

Raadsbesluit

Nr. 88-2017

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op basis van artikel 3.30 en 3.31 van de Wro gecoördineerd met de bijbehorende ontwerp-omgevingsvergunning, het ontwerp van bestemmingsplan Laan van Erica 50, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1282-ont1, met ingang van 30 maart 2017 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 7 september 2017, nr. 88-2017, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan twee zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen en voor het overige niet aan de zienswijzen tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Zienswijzennota) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, namelijk via gemeentelijke grondexploitatie; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 15 juni 2017;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

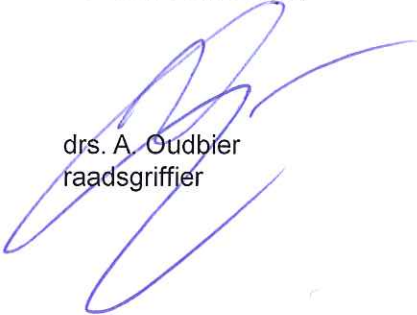
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

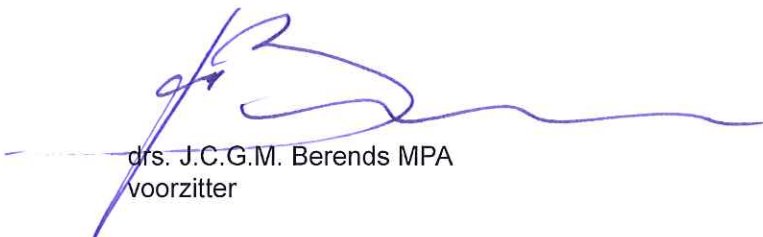
1. Aan twee zienswijzen tegen het bestemmingsplan gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Te bepalen, ter verduidelijking van de Detailhandelsvisie 2014-2019, dat De Voorwaarts ook een vestigingslocatie is voor perifere detailhandel.
4. Bestemmingsplan Laan van Erica 50, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1282-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 september 2017

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



drs. J.C.G.M. Berends MPA
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
14 september 2017

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Laan van Erica 50

Voorstel nr
88-2017

Datum
07-09-2017

Portefeuille
D.H. Cziesso

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan twee zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Zienswijzennota zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Bepalen, ter verduidelijking van de Detailhandelsvisie 2014-2019, dat De Voorwaarts ook een vestigingslocatie is voor perifere detailhandel.
4. Het bestemmingsplan Laan van Erica 50 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1282-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van een bouwmarkt annex tuincentrum aan de Laan van Erica 50 in Apeldoorn, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
5. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Hornbach Holding B.V. wil een nieuwe vestiging gaan realiseren in De Voorwaarts. De nieuwe bouwmarkt en tuincentrum moet gaan verrijzen aan de Laan van Erica 50, op de plek van de Americahal. Om te voorzien in deze functie is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld, het bestemmingsplan Laan van Erica 50, en heeft Hornbach een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Laan van Erica 50 heeft met ingang van 30 maart 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen, tezamen met ons ontwerp-besluit op de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en het aanleggen c.q. veranderen van uitwegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend, die zich richten tegen beide ontwerpen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning zijn wij zelf het bevoegd gezag. Wij zijn voornemens die vergunning te verlenen, nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Vanwege de

coördinatie zal de omgevingsvergunning tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage gelegd worden.

Centrale vraag

Kan uw raad het bestemmingsplan Laan van Erica 50 vaststellen?

2. Kader

Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan De Voorwaarts. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2011. In dit plan heeft de Americahal en een deel van de omliggende gronden de bestemming Gemengd - 2. Daarmee zijn deze gronden in hoofdzaak bestemd voor evenementen en congressen. De resterende gronden hebben de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Deze gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor verkeers- en parkeervoorzieningen. Binnen de gegeven bestemmingen is het niet mogelijk een bouwmarkt annex tuincentrum op te richten.

Het perceel Laan van Erica 50 maakt onderdeel uit van het gebied De Voorwaarts. Dit gebied is in de Detailhandelsvisie 2014-2019 (januari 2014 vastgesteld) aangemerkt als een locatie voor de vestiging van perifere en grootschalige detailhandel.

Op verzoek van Hornbach Holding B.V., heeft uw raad op 16 februari 2017 besloten dat de procedures voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd kunnen worden op basis van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening. Door het toepassen van de coördinatieregeling worden de voor het project noodzakelijke trajecten procedureel gekoppeld. De besluiten worden weliswaar afzonderlijk voorbereid en genomen, maar worden gezamenlijk ter inzage gelegd. Tegen de gecoördineerde besluiten staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. Gecoördineerde besluiten moeten als één besluit worden aangemerkt. Dat betekent dat de beroepen tegen de gecoördineerde besluiten in één procedure worden afgewikkeld. De Raad van State dient in de beroepsprocedure binnen zes maanden uitspraak te doen.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan leidt tot de vestiging van een bedrijf met een bovenlokale uitstraling in Apeldoorn en een versteviging van het cluster van grootschalige detailhandelsfuncties op De Voorwaarts. Het initiatief draagt bij aan een verbetering van het winkelaanbod in Apeldoorn en daarmee aan de keuzemogelijkheden van de consument. Tot slot brengt het extra werkgelegenheid met zich mee.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Algemeen

Voor de realisatie van het bouwplan is een locatie benodigd waarop gebouwen met een totale bruto oppervlakte van ca. 14.100 m² kunnen worden gerealiseerd, met voldoende buitenruimtes en verkeers- en parkeerruimte. Concreet gaat het om een bouwmarkt van ca. 10.000 m², een tuincentrum van ca. 2.300 m², en een drive in met een grootte van ca. 1.800 m². Tevens wordt voorzien in een (gedeeltelijk overdekte) ruimte voor buitenverkoop van tuinartikelen van ca. 2.700 m². Op de locatie van de Americahal is het bouwplan goed inpasbaar gebleken. Het plan voorziet in een bouwvlak en bouwvolume dat parallel aan de spoorlijn Apeldoorn-Zutphen is gesitueerd. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een positief advies gegeven over het bouwplan.

Verkeer

De voorzieningen op de Voorwaarts zijn onderling verbonden met een eigen intern verkeerssysteem. Alle functies in het gebied zijn aangesloten op de weg De Voorwaarts. Via die weg wordt al het verkeer naar de Laan van Erica geleid, onderdeel van de Ring. Ook de nieuwe bouwmarkt en tuincentrum worden op dit systeem aangesloten. Het verkeerssysteem wordt hiervoor aangepast om de ontwikkeling en de benodigde parkeerplaatsen hiervoor goed te

kunnen inpassen. Concreet houdt dit in dat de toegang vanaf de Laan van Erica naar het gebied in noordelijke richting zal worden verschoven. In combinatie daarmee gaat de ruimte voor auto's op dit gedeelte van de Laan van Erica, tussen de spoorlijn en de Zutphensestraat vergroot worden. Met deze totaalaanpak ontstaat een verbetering van de verkeersontsluiting van De Voorwaarts en op de Laan van Erica zelf. De capaciteit van het verkeerssysteem is toereikend voor de komst van Hornbach en voor nog komende ontwikkelingen op De Voorwaarts.

Leegstandseffecten

Zoals verwacht hebben concurrenten van Hornbach een zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend. Concurrentie is geen ruimtelijk relevant argument. Het optreden van leegstand kan wel een ruimtelijk relevant gegeven zijn. Adviesbureau BRO heeft een leegstandsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan. De uitkomsten van het onderzoek zijn dat de mogelijke leegstandseffecten beperkt zijn en vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar moeten worden geacht. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft BRO nader onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan een nieuwe bouwmarkt en tuincentrum. Uit deze genoemde Laddertoets blijkt dat het initiatief voorziet in een behoefte en wordt bevestigd dat onaanvaardbare leegstandseffecten niet aan de orde zijn. De beide onderzoeken van BRO zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Daarnaast heeft afstemming plaats gevonden in de regio Stedendriehoek over het voornemen. In het regionale bestuurlijk overleg Bedrijventerreinen van 22 december 2016 heeft wethouder Sandmann de aanstaande komst van Hornbach naar De Voorwaarts toegelicht. Daarna zijn de regio-gemeenten per brief geïnformeerd over de bestemmingsplanherziening en is hen gevraagd desgewenst hun opmerkingen hierover kenbaar te maken. In reactie hierop heeft de gemeente Deventer, kort gezegd, laten weten meer inzicht te willen hebben in de mogelijke effecten van de ontwikkeling op Deventer en verzocht hierover overleg te hebben. Daar hebben wij gehoor aan gegeven door dat overleg aan te gaan en door meer inzicht te bieden in de mogelijke effecten voor de detailhandelsector in Deventer (i.c. de afwezigheid van wezenlijke effecten) aan de hand van een daartoe opgestelde notitie van BRO. De gemeenten Epe en Lochem hebben laten weten geen opmerkingen te hebben. Van de andere gemeenten is binnen de geboden tijd geen inhoudelijke reactie ontvangen.

De Voorwaarts

De komst van Hornbach naar de Voorwaarts betekent de komst van een grote, internationaal opererende publiekstrekker met een bovenlokaal verzorgingsgebied. De verwachting is dat dit tot meer bezoekers gaat leiden voor De Voorwaarts. De verwachting is dan ook dat de komst van Hornbach en de bijkomende bezoekers een impuls vormen voor de aantrekkelijkheid van De Voorwaarts. Voor de consument vanwege de ruimere keuzemogelijkheden. Voor bedrijven wordt De Voorwaarts een nog aantrekkelijkere vestigingslocatie voor grootschalige en perifere detailhandel.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn zes zienswijzen naar voren gebracht. In deze zienswijzen wordt zowel op het ontwerpbestemmingsplan, als op de ontwerp-omgevingsvergunning gereageerd. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze, voor het bestemmingsplan én de omgevingsvergunning, samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor aan twee zienswijzen tegemoet te komen door het plan aan te passen (zoals hiervoor aangegeven) en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen.

Verder stellen wij u voor het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het ontwerp voor de nieuwe uitweg voor vrachtverkeer op de Laan van Erica nader uitgewerkt. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is het daarbij wenselijk gebleken deze nieuwe aansluiting in noordelijke richting te verschuiven. De grenzen van de bestemmingen Groen en Detailhandel zijn hierop aangepast.

Hoofddlijnen zienswijzen

In de zienswijzen worden vooral de verkeersontsluiting en de behoefte naar de nieuwe functie ter discussie gesteld. Wij begrijpen dat ondernemers opkomen tegen de komst van een nieuwe concurrent en dat de gebruikers in De Voorwaarts de verkeersontsluiting nauwlettend in de gaten houden. Ten aanzien van de verkeersontsluiting geven de zienswijzen geen aanleiding tot wijzigingen. In de nieuwe situatie wordt de ontsluiting van het hele gebied De Voorwaarts verbeterd en is de capaciteit van de infrastructuur toereikend. Basis voor die conclusie wordt mede gevormd door specifiek onderzoek van adviesbureau Goudappel Coffeng. Voor het behoeftevraagstuk geldt dat de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot nader onderzoek (zie punt 2.) en tot aanpassingen aan de planregels. Met die aanpassingen zijn de gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan beperkt en nog meer afgestemd op het bouwplan. Dit gaat ten koste van de mogelijkheden die het bestemmingsplan bood om de toegestane functies in het plan onderling 'in te wisselen'. Tegelijkertijd is dat wel nodig gebleken om het bestemmingsplan geheel aan te laten sluiten bij de uitgevoerde onderzoek. Hornbach ziet die noodzaak ook en ziet in de beperkingen geen onoverkomelijke bezwaren.

Detailhandelsvisie

Verder wordt (onder meer) door de indieners van de zienswijzen betwist dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met uw detailhandelsbeleid: de Detailhandelsvisie 2014-2019. Kort gezegd stellen reclamanten dat De Voorwaarts volgens de detailhandelsvisie bedoeld is voor grootschalige detailhandel (winkels die niet vanwege hun assortiment, maar vanwege hun omvang niet in een regulier winkelcentrum terecht kunnen) en niet voor perifere detailhandel (winkels die vanwege hun assortiment en het daaruit voorkomende ruimtebeslag niet terecht kunnen in een regulier winkelcentrum, zoals bouwmarkten en tuincentra). Hoewel onjuist, is het wel enigszins verklaarbaar dat reclamanten tot die conclusie komen. De detailhandelsvisie is er niet 100% duidelijk over dat op De Voorwaarts perifere detailhandel mogelijk is.

In de visie wordt in hoofdstuk 2 eerst de huidige detailhandelsstructuur tegen het licht gehouden. In dit verband is, onder meer, een overzicht opgenomen van bestaande winkelgebieden. De Voorwaarts is in dit overzicht aangeduid als winkelgebied voor perifere en grootschalige detailhandel.

In hoofdstuk 3 wordt de visie op de toekomstige detailhandelsstructuur in de stad beschreven en worden ambities geformuleerd. Onderdeel van die visie is dat het centrum van de binnenstad zal fungeren als knooppunt in een fijnmazig web met winkelcentra in dorpen en wijken. Dit fijnmazige web met in het hart een kernwinkelgebied kent een aantal ankers voor perifere en grootschalige detailhandel, die als satellieten voorzien in de behoefte van consumenten om snel en doeltreffend bulk- en/of grote goederen te kunnen inkopen waarbij directe nabijheid van de auto noodzakelijk is. De Voorwaarts wordt expliciet genoemd als zo'n satelliet, als uitnodiging voor een bezoek aan het centrum van de stad.

Onderhavige ontwikkeling, de ontwikkeling van een perifere detailhandelsvestiging, past in zowel de bestaande detailhandelsstructuur als in de toekomstige visie op het detailhandelsbeleid. De Voorwaarts wordt hier immers genoemd als gebied waar zowel perifere als grootschalige detailhandel is toegestaan en is voorzien.

Hoofdstuk 4 van de Detailhandelsvisie bevat de werkwijze en maatregelen ter realisering van de eerder beschreven visie en ambities. Uit dit hoofdstuk blijkt dat de ambitie om op De Voorwaarts zowel grootschalige als perifere detailhandel toe te staan, zou moeten worden bereikt door De Voorwaarts, qua kernprofiel, aan te merken als vestigingslocatie voor grootschalige detailhandel en Het Rietveld als vestigingslocatie voor perifere detailhandel. Die zou inhouden dat perifere detailhandel niet de voorkeur geniet op De Voorwaarts, aldus reclamanten.

De benadering, die daarmee in het leven wordt geroepen, doet echter onvoldoende recht aan de visie. Het klopt dat de in hoofdstuk 4 geformuleerde aanpak niet geheel aansluit op de in hoofdstuk 3 geformuleerde ambitie om aan De Voorwaarts een brede invulling te geven en er een winkelgebied van te maken waar zowel grootschalige als perifere detailhandel is toegestaan. Wat ons betreft is de geformuleerde ambitie leidend en prevaleert die boven hetgeen nadien in hoofdstuk 4 over de uitvoering van die ambitie is opgemerkt. Kortom: De Voorwaarts is in het licht van de Detailhandelsvisie 2014-2019 (ook) een vestigingslocatie voor perifere detailhandel.

Wij stellen u voor deze kennelijke onduidelijkheid uit de weg te ruimen door met uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, ook te bevestigen dat De Voorwaarts (ook) een vestigingslocatie is voor perifere detailhandel in het licht van de Detailhandelsvisie 2014-2019.

Voor de verder motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Zienswijzennota.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Wij achten het procesrisico in dit geval laag.

7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is door gemeentelijke grondexploitatie; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd, tezamen met de (op dat moment) verleende omgevingsvergunning. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen tegen beide besluiten. Omdat het hier om een gecoördineerde procedure gaat, worden beide besluiten aangemerkt als één besluit waartegen rechtstreeks (en enkelvoudig) beroep open staat bij de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, worden het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk. Vervolgens zal Hornbach tot realisatie overgaan.

Burgemeester en wethouders van
de waarnemend secretaris,

drs. T. Berben

de burgemeester,

J.C.G.M. Berends

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Laan van Erica 50 en bij het besluit van burgemeester en wethouders tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwmarkt/tuincentrum op het perceel (voorheen Laan van Erica 50) met nieuw objectnummer: De Voorwaarts 750 te Apeldoorn

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan en het ontwerp van de bovengenoemde omgevingsvergunning hebben met ingang van 30 maart 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen de ontwerpen zijn zes zienswijzen ingediend.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 4 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 5 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Tijdens een informatiebijeenkomst op 6 oktober 2016 zijn de omwonenden en de omliggende bedrijven geïnformeerd over de aanstaande ontwikkeling. Dit heeft geen aanleiding gegeven om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan of in het bouwplan. Vervolgens hebben het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken over de beide ontwerpen.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. [reclamant 1];
2. Afdeling Apeldoorn van de Fietzersbond, [vertegenwoordiger], Kasteellaan 109, 7325 RN Apeldoorn;
3. [reclamant 3];
4. Poelman van den Broek advocaten, advocaat de heer mr. D.H. Nas, Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen, namens:
 - a. Intratuin Apeldoorn B.V., Goorsegeweg 27, 7241 PA Lochem;
 - b. Mediamarkt Apeldoorn B.V., Wilhelminakade 161, 3072 AP Rotterdam;
 - c. Wormense Sport Vereniging, Postbus 20387, 7321 MG Apeldoorn;
 - d. Alleblas Sanitair en Keukens, Termaaden 82, 7316 MZ Apeldoorn;
 - e. Administratiekantoor "De Voorwaarts" B.V., De Voorwaarts 510, 7321 BT Apeldoorn;
 - f. EPIC 1 S.A.R.L.;
 - g. Bouwmarkt Elburg B.V., Postbus 7454, 4800 GL Breda;
 - h. Bricomara B.V., Postbus 7454, 4800 GL Breda;
 - i. Van Neerbos Bouwmarkten B.V., Postbus 580, 2800 AN Gouda;
 - j. Bouwmarkt Zutphen B.V., Postbus 7454, 4800 GL Breda;
 - k. Bouwmarkt Raalte B.V., Postbus 7454, 4800 GL Breda;
 - l. Bouwmarkt Ede B.V., Postbus 150, 3850 AD Ermelo;
 - m. Bricomara Bouwmarkt Apeldoorn B.V., Postbus 7454, 4800 GL Breda;

- n. Bouwmarkt Apeldoorn B.V., Postbus 7454, 4800 GL Breda;
- o. Bouwmarkt Deventer B.V., Postbus 7454, 4800 GL Breda;
- p. Bouwmarkt Zutphen B.V., Postbus 150, 3850 AD Ermelo;
- q. Bouwmarkt 2012 Ede B.V. Wolkammerstraat 1, 8601 VB Sneek;
- r. Immo Vastgoed Holland B.V., Takkebijsters 57, 4817 BL Breda;
- s. Intercontinental Estate B.V., Nieuwe gracht 45, 2011 ND Haarlem;
- t. Goldi Vastgoed Apeldoorn B.V., Boogschutterstraat 26 A, 7324 AG Apeldoorn;
- u. Goldi Beheer en Exploitatiemaatschappij B.V., Wagenmakershoek 7-9, 7328 KL Apeldoorn;
- v. Goldi Holding B.V., Pachter 30, 3834 CE Leusden;
- w. D. Posthuma Vastgoed B.V., Zwettewei 64, 8629 ED Scharnegoutum;
- x. V.O.F. Crea-Art, Brinklaan 10, 7311 EG Wenum Wiesel;
- y. [reclamanten 4.y];
- z. Belangenvereniging Koninginnelaan, Zuster Meyboomlaan 7, 7334DX Apeldoorn;
- 5. Administratiekantoor/belastingadviesbureau "De Voorwaarts", [vertegenwoordiger], De Voorwaarts 510, 7321 BT Apeldoorn;
- 6. La Gro Advocaten, advocaat mevrouw mr. H.J.M. Winkelhuijzen, Postbus 155, 2400 AD Alphen aan den Rijn, namens:
 - a. Worebo B.V., Kayersdijk 109, 7332 AN Apeldoorn;
 - b. Worebo Apeldoorn B.V., Kayersdijk 109, 7332 AN Apeldoorn;
 - c. Praxis Doe-het-Zelf Center B.V., De Entree 500, 1101 EE Amsterdam.

4 Zienswijzen

4.1 [reclamant 1];

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend; op 2 mei 2017. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

Reclamant verwacht dat de komst van de nieuwe bouwmarkt annex tuincentrum, ondanks de beoogde aanpassingen aan de infrastructuur, zal leiden tot een forse verslechtering van de bereikbaarheid van de woning van reclamant aan De Voorwaarts 512. Reclamant verzoekt om met die bereikbaarheid rekening te houden, danwel een alternatieve route aan te bieden. Dat ook gelet op het moment dat aanwezigheid van hulpdiensten met hoge spoed gewenst of noodzakelijk is.

Beoordeling

De komst van de nieuwe functie in het plangebied geeft aanleiding om de verkeersontsluiting van De Voorwaarts te verbeteren. Randvoorwaarde is dat alle functies in het gebied, bestaand en nieuw, goed bereikbaar blijven. Dit resulteert in een verplaatste toegangsweg naar de Laan van Erica met meer capaciteit en een capaciteitsverhoging op de Laan van Erica zelf. Resultaat is dat de woning van reclamant goed bereikbaar is en blijft, ook voor hulpdiensten.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen en de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.2 Afdeling Apeldoorn van de Fietzersbond, [vertegenwoordiger], Kasteellaan 109, 7325 RN Apeldoorn;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend; op 9 mei 2017. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het verkeer op, van en naar De Voorwaarts zal sterk toenemen. Dat zal tot opstoppen leiden binnen De Voorwaarts, maar ook op de Laan van Erica.
- b. De beoogde infrastructuur voor fietsers kent een aantal verbeteringen, vooral dat de kruisingen van De Voorwaarts en De Groene Voorwaarts met de Laan van Erica van verkeersregelininstallaties gaan worden voorzien. Reclamant hoopt dat fietsers daarbij niet teveel wachttijd krijgen. Reclamant ziet echter ook onveilige situaties in de volgende kruisingen:
 1. De nieuwe uitweg op de Laan van Erica;
 2. De twee nieuwe uitwegen op De Voorwaarts;
 3. De aansluitingen van de parkeerplaatsen ten zuiden en ten oosten van Omnisport.Het lijkt er op dat de bouwmarkt annex tuincentrum qua grootte niet past op deze plek, waardoor er te weinig ruimte overblijft voor een veilige verkeerssituatie en –afwikkeling. De situatie onder 1. is volgens reclamant een verkeerde keuze. Reclamant wordt graag betrokken bij de definitieve inrichting van de verschillende kruisingen. Verder merkt reclamant op dat in het plangebied van het bestemmingsplan ook sprake is van een (nieuwe) doorstroomas, die tevens onderdeel is van de enige, regionale fietsroute door de stad Apeldoorn.
- c. Uit de tekeningen is niet goed op te maken of en, zo ja, waar en welke stallingsmogelijkheden er voor de fiets komen.
- d. Reclamant gaat ervan uit dat alle fietspaden in rood asfalt worden uitgevoerd en er bij de kruisingen binnen De Voorwaarts goed aangegeven wordt dat het fietspaden in twee richtingen zijn. De fietser zal hoe dan ook in de voorrang moeten. Er zou ook gedacht kunnen worden aan het plaatsen van verkeersspiegels.
- e. Reclamant geeft in overweging om, in verband met de toekomstige ondertunneling van de Laan van Erica met het spoor naar Zutphen, nu al rekening te houden met een verplaatsing van de doorstroomas, gelijk aan hoe dat gepland is bij de Laan van Osseveld. Reclamant beseft zich dat dit pas op lange termijn speelt.

Beoordeling

- a. Als gevolg van onderhavig bestemmingsplan zal de hoeveelheid verkeer op De Voorwaarts en op de Laan van Erica zeker toenemen. Hierom wordt de infrastructuur ook aangepast en van meer capaciteit voorzien. Die capaciteit zal toereikend zijn om het verkeer goed af te kunnen wikkelen.
- b. Wanneer een concreet ontwerp beschikbaar is voor het verplaatsen van de toegangsweg en het aanpassen van de omliggende infrastructuur, zal dit worden doorgenomen met de reclamant. Bij dat ontwerp zal, waar nodig, ook rekening worden gehouden met de aangehaalde doorstroomas. Voor het overige wordt verwezen naar de notitie van adviesbureau Goudappel Coffeng, die is opgenomen als bijlage 1 bij deze nota.
- c. Bij de ingang van het nieuwe gebouw is ruimte gereserveerd voor 80 stallingsplaatsen voor fietsen.
- d. In het bestemmingsplan wordt geen uitwerking gemaakt op inrichtingsniveau. Wel wordt aangegeven dat de gemeente het eens is met de gemaakte opmerkingen dat de verkeerssituatie voor de kwetsbare verkeersdeelnemers (fietsers en voetgangers) goed moet worden opgelost met daarbij de juiste wegmarkeringen en bebording. Dit is echter onderwerp van latere uitwerking.
- e. De gemeente streeft ernaar om de routes van de fietsdoorstroommassen comfortabel en veilig in te richten. Dat wordt ook beoogd met de getoonde inrichting. Langs de spoorlijn Apeldoorn-Zutphen is geen ruimte beschikbaar om in latere fase het tracé van de fietsdoorstroomas in te passen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen en de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.3 [reclamant 3];

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend; op 4 mei 2017. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. De nieuwe uitrit, vlakbij het spoor, druist in tegen het Landelijk Verbeterprogramma Overwegen van Prorail. Reclamant maakt zich zorgen om de verkeersveiligheid op deze plek.
- b. Reclamant vindt dat gemeenschapskosten voor de grootschalige, infrastructurele aanpassingen vermeden moeten worden. Die aanpassingen lijken geen ander doel te hebben dan het vergroten van de parkeerruimte voor Hornbach. Als deze kosten niet vermeden kunnen worden, dan kunnen deze kosten verhaald worden op de belanghebbende.
- c. De nieuwe indeling van de parkeerruimte leidt tot versnippering van de beschikbare ruimte, waardoor de parkeerplaatsen bij de nieuwe winkel in het plangebied niet meer beschikbaar zijn voor klanten van de andere, omliggende winkels en Omnisport.
- d. Het verplaatsen van de toegangsweg leidt tot het verkleinen van de ruimte voor grootschalige sportevenementen die ook ruimte buiten Omnisport nodig hebben.
- e. Het valt op dat het opwekken van groene energie niet is opgenomen in de voorstellen.

Beoordeling

- a. De nieuwe uitrit, die overigens alleen voor vrachtverkeer zal worden gebruikt, is afgestemd met Prorail en is verkeersveilig. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp van deze uitrit, is die verkeersveiligheid verder verbeterd, door de afstand tot het spoor te vergroten. Resultaat zal zijn dat bij de nieuwe uitrit sprake zal zijn van een overzichtelijke situatie voor zowel het verkeer op de Laan van Erica als het vrachtverkeer dat de Laan van Erica wil oprijden.
- b. De infrastructurele aanpassingen dienen niet alleen om voldoende parkeerruimte beschikbaar te maken voor de nieuwe bouwmarkt annex tuincentrum in het plangebied. Ze dienen ook om de bereikbaarheid van het hele gebied De Voorwaarts op niveau te houden. Het gebied De Voorwaarts, inclusief onderhavige locatie, betreft gemeentelijke grondexploitatie. De kosten voor het aanpassen van de infrastructuur zijn opgenomen in die exploitatie. Middels gronduitgifte zullen die kosten gedekt worden.
- c. De parkeerplaatsen bij de nieuwe bouwmarkt annex tuincentrum zullen ook gebruikt kunnen worden door de bezoekers van de andere winkels in De Voorwaarts en Omnisport. Per saldo gaat de afstand tussen die functies en de beschikbare parkeerruimte niet of in ieder geval niet wezenlijk veranderen.
- d. Het verplaatsen van toegangsweg leidt tot het verplaatsen van bestaande parkeerruimte, niet van ruimte die structureel voor evenementen is bedoeld.
- e. Het nieuwe gebouw zal voldoen aan de wettelijke eisen die gelden ten aanzien van duurzaamheid en energieprestatie.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen en de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 4.4 Poelman van den Broek advocaten, advocaat de heer mr. D.H. Nas, Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen, namens:**
- a. Intratuin Apeldoorn B.V., Goorsegeweg 27, 7241 PA Lochem;**
 - b. Mediamarkt Apeldoorn B.V., Wilhelminakade 161, 3072 AP Rotterdam;**
 - c. Wormense Sport Vereniging, Postbus 20387, 7321 MG Apeldoorn;**
 - d. Alleblas Sanitair en Keukens, Termaaden 82, 7316 MZ Apeldoorn;**
 - e. Administratiekantoor “De Voorwaarts” B.V., De Voorwaarts 510, 7321 BT Apeldoorn;**
 - f. EPIC 1 S.A.R.L.;**
 - g. Bouwmarkt Elburg B.V., Postbus 7454, 4800 GL Breda;**
 - h. Bricomara B.V., Postbus 7454, 4800 GL Breda;**
 - i. Van Neerbos Bouwmarkten B.V., Postbus 580, 2800 AN Gouda;**
 - j. Bouwmarkt Zutphen B.V., Postbus 7454, 4800 GL Breda;**
 - k. Bouwmarkt Raalte B.V., Postbus 7454, 4800 GL Breda;**
 - l. Bouwmarkt Ede B.V., Postbus 150, 3850 AD Ermelo;**
 - m. Bricomara Bouwmarkt Apeldoorn B.V., Postbus 7454, 4800 GL Breda;**
 - n. Bouwmarkt Apeldoorn B.V., Postbus 7454, 4800 GL Breda;**
 - o. Bouwmarkt Deventer B.V., Postbus 7454, 4800 GL Breda;**
 - p. Bouwmarkt Zutphen B.V., Postbus 150, 3850 AD Ermelo;**
 - q. Bouwmarkt 2012 Ede B.V. Wolkammerstraat 1, 8601 VB Sneek;**
 - r. Immo Vastgoed Holland B.V., Takkebijsters 57, 4817 BL Breda;**
 - s. Intercontinental Estate B.V., Nieuwe gracht 45, 2011 ND Haarlem;**
 - t. Goldi Vastgoed Apeldoorn B.V., Boogschutterstraat 26 A, 7324 AG Apeldoorn;**
 - u. Goldi Beheer en Exploitatiemaatschappij B.V., Wagenmakershoek 7-9, 7328 KL Apeldoorn;**
 - v. Goldi Holding B.V., Pachter 30, 3834 CE Leusden;**
 - w. D. Posthuma Vastgoed B.V., Zwettewei 64, 8629 ED Scharnegoutum;**
 - x. V.O.F. Crea-Art, Brinklaan 10, 7311 EG Wenum Wiesel;**
 - y. [reclamanten 4.y];**
 - z. Belangenvereniging Koninginnelaan, Zuster Meyboomlaan 7, 7334DX Apeldoorn;**

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend; op 9 en 10 mei 2017. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. De ontwerpvergunning en het ontwerpbestemmingsplan zijn in strijd met het gemeentelijk Welstandsbeleid en het Beeldkwaliteitsplan. Het Hornbachgebouw en het gebied hadden in bredere zin aansluiting moeten zoeken bij het gebied De Voorwaarts en de daar gevestigde bedrijven en bebouwing.
- b. De verkeer- en parkeersituatie op De Voorwaarts wordt reeds als problematisch ervaren. Het verkeerskundig ontwerp ten behoeve van de Hornbachvestiging leidt (nog steeds) tot enorme verkeersproblemen en onveilige situaties.
- c. Aan het verkeerskundig rapport kleven meerdere onderzoekstechnische gebreken:
 - 1. De cijfers en uitkomsten van de te verwachten verkeerseffecten/kwaliteiten van de verkeersafwikkeling zijn onvoldoende gekwantificeerd en daardoor niet controleerbaar/herleidbaar;
 - 2. De weerslag van de te verwachten verkeersgeneratie van de Hornbachvestiging op de

- bestaande situatie is onvoldoende onderbouwd;
3. Onduidelijk is wat de verkeersproductie/attractie van de bestaande en toekomstige ontwikkelingen is en hoe dat is meegenomen in de berekeningen;
 4. Er is geen volledige verkeersafwikkeling gesimuleerd;
 5. Er is geen rekening gehouden met evidente en bijzondere maatgevende momenten van het gebied, waarbij met enige regelmaat voorkomt dat de verschillende functies in het gebied gelijktijdig een maximaal gebruik kennen;
 6. Ten onrechte wordt rekening gehouden met het te reconstrueren zuidelijke deel van de Laan van Erica die nog niet is gerealiseerd.
- d. Het verkeerskundig ontwerp is onaanvaardbaar voor de ondernemers en de directe omgeving van De Voorwaarts:
1. Er zullen wachtrijen ontstaan op de toegangsweg naar de Hornbachvestiging;
 2. Uitritten van de diverse parkeerterreinen zullen geblokkeerd worden door wachtrijen voor de VRI (in uitgaande richting);
 3. Er ontstaat een buitensporige complexiteit van de opgeschaalde infrastructuur, onder meer vanwege noodzakelijke weefbewegingen met verhoogd veiligheidsrisico;
 4. De "teruglus" maakt bezoek aan de rest van het bedrijventerrein onaantrekkelijk;
 5. Er ontstaan wachtrijen op piekmomenten (op een gemiddelde zaterdag), voor de aansluiting met de Laan van Erica, maar ook gebiedsingaand. Wachtrijen blokkeren de mogelijke toegang tot de rest van het bedrijventerrein, wat tot een verslechtering van de bereikbaarheid leidt;
 6. Het toevoegen van de nieuwe uitsluiting op de Laan van Erica voor uitrijdend beleverend vrachtverkeer is een veiligheidsrisico door omgevingsfactoren en kruisen van het fietspad;
 7. Reclamanten maken zich zorgen over onvoldoende parkeercapaciteit, wat tot zoekverkeer en wachtrijopbouw kan leiden en de bereikbaarheid van de rest van het bedrijventerrein kan beïnvloeden.
- e. Reclamanten stellen dat een fors bedrag aan de gemeente is betaald vanwege de herontwikkeling van De Voorwaarts. De bijdrage die is betaald op basis van het bekostigingsbesluit is een bijdrage ten behoeve van een goede ontsluiting. De gemeente dient de gemaakte afspraken (een goede ontsluiting) na te komen en kan deze afspraken niet ten behoeve van een enkele nieuwkomer op De Voorwaarts publiekrechtelijk doorkruisen.
- f. De vergunning voor het maken en veranderen van een uitweg had geweigerd moeten worden, omdat de bruikbaarheid van de weg in gevaar komt en er geen sprake meer is van een veilig en doelmatig gebruik van de weg.
- g. Niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ook had op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid de drive-in meegenomen moeten worden, omdat het bvo is.
- h. De ontwerpbesluiten zijn in strijd met de Detailhandelsvisie 2014-2019 van de gemeente Apeldoorn:
1. De Hornbachvestiging doet afbreuk aan de prioriteit die de gemeenteraad aan de binnenstad van Apeldoorn heeft gegeven;
 2. De Hornbachvestiging doet afbreuk aan het kernprofiel 'leisure' van De Voorwaarts;
 3. De Hornbachvestiging is geen GDV.
- i. Er dient te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, want er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
- j. De Hornbachvestiging vormt een directe bedreiging op de Apeldoornse detailhandelsstructuur. Reclamanten vrezen voor leegstand en voor een ontwrichting van bestaande winkelgebieden, waardoor in strijd wordt gehandeld met de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland, met een goede ruimtelijke ordening en de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- k. Mede op basis van een second opinion van Antea Group wordt geconcludeerd dat het ruimtelijk economisch onderzoek van BRO gebrekkig en onvolledig is, waardoor het niet aan de besluitvorming ten grondslag gelegd kan worden:
1. De aannames ten aanzien van de omzet afkomstig uit Apeldoorn zijn onjuist;
 2. Door het gebruik van de omzetclaimbenadering wordt primair geredeneerd vanuit het aanbod en niet vanuit de vraag (de behoefte);
 3. De huidige situatie en de behoefte in de regio worden niet als uitgangspunt genomen;
 4. Er worden verkeerde kengetallen gebruikt;
 5. Er wordt een te nauwe definitie van 'doe-het-zelf-branche' gebruikt en de

- verdringingseffecten ten aanzien van andere (sub)branches zijn niet in kaart gebracht;
- 6. Bij het hanteren van de juiste uitgangspunten moet er geconcludeerd worden dat reeds sprake is van overaanbod en dit fors zal toenemen.
- 7. De verdringingseffecten ten aanzien van 'andere' (sub)branches zijn niet in kaart gebracht;
- 8. Er is gelet op het voorgaande een zeer reëel risico dat de bestaande bouwmarkten en speciaalzaken de deuren moeten sluiten met leegstand tot gevolg. Er bestaat een zeer reëel risico dat de detailhandelsstructuur van Apeldoorn en ver daarbuiten vergaand wordt aangetast;
- 9. In Apeldoorn zijn reeds locaties beschikbaar voor een Hornbachvestiging. Dit dient meegenomen te worden in de toets aan trede 1 en 2 van de Ladder.
- l. De ontwerpbesluiten zijn in strijd met artikel 2.3.3.1 van de Provinciale Verordening. In de Stedendriehoek vindt wel degelijk overleg plaats over de programmering van detailhandel.
- m. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met artikel 2.3.3.2 van de Provinciale Verordening:
 - 1. Er wordt een grote hoeveelheid detailhandelsvoorzieningen mogelijk gemaakt dat inpasbaar is in het binnenstedelijk gebied;
 - 2. Er is geen sprake van specifieke ruimtelijke eisen en veiligheidseisen waardoor een Hornbachvestiging van deze omvang buitenstedelijk aanvaardbaar zou zijn;
 - 3. Er moet regionale afstemming plaatsvinden, wat niet is gebeurd.
- n. De omgevingsvergunning voor de nieuwe Hornbachvestiging is een schaarse vergunning, waardoor een verdeelprocedure gestart had moeten worden voorafgaand aan de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten.
- o. Er is sprake van strijd met het gemeentelijk groenbeleid zoals neergelegd in 'de Groene Mal' (oktober 2002), nu de Laan van Erica onderdeel is van de nagestreefde groene mal. Op het inrichtingsplan dat als Bijlage 1 aan de planregels is gehecht staan alleen maar vervallen bomen vermeld, en wordt niet al het noodzakelijke groen planologisch geborgd. Voorts is aan de bestemming 'Groen' geen voorwaardelijke verplichting gekoppeld.
- p. De maximale bouwhoogte (16m) maakt meer volume mogelijk dan noodzakelijk. Er worden hiermee onwenselijke uitbreidingsmogelijkheden gecreëerd.
- q. Het geluidonderzoek is onvolledig en gedateerd. De normoverschrijdingen in het kader van het Activiteitenbesluit zijn niet in beeld gebracht.
- r. Het onderzoek luchtkwaliteit is gedateerd.

Beoordeling

- a. Voor De Voorwaarts zijn het gebiedsgericht welstandsbeleid 'Beeldkwaliteitsplan Voorwaarts & Het Rietveld' en het gemeentelijk welstandsbeleid (nota 'Over Welstand Gesproken') van toepassing. De benoemde stedenbouwkundige en landschappelijke principes in het eerder benoemde beeldkwaliteitsplan zijn uitgangspunt geweest bij de uitwerking en inpassing van het bouwplan. Deze uitgangspunten zetten in op een herkenbaar groen raamwerk en grote herkenbare en samenhangende volumes. Ook zijn spelregels opgesteld ten aanzien van architectuur, reclamevoering en terreininrichting. Met de komst van de Hornbach wordt het mogelijk om de bestaande detailhandel in De Voorwaarts (met o.a. Mediamarkt etc.) en de nog te realiseren detailhandel (deelplan 2, parallel aan De Voorwaarts) met elkaar te verbinden. Hierdoor ontstaat een stedenbouwkundig samenhangend raamwerk wat de verschillende parkeervoorzieningen begrenst. Het Omnisport en de Hornbach vormen daarbij beide de uiteinden van deze 'wand'. In de presentatie zijn hier ook parallellen te ontdekken. Bij beide voeren de kleuren grijs en oranje de boventoon. Door het volume van de Hornbach parallel aan het spoor te situeren opent het gebied zich richting de RING en in tweede instantie richting de woonwijk Zonnehoeve. Dit maakt het ook mogelijk om delen van de oude bomenlaan van de Voorwaarts in te passen en te versterken. Door de randen van het terrein te vergroenen door aanvullende grasbermen en groepen rododendrons. Ontstaat samen met het reeds aanwezige groen parallel aan de Laan van Erica een mooie groene omlijsting. Daarnaast heeft de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) meerdere malen geadviseerd op de bouwplanontwikkeling. Op 18 mei 2017 heeft zij indachtig bovenstaande kaders positief geadviseerd op het bouwplan en inrichtingsplan. Daarbij heeft zij wel negatief geadviseerd op de voorgestelde losse banieren en aanvullende reclame op het hekwerk wat de buitenruimte van de tuinafdeling begrenst. De

aanvrager heeft inmiddels besloten de reclame niet te plaatsen en de banieren in overeenstemming te brengen met de bestaande banieren voor de bestaande detailhandel in De Voorwaarts; dus gekoppeld aan de lichtmasten.

Daarmee is het bouwplan in overeenstemming met de ambities van De Voorwaarts.

- b. Onderhavige ontwikkeling vormt aanleiding om de ontsluiting van De Voorwaarts verder te verbeteren, ook voor de reeds aanwezige functies. De Laan van Erica en de toegang tot De Voorwaarts krijgen meer capaciteit. Die capaciteit is toereikend voor de nieuwe functies in het plangebied, de reeds aanwezige functies in De Voorwaarts en de nog geplande functies in het gebied. Tegelijkertijd zal de verkeersveiligheid verder worden verbeterd. Het ontsluitingsprincipe voor de bestaande bedrijven in De Voorwaarts wijzigt niet. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een situatie die verkeerskundig zeer aanvaardbaar is en die verkeersveilig is.
- c. Adviesbureau Goudappel Coffeng heeft in een afzonderlijke notitie gereageerd op de gebreken die volgens reclamanten aan het uitgevoerde verkeersonderzoek kleven. Die notitie vormt bijlage 1 bij deze nota. Gezien deze notitie, zien wij in dit punt van de zienswijzen geen reden om te concluderen dat de nieuwe functie in het plangebied niet op een verantwoorde manier ontsloten kan worden, ook gezien de andere, nog op handen zijnde ontwikkelingen in De Voorwaarts. Daarbij geldt wel dat wij naar aanleiding van de zienswijzen de maximale oppervlaktes voor de nieuwe functies in het plangebied, sublid 3.3.1, hebben aangepast naar het bouwplan. Daarmee is de aansluiting van het verkeersonderzoek op het bestemmingsplan geoptimaliseerd.
- d. Als gevolg van onderstaande ontwikkeling wijzigt het ontsluitingsprincipe voor De Voorwaarts niet ten opzichte van de reeds aanwezige situatie. Ook in de nieuwe situatie zal sprake zijn van goed bruikbare en veilige verkeersontsluiting. Voor het overige wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie van Goudappel Coffeng.
- e. Voor de ontsluiting van de diverse functies in De Voorwaarts hebben wij goed bruikbare infrastructuur aangelegd. Onderhavige ontwikkeling heeft niet tot gevolg dat die ontsluiting wordt weggenomen of minder bruikbaar wordt. Onderhavige ontwikkeling vormt juist aanleiding om de ontsluiting verder te verbeteren, ook voor de reeds aanwezige functies. Voor het overige begrijpen wij het betoog van reclamanten aldus, dat volgens reclamanten sprake zou zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Voor het oordeel dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat, bestaat slechts aanleiding indien deze belemmering een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit (zie bijvoorbeeld AbRS 24 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:480). Anders dan reclamanten stellen, is van een evidente privaatrechtelijke belemmering geen sprake. Er zal sprake zijn van een goede ontsluiting van De Voorwaarts (zie tevens paragraaf 4).
- f. Voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar de als bijlage 1 aan deze zienswijzennota gehechte notitie van Goudappel Coffeng. Reclamanten hebben hun stelling dat de bruikbaarheid van de weg in gevaar komt en dat geen sprake is van een veilig en doelmatig gebruik van de weg niet aannemelijk gemaakt. Verder volgt uit de diverse verkeerskundige onderzoeken dat de bruikbaarheid van de weg niet in gevaar komt en dat sprake is van een veilig en doelmatig gebruik van de weg. Er bestaat gelet op het toetsingskader van artikel 2:12 lid 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening van Apeldoorn geen aanleiding de omgevingsvergunning voor het hebben van een uitweg te weigeren.
- g. Anders dan reclamanten stellen, voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is aangesloten bij de Nota Actualisatie Parkeernota van augustus 2004 (hierna: *“de Parkeernota”*). Op grond van de Parkeernota wordt voor een bouwmarkt een parkeernorm van 2,1 pp/100 m² bvo en voor een tuincentrum een parkeernorm van 4,0 pp/100 m² bvo gehanteerd. Verder zijn wij van oordeel dat de drive in niet bij de berekening van de parkeerbehoefte hoeft te worden betrokken. De bezoekers van de drive in kunnen met hun auto langs de schappen rijden, hun spullen inladen en aan het einde afrekenen. Bezoekers van de drive in zullen dus geen parkeerplaatsen van het algemene parkeerterrein van de bouwmarkt bezetten, omdat de drive in in de eigen parkeerbehoefte voorziet (vergelijk AbRS 9 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1213). Voor zover gebruikers van de drive in na gebruik daarvan

alsnog besluiten om een aankoop te doen in de bouwmarkt of het tuincentrum, worden deze gebruikers van de drive in daarmee gebruikers van de bouwmarkt of het tuincentrum, en is de betreffende parkeerbehoefte daarmee verdisconteerd in de parkeerbehoefte van de bouwmarkt en het tuincentrum (vergelijk AbRS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694).

Wel is naar aanleiding van de zienswijzen geconstateerd dat de parkeerregeling in het plan, sublid 3.3.2 van de planregels, niet voldoende duidelijk maakt dat de buitenruimte van het tuincentrum meegerekend moet worden bij het bepalen van het vereiste aantal parkeerplaatsen. Hierop is de regeling aangepast wat inhoudt dat de buitenruimte van het tuincentrum, binnen de parkeerregeling, meegeteld moet worden bij de bruto vloeroppervlakte van het tuincentrum.

- h. Naar het oordeel van reclamanten is het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming met de uitgangspunten die in de Detailhandelsvisie worden geschetst. Zoals ook in de plantoelichting wordt opgemerkt, is onderdeel van de Detailhandelsvisie dat het centrum van de binnenstad zal fungeren als knooppunt in een fijnmazig web met winkelcentra in dorpen en wijken. Dit fijnmazige web met in het hart een kernwinkelgebied kent een aantal PDV/GDV-ankers die als satellieten voorzien in de behoefte van consumenten om snel en doeltreffend bulk- en/of grote goederen te kunnen inkopen waarbij directe nabijheid van de auto noodzakelijk is. Het concept van Hornbach voldoet hieraan. De Detailhandelsvisie zet juist in op krachtige locaties voor grootschalige en perifere detailhandel. De Voorwaarts is een PDV/GDV-satelliet, die mede dient als uitnodiging voor een bezoek aan het centrum van Apeldoorn. Zoals ook in de Detailhandelsvisie wordt opgemerkt geldt dat sterke PDV/GDV-locaties een regionale aantrekkingskracht hebben. PDV/GDV-locaties zijn een kans om een deel van de regionale consumentenstroom te verleiden tot een combinatiebezoek naar ons kernwinkelgebied. Daardoor wordt het kernwinkelgebied juist versterkt.

De gemeenteraad heeft naar aanleiding van de ingediende zienswijzen geconstateerd dat onduidelijkheid is gerezen over de vraag of op De Voorwaarts gezien de uitgangspunten van de Detailhandelsvisie, naast grootschalige detailhandel, ook perifere detailhandel is toegestaan. Dat is het geval. Aan de raad zal worden gevraagd dat door middel van een besluit dat tegelijk met het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan genomen zal worden, te bevestigen. Door middel van dit besluit zal verduidelijkt worden dat De Voorwaarts in het licht van de Detailhandelsvisie (ook) een vestigingslocatie voor perifere detailhandel is. In het raadsvoorstel is hierover het volgende vastgelegd:

“In de Detailhandelsvisie wordt in hoofdstuk 2 eerst de huidige detailhandelsstructuur tegen het licht gehouden. In dit verband is, onder meer, een overzicht opgenomen van bestaande winkelgebieden. De Voorwaarts is in dit overzicht aangeduid als winkelgebied voor perifere en grootschalige detailhandel. In hoofdstuk 3 wordt de detailhandelsvisie op de toekomstige detailhandelsstructuur in de stad beschreven en worden ambities geformuleerd. Onderdeel van die visie is dat het centrum van de binnenstad zal fungeren als knooppunt in een fijnmazig web met winkelcentra in dorpen en wijken. Dit fijnmazige web met in het hart een kernwinkelgebied kent een aantal ankers voor perifere en grootschalige detailhandel, die als satellieten voorzien in de behoefte van consumenten om snel en doeltreffend bulk- en/of grote goederen te kunnen inkopen waarbij directe nabijheid van de auto noodzakelijk is. De Voorwaarts wordt expliciet genoemd als zo’n satelliet, als uitnodiging voor een bezoek aan het centrum van de stad.

Onderhavige perifere detailhandelsontwikkeling past in zowel de bestaande detailhandelsstructuur als in de toekomstige visie op het detailhandelsbeleid. De Voorwaarts wordt hier immers genoemd als gebied waar zowel perifere als grootschalige detailhandel is toegestaan en is voorzien.

Hoofdstuk 4 van de Detailhandelsvisie bevat de werkwijze en maatregelen ter realisering van de eerder beschreven visie en ambities. Uit dit hoofdstuk blijkt dat de ambitie om op De Voorwaarts zowel grootschalige als perifere detailhandel toe te staan, zou moeten worden bereikt door De Voorwaarts, qua kernprofiel, aan te merken als vestigingslocatie voor grootschalige detailhandel en Het Rietveld als vestigingslocatie voor perifere detailhandel. Reclamanten leiden hier uit af dat perifere detailhandel niet de voorkeur geniet op De Voorwaarts. Dat is niet wat door middel van de Detailhandelsvisie wordt beoogd. Wellicht sluit de in hoofdstuk 4 geformuleerde aanpak niet geheel aan op de in hoofdstuk 3 geformuleerde ambitie om aan De Voorwaarts een brede invulling te geven

en er een winkelgebied van te maken waar zowel grootschalige als perifere detailhandel is toegestaan. Wat ons betreft is de geformuleerde ambitie leidend en prevaleert deze boven hetgeen in hoofdstuk 4 over de uitvoering van die ambitie is opgemerkt. Kortom: De Voorwaarts is in het licht van de Detailhandelsvisie 2014-2019 (ook) een vestigingslocatie voor perifere detailhandel.”.

Wij concluderen dat van strijd met de Detailhandelsvisie geen sprake is. De vestiging van Hornbach past juist binnen de doelen en uitgangspunten van de Detailhandelsvisie.

- i. Wij zijn van oordeel dat geen sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ waarop de Ladder als bedoeld in de Ladder duurzame verstedelijking zoals neergelegd in artikel 3.1.6 (nieuw) van het Bro van toepassing is. Op grond van het vigerende bestemmingsplan vigeert ter plaatse van het plangebied de bestemming ‘Gemengd - 2’. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: congressen en evenementen; kantoren en/of zakelijke dienstverlening; horeca (in aangewezen categorieën) en nutsvoorzieningen. Met dit bestemmingsplan is sprake van een functiewijziging naar detailhandel. Onzes inziens heeft deze functiewijziging geen zodanige aard en omvang dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Zorgvuldigheids- en zekerheidshalve hebben wij een Ladderonderbouwing laten opstellen. Het betreft het Ladderonderzoek ‘Apeldoorn, onderzoek behoefte en effecten Hornbach-ontwikkeling’ van BRO van 21 juni 2017 (hierna: “het Ladderonderzoek”). Het Ladderonderzoek is aan de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Het betreft een aanvulling op het eerder uitgevoerde rapport ‘Apeldoorn, leegstandsonderzoek Hornbach, gemeente Apeldoorn van BRO van 17 januari 2017’ (hierna: “het Leegstandsonderzoek”). De uitgangspunten van het Leegstandsonderzoek waren gebaseerd op de maximale planologische invulling van het ontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben wij besloten de maximale planologische mogelijkheden af te stemmen op het bouwplan. Hierdoor is de maximale planologische ruimte voor het bouwmarktdeel verkleind van circa 10.000 m² wvo naar circa 8.000 m² wvo en is de maximale planologische ruimte voor het tuincentrumdeel verkleind van circa 5.000 m² wvo naar circa 1.840 m² wvo. De conclusies ten aanzien van de leegstandseffecten uit het Leegstandsonderzoek zijn in het Ladderonderzoek overgenomen en geactualiseerd naar aanleiding van de in het bestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen. Daarbij is getoetst aan de nieuwe Ladder duurzame verstedelijking die in werking is getreden op 1 juli 2017.

Uit het Ladderonderzoek blijkt dat voldaan is aan de verantwoordingsplicht in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ten aanzien van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling van Hornbach merken wij het volgende op. Aan het in het plan voorziene tuincentrum bestaat een kwalitatieve én een kwantitatieve behoefte, zo volgt uit het Ladderonderzoek. De effecten van de beoogde ontwikkeling van het tuincentrum van Hornbach op het verzorgingsgebied zijn zeer beperkt. Aan de in het plan voorziene bouwmarkt bestaat om diverse door BRO genoemde redenen een kwalitatieve behoefte. Van een kwantitatieve behoefte is volgens BRO geen sprake. Het enkele feit dat er geen kwantitatieve marktruimte bestaat hoeft in dit geval echter niet aan vaststelling van het bestemmingsplan in de weg te staan. Uit het Ladderonderzoek blijkt immers dat de vestiging van de Hornbach geen – vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening – onaanvaardbare leegstand tot gevolg zal hebben. Er zal binnen de gemeente Apeldoorn mogelijk sprake zijn van enig overaanbod, maar dit heeft naar verwachting niet tot gevolg dat een bouwmarkt zal moeten sluiten als gevolg van de vestiging van Hornbach in het plangebied. Mochten zich effecten voordoen, dan zal mogelijk een bouwmarkt worden getroffen die een zwakke uitgangspositie heeft ten opzichte van Hornbach (Praxis en Gamma). Voor beide panden zijn ruim voldoende mogelijkheden voor herinvulling, zodat de kans op structurele leegstand klein is. De effecten op het verzorgingsgebied (ook buiten Apeldoorn) zijn beperkt. Niet verwacht wordt dat een bouwmarkt of speciaalzaak de deuren zal moeten sluiten. Het plan heeft derhalve geen zodanige leegstand tot gevolg dat een uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de regio zal ontstaan. Voor een uitgebreide(re) onderbouwing van de conclusies verwijzen wij naar het Ladderonderzoek. Verder merken wij op dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen het verzorgingsgebied is geen leegstaand pand van voldoende omvang beschikbaar. De locatie aansluitend aan retailpark De Voorwaarts is geschikt voor

de beoogde ontwikkeling van de Hornbach.

Wij concluderen gelet op het voorgaande dat – voor zover al sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is – geen sprake is van strijd met de Ladder duurzame verstedelijking zoals neergelegd in artikel 3.1.6 van het Bro (nieuw). Er is gelet hierop evenmin sprake van strijd met artikel 3.1 van de Wro.

- j. In het Leegstandsonderzoek en het Ladderonderzoek is aangetoond dat er weliswaar omzetteffecten mogelijk zijn van de Hornbach-ontwikkeling, maar dat deze beperkt blijven. De eventuele leegstandseffecten betreffen hooguit één bouwmarkt, maar gemotiveerd is dat dit geen wezenlijk effect heeft op de detailhandelsstructuur en dat verwacht wordt dat de leegstand snel opnieuw ingevuld zal worden. De beoogde ontwikkeling is dan ook aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Wij concluderen – mede onder verwijzing naar hetgeen wij hebben opgemerkt onder i. van deze zienswijzennota – dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de regio zal ontstaan. Nu uit het Ladderonderzoek blijkt dat de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling niet leidt tot een ontwrichting van de bestaande winkelgebieden is van strijd met de Omgevingsvisie evenmin sprake.
- k. Door BRO is inhoudelijk gereageerd op de second opinion van Antea Group. Deze reactie is opgenomen als bijlage 2 bij deze zienswijzennota. Onderstaande reactie op de punten uit de zienswijze hebben wij mede gebaseerd op de notitie van BRO.
 - 1. De koopkrachtbinding die is gehanteerd in het leegstandsonderzoek is juist, omdat het de binding betreft aan uitsluitend de fysieke detailhandel. In de broncijfers uit het KSO Oost-Nederland 2015 (I&O, 2015) is namelijk de afvloeiing naar internet opgenomen, terwijl de bestedings- en omzetcijfers uitsluitend betrekking hebben op fysieke detailhandel (de omzet/bestedingen via internet zijn daar al uit gelaten). De koopkrachtbinding van 94% is daarom in het leegstandsonderzoek omgerekend naar de koopkrachtbinding uitsluitend aan fysieke winkels door de afvloeiing naar internet van 4% buiten de analyse te houden.
 - 2. Er kan met de omzetclaimbenadering een goed beeld worden gegeven van het toekomstig functioneren van de detailhandel. Op basis hiervan kunnen de verwachtingen omtrent de effecten op de detailhandel bepaald worden. Dit betekent dat met deze benadering juist inzicht wordt gegeven in de toekomst van de verzorgingsstructuur voor consumenten, waardoor niet het aanbod maar de consument onderwerp is van de conclusies. Verder wijzen wij erop dat BRO in het Ladderonderzoek conform de Ladder de behoefte en de effecten van de ontwikkeling van de Hornbach heeft onderzocht. Hierbij is de behoefte aan de beoogde Hornbach met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand afgewogen tegen het bestaande aanbod.
 - 3. BRO heeft een Ladderonderzoek opgesteld, waarbij genoemde aspecten wel zijn meegenomen. Verder verwijzen wij naar de reactie onder i. van deze zienswijze.
 - 4. Het toepassen van een lagere gemiddelde omzet per m² wvo voor de doe-het-zelfbranche in Apeldoorn is in het Leegstandsonderzoek onderbouwd. Van belang hierbij is dat (na de beoogde ontwikkeling) het overgrote deel (95%) van het winkelaanbod in de doe-het-zelfbranche in Apeldoorn bestaat uit bouwmarkten. Deze relatief grootschalige winkels hebben gemiddeld een lagere omzet per m² wvo. Vanwege deze beide aspecten is de gehanteerde omzet per m² wvo in het Leegstandsonderzoek representatief voor de gehele doe-het-zelfbranche in Apeldoorn.
 - 5. In het Leegstandsonderzoek zijn de juiste, op elkaar afgestemde kengetallen gehanteerd. Van belang namelijk is dat in de analyse de branche-afbakening van detailhandel.info leidend is. Deze branche-afbakening is in het Leegstandsonderzoek toegelicht. Er wordt uitgegaan van detailhandel.info, omdat de winkelbestedingen en winkelomzetten van toepassing zijn op uitsluitend de winkels die door detailhandel.info zijn opgenomen in de branche-afbakening. De bestedingen/omzetten in overige winkelbranches zijn door detailhandel.info ondergebracht bij andere branches (zoals de woonbranche). Als het winkelaanbod uit bepaalde branches wél en de bestedingen/-omzet in diezelfde branches niet wordt meegenomen geeft dat uiteraard een vertekend beeld. Zoals gebruikelijk, is het uitgangspunt van het Leegstandsonderzoek de besteding en omzet in doe-het-zelfwinkels. Hierin worden dus ook de bestedingen meegenomen aan alle relevante productgroepen (dus ook

keukens, sanitair, verlichting), maar het betreft wel bestedingen die consumenten regulier doen/bereid zijn te doen in de doe-het-zelfwinkels. Hierdoor is de invloed ervan op overige winkelbranches beperkt.

BRO acht het verdringingseffect geen juiste maat voor het bepalen van de effecten van een ontwikkeling op de leegstand. Bij verwachtingen omtrent de effecten van een ontwikkeling is juist bepalend in hoeverre de haalbare omzet per m² wvo in een marktgebied afwijkt van het gemiddelde. Pas als de afwijking ten opzichte van het gemiddelde te groot wordt, kan er sprake zijn van effecten. Vervolgens moet de aanvaardbaarheid van die effecten beoordeeld worden. Deze werkwijze is toegepast in het Leegstandsonderzoek, waarbij de conclusie is dat de effecten beperkt en aanvaardbaar zijn.

6. In het Leegstandsonderzoek is, anders dan reclamanten stellen, uitgegaan van correcte, actuele en herleidbare uitgangspunten, terwijl in de second opinion van Antea Group is uitgegaan van onjuiste uitgangspunten. Er is namelijk gerekend met een te lage koopkrachtbinding, te geringe bevolkingsgroei en er is te veel winkelaanbod meegenomen. Hierdoor heeft de berekening in de second opinion meer overaanbod als uitkomst dan het overaanbod dat in het Leegstandsonderzoek is geconstateerd (4.400 m² wvo). In de notitie van BRO (zie bijlage 2) is te zien dat - wanneer de correcte uitgangspunten worden toegepast - de markt juist in evenwicht is. In een evenwichtige markt is ruimte voor investering en vernieuwing. Te meer, omdat momenteel de woningmarkt sterk aantrekt en het aantal inwoners van Apeldoorn nog groeit.

In het Ladderonderzoek is het bestaande aanbod ook in kaart gebracht, waarbij tevens de harde plancapaciteit is betrokken. Uit het Ladderonderzoek blijkt dat er sprake is van een overaanbod van 2.400 m² wvo. Dit is door de ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangepaste maximale planologische mogelijkheden 2.000 m² minder dan in het Leegstandsonderzoek is geconstateerd. Onder verwijzing naar hetgeen wij onder i. van deze zienswijzennota hebben opgemerkt, wijzen wij er op dat – ondanks het vastgestelde overaanbod – uit het rapport van BRO blijkt dat niet verwacht wordt dat een bouwmarkt zal moeten sluiten als gevolg van de beoogde Hornbach-ontwikkeling. Verder is van belang dat ook zonder een kwantitatieve behoefte er om kwalitatieve redenen een vernieuwing en versterking van het aanbod nodig kan zijn. Uit de notitie die als bijlage 2 aan deze zienswijzennota is gehecht (p. 6), blijkt dat juist waar weinig marktruimte aanwezig is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Door de winkelopzet, winkelomvang en de aanvullende services speelt Hornbach in op de veranderde vraag. Daarbij levert de beoogde ontwikkeling van de Hornbach een bijdrage aan de onderscheidende positie van retailpark De Voorwaarts en draagt het bij aan de bovenlokale aantrekkingskracht van dit gebied.

7. Wij merken op dat in de second opinion de eventuele leegstandseffecten nergens worden geconcretiseerd en gemotiveerd. Op basis van de second opinion kan derhalve niet geconcludeerd worden dat sprake is van onaanvaardbare leegstandseffecten. Uit het Ladderonderzoek blijkt dat dit niet het geval is.

Verder is in het Leegstandsonderzoek gemotiveerd dat eventuele leegstandseffecten zich hoofdzakelijk kunnen voordoen bij bouwmarkten, vooral omdat deze winkels onderling sterk concurreren. Omzeteffecten bij andere winkelbranches zijn beperkt, omdat hun verzorgingsfunctie in grote mate complementair is aan de bouwmarkten. Om deze reden zijn leegstandseffecten niet te verwachten. Wij verwijzen verder naar hetgeen wij onder k. sub 5 hebben opgemerkt.

8. In het leegstandsonderzoek is gemotiveerd dat de eventuele leegstandseffecten in Apeldoorn beperkt en aanvaardbaar zijn. In het aanvullend uitgevoerde Ladderonderzoek is onderbouwd dat ook de effecten in de regio beperkt en aanvaardbaar zijn. Verder verwijzen wij naar de reacties onder i. en onder k.5. van deze zienswijze.

9. Nu het plangebied als bestaand stedelijk gebied kwalificeert, hoeft niet te worden onderzocht of er (leegstaande) panden in het verzorgingsgebied beschikbaar zijn. Wij merken ten overvloede op dat de leegstaande winkelpanden in het verzorgingsgebied in het Ladderonderzoek in kaart zijn gebracht. Daaruit blijkt dat er geen locaties voorhanden zijn die geschikt en beschikbaar zijn voor de vestiging van een Hornbach. Wij verwijzen naar paragraaf 3.2 van het Ladderonderzoek.

Wij concluderen dat reclamanten met het overleggen van het rapport van Antea niet

aangetoond hebben dat het Leegstandsonderzoek zodanige gebreken dan wel een leemte in kennis bevat dat wij dit rapport niet in redelijkheid aan dit bestemmingsplan ten grondslag mogen leggen.

- l. In de plantoelichting wordt, anders dan reclamanten stellen, terecht opgemerkt dat in de Stedendriehoek geen afspraken zijn gemaakt over de programmering van detailhandel. Zoals in de plantoelichting ook is vermeld, beschrijft de Regionale structuurvisie Stedendriehoek 2013 het ruimtelijk beleid voor de termijn tot 2030. Het bestemmingsplan past binnen dit beleid. Wij verwijzen naar paragraaf 2.4 van de plantoelichting. Mede gelet hierop is van strijd met artikel 2.3.3.1 van de Omgevingsverordening Gelderland geen sprake.
- m. Ten aanzien van de (vermeende) strijdigheid met artikel 2.3.3.2 van de Omgevingsverordening Gelderland merken wij het volgende op.
Volgens reclamanten wordt er een grote hoeveelheid detailhandelsvoorzieningen mogelijk gemaakt die (gelet op specifieke ruimtelijke eisen en veiligheidseisen) inpasbaar zijn in het binnenstedelijk gebied. Dat is niet juist. De Hornbach-vestiging betreft een bouw- en tuinmarkt met drive in. In een bouw- en tuinmarkt worden volumineuze goederen verkocht. Hierdoor is het gelet op de specifieke ruimtelijke en veiligheidseisen die bij verkoop van volumineuze goederen worden gesteld, niet mogelijk de Hornbach in binnenstedelijk gebied in te passen. Een bouw- en tuinmarkt is bij uitstek een vorm van detailhandel die niet in binnenstedelijk gebied past. In de toelichting bij de Omgevingsverordening worden bouwmarkten en tuincentra ook expliciet genoemd als perifere detailhandel.
Anders dan reclamanten stellen, heeft wel degelijk regionale afstemming binnen de regio Stedendriehoek plaatsgevonden. De colleges van burgemeester en wethouders in de regio Stedendriehoek zijn schriftelijk geïnformeerd over de plannen en uitgenodigd waar zij dat, naast het eventueel gebruik van de in de wet neergelegde instrumenten, aangewezen zouden vinden voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan overleg met ons gemeentebestuur te voeren om de ontwikkeling in regionaal verband verder af te stemmen. Dit blijkt uit de als Bijlage 5 aan de plantoelichting gehechte brieven. Deze bijlage wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan aangevuld. Hierin is een kort verslag van het overleg van de portefeuillehoudersoverleg Economie toegevoegd. Ten aanzien van de opmerkingen met betrekking tot de gemeente Deventer is het volgende van belang. Uit de aanvulling van de bijlage blijkt dat de gemeente op de brief van de gemeente Deventer heeft gereageerd (zie de brief van 15 mei 2017). BRO heeft naar aanleiding van de reactie van de gemeente Deventer een verdiepende notitie opgesteld (notitie van 3 mei 2017), die aan de gemeente Deventer bij dezelfde brief van 15 mei 2017 is toegezonden. Mede op basis daarvan concluderen wij dat onaanvaardbare leegstandseffecten door de komst van Hornbach naar Apeldoorn niet te verwachten zijn. Anders dan reclamanten stellen, heeft gelet op de als Bijlage 5 aan de plantoelichting gehechte documenten, wel degelijk regionale afstemming plaatsgevonden.
- n. Anders dan reclamanten stellen, is van een schaarse vergunning geen sprake. De omgevingsvergunning bevat geen beperking van beschikbare vergunningen. Dat het huidige aantal beschikbare bestemmingen en vergunningen voor nieuwe winkelruimte beperkt zou zijn, wat daarvan ook zij, is geen gevolg van het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen. Wij wijzen ter illustratie op de vergelijkbare uitspraken van de Afdeling van 12 april 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1028) en 26 april 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1113).
- o. Anders dan door reclamanten wordt gesteld, is geen sprake van strijdigheid met het gemeentelijk groenbeleid zoals neergelegd in 'De Groene Mal'. In het plangebied is direct langs de Laan van Erica een groenstrook geprojecteerd. De te handhaven bomen zijn in het inrichtingsplan aangegeven, evenals de inrichting van de groenstrook (voor zover die op grond van Hornbach komt te liggen). De bestaande bomenrij van De Voorwaarts wordt zoveel als mogelijk ingepast. Dit komt tot uitdrukking in het inrichtingsplan dat als Bijlage 1 aan de planregels is gehecht. Hierin wordt aangegeven welke bomen zullen worden gehandhaafd, welke zullen vervallen en waar de groenstrook zal worden gerealiseerd. De naleving van het inrichtingsplan is geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting (zie artikel 3.3.4 van de planregels). Op grond van deze voorwaardelijke verplichting is het gebruik van gronden voor een bouwmarkt, een tuincentrum of voor een drive-in uitsluitend toegestaan zolang de gronden ter plaatse van de bestemmingsvlakken van de bestemmingen Groen en Verkeer - Verblijfsgebied, voor zover het de aangegeven beplantingen en verhardingen betreft, zijn ingericht en in stand worden gehouden

overeenkomstig het inrichtingsplan. Verder ligt het plangebied in een gebied dat het uiteinde vormt van een groene wig. De bestaande bomen, ten noorden van de huidige Americahal, worden zo goed als mogelijk ingepast. Ook wordt parallel aan de Laan van Erica, langs een groot gedeelte van de oostelijke plangrens, een nieuwe groenstrook aangebracht.

Anders dan reclamanten stellen, is gelet op het voorgaande van strijdigheid met het groenbeleid geen sprake.

- p. Anders dan reclamanten stellen, maakt de bouwhoogte van 16 meter niet meer volume mogelijk dan noodzakelijk is gelet op het aangevraagde bouwplan. Verder geldt dat ter plaatse reeds een bouwhoogte van 16 meter is toegestaan.
- q. Er geldt geen onderzoeksplicht op grond van het Activiteitenbesluit, omdat er geen woningen binnen 50 meter zijn gelegen en in de nachtperiode niet minimaal 5 transporten plaatsvinden met vrachtwagens. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering onderzocht in hoeverre er sprake kan zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij wordt ook gekeken naar het aspect geluid. Gelet op het feit dat de dichtstbijzijnde woningen op grotere afstand dan de richtafstand, die is gebaseerd op een norm van 45 dB(A) etmaalwaarde bij de dichtstbijzijnde woningen, zijn gelegen, maakt dat het niet waarschijnlijk is dat de normen van het Activiteitenbesluit zullen worden overschreden (paragraaf 4.1.3). In paragraaf 4.1.4 is ingegaan op de akoestische gevolgen van het verkeer van en naar De Voorwaarts met inbegrip van het plangebied. Ook hiervoor geldt geen wettelijke onderzoeksplicht, maar zijn de conclusies gebaseerd op een worst-case onderzoek uit 2011. Het plan leidt namelijk niet tot meer verkeer dan waar in 2011 rekening mee is gehouden en daarmee is het niet aannemelijk dat er sprake is van een (planologisch) hoorbare geluidtoename.

Volledigheidshalve is, naar aanleiding van de zienswijzen, op basis van recentere verkeersgegevens en de meest recente berekeningsregels een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de akoestische gevolgen van het plan. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 11 van de plantoelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen significante geluidtoename zal zijn ten opzichte van de huidige en autonome situatie.

Voor de aanpassing van De Voorwaarts en de aansluiting van deze weg op de Laan van Erica zal nog een reconstructieonderzoek worden uitgevoerd op basis van een uitgewerkte invulling. Voor het bestemmingsplan is dit onderzoek niet noodzakelijk, maar in voorgenoemd onderzoek is wel al een doorkijk gemaakt naar de verwachte gevolgen van de fysieke aanpassingen van De Voorwaarts en de Laan van Erica. Hieruit blijkt dat er geen reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder wordt verwacht.

- r. Op grond van artikel 5.16 Wm kan de gemeenteraad een bestemmingsplan met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft. In paragraaf 4.1.5 wordt hier nader op ingegaan waarbij evenals voor geluid op basis van worst-case onderzoek uit 2011 wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een verslechtering, doordat het plan niet leidt tot meer verkeer dan waar in 2011 vanuit is gegaan. Volledigheidshalve is voor luchtkwaliteit een berekening gedaan op basis van recente verkeersgegevens en uitgaande van meest recente rekenparameters en rekenregels. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 11 van de plantoelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat er, ondanks een mogelijke verslechtering van meer dan 1,2 meer $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bij een worst-case toename van 3.800 motorvoertuigen per etmaal ten opzichte van de huidige intensiteiten, er wel ruimschoots wordt voldaan aan de normen uit de Wet milieubeheer en er zodoende geen knelpunten zijn.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- Aan de plantoelichting is een Laddertoets toegevoegd.
- De maximale oppervlaktematen in sublid 3.3.1 van de planregels zijn beperkt en nader gespecificeerd op het bouwplan. Als gevolg hiervan had sub a. van dit sublid, die de totaal bruto vloeroppervlakte van de toegestane functies reguleerde, geen doel meer en is daarom komen te vervallen.
- In de regels voor het parkeren, sublid 3.3.2, is verduidelijkt dat de buitenruimte bij het tuincentrum meegeteld moet worden voor het bepalen van het benodigde aantal

- parkeerplaatsen.
- Aan de plantoelichting is een onderzoek toegevoegd naar de gevolgen van het plan voor geluid en luchtkwaliteit.

4.5 Administratiekantoor/belastingadviesbureau “De Voorwaarts”, [vertegenwoordiger], De Voorwaarts 510, 7321 BT Apeldoorn

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend; op 20 april 2017. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

Reclamant verwacht dat haar bereikbaarheid in de vorm van bewegwijzering fors zal verslechteren in de nieuwe situatie. Reclamant verzoekt om met haar bereikbaarheidsaanduiding rekening te houden.

Beoordeling

De voorgenomen, infrastructurele aanpassingen leiden tot een verbetering van de bereikbaarheid van het gebied De Voorwaarts. Momenteel wordt de (feitelijke) inrichting van de nieuwe toegangsweg nader uitgewerkt. Onderdeel daarvan is het herzien van de bewegwijzering naar de diverse functies in De Voorwaarts, waaronder het kantoor van reclamant. Zodra hiervoor een ontwerp voldoende concreet is uitgewerkt, zal dit worden besproken met de betreffende bedrijven.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen (in het kader van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning) en de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.6 La Gro Advocaten, advocaat mevrouw mr. H.J.M. Winkelhuijzen, Postbus 155, 2400 AD Alphen aan den Rijn, namens:

- a. Worebo B.V., Kayersdijk 109, 7332 AN Apeldoorn;**
- b. Worebo Apeldoorn B.V., Kayersdijk 109, 7332 AN Apeldoorn;**
- c. Praxis Doe-het-Zelf Center B.V., De Entree 500, 1101 EE Amsterdam.**

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend; op 9 mei 2017. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. De reacties van de gemeenten Zutphen, Voorst en Brummen over de regionale afstemming binnen de regio Stedendriehoek zijn niet ter inzage gelegd. Indien geen reacties zijn ontvangen, dient dit verduidelijkt te worden.
- b. De resultaten van de recente tellingen en recente verkeersprognoses zijn ten onrechte niet bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd, zodat de onderliggende onderzoeken ter zake de verkeersdruk niet volledig zijn.
- c. De MER-beoordeling voor de totale ontwikkeling van De Voorwaarts en de aanvulling hiervan in 2009 ontbreken bij de ter inzage gelegde stukken.
- d. Onduidelijk is of, en zo ja, op welke wijze, de kosten van het plan zijn verzekerd zodat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet kan worden beoordeeld.
- e. Het akoestisch onderzoek en het rapport “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van het bestemmingsplan” dat is gedateerd op 1 juli 2011 is te oud om te kunnen

dienen als ruimtelijke onderbouwing voor de ontwerpbesluiten. Het onderzoek houdt geen rekening met gewijzigde en recente ontwikkelingen sinds 2011 en houdt bovendien geen rekening met de komst van een Hornbachvestiging.

- f. Het onderzoek luchtkwaliteit is gedateerd en houdt geen rekening met gewijzigde en recente ontwikkelingen.
- g. Er is niet onderbouwd dat het rapport verkennend bodemonderzoek, het indicatief asbestonderzoek, het aanvullend grondwateronderzoek en het nader asbestonderzoek nog actueel en bruikbaar zijn. Er wordt niet verantwoord waarom geen nieuwe onderzoeken zijn verricht.
- h. In verband met de aard van de functiewijziging en de bouwmogelijkheden is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is ten onrechte de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen.
- i. De vestiging van een grootschalige bouwmarkt op de locatie van de Americahal is in strijd met de Detailhandelsvisie 2014-2019. De komst van een grootschalige bouwmarkt doet afbreuk aan de doelstellingen van de detailhandelsvisie waardoor de bestaande leegstand in de binnenstad uitsluitend verder onder druk komt te staan.
- j. Het verkeerskundig rapport is onvolledig, gaat niet voldoende uit van de maximale mogelijkheden die het plan biedt en houdt onvoldoende rekening met de verkeersafwikkeling en de gevolgen voor de directe omgeving:
 - 1. De onderliggende verkeerstellingen zijn ten onrechte niet bijgevoegd;
 - 2. Ondeugdelijk is gemotiveerd waarom een lagere parkeernorm wordt gehanteerd;
 - 3. Ten onrechte is een parkeerkencijfer gebruikt dat van toepassing is op een traditionele bouwmarkt;
 - 4. Ten onrechte wordt niet uitgegaan van de maximale gebruiksmogelijkheden die het plan biedt. Er moet rekening worden gehouden met het feit dat maximaal 17.500 m² bvo wordt toegestaan.
 - 5. Ten onrechte is niet gemotiveerd waarom ten behoeve van de drive-in geen rekening gehouden zou moeten worden met een parkeerbehoefte en/of verkeersgeneratie;
 - 6. Ten onrechte is niet in het onderzoek opgenomen dat de maximale verkeersgeneratie mogelijk zal leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling en zal zorgen voor onveilige situaties;
 - 7. De wachtrij leidt tot een blokkade van de afwikkeling van het verkeer, waardoor een probleem ontstaat bij het parkeerterrein;
 - 8. Ten onrechte is geen rekening gehouden met de verkeersgeneratie ten behoeve van de overige bedrijven en het sportpark die gelegen zijn aan De Voorwaarts. Bezien zou moeten worden in hoeverre de samenkomst van al het bestemmingsverkeer dat uitsluitend bereikt kan worden via de Voorwaarts effect heeft op de verkeersdoorstroming, in het bijzonder op piekmomenten (zaterdagen) in samenhang met bijzondere evenementen in Omnisport. De gevolgen zijn onvoldoende onderzocht c.q. niet inzichtelijk gemaakt in het rapport.
- k. Mede op basis van een kritische beschouwing van BSP wordt geconcludeerd dat de komst van een Hornbachvestiging aan de Laan van Erica heeft wel degelijk gevolgen voor het gevestigde doe-het-zelf en het tuinaanbod in de regio Apeldoorn en zal leiden tot onaanvaardbare leegstand. Het rapport van BRO over de analyse naar de leegstandseffecten van de komst van de Hornbachvestiging is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten:
 - 1. Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is ten onrechte niet aangetoond;
 - 2. Regionale effecten zijn op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt, terwijl de Hornbachvestiging wel degelijk effecten heeft op de regio gelet op het berekende regionale verdringingseffect. Niet inzichtelijk is voorts gemaakt in hoeverre door de ontwikkeling de mogelijkheden voor uitbreiding, verplaatsing en nieuwvestiging van de bouwmarkten en tuincentra in de toekomst worden beperkt;
 - 3. De komst van een grootschalige bouwmarkt staat op gespannen voet met de provinciale Retaildeals. Ten onrechte is geen rekening gehouden met regionale afstemming.
 - 4. Het rapport bevat meerdere onvolkomenheden ten aanzien van de gebruikte kengetallen, de verdringingspercentages en de verdringingseffecten en houdt ten onrechte te weinig rekening met leegstand;
 - 5. Het rapport gaat er ten onrechte vanuit dat speciaalzaken grotendeels complementair zijn aan grootschalige bouwmarkten. Deze concurreren juist.

6. Het rapport geeft de werkelijke situatie onjuist weer met betrekking tot de sluiting van meerdere bouwmarkten na de komst van een Hornbachvestigingen in Nederland.
- l. Het gedateerde akoestische rapport houdt onvoldoende rekening met de te verwachten groei van het verkeer in de toekomst. Bovendien zijn de effecten van cumulatie van het geluid op het terrein van de Hornbachvestiging met de diverse geluidbronnen niet dan wel onvoldoende onderzocht.
- m. Het gedateerde luchtkwaliteitsonderzoek houdt ten onrechte geen rekening met de komst van een bouwmarkt en tuincentrum en met de recente verkeerstellingen.
- n. Er dient een deugdelijke MER-beoordeling plaats te vinden. Er is op geen enkele wijze onderzocht wat de milieugevolgen zijn van de komst van een grootschalige bouwmarkt.
- o. Er dient een deugdelijk onderzoek naar externe veiligheid verricht te worden ter zake de risico's van de vestiging van een detailhandelslocatie met gevaarlijke stoffen ten opzichte van het spoor en de risico's waaraan bezoekers bloot worden gesteld.

Ten aanzien van de omgevingsvergunning:

- p. Reclamant stelt dat ten onrechte niet is onderbouwd met nadere stukken c.q. onderzoeken dat de automatische sprinklerinstallatie een gelijkwaardige oplossing levert als de automatische brandmelder en dat hierdoor ten onrechte wordt afgeweken van het Bouwbesluit.

Beoordeling

- a. Bijlage 5 van de plantoelichting bevat de relevante documenten met betrekking tot de regionale afstemming die heeft plaatsgevonden. De reacties van de diverse gemeenten zijn in deze bijlage aangehecht. Van de gemeenten Zutphen, Voorst en Brummen hebben wij geen reacties ontvangen, zodat deze niet bij het bestemmingsplan ter inzage gelegd kunnen worden.
- b. De gegevens waarop het verkeersonderzoek is gebaseerd, zijn toegezonden aan reclamanten. Reclamanten is daarbij hen de mogelijkheid geboden om binnen twee weken een aanvulling op de zienswijze in te dienen. Van de geboden gelegenheid hebben reclamanten geen gebruik gemaakt. Daarnaast zijn deze gegevens als bijlage aan de plantoelichting toegevoegd. Het betreffen hier actuele gegevens.
- c. Reclamanten stellen zich terecht op het standpunt dat de relevante milieuonderzoeken niet als bijlagen zijn opgenomen en ter inzage zijn gelegd. Bij brief van 19 juni 2017 zijn deze stukken (de MER-beoordeling voor De Voorwaarts uit 2003 en de aanvulling daarop uit 2009) alsnog aan reclamanten toegezonden en is hen de mogelijkheid geboden om binnen twee weken een aanvulling op de zienswijze in te dienen. Van de geboden gelegenheid hebben reclamanten geen gebruik gemaakt.
- d. Voor het beoogde programma is een uitgifteovereenkomst gesloten met de ontwikkelaars, zodat voor dit gebiedsdeel sprake is van een sluitende grondexploitatie en de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verzekerd is. Het bestemmingsplan is dus financieel uitvoerbaar.
- e. Wij verwijzen naar paragraaf 4.4 onder q.
- f. Wij verwijzen naar paragraaf 4.4 onder r.
- g. Aan de plantoelichting zijn een verkennend bodemonderzoek naar asbest uit 2010, een indicatief nader onderzoek naar aspect uit 2011, een aanvullend grondwateronderzoek uit 2011 en een asfaltonderzoek en nader onderzoek naar asbest uit 2014 gehecht. Op basis van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor de bestemmingen Detailhandel en Verkeer – Verblijfsgebied. Uit de onderzoeken blijkt dat in de bodem, de aanwezige puinlagen en het aanwezige asfalt geen sprake is van verontreinigingen die de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg staan. In het plangebied hebben zich sindsdien geen ontwikkelingen voorgedaan die de onderzoeksresultaten negatief zouden kunnen beïnvloeden.
- h. Wij verwijzen naar paragraaf 4.4, onder i.
- i. Wij verwijzen naar paragraaf 4.4, onder h. Verder wordt opgemerkt dat uit het Ladderonderzoek volgt dat geen sprake zal zijn van vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare leegstand.
- j. Adviesbureau Goudappel Coffeng heeft in een afzonderlijke notitie gereageerd op de gebreken die volgens reclamanten aan het uitgevoerde verkeersonderzoek kleven. Die notitie vormt bijlage 1 bij deze nota. Gezien deze notitie, zien wij in dit punt van de

zienswijzen geen reden om te concluderen dat de nieuwe functie in het plangebied niet op een verantwoorde manier ontsloten kan worden, ook gezien de andere, nog op handen zijnde ontwikkelingen in De Voorwaarts. Daarbij geldt wel dat wij naar aanleiding van de zienswijzen de maximale oppervlaktes voor de nieuwe functies in het plangebied, sublid 3.3.1, hebben aangepast naar het bouwplan. Daarmee is de aansluiting van het verkeersonderzoek op het bestemmingsplan verder verbeterd.

Ten aanzien van het parkeren, wordt voldaan aan het geldende, gemeentelijke parkeerbeleid. Wel is naar aanleiding van de zienswijzen geconstateerd dat de parkeerregeling in het plan, sublid 3.3.2 van de planregels, niet voldoende duidelijk maakt dat de buitenruimte van het tuincentrum meegerekend moet worden bij het bepalen van het vereiste aantal parkeerplaatsen. Hierop is de regeling aangepast wat inhoudt dat de buitenruimte van het tuincentrum, binnen de parkeerregeling, meegeteld moet worden bij de bruto vloeroppervlakte van het tuincentrum.

- k. Door BRO is inhoudelijk gereageerd op de 'Kritische beschouwing grootschalige bouw- en tuinmarkt (regio) Apeldoorn' van BSP van 9 mei 2017. Deze reactie is opgenomen als bijlage 2 bij deze nota. Onderstaande reactie op de punten uit de zienswijze hebben wij mede gebaseerd op de notitie van BRO.
1. Wij zijn van oordeel dat geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' waarop de Ladder als bedoeld in de Ladder duurzame verstedelijking zoals neergelegd in artikel 3.1.6 van het Bro (nieuw) van toepassing is (zie ook onze reactie onder i. van zienswijze 5.4). Zorgvuldigheids- en zekerheidshalve hebben wij een Ladderonderzoek laten opstellen. Voor de resultaten van het Ladderonderzoek verwijzen wij naar onze reactie onder i. van zienswijze 5.4 en naar het Ladderonderzoek. Anders dan reclamanten stellen, blijkt uit het Ladderonderzoek en het Leegstandsonderzoek dat behoefte bestaat aan de met het plan voorziene ontwikkeling. Ook is aangetoond dat geen sprake zal zijn van onaanvaardbare leegstand. Wij verwijzen naar hetgeen wij hierover onder i. en k. van zienswijze 5.4 hebben gesteld.
 2. In de opgestelde Ladderonderbouwing is onderbouwd dat de leegstandseffecten van de beoogde ontwikkeling zowel op Apeldoorn als op de regio beperkt en aanvaardbaar zijn. Daarbij laten ervaringen met de komst van Hornbach elders in Nederland zien dat de aanwezigheid van grootschalige bouw-/tuinmarkten past in een gezonde winkelmarkt, waar ruimte is voor investeringen.
 3. Wij merken op dat de Retaildeals niet zijn bedoeld om alle ontwikkelingen tegen te houden, maar de Retaildeal vraagt wel dat een zorgvuldige afweging plaatsvindt. Deze afweging heeft uitgebreid plaatsgevonden. Daarin hebben wij ook de wijze waarop regionale afstemming heeft plaatsgevonden opgenomen. Het Leegstandsonderzoek geeft een afweging van de leegstandseffecten in de gemeente Apeldoorn en is een onderdeel van de totale afweging. Verder is er een Ladderonderzoek opgesteld, waarin onder meer de effecten van de Hornbach-ontwikkeling zijn onderzocht. Met betrekking tot de opmerking van reclamanten over regionale afstemming (met de gemeente Deventer) verwijzen wij naar paragraaf 5.4 onder m.
 4. In het Leegstandsonderzoek is uitgegaan van de juiste kengetallen, de verdringingspercentages en de verdringingseffecten. Zie hiertoe onze reactie onder k.4. en k.5. bij zienswijze 5.4 en de notitie van BRO die als bijlage 2 aan deze zienswijzennota is gehecht.
 5. Uiteraard opereren bouwmarkten en doe-het-zelfspeciaalzaken binnen dezelfde markt, maar er bestaat een grote mate van complementariteit in de verzorgingsfunctie tussen beide winkelvormen. Met name op het gebied van de nabijheid van de klanten, persoonlijke service, specialistisch productaanbod/-kennis en aanvullende diensten (installatie, reparatie) zijn de speciaalzaken complementair aan de breed opgezette bouwmarkten. De aanvullende functie van speciaalzaken blijkt verder uit recente ontwikkelingen bij de onlangs geopende vestiging van Hornbach in Amsterdam, want daar hebben drie (relatief grote) speciaalzaken in doe-het-zelf zich gevestigd in de directe nabijheid van Hornbach om daar te kunnen profiteren van de aantrekkingskracht van Hornbach (PropertyNL, 14 juni 2017). Het betreft een winkel in gereedschappen en ijzer- en metaalwaren, een winkel in vloeren en aanverwante artikelen en een winkel in woningtextiel, gordijnstoffen en vloerbedekking. Dit zijn productgroepen die ook aanwezig zijn bij Hornbach. Desondanks zien de drie speciaalzaken juist marktkansen in de buurt van Hornbach.

6. Wij wijzen erop dat in het Leegstandsonderzoek niet wordt gesteld dat er in Nederland nog nooit een bouwmarkt moest sluiten na de komst van Hornbach. De conclusie in het Leegstandsonderzoek is juist genuanceerd maar wel realistisch ten aanzien van de effecten van Hornbach. Er wordt namelijk geconcludeerd dat 'de komst van Hornbach in geen van de bestaande marktgebieden van dit bedrijf tot gevolg heeft gehad dat de markt voor bouwmarkten verstoord werd'. In bijlage 2 van het Leegstandsonderzoek is te zien dat er doorgaans juist geïnvesteerd wordt door bouwmarkten in een regio om de concurrentie met Hornbach aan te gaan. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de aanwezigheid van Hornbach past in een gezonde winkelmarkt waar ruimte is voor investeringen. Verder speelt de komst van Hornbach slechts een zijdelingse rol in de voorbeelden van sluiting die in de zienswijze worden genoemd. Andere factoren zijn eveneens – en waarschijnlijk nog meer – van belang.
- Bij de Formido in Sittard stelt de eigenaar dat de sluiting niet aan Hornbach op zichzelf ligt. De eigenaar gaat namelijk met pensioen.
 - De eigenaar van Budé Beek stelt dat de markt al jaren slecht was voor zijn bedrijf. De recente komst van Hornbach speelt dan ook een beperkte rol in de sluiting.
 - De beide Gamma's in de gemeente Sittard-Geleen zijn jaren na vergroting van Hornbach nog open, dus van functioneren aan een 'zijden draadje' is geen sprake.
 - In het leegstandsonderzoek is de oorzaak van de sluitingen van winkels in Kerkrade toegelicht. Deze zijn namelijk vooral het gevolg van de algehele bevolkingskrimp in deze regio.
 - Het bouwmarktaanbod in Groningen is stevast gegroeid na de komst van Hornbach. De in de zienswijze genoemde sluiting Praxis in Groningen was om specifieke redenen, want Praxis had na de overname van Marktkauf twee winkels op 1.500 meter afstand van elkaar. Er is voor gekozen slechts in één winkel te investeren.
 - De sluiting van de Formido in Zwolle heeft allerlei redenen, waarvan Hornbach er slechts één is. Overigens gaat de Hornbach in Zwolle pas in 2018 open.

Gezien het bovenstaande, doen de aangehaalde voorbeelden naar ons oordeel niet af aan de conclusie dat Hornbach past in een gezonde winkelmarkt.

Wij concluderen dat reclamanten met het overleggen van het rapport van BSP niet aangetoond hebben dat het Leegstandsonderzoek zodanige gebreken dan wel een leemte in kennis bevat dat wij dit rapport niet in redelijkheid aan dit bestemmingsplan ten grondslag mogen leggen.

- l. Wij verwijzen naar paragraaf 4.4 onder q.
- m. Wij verwijzen naar paragraaf 4.4 onder r.
- n. In de plantoelichting heeft een m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. In 2003 is een MER opgesteld, dat in 2009 is aangevuld. Vervolgens zijn in 2010 en 2011 de milieuonderzoeken van de aanvulling geactualiseerd voor dit bestemmingsplan. De effecten als gevolg van autoverkeer zijn niet groter dan in dat kader reeds onderzocht. Verder zijn voor het bestemmingsplan diverse onderzoeken geraadpleegd en uitgevoerd om milieugevolgen van het bestemmingsplan in beeld te brengen en naar aanleiding van zienswijze is nog nader onderzoek uitgevoerd. Op grond van al deze gegevens is er geen sprake van belangrijke nadelige milieueffecten. Daarmee is er geen reden voor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling.
- o. In de nabijheid van het plangebied zijn geen stationaire risicobronnen, mobiele risicobronnen of buisleidingen aanwezig. Het aspect externe veiligheid levert daarom geen belemmering op voor het bestemmingsplan.
- p. In het winkelgedeelte van het nieuwe pand worden een aantal ruimten rookmelders geplaatst, het overige deel van de winkel wordt voorzien met een 'niet automatische brandmeldinstallatie', uitgevoerd als handbrandmelders. Doordat het winkelgedeelte veel hoogte heeft en de aanwezigheid van een gecertificeerde sprinklerinstallatie (de brand blijft beperkt in omvang) hebben de aanwezige bezoekers meer tijd om te kunnen vluchten en kunnen zij, door een handbrandmelder in te drukken, een eventuele brand melden, zonder dat de bezoekers in een onvatbare gevaarlijke situatie kunnen belanden. Dit wordt gerealiseerd in combinatie met een gecertificeerde sprinklerinstallatie waarvan de sprinklerkoppen uitgevoerd worden als Quick Response (snelst reagerende type sprinkler, met een RTI tijd tenminste gelijk is aan een rookmelder) en een

ontruimingsalarminstallatie type A. Wij achten het dan ook aannemelijk dat hier een voldoende mate van brandveiligheid wordt gewaarborgd.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- Aan de plantoelichting is een Laddertoets toegevoegd.
- De maximale oppervlaktematen in sublid 3.3.1 van de planregels zijn beperkt en nader gespecificeerd op het bouwplan. Als gevolg hiervan had sub a. van dit sublid, die de totaal bruto vloeroppervlakte van de toegestane functies reguleerde, geen doel meer en is daarom komen te vervallen.
- In de regels voor het parkeren, sublid 3.3.2, is verduidelijkt dat de buitenruimte bij het tuincentrum meegeteld moet worden voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen.
- Aan de plantoelichting is een onderzoek toegevoegd naar de gevolgen van het plan voor geluid en luchtkwaliteit.

5 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

1. De aanduiding 'parkeerterrein' binnen de bestemming Groen is op de plankaart 5 meter in zuidelijke richting uitgebreid, met behoud van de reeds aanwezige breedte van dat aanduidingsvlak.
2. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het ontwerp voor de nieuwe uitweg voor vrachtverkeer op de Laan van Erica, ter hoogte van de overgang met de spoorlijn Apeldoorn - Zutphen nader uitgewerkt. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is het daarbij wenselijk gebleken deze nieuwe aansluiting in noordelijke richting te verschuiven. De grenzen van de bestemmingen Groen en Detailhandel zijn hierop aangepast. Ook bijlage 1 van de Bijlagen bij de Regels, het inrichtingsplan voor de voorwaardelijke verplichting die in sublid 3.3.4 van de regels staat, is aangepast op de verschoven uitrit.

Bijlage 1: notitie Goudappel Coffeng

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Casuariestraat 9a
2511 VB Den Haag

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Hornbach Holding BV

Reactie zienswijzen Hornbach Apeldoorn

Parkeren en verkeer

Datum
Kenmerk
Eerste versie

21 juni 2017
HBH029/Nbc/0071.01

1 Inleiding

Hornbach Holding BV is voornemens een vestiging te realiseren op De Voorwaarts in Apeldoorn. In december 2015 heeft Goudappel Coffeng BV hiervoor een quick scan uitgevoerd naar de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. In januari 2017 is de notitie aangevuld en maakt het deel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, waarop verschillende zienswijzen zijn ingediend. In deze notitie wordt gereageerd op de zienswijzen die betrekking hebben op de onderzoeken ten aanzien van verkeer en parkeren.

2 Inhoudelijke reactie

In dit hoofdstuk wordt een inhoudelijke reactie gegeven op de verkeerskundige zienswijzen. In cursief wordt de zienswijze gepresenteerd. Daaronder is de inhoudelijke reactie van Goudappel Coffeng (GC) beschreven.

2.1 Worebo - La Gro Advocaten

37. Verkeerstellingen kunnen niet op juistheid worden gecontroleerd

Reactie Goudappel Coffeng:
Deze stukken worden beschikbaar gesteld.

38. *Bezwaar tegen de gehanteerde parkeernorm*

Reactie Goudappel Coffeng:

De gemeente Apeldoorn heeft haar gemeentelijke parkeernormen vastgesteld in het gemeentelijke parkeerbeleid¹. Deze zijn van toepassing voor het bepalen van de parkeervraag bij een geplande ontwikkeling. Ook op basis van de CROW-parkeerkencijfers is er sprake van een acceptabele parkeersituatie.

De in de zienswijze opgenomen reactie dat de gemiddelde parkeernorm bij bestaande Hornbach-vestigingen in Nederland van 3,5 beter in overeenstemming is met de werkelijkheid/parkeerbehoefte wordt hierin niet onderbouwd.

39. *Onderzoek Exante*

Ter kennisname.

40. *Toekomstige functieprogramma niet in overeenstemming met de maximale gebruikersmogelijkheden in het bestemmingsplan*

Reactie Goudappel Coffeng:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. De maximaal planologische invulling en de feitelijke invulling zijn nu vrijwel identiek. Het resterende verschil is minimaal en in de praktijk niet van invloed op de parkeersituatie en kwaliteit van de verkeersafwikkeling.

41. *Meer voertuigbewegingen door de maximale invulling van het bestemmingsplan*

Reactie Goudappel Coffeng:

Zie antwoord op nummer 40.

42. *Parkeerbehoefte en verkeersgeneratie drive-in*

Reactie Goudappel Coffeng:

In de analyse is rekening gehouden met de verkeersgeneratie van de drive-in. Dit is berekend met behulp van de CROW-kencijfers voor de verkeersgeneratie en meegenomen in de verdere analyse naar de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Ten aanzien van parkeren voorziet de drive-in in zijn eigen parkeerbehoefte en hoeft dit niet gefaciliteerd te worden op het parkeerterrein.

43. *De maximale verkeersgeneratie leidt tot problemen in de verkeersafwikkeling. Uit de bevindingen van Exante volgt dat op piekmomenten de wachttijd oploopt tot 55 seconden voor het bereiken van het parkeerterrein en 50 seconden voor het verlaten van het parkeerterrein. De maximale wachttijd voor een ongeregeld kruispunt is volgens de normen 20 seconden.*

¹ Parkeernormen: (zie toelichting in nota 'Actualisatie Verkeerskaart Parkeren').

Reactie Goudappel Coffeng:

In het stuk van Exante wordt gesproken over de **wachttijd** van 55 seconden die zal leiden tot verkeersonveilige situaties. Exante gaat er hierin van uit dat dit de wachttijd betreft die een auto staat te wachten voordat het kruispunt kan worden opgereden. Dit is echter een onjuiste aanname. De beschreven tijd betreft de verliestijd van een automobilist die wordt ervaren ten opzichte van een 'free flow'-situatie (situatie zonder verkeer). De wachttijd en verliestijd zijn verschillende criteria. In tabel 2.1 zijn de verliestijden gepresenteerd die door Goudappel Coffeng worden gehanteerd, aangaande de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Deze grenswaarden zijn op basis van het ASVV, Handboek Wegontwerp en de Amerikaanse richtlijnen Highway Capacity Manual bepaald.

	hoofdrichting		zijrichting	
	motorvoertuigen	fiets	motorvoertuigen	fiets
goed	0-25 sec.	0-10 sec.	0-40 sec.	0-20 sec.
redelijk/matig	25-45 sec.	10-20 sec.	40-60 sec.	20-40 sec.
slecht	> 45 sec.	> 20 sec.	> 60 sec.	> 40 sec.

Tabel 2.1: Grenswaarden gemiddelde verliestijden op voorrangskruispunt

Een verliestijd van 50 tot 55 seconden op de zijrichting die wordt ervaren door motorvoertuigen op de zijrichting enkel in het piekuur op zaterdagmiddag, komt overeen met een redelijke/matige kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Van verkeersonveilige situaties is hierdoor geen sprake. De berekende theoretische verliestijden zijn echter berekend op basis van de worst case verkeersgeneratieberekening. Hierin is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met een zondag-openstelling. In de praktijk zullen deze tijden dus lager uitvallen en zal er sprake zijn van een betere verkeersafwikkeling. Bovendien komen dergelijke verliestijden op zaterdagmiddag ook in binnensteden en rondom winkelcentra voor.

44. *De wachtrij van 100 meter op het parkeerterrein leidt tot een blokkade van de afwikkeling van het verkeer. De parkeerplaatsen kunnen daardoor niet worden bereikt of niet worden verlaten. De blokkade heeft ook gevolgen voor het inkomende verkeer.*

Reactie Goudappel Coffeng:

Als een dergelijke wachtrij zich al voordoet op het parkeerterrein is dit niet van invloed op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op De Voorwaarts. Het parkeerterrein heeft voldoende ruimte om een dergelijke wachtrij te faciliteren, waarbij een groot deel van het parkeerterrein te allen tijde goed toegankelijk blijft voor het inkomende verkeer. Van blokkades op De Voorwaarts door een eventuele wachtrij op het parkeerterrein van Hornbach die theoretisch is berekend op basis van een worst case zaterdagmiddagpiekuur, zal geen sprake zijn.

45. *De problemen zullen verder toenemen als wordt uitgegaan van de maximaal planologische invulling. In dat kader wordt voorts nog opgemerkt dat in het rapport van Goudappel Coffeng ten onrechte geen rekening is gehouden met de verkeersgeneratie ten behoeve van de overige bedrijven en het sportpark die gelegen zijn aan De Voorwaarts.*

Reactie Goudappel Coffeng:

Zoals in de notitie 'Verkeerskundige effecten vestiging Apeldoorn' (Goudappel Coffeng kenmerk: HBH026/Nbc/0064.02 d.d. 13 januari 2017) op pagina 7 in de voetnoten 11, 12 en 13 is opgenomen, is voor de huidige verkeersbelasting gebruikt gemaakt van tellingen uit de verkeerslichten van het jaar 2015. Daarmee zijn de huidige verkeersstromen van de bestaande functies feitelijk in beeld gebracht. Deze zijn voor het prognosejaar 2025 opgehoogd met een gangbare groeifactor voor binnenstedelijke wegen. Vervolgens is rekening gehouden met geplande ontwikkelingen op De Voorwaarts. Deze verkeersgeneratie, berekend per solitaire functie met behulp van de landelijk te hanteren kencijfers van het CROW, is opgeteld bij de huidige verkeersbelasting op de wegvakken van de Laan van Erica en De Voorwaarts. De basis-verkeersintensiteiten uit de verkeerstellingen zijn gepresenteerd in 'Analyse verkeersafwikkeling Zutphensestraat' (Goudappel Coffeng; kenmerk: APD224/Bmh/1481.02 d.d. 8 oktober 2014).

46. *De conclusie luidt dan ook dat het verkeersonderzoek niet voldoende uitgaat van de maximale mogelijkheden die het plan biedt en onvoldoende rekening houdt met de verkeersafwikkeling en de gevolgen voor de directe omgeving.*

Reactie Goudappel Coffeng:

Getuige vorenstaande reacties is deze conclusie ongegrond en ongemotiveerd.

2.2 Poelman Van den Broek Advocaten

1. *De conceptbesluitvorming geeft er geen blijk van dat Hornbach rekening houdt met de burens op De Voorwaarts en direct daarbuiten. De terreininrichting en -ontsluiting is dusdanig dat de nieuwkomer alleen 'aan zichzelf denkt', verkeerskundig onaanvaardbaar is en voor problemen zorgt bij anderen.*
2. *De verkeer- en parkeersituatie op De Voorwaarts wordt nu reeds als problematisch ervaren. Er is reeds sprake van opstoppen, zowel bij het binnenkomen als bij het verlaten van het gebied. Hierna zijn enkele foto's opgenomen van de huidige situatie. Onder meer Intratuin, WSV, Allebias en Mediamarkt worden hier dagelijks mee geconfronteerd.*

3. *Aan deze problematische situatie wordt nu een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Ter toelichting het volgende:*
Eind 2015 is een eerder gekozen verkeerskundig ontwerp al naar de prullenbak verwezen (zie hierna), omdat vrijwel op alle fronten onveilige en verkeerskundig onaanvaardbare situaties werden verwacht. Het ontwerp is daarop (summierlijk) aangepast. Het huidige gekozen verkeerskundige ontwerp ten behoeve van Hornbach, leidt echter naar de overtuiging van de gebruikers van het gebied (onder andere Intratuin), maar ook volgens deskundigen, nog steeds tot enorme verkeersproblemen en onveilige situaties, met alle gevolgen voor de bedrijfsvoeringen van dien. Kern van de zaak is opnieuw: in plaats van te zoeken naar verkeerskundige oplossingen waarbij de ondernemers op De Voorwaarts met elkaar 'in verbinding worden gebracht' (combinatieverkopen!) en de effecten op de omgeving (hogere-ordewegen) in beeld worden gebracht, richt Hornbach zich opnieuw enkel tot zichzelf (tunnelvisie).

Aangehecht is een second opinion van Antea Group op het verkeerskundige ontwerp en op het aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag gelegde onderzoek van Goudappel Coffeng d.d 13 januari 2017. De inhoud hiervan dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd (bijlage 12²).

Vorenstaande zienswijzen zijn beargumenteerd in de rapportage van Antea Group. Goudappel Coffeng geeft in deze notitie reactie op de argumentatie van Antea Group, waarin vorenstaande zienswijzen worden beantwoord.

2.2.1 Rapportage Antea Group: Bezwaar Hornbach Apeldoorn, Second Opinion verkeer

1. *Verkeersgeneratie*
Door Goudappel Coffeng is onderzoek gedaan naar de te verwachten verkeerseffecten/kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Het grootste probleem met deze cijfers is dat de uitkomsten - in elk geval in de beschikbare rapportages - onvoldoende gekwantificeerd en daardoor niet controleerbaar of herleidbaar zijn. De werkwijze en uitgangspunten worden toegelicht, echter de verdere kwantitatieve onderbouwing ontbreekt c.q. er kan niet worden beoordeeld of een realistisch beeld wordt geschetst.

Reactie Goudappel Coffeng:

Zie reactie op de zienswijzen 37 en 45 van La Gro Advocaten.

De kwantitatieve onderbouwing van de vissim-studie is beschreven in de rapportage 'Analyse verkeersafwikkeling Zutphensestraat' opgesteld door Goudappel Coffeng in opdracht van de gemeente Apeldoorn (kenmerk: APD224/Bmh/01481.02 d.d. 8 oktober 2014). Deze stukken worden beschikbaar gesteld.

² Rapportage 'Bezwaar Hornbach Apeldoorn' (projectnummer 416612; definitief; d.d. 8 mei 2017) Antea Group.

2. *Verwachte verkeersproblematiek*

Gelet op de specifieke, met name op de Hornbach georiënteerde, inrichting van het gebied, wordt de afwikkeling in dit gebied en als afgeleide de bereikbaarheid van het gehele bedrijventerrein ter discussie gesteld, met name waar het de 'teruglus' betreft, de capaciteit van de enkele toeleidende rijstrook naar de Hornbach (voorrangsondergeschikt, met risico op blokkeren van de inrit tot het gehele bedrijventerrein) en de weefbewegingen over beperkte lengte en over in sommige gevallen meerdere rijstroken. Zie hiervoor paragraaf 3.4:

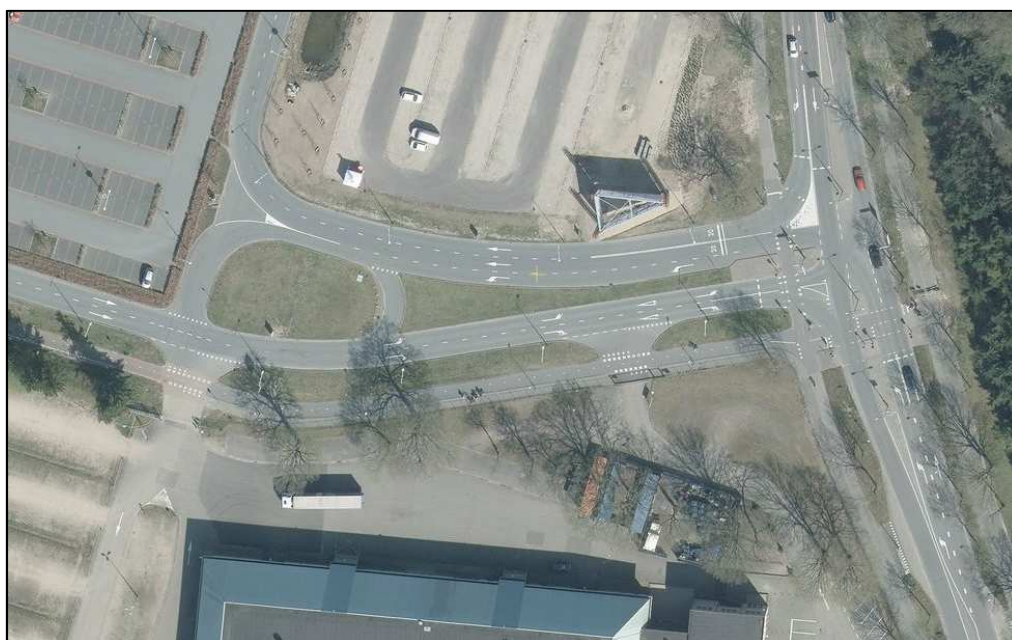
- *afwikkeling verkeer ontsluiting Hornbach en bedrijventerrein De Voorwaarts;*
- *één ontsluiting voor het gehele gebied;*
- *kwaliteit verkeersafwikkeling;*
- *huidige knelpunten.*

Reactie Goudappel Coffeng:

2.1 Afwikkeling verkeer ontsluiting Hornbach en bedrijventerrein De Voorwaarts (paragraaf 3.4 Antea rapportage)

Voor verkeer naar de overige functies langs De Voorwaarts verandert in de toekomstige situatie feitelijk niet veel ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie is De Voorwaarts een eenrichtingscircuit komende vanaf de Laan van Erica rondom de verschillende functies. Verkeer komende vanaf De Voorwaarts kan door middel van een keerlus terug De Voorwaarts op (zie ook figuur 2.1).

Hierbij dient dit verkeer voorrang te verlenen aan het verkeer rijdende op De Voorwaarts. Daarin is de toekomstige situatie niet anders dan de huidige situatie. Om meer samenhang te creëren, worden langzaam-verkeersverbindingen gewijzigd en toegevoegd. Dit zal de bestaande en toekomstige functies rondom De Voorwaarts ten goede komen.



Figuur 2.1: Huidige (boven) en toekomstige (onder) verkeersontsluiting De Voorwaarts

Verkeer dat in de huidige situatie gebruik wil maken van de keerlus dient voor te sorteren op de linkerrijstrook en zonder uitvoeger linksaf de keerlus op te rijden. In de toekomstige situatie wordt het verkeer op de keerlus gefaciliteerd op een voorsorteerstrook, die bereikt wordt vanaf de linkerrijstrook.

Via de voorsorteerstrook wordt de wachtrij voor de verkeerslichten op het kruispunt met de Laan van Erica voorbij gereden. Ook bezoekers van de Hornbach, die daarna nog een andere functie willen bezoeken, maken gebruik van de keerlus en voorsorteerstrook. De bereikbaarheid van de andere ondernemingen op De Voorwaarts is hiermee gegarandeerd.

Het aankomende verkeer, komende vanaf de Laan van Erica, wordt gedoseerd door middel van het aanwezige verkeerslicht op het kruispunt met De Voorwaarts. In deze regeling wordt uitgesloten dat het verkeer komende vanuit de noordelijke richting gelijktijdig De Voorwaarts kan oprijden met het verkeer uit zuidelijke richting. Beide verkeersstromen hebben een eigen fase in de regeling. Gecombineerd met de aanwezige lengte van de voorsorteerstroken op De Voorwaarts, die vergelijkbaar is met de huidige situatie, leidt het toekomstige ontwerp niet tot verkeersonveilige situaties.

Om vervolgens het Hornbach-terrein te bereiken, dienen twee rijstroken van De Voorwaarts en een fietspad te worden overgestoken. Dit verkeer heeft voorrang op het verkeer richting de Hornbach. In de huidige situatie is de effectieve breedte tussen de rijbanen en het fietspad circa 4,50 meter³. Dit maakt het voor 'grotere' auto's niet mogelijk om zich tussen de rijbanen en het fietspad op te stellen, waardoor het gewenst is in één keer over te steken. In de toekomstige situatie bedraagt de breedte tussen het fietspad en de rijbanen circa 10 meter waardoor hierop eenvoudig kan worden opgesteld. Hierdoor neemt de verkeersveiligheid in de toekomstige situatie toe.

In het ontwerp voor de toekomstige situatie zijn de lengte van de opstelstroken en de ligging van de in- en uitrit afgestemd met de lengte van de wachtrijen die zich in de 'worst case'-situatie op het piekuur voordoen. Deze situatie is worst case, omdat:

- De verkeersgeneratie van de Hornbach-vestiging is berekend als volledig nieuw verkeer.
- De verkeersintensiteiten op het netwerk afkomstig zijn uit verkeerslichtentellingen voor een gemiddelde dinsdag/donderdag (drukste dagen van de week). Deze zijn opgehoogd met een gangbare groeifactor voor binnenstedelijke wegen.
- De verkeersgeneratie voor de ontwikkelingen op De Voorwaarts ook is berekend als solitair nieuw verkeer, waardoor is gerekend met een volledig ontwikkelde Voorwaarts. Er is geen rekening gehouden met combinatiebezoeken.

³ De lengte van de maatgevende personenauto beschreven in de NEN 2443:2013: Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages' bedraagt 4,88 meter. Dit betreft een 95-percentiel waarde.

- In de berekening van de verkeersintensiteiten in het piekuur op zaterdagmiddag geen rekening is gehouden met een zondag-openstelling. Het effect van een zondag-openstelling is dat de piek op zaterdagmiddag afvlakt.

Door middel van bebording en markering wordt het verkeer vroegtijdig geïnformeerd over welke rijstrook waar naartoe gaat. Door deze verduidelijking wordt de aansluiting naar het parkeerterrein richting het OMNI-Sport centrum tijdig aangegeven. In combinatie met het goede doorzicht in de bocht is daarmee sprake van een verkeersveilige situatie.

2.2 Eén ontsluitingsweg

In de huidige situatie worden de functies op De Voorwaarts ontsloten op een enkele ontsluitingsweg. Dit zal in de toekomst door de komst van de Hornbach niet wijzigen. Verkeer van en naar de Hornbach maakt, door de ligging van de Hornbach en de positie van de hoofdentree, over een beperkte lengte gebruik van de wegvakken op De Voorwaarts. Tevens is het aandeel verkeer door de Hornbach, ten opzichte van de reeds aanwezige en geplande functies beperkt. De kans op een incident door verkeer van en naar de Hornbach op De Voorwaarts, waardoor de overige bedrijven niet meer bereikbaar zijn, is (zeer) klein. Het terrein wordt daarnaast ontsloten via een calamiteitenroute die rechtstreeks aansluit op de Zutphensestraat. In de praktijk is deze calamiteitenroute vormgegeven als een tweerichtingsfietspad en is het fietspad voldoende breed voor nood- en hulpdiensten (is ook opgenomen als calamiteitenroute bij hulpdiensten). De aansluiting met de Zutphensestraat is door middel van grasbetonstenen verhard. De fundering is berekend op een zware aslast van bijvoorbeeld brandweervoertuigen.

2.3 Kwaliteit verkeersafwikkeling

Zie de reactie op zienswijze 43 La Gro Advocaten.

Zie de reactie van Goudappel Coffeng op: *'Afwikkeling verkeer ontsluiting Hornbach en bedrijventerrein De Voorwaarts'* (paragraaf 2.1).

In de analyse naar de kwaliteit van de verkeersafwikkeling is in het piekuur op zaterdagmiddag, in de 'worst case'-benadering, voor inkomend verkeer een verliestijd van 55 seconden en voor vertrekkend verkeer van 50 seconden zichtbaar. Dit betreft de verliestijd op de ondergeschikte wegvakken (ingehend op het voorsorteevak naar links, om voorrang te verlenen aan De Voorwaarts en uitgaand op het parkeerterrein van Hornbach). Dit is niet de verliestijd voor de VRI, zoals gesteld wordt in de rapportage opgesteld door Antea.

2.4 Huidige knelpunten

Ter onderbouwing van een slechte verkeersafwikkeling in de huidige situatie zijn in de rapportage van Antea enkele onduidelijke afbeeldingen opgenomen, waarbij in vorenstaande tekst verwezen wordt naar een vlooienmarkt in de Americahal die plaatsgehad zou hebben op vrijdag 21 april 2017. Op deze dag was er geen vlooienmarkt, want die had plaatsgevonden op maandag 17 april 2017 (tweede paasdag)⁴. Dit is geen representatieve dag ter beoordeling van de kwaliteit van de verkeersafwikkeling.

3. Ontbreken onderbouwing

Afgezien van de verkeersgeneratie in relatie tot de Hornbach ontbreekt de onderliggende onderbouwing van de gehanteerde verkeersintensiteiten. Aangegeven wordt dat in de uitgevoerde verkeersberekeningen is uitgegaan van een 'worst case'-scenario qua verkeersgeneratie van de bestaande bedrijven en van de overige geplande (eveneens niet gedocumenteerde) ontwikkelingen in het gebied. Niet duidelijk is wat die ontwikkelingen zijn en wat de verkeersproductie/-attractie van deze (bestaande en) toekomstige ontwikkelingen is en hoe deze zijn meegenomen in de berekeningen. Enige onderbouwing van c.q. wat daarin wel/niet is meegenomen ontbreekt.

Reactie Goudappel Coffeng:

Zie paragraaf 2.2 antwoord 1.

4. Stapeling van evenementen

Met enige regelmaat doet zich al in de huidige praktijk de situatie voor dat de verschillende functies in het gebied gelijktijdig een maximaal gebruik kennen. Denk hierbij aan een (landelijk) sportevenement, bezoek aan de MediaMarkt, voorjaars-drukte Intratuin, retailcenter, wedstrijden sportclubs enz. Voor zover te herleiden is in de berekeningen weliswaar (wat betreft de verkeersgeneratie) van een worst case uitgegaan, als basis voor de berekeningen is echter uitgegaan van de intensiteiten van een 'gemiddelde' zaterdag. In de huidige situatie blijkt de afwikkeling bij topdrukte bij één of meer van de functies op het bedrijventerrein al regelmatig problematisch. In de voorgenomen reconstructies lijkt hiermee geen rekening te zijn gehouden en zal toevoeging van de Hornbach in dat opzicht tot een verslechtering leiden.

Reactie Goudappel Coffeng:

Een van de veroorzakers van de piekbelasting in de huidige situatie, de Americahal, komt als gevolg van de realisatie van de Hornbach te vervallen. De verkeersgeneratie van de functies in de hal komt daarmee te vervallen. De verkeersstroom van en naar de Hornbach zal een constanter/gelijkmatiger beeld geven, zonder een grote piekbelasting, zoals in de huidige situatie door de Americahal wordt veroorzaakt.

⁴ <https://www.americahal.nl/evenement/vlooienmarkt-april-2017/>

Het uitgangspunt om in de analyse naar de kwaliteit van de verkeersafwikkeling uit te gaan van een gemiddelde zaterdagmiddag, is een correct uitgangspunt. De vormgeving van de infrastructuur wordt **niet** gebaseerd op enkele incidentele piekmomenten als gevolg van evenementen. Het is niet nodig om bij de reconstructie rekening te houden met het faciliteren van de verkeersintensiteiten die zich voordoen tijdens topdrukte. Tijdens grote landelijke evenementen worden in de huidige situatie verkeersregelaars ingezet om het verkeer op De Voorwaarts voldoende te faciliteren. Op dergelijke incidentele situaties is sprake van topdrukte en is het verkeersbeeld niet te vergelijken met een gemiddelde werk- en/of weekenddag.

Bij evenementen wordt gebruik gemaakt van het overloop-parkeerterrein aan de Zutphensestraat. Dit is speciaal aangelegd voor het opvangen van piekmomenten. Hierdoor wordt een piekbelasting op De Voorwaarts beperkt.

5. *Verkeersafwikkeling kruispunt Laan van Erica en rest netwerk (paragraaf 3.3 Antea rapportage)*

- *kwaliteit verkeersafwikkeling aanvullende kruispunten Laan van Erica;*
- *terugslag wachtrij T-aansluiting De Voorwaarts/Laan van Erica;*
- *reconstructie Laan van Erica;*
- *verkeer uit zuidelijke richting dat moet weven.*

Reactie Goudappel Coffeng:

5.1 Kwaliteit verkeersafwikkeling aanvullende kruispunten Laan van Erica

Het klopt dat in de huidige situatie wachtrijen staan op het kruispunt tussen de Laan van Erica - Zutphensestraat - Laan van Osseveld. Dit is inherent aan een met verkeerslichten geregeld kruispunt. In de toekomstige situatie wordt de capaciteit op dit kruispunt uitgebreid. Ten opzichte van de huidige/toekomstige verkeersbelasting en de beschikbare capaciteit op het kruispunt in de avondspits is de verkeersgeneratie van de Hornbach, zelfs in de 'worst case'-situatie waarin dit volledig als nieuw verkeer berekend is, een marginale toename.

5.2 Terugslag wachtrij T-aansluiting De Voorwaarts/Laan van Erica

Zie paragraaf 2.2 reactie 2.1.

5.3 Reconstructie Laan van Erica

De reconstructie van de Laan van Erica is vaststaand beleid voor de gemeente Apeldoorn. Realisatie staat gepland voor 2018 en zal afgerond zijn voor de opening van de Hornbach-vestiging.

5.4 Verkeer uit zuidelijke richting dat moet weven

Zie reactie 2.1.

6. *Ontsluiting vrachtverkeer Hornbach (paragraaf 3.5 Antea rapportage)*

- aansluiting rechtstreeks op een gebiedsontsluitingsweg;
- routing van het vrachtverkeer;
- verstoring op de Laan van Erica.

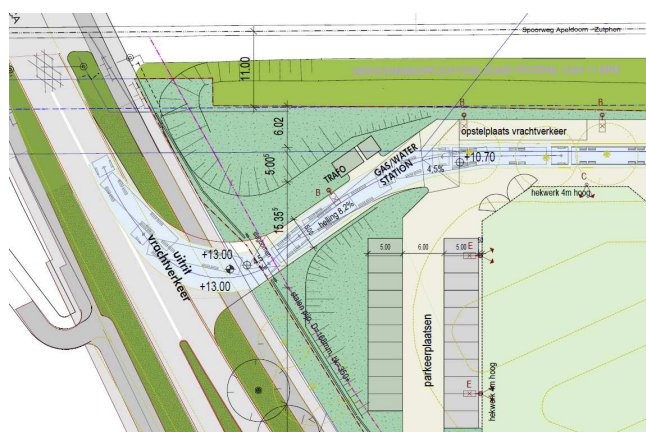
Reactie Goudappel Coffeng:

6.1 Aansluiting rechtstreeks op een gebiedsontsluitingsweg

Het vertrekkende vrachtverkeer maakt inderdaad gebruik van een solitaire aansluiting rechtstreeks op de Laan van Erica. Vrachtverkeer dient hierop verplicht rechts af te slaan en voorrang te verlenen aan het verkeer rijdende op de Laan van Erica. Als de verkeersveiligheid en doorstroming gewaarborgd zijn, stemt de gemeente Apeldoorn in met een aansluiting rechtstreeks op een gebiedsontsluitingsweg. De aansluiting is verkeersveilig vormgegeven. Door middel van fysieke maatregelen, zoals een niet overrijdbare middenberm, wordt het eventueel links afslaan van vrachtverkeer onmogelijk gemaakt. De solitaire aansluiting is niet in tegenspraak met het algemene verkeersveiligheidsbeleid om een directe perceelaansluiting op een hogere-orde wegenstructuur toe te staan.

6.2 Routing vrachtverkeer

In de zienswijze wordt aangenomen dat het vertrekkende vrachtverkeer terug rijdt naar de A1 via de Kayersdijk om bij aansluiting 20 (Apeldoorn Zuid) de Rijksweg op te rijden. Deze route is circa 4,9 kilometer lang en kent een reistijd van circa 9 tot 10 minuten. Een alternatief, met een vergelijkbare reistijd, is de route over Laan van Maten - Matenpoort - Wapenrustlaan - Zutphensestraat. Beide routes zijn geschikt en worden ook in de huidige situatie reeds gebruikt voor de afwikkeling van vrachtverkeer. Vanwege de ontworpen hoek tussen de aansluiting van het expeditieverkeer op de Laan van Erica in combinatie met de gekozen vormgeving van de bochtstralen en de aanwezigheid van een niet-overrijdbaar middeneiland is het onmogelijk dat het (grote) vrachtverkeer linksaf de Laan van Erica oprijdt (zie figuur 2.2).



Figuur 2.2: Aansluiting vrachtverkeer Laan van Erica

6.3 Verstoring op de Laan van Erica

De verkeersintensiteit op de uitrit bedraagt circa 20 vrachtwagenbewegingen per etmaal, die bestaat uit maximaal circa 30% grote voertuigen (trekker/oplegger-combinatie). De rest zijn kleinere vrachtwagens en busjes. Verreweg het grootste deel hiervan zal buiten de spitsperioden plaatsvinden en vanwege de beperkte verkeersbelasting op de Laan van Erica buiten de spitsmomenten niet leiden tot een verstoring op de Laan van Erica. In geen van de gevallen is sprake van een verstoring op de Laan van Erica, waarbij de kans op verstoring door kleinere vrachtwagens en busjes nihil is.

7. Parkeren (paragraaf 3.6 Antea rapportage)

- *niet meenemen van het afhaalcentrum bij de parkeerbehoefte;*
- *verwachting onvoldoende parkeerplaatsen (ook op basis van onderzoek naar andere Hornbach-vestigingen).*

Reactie Goudappel Coffeng:

7.1 Niet meenemen van het afhaalcentrum bij de parkeerbehoefte

Zie de reactie op zienswijze 42 La Gro Advocaten.

7.2: Verwachting onvoldoende parkeerplaatsen (ook op basis van onderzoek naar andere Hornbach vestigingen)

Zie de reactie op zienswijze 38 La Gro Advocaten.

2.3 Fietzersbond

1. Algemeen

Meer verkeer op De Voorwaarts, die één ontsluitingsweg kent, zal snel tot opstop-pingen kunnen gaan leiden. Uit de plannen blijkt dat met name rond de twee nieuw in te richten kruisingen op de Laan van Erica er een wisselend aantal rijba-nen komt met veel afslaand verkeer. Dat lijkt in drukke perioden te gaan zorgen voor wachtrijen op de Laan van Erica zelf, met meer gevaarlijke verkeerssituaties, en met daardoor ook een verhoogde kans op frustraties van weggebruikers.

Reactie Goudappel Coffeng:

Zie de reactie op zienswijzen 43 en 44 La Gro Advocaten, alsmede de reactie rapport Antea 2.1 tot en met 2.4.

2. *Specifieke punten met betrekking tot de fiets*

In de zienswijze wordt een viertal kruispunten benoemd waarop het volgens de Fietzersbond onveiliger wordt:

Kruispunt 1: Uitrit expeditieverkeer.

Deze uitrit zal niet alleen gevaarlijk zijn voor fietsers aan de westzijde van de Laan van Erica, maar ook voor het autoverkeer daar. Vrachtwagens zullen bij de uitrit (fysiek) verplicht worden rechtsaf te gaan naar de Maten (linksaf mag niet en kan eigenlijk ook niet), terwijl men waarschijnlijk liever linksaf terug zou willen naar de A50.

Reactie Goudappel Coffeng:

Zie de reactie rapport Antea 6.1.

Daarbij is, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, de vormgeving van de aansluiting aangepast. De afstand tot het spoor is toegenomen. Daarnaast is de aansluiting ten opzichte van het fietspad en de rijbaan haaks aangesloten. Daarmee is sprake van een verkeersveilige aansluiting.

Kruispunten 2 en 3: Aansluitingen Hornbach op De Voorwaarts.

Dit zijn in feite nieuwe kruisingen van een twee(!)richtingsfietspad. In beide gevallen verre van ideaal, omdat een tweerichtingsfietspad moet worden overgestoken.

Reactie Goudappel Coffeng:

De kruispunten zijn verkeersveilig vormgegeven, waarbij het fietsverkeer voorrang heeft op het kruisende (vracht)autoverkeer. Op beide kruispunten is het zicht op het passerende fietsverkeer goed. Overigens wordt ontkend dat kruispunt 2 een nieuw kruispunt is. Dit vervangt in principe het bestaande kruispunt tussen de in- en uitrit van de Americahal op De Voorwaarts, waarbij overigens meer opstelruimte beschikbaar is tussen de hoofdrijbaan en het fietspad dan in de huidige situatie het geval is.

Kruispunt 4: Bestaande aansluiting richting het parkeerterrein bij Omnisport.

Door parkeerplaatsen daar ten noorden van zal deze kruising wel gevaarlijker worden.

Reactie Goudappel Coffeng:

Zie de reactie kruispunten 2 en 3.

Daarbij is de verwachting dat de verkeersintensiteit op dit deel van De Voorwaarts als gevolg van de Hornbach-vestiging in (zeer) beperkte mate zal toenemen.

Bijlage 2: notitie BRO

Notitie : Reactie op rapporten Antea Group (08-05-2017) en BSP (09-05-2017) behorende bij zienswijzen op bestemmingsplan Laan van Erica 50 (ontwerp, 03-30-2017)

Datum : 21 juni 2017

Projectnummer : 203X01339

Opgesteld door : drs. G. Welten

1 Inleiding

Op het ontwerpbestemmingsplan Laan van Erica 50 (ontwerp, 03-30-2017) hebben verschillende partijen een zienswijze gegeven. De volgende twee partijen hebben hun zienswijze aangevuld met een aanvullende beschouwing op het rapport “Apeldoorn, leegstandsonderzoek Hornbach, gemeente Apeldoorn (BRO, 17 januari 2017)” (hierna: “BRO-rapport”) dat een bijlage is bij het bestemmingsplan:

- Poelman van den Broek Advocaten namens de Coalitie: bijlage 13 bij zienswijze: “Second Opinion Leegstandsonderzoek Hornbach Apeldoorn, Antea Group, 8 mei 2017” (hierna: “Antea-rapport”);
- LaGro Advocaten, namens Worebo: bijlage 2 van zienswijze: “Kritische beschouwing grootschalige bouw- en tuinmarkt (regio) Apeldoorn, BSP, 9 mei 2017” (hierna: “BSP-rapport”).

In deze notitie wordt een reactie gegeven op de bevindingen in beide rapporten. Vooruitlopend daarop wordt er op gewezen dat in het BRO-rapport de uitgangspunten voor het leegstandsonderzoek waren gebaseerd op de maximale planologische invulling uitgaande van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan. Mede naar aanleiding van de zienswijzen zal de maximale planologische ruimte voor de ontwikkeling worden afgestemd op het bouwplan. Hierdoor is de maximale planologische ruimte voor het bouwmarktdeel verkleind van circa 10.000 m² wvo naar circa 8.000 m² wvo en is de maximale planologische ruimte voor het tuincentrumdeel verkleind van circa 5.000 m² wvo naar circa 1.840 m² wvo. Dit betekent dat onderstaand de conclusies ten aanzien van de leegstandseffecten uit het leegstandsonderzoek worden herhaald, maar dat deze deels worden geactualiseerd naar aanleiding van de in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen.

2 Second Opinion Leegstandsonderzoek Hornbach Apeldoorn, Antea Group, 8 mei 2017

In deze paragraaf wordt een inhoudelijke reactie gegeven op de bevindingen in het Antea-rapport. Hierbij wordt de volgorde en paragraafindeling van het Antea-rapport aangehouden. Voor de leesbaarheid en de terugvindbaarheid zijn de paragraaftitels overgenomen. In blauw en cursief is de reactie van BRO op de bevindingen weergegeven. Er wordt uitsluitend ingegaan op hoofdstuk 2 van het Antea-rapport, omdat zowel hoofdstuk 1 als hoofdstuk 3 een herhaling/samenvatting is van de punten uit hoofdstuk 2.

‘Paragraaf 2.1 Omzetverdeling gekozen verzorgingsgebied’

‘Punt 1. Consumentengedrag en rol van huidige regionale bouwmarkten net buiten het verzorgingsgebied’

In het Antea-rapport wordt de door BRO gehanteerde omzetverdeling in twijfel getrokken. Daarbij wordt gewezen op de volgende aspecten:

- De consument kiest voor de meest nabijgelegen bouwmarkt, waardoor kleine bouwmarktwinkels in de stad opkomen.

Beaamd wordt dat consumenten nabijheid belangrijk vinden in de keuze voor een doe-het-zelfaanbieder. Echter, voor bijzonder aanbod is de consument bereid verder te rijden. Door de winkelopzet, omvang van het assortiment en aanvullende services geldt Hornbach als bijzonder.

De door Antea genoemde stadswinkels richten zich op klanten die te voet of met de fiets komen. Terwijl Hornbach zich vooral richt op autoklanten. Vandaar ook de aanwezigheid van een ‘drive-in’ bij alle nieuwe vestigingen, waar klanten de producten direct in hun voertuig kunnen plaatsen.

- De hoge koopkrachtbinding in Apeldoorn, Zutphen en Deventer betekent dat consumenten vooral de meest nabijgelegen bouwmarkt bezoeken. Ook is er nauwelijks sprake van afvloeiing uit deze steden.

De hoge koopkrachtbinding in de drie genoemde steden is het gevolg van de concentratie van bouwmarkten in deze drie plaatsen. Juist de bouwmarkten zijn regionale trekkers die niet alleen vanuit de eigen vestigingsplaats maar ook vanuit de regio consumenten aantrekken. Dit laatste heeft tot gevolg dat in Apeldoorn ook een relatief hoge toevloeiing van bestedingen bestaat, maar daar wordt in het Antea-rapport niet op gewezen.

Omdat vooral dezelfde drie bouwmarktformules (Gamma (4X), Karwei (4X), Praxis (3X)) in de steden (Apeldoorn, Zutphen en Deventer) aanwezig zijn, is er voor een nieuwe formule in een nog ontbrekend concept volop kans om consumenten aan te trekken uit het hele verzorgingsgebied.

- De komst/aanwezigheid van grootschalige bouwmarkten in de regio (Zwolle, Duiven) geeft overlappende verzorgingsgebieden

Met de verdichting van het aantal grootschalige bouwmarkten neemt het verzorgingsbereik van dergelijke winkels af. Dit effect is vermeld en meegenomen in het BRO-rapport. Ook is overlap in verzorgingsgebieden onvermijdelijk. Dit is uiteraard geen reden om een nieuwe vestiging niet toe te staan. De door Antea genoemde 25 minuten is het maximum; het grootste deel van de klanten reist korter (< 20 min.). Juist Deventer en Apeldoorn liggen nauwelijks in de invloedssfeer van Hornbach-vestigingen (door de grote afstand), terwijl in die plaatsen de grootste bevolkingsconcentratie van het verzorgingsgebied aanwezig is. Dit geldt te meer, omdat nabijheid een belangrijke bezoekreden voor bouwmarkten is. Juist daarom is het wenselijk ook een dergelijke grootschalige bouw-/tuinmarkt met drive-in in de regio Apeldoorn te hebben. Tot slot zijn de cirkels die Antea heeft afgeleid van de resultaten van de Nationale Bereikbaarheidskaart wel erg ruim getrokken (zie figuur 1 van het Antea-rapport). Te meer, omdat in het Antea-rapport wordt gesteld dat consumenten juist de dichtstbijzijnde bouwmarkt bezoeken.

‘Punt 2. Invloed van grootschalige bouwmarkt op omzettoevloeiing in het algemeen’

In het Antea-rapport wordt de door BRO gehanteerde mate van toevloeiing naar Hornbach in twijfel getrokken. Daarbij wordt gewezen op de volgende aspecten:

- Een vergelijking van de koopstromen in Apeldoorn (nog geen grootschalige bouwmarkt) met de koopstromen in Amersfoort en Zoetermeer (wel een bouwmarkt > 7.500 m² vwo) laat zien dat de toevloeiing niet automatisch toeneemt.

Om de volgende redenen kunnen de conclusies uit het Antea-rapport niet worden verbonden aan de getoonde vergelijking.

- *Er is door Antea geen beeld gegeven van de situatie vóór en ná de komst van de grootschalige bouwmarkt, waarmee ook de invloed van een dergelijke ontwikkeling op de koopstromen niet kan worden bepaald.*
 - *Een vergelijking van Apeldoorn met twee andere plaatsen heeft weinig verklarende waarde. Pas als een situatie vergeleken wordt met een groot aantal vergelijkbare situaties kunnen er indicaties aan worden ontleend. Ook worden koopstromen door veel meer factoren bepaald dan alleen de aanwezigheid van een grootschalige bouwmarkt.*
 - *Daarbij zijn de gekozen voorbeelden nauwelijks vergelijkbaar met de beoogde ontwikkeling. In Zoetermeer is de grootschalige bouwmarkt van een zelfstandig ondernemer, welke niet de marketingkracht heeft van een landelijk/internationaal opererende bouwmarktformule. De bouwmarkt in Amersfoort is geen Hornbach, maar een grote vestiging van Praxis. Het assortiment van een dergelijke winkel verschilt relatief beperkt van een reguliere Praxis, waardoor het ook effect op de regionale trekkracht relatief beperkt is – beperkter in ieder geval dan van een Hornbach.*
 - *Tot slot zijn Amersfoort en Zoetermeer qua ligging in een dichtbevolkt gebied onvergelijkbaar met Apeldoorn. Consumenten in die regio's hebben namelijk veel meer keuze in de directe omgeving, waardoor de koopstromen veel diffuser zijn.*
- *In het Antea-rapport wordt gesteld dat 70% van de omzet van Hornbach uit Apeldoorn afkomstig is, 25% uit de omliggende regio en 5% van daarbuiten.*
In het Antea-rapport wordt nauwelijks een onderbouwing gegeven bij de aangenomen verdeling van de omzet. De onderbouwing bij de omzetverdeling uit het BRO-rapport is als volgt. In het verzorgingsgebied woont 60% van de consumenten buiten Apeldoorn (en 40% in de gemeente Apeldoorn). Dit betekent dat ook in het BRO-rapport is meegenomen dat een relatief groter deel van het verzorgingsgebied Apeldoorn zelf betreft en relatief kleiner deel de omliggende gemeenten. Echter, de verhouding is niet zo scheef als in het Antea-rapport wordt aangenomen. Overigens wordt de in het BRO-rapport aangehouden omzetverdeling bevestigd door postcode-onderzoeken in Hornbach-filialen. Verder is er in het BRO-rapport rekening mee gehouden dat Apeldoorn reeds een relatief hoge toevloeiing kent, omdat het bouwmarktaanbod in de buurgemeenten van Apeldoorn relatief beperkt is. Hornbach zal ook op deze situatie inspelen. Door Antea zijn deze omstandigheden niet meegenomen.

‘Paragraaf 2.2 Analyse effecten Hornbach’

De onderbouwing van de behoefte aan de ontwikkeling in het kader van de ladder en de effecten op de bestaande detailhandelsstructuur wordt in het Antea-rapport om de volgende redenen in twijfel getrokken.

‘Punt 1. Onderzoeksmethode’ en ‘punt 2. Huidige marktomstandigheden’

- De omzetclaimbenadering toont geen behoefte aan. Ook is de omzetclaimbenadering geen analyse van de regionale marktomstandigheden.
Zoals te zien is in de inleiding, is het BRO-rapport geen laddertoets, want het geeft slechts inzicht in de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling. Daartoe is de omzetclaimbenadering een gebruikelijke methode. Overigens krijgt men juist met de omzetclaimbenadering inzicht in de toekomst van de verzorgingsstructuur voor consumenten, waardoor niet het aanbod maar de consument onderwerp is van de conclusies.
Verder is als reactie op dit punt de behoefte en de effecten van de Hornbach-ontwikkeling alsnog onderzocht, waarbij de systematiek van de ladder is aangehouden. Dit onderzoek is opgenomen in het rapport “Apeldoorn, onderzoek behoefte en effecten Hornbach-ontwikkeling (BRO, 21 juni

2017)”, waarin geconcludeerd wordt dat de regionale effecten van de ontwikkeling aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Voor de onderbouwing van deze conclusies wordt verwezen naar het genoemde onderzoek.

‘Punt 3. Gebruik van kengetallen’ en ‘punt 4. Definitie doe-het-zelf’

- De samenstelling van het doe-het-zelfaanbod in Apeldoorn wijkt niet zodanig af dat met een ander gemiddelde omzet per m² wvo gerekend kan worden. Daarbij is niet de juiste branche-afbakening voor de doe-het-zelfbranche gehanteerd.

Zoals in het BRO-rapport is toegelicht, is bij de gekozen analysemethode de branche-afbakening uit de Notitie Omzetkengetallen 2015 (detailhandel.info, juni 2016) leidend. Er wordt hiervan uitgegaan, omdat de gehanteerde kengetallen voor winkelbestedingen en winkelomzetten van toepassing zijn op uitsluitend de winkels die zijn opgenomen in de branche-afbakening in de Notitie Omzetkengetallen. De bestedingen/omzetten in de door Antea (o.b.v. Locatus) genoemde overige branches zijn in de Notitie Omzetkengetallen ondergebracht bij andere branches (zoals de woonbranche). Als het winkelaanbod wél en de winkelbestedingen/-omzet níet wordt meegenomen geeft dat uiteraard een vertekend beeld.

Het toepassen van een lagere gemiddelde omzet per m² wvo voor de doe-het-zelfbranche in Apeldoorn is wel degelijk te onderbouwen met een afwijkende toekomstige samenstelling van het winkelaanbod in deze branche in de gemeente Apeldoorn. In onderstaande tabel is weergegeven dat het doe-het-zelfaanbod in Apeldoorn inderdaad voor 95% uit ‘bouwmarkten en winkels alg. assortiment’ zal bestaan, zoals vermeld in het BRO-rapport.

Tabel 1: Toekomstige samenstelling doe-het-zelfaanbod gemeente Apeldoorn (Locatus, juni 2017; branche-afbakening van detailhandel.info aangehouden)

Subbranche	oppervlak (m ² wvo)	aandeel in totaal
bouwmarkt	22.677	
Hornbach Apeldoorn	8.000	
breedpakketzaak	1.250	
<i>totaal bouwmarkt en winkels met alg. ass.</i>	<i>31.927</i>	<i>95%</i>
deuren & kozijnen	565	
verf & behang	500	
hout	474	
ijzerwaren & gereedschappen	348	
totale doe-het-zelfbranche	33.814	100%

- Omdat in het BRO-rapport is uitgegaan van de verkeerde uitgangspunten, kunnen de conclusies uit het BRO-rapport niet aangenomen worden.

Bovenstaand zijn de kritiekpunten uit het Antea-rapport weerlegd en is aannemelijk gemaakt dat in het BRO-rapport van correcte, herleidbare en actuele uitgangspunten is uitgegaan. Het BRO-rapport geeft dan ook inzicht in de te verwachten leegstandseffecten.

- In het Antea-rapport is een alternatieve marktbenadering gemaakt op basis van de volgende uitgangspunten.

Aantal inwoners 2017 + prognose: *Net als het BRO-rapport wordt voor 2017 uitgegaan van CBS. Voor de toekomst sluit het BRO-rapport aan bij de PRIMOS-prognose, zoals ook de gemeente Apeldoorn zelf dat doet. Antea gaat voor toekomstige ontwikkelingen uit van CBS prognoses.*

Bestedingen in de doe-het-zelfbranche: *Hetzelfde uitgangspunt als het BRO-rapport.*

Koopstromen: Voor de huidige situatie is er in het Antea-rapport geen rekening mee gehouden dat het KSO 2015 een afvloeiing naar internet meeneemt, terwijl de gehanteerde bestedings- en omzetcijfers uitsluitend betrekking hebben op fysieke detailhandel (de omzet/bestedingen via internet zijn daar al uit gelaten). De koopkrachtbinding à 94% moet daarom nog omgerekend worden voor binding uitsluitend aan fysieke winkels door de afvloeiing naar internet à 4% buiten de analyse te houden: $94\% / (100\% - 4\%) = 98\%$.

Voor de toekomstige situatie is er door Antea van uitgegaan dat de omzet van Hornbach voor 70% afkomstig is uit de gemeente Apeldoorn en voor 30% van daarbuiten. Dit wijkt af van het uitgangspunt in het BRO-rapport (zie ook de reactie onder de kop 'Paragraaf 2.1 Omzetverdeling gekozen verzorgingsgebied').

Vloerproductiviteit: Dit uitgangspunt wijkt af van het uitgangspunt in het BRO-rapport. Het door BRO gekozen uitgangspunt is van toepassing op de situatie in Apeldoorn. Zie daartoe de reactie onder de kop 'Punt 3. Gebruik van kengetallen' en 'punt 4. Definitie doe-het-zelf'.

Omvang doe-het-zelfaanbod: Op dit punt wordt in het Antea-rapport de verkeerde definitie voor de doe-het-zelfbranche gehanteerd, want aangesloten moet worden op de branche-afbakening van detailhandel.info, zoals ook in het BRO-rapport is gedaan. Zie op dit punt ook de reactie onder de kop 'Punt 3. Gebruik van kengetallen' en 'punt 4. Definitie doe-het-zelf'.

Invloed van Hornbach-ontwikkeling op andere branches: Hetzelfde uitgangspunt als het BRO-rapport, want in de analyse van de marktomstandigheden hangen de omvang van het winkelaanbod, de winkelbestedingen en de winkelomzetten sterk met elkaar samen. Als andere branches meegenomen worden in de analyse dan moeten ook de bestedingen en omzetten aangepast worden.

Op belangrijke punten wijken de uitgangspunten van het Antea-rapport af van de uitgangspunten in het BRO-rapport. Van belang daarbij is dat de door Antea gehanteerde uitgangspunten deels onjuist zijn (zoals de verkeerde branche-afbakening en een te lage koopkrachtbinding) en deels ongebruikelijk zijn (bijvoorbeeld door niet uit te gaan van dezelfde bevolkingsprognose als de gemeente Apeldoorn). Om deze redenen kunnen geen conclusies worden verbonden aan de uitgevoerde berekening in het Antea-rapport.

'Tabel 2: huidige en toekomstige situatie doe-het-zelfbranche Apeldoorn' en bijbehorende teksten

In het Antea-rapport wordt (op basis van de verkeerde uitgangspunten; zie bovenstaande) geconcludeerd dat er geen behoefte is aan de beoogde Hornbach.

- In de huidige situatie is er sprake van overaanbod.

Omdat er is uitgegaan van een te lage koopkrachtbinding, te geringe bevolkingsgroei en omdat er te veel winkelaanbod is meegenomen in de analyse, geeft de berekening in het Antea-rapport overaanbod als uitkomst. Als de uitgangspunten correct zouden zijn toegepast dan is de markt juist in evenwicht (zie tabel 2). In een evenwichtige markt is ruimte voor investering en vernieuwing. Te meer, omdat de bevolking nog groeit.

Tabel 2: Huidige en toekomstige situatie doe-het-zelfbranche uitgaande van correcte uitgangspunten

	2017	2027
Aantal inwoners	160.053	162.518
Bestedingen per hoofd (excl. internetbestedingen)	€ 206	€ 206
Totale bestedingspotentieel d-h-z	€ 33.000.000	€ 33.500.000
Koopkrachtbinding d-h-z per hoofd (excl. afvloeiing naar internet)	98%	99%
Gebonden bestedingen (toekomst +1 procentpunt, net zoals Antea)	€ 32.300.000	€ 33.200.000
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	18,0%	26,5%
Koopkrachttoevloeiing absoluut	€ 7.100.000	€ 12.000.000
Totale omzet	€ 39.400.000	€ 45.200.000
Huidig en toekomst m ² wvo (omvang dhz-deel Hornbach 8.000 m ² wvo)	25.814	33.814
Gehaalde omzet per m ² wvo	€ 1.530	€ 1.340
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m ² wvo)	€ 1.536	€ 1.536
Verschil in haalbare en gemiddelde omzet per m ² wvo	0%	-13%
Uitbreidingsruimte (m² wvo, afgerond)	0	-4.400

- In de toekomstige situatie wordt het overaanbod 8.770 m² wvo.

Als de uitgangspunten op de correcte wijze worden toegepast binnen de analysemethode uit het Antea-rapport dan ontstaat een overaanbod van circa 4.400 m² wvo. Dit is hetzelfde als het overaanbod dat is bepaald op basis van de omzetclaimbenadering in het BRO-rapport.

Verder wordt erop gewezen dat ook zonder een kwantitatieve behoefte er om kwalitatieve redenen vernieuwing en versterking van het aanbod nodig kan zijn, want juist waar weinig marktruimte aanwezig is, is vernieuwing en versterking nodig om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Door de winkelopzet, winkelomvang en de aanvullende services speelt Hornbach in op de veranderende vraag. Daarbij levert de beoogde Hornbach-ontwikkeling een bijdrage aan de onderscheidende positie van retailpark De Voorwaarts en draagt het bij aan de bovenlokale aantrekkingskracht van het gebied.

‘Tabel 3: huidige en toekomstige situatie doe-het-zelfbranche totale verzorgingsgebied’ en bijbehorende teksten

In het Antea-rapport wordt op basis van verschillende aannames een analyse uitgevoerd van de regionale marktomstandigheden, waaruit geconcludeerd wordt dat er geen marktruimte is voor ontwikkeling op regioniveau.

- Om de volgende redenen zijn de uitgangspunten van deze analyse niet aannemelijk dan wel onjuist
Gehanteerde koopkrachtbinding: *De door Antea gehanteerde koopkrachtbinding van 90% is te laag ingeschat. Elders in het Antea-rapport wordt er namelijk op gewezen dat de koopkrachtbinding in Apeldoorn, Deventer en Zutphen, respectievelijk, 94%, 93% en 93% bedraagt (nog zonder de toepassing van de correctie voor de afvloeiing naar internet). Deze drie plaatsen bepalen de koopstromen voor de regio als geheel. Immers, de inwoners van de kleine kernen doen ook in deze drie plaatsen de doe-het-zelfaankopen. Hierdoor wordt de totale binding op regioniveau juist hoger, hoger nog dan op kernniveau.*

Gehanteerde koopkrachttoevloeiing: *De door Antea gehanteerde koopkrachtbinding van 5% is te laag ingeschat. De grote plaatsen, Deventer en Zutphen, liggen aan de rand van het afgebakende verzorgingsgebied. Deze plaatsen hebben grote regionale aantrekkingskracht op hun omgeving, maar die omgeving ligt buiten het voor de analyse relevante verzorgingsgebied; inwoners van die gebieden moeten als toevloeiing worden geteld. Dit betekent dat een groter deel van de omzet uit toevloeiing van buiten het verzorgingsgebied moet bestaan.*

Omvang doe-het-zelfaanbod: *Net als bij de analyse op kernniveau, wordt op dit punt in het Antea-rapport de onjuiste definitie voor de doe-het-zelfbranche gehanteerd, want aangesloten moet worden op de branche-afbakening uit de Notitie Omzetkengetallen, zoals ook in het BRO-rapport is gedaan. Zie op dit punt ook de reactie onder de kop 'Punt 3. Gebruik van kengetallen' en 'punt 4. Definitie doe-het-zelf'.*

- Ook de conclusie van de analyse op regioniveau is niet aannemelijk

Uit de analyse (op basis van onjuiste en onaannemelijke uitgangspunten; zie bovenstaande) volgt dat er in de huidige situatie reeds een overaanbod is van meer dan 14.000 m² wvo. Oftewel bijna 30% overaanbod. Een dergelijke mate van overaanbod in een dergelijk omvangrijk marktgebied is extreem; het zou reeds in de huidige situatie een grote mate van leegstand opleveren. De uitkomst geeft alle aanleiding om de uitgangspunten van de analyse te herzien. Antea ziet echter geen reden om de eigen aannames kritisch te beoordelen.

'Plancapaciteit'

- Door Antea wordt herhaald wat aan leegstand en plancapaciteit is vermeld in het BRO-rapport, waarbij wordt gesteld dat deze leegstand en plancapaciteit moeten worden verminderd op de behoefte.

In het BRO-rapport is de genoemde leegstand en plancapaciteit uitgebreid beoordeeld. Hierbij is geconcludeerd dat deze niet relevant is voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij kan ter plaatse van de genoemde leegstand en plancapaciteit niet worden voorzien in de behoefte waarin de beoogde Hornbach-ontwikkeling voorziet.

Opgemerkt wordt dat een groot deel van de destijds genoemde leegstand thans niet meer leeg staat. Zo is bijvoorbeeld het grote pand aan de Essenstraat in Deventer (15.651 m² wvo) opnieuw ingevuld met een woonwinkel (Locatus, juni 2017)

'Conclusie'

- Onder de kop 'conclusie' wordt herhaald wat bovenstaand is vermeld.

Voor de reacties op de conclusies wordt verwezen naar het bovenstaande.

'Paragraaf 2.3 Effectenanalyse op doe-het-zelf in Apeldoorn'

In deze paragraaf van het Antea-rapport is de omzetclaimbenadering uit het BRO-rapport opnieuw uitgevoerd door Antea op basis van andere uitgangspunten.

- De uitgangspunten van Antea zijn om de volgende redenen onaannemelijk.

Gehanteerde omzetverdeling: *Zoals bovenstaand vermeld, wordt in het Antea-rapport nauwelijks een onderbouwing gegeven bij de aangenomen verdeling van de omzet van Hornbach over de verschillende delen van het verzorgingsgebied. Zie op dit punt de reactie bij de tweede bullet onder de kop 'Punt 2. Invloed van grootschalige bouwmarkt op omzettoevloeiing in het algemeen'.*

Invloed Hornbach op koopkrachtbinding: *Een sterke speler als Hornbach, met een voor het verzorgingsgebied ontbrekend winkelconcept, heeft sterke invloed op de koopstromen. Niet alleen de koopkrachttoevloeiing neemt daardoor toe, maar ook de koopkrachtbinding. Met dit effect heeft Antea echter geen rekening gehouden, waardoor de effecten van de Hornbach-ontwikkeling overschat worden.*

- De conclusies in het Antea-rapport ten aanzien van het verdringingseffect zijn onjuist en onvolledig. Omdat de verkeerde aannames zijn gedaan bij het bepalen van het verdringingseffect, wordt dit effect in het Antea-rapport overschat. In het BRO-rapport wordt van de juiste uitgangspunten uitgegaan, op basis waarvan de conclusie is dat de effecten beperkt blijven tot aanvaardbare omvang.

Daarbij is het verdringingseffect geen juiste maat voor het bepalen van de effecten van een ontwikkeling op de leegstand. In een effectenanalyse is het namelijk juist bepalend in hoeverre de haalbare omzet per m² vvo in een marktgebied afwijkt van het gemiddelde. Pas als de afwijking ten opzichte van het gemiddelde te groot wordt kan er sprake zijn van effecten. Vervolgens moet de aanvaardbaarheid van die effecten worden beoordeeld. Door Antea is slechts vermeld dat percentages op zichzelf groot lijken. Echter, dit zegt niets over de ruimtelijke uitwerking.

Verder wordt door Antea aangesloten bij de conclusie uit het BRO-rapport dat twee locaties in Apeldoorn kans op sluiting hebben. In het BRO-rapport is uitgebreid betoogd dat – hoewel sluiting onwaarschijnlijk is – een dergelijk effect niet onaanvaardbaar is. Van belang hierbij is onder meer dat de kans dat deze panden tot structurele leegstand vervallen klein is. Belangrijk gegeven daarbij is dat er nauwelijks leegstand is in de omgeving van de panden, waardoor eventuele nieuwe leegstand geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voor de desbetreffende gebieden teweegbrengt. Ook geeft de lage leegstand een indicatie van gezonde marktomstandigheden, waarbinnen herinvulling goed mogelijk is. Te meer, omdat de economie, en daarmee de woningmarkt, momenteel sterk aantrekt, hetgeen positief is voor de winkelverkoop. Tot slot zijn er voor beide panden voldoende mogelijkheden voor herinvulling (zowel bestemmingsplanmatig als bouwfysisch).

- Door Antea wordt gesteld dat de conclusies die in het BRO-rapport worden verbonden aan de grafiek met de historische ontwikkeling van het bouwmarktaanbod in gebieden waar Hornbach is gevestigd niet steekhoudend zijn.

Allereerst wordt erop gewezen dat BRO niet concludeert dat er hoofdzakelijk groei plaatsvindt in marktgebieden waar Hornbach is gevestigd, want er wordt juist gesteld dat “de komst van Hornbach in geen van de bestaande marktgebieden van dit bedrijf tot gevolg heeft gehad dat de markt voor bouwmarkten verstoord werd. In bijlage 2 [bij het BRO-rapport] is te zien dat er doorgaans juist geïnvesteerd wordt door bouwmarkten in een regio om de concurrentie met Hornbach aan te gaan. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de aanwezigheid van Hornbach past in een gezonde winkelmarkt waar ruimte is voor investeringen.”

In de bijlage bij het BRO-rapport is te zien dat de het afnemende aanbod in twee marktgebieden waar Hornbach gevestigd is kan worden verklaard door factoren die buiten Hornbach liggen. Hier wordt door Antea niet op ingegaan.

De voorbeelden die Antea noemt onderbouwen juist niet dat sluiting van doe-het-zelfaanbod het gevolg is van de ontwikkeling van Hornbach. Afgaande op de bronnen (krantenartikelen) die Antea zelf noemt geven de ondernemers de volgende redenen voor sluiting:

- *Formido in Sittard: “Het ligt niet aan Hornbach an sich dat wij nu sluiten”, onderstreept Ad. „Het moederbedrijf van Formido is groot genoeg om grootschalig te kunnen inkopen en prijzen laag te houden.” Maxeda, waar Formido onder valt, telt 376 winkels in de Benelux. [...] Ad gaat met pensioen als de zaak in maart dicht gaat.*
- *Multimate in Nieuw-Lekkerland: In de afgelopen jaren zocht de eigenaar, die dit jaar zeventig hoopt te worden en met pensioen gaat, naar een geschikte overnamekandidaat voor de bouwmarkt. “Door de crisis is dat helaas niet gelukt. Wel was er interesse vanuit J&V Techniek om het pand zelf over te nemen. Daar ben ik op ingegaan,” aldus Damsteegt in De Klaroen van deze week.*

Kortom in beide gevallen is sluiting het gevolg van autonome ontwikkelingen (pensionering) die buiten Hornbach liggen.

In de bijlage bij het BRO-rapport is voor alle marktgebieden helder toegelicht uit welke gemeenten (en delen van gemeenten) de respectievelijke verzorgingsgebieden bestaan. Het is onduidelijk waarom Antea dit niet inzichtelijk acht.

De grafiek in de bijlage bij het BRO-rapport gaat inderdaad uitsluitend in op de ontwikkeling van bouwmarkten. Daarom kunnen er geen conclusies aan worden verbonden ten aanzien van speciaalzaken. Mede hierom is er in het rapport “Apeldoorn, onderzoek behoefte en effecten Hornbach-ontwikkeling (BRO, 21 juni 2017)” een uitgebreidere analyse opgenomen waarin ook de ontwikke-

ling van de doe-het-zelfspeciaalzaken is meegenomen. De conclusie uit deze analyse is dat de afname van het aantal speciaalzaken een autonome ontwikkeling is die niet sneller of langzamer gaat in marktgebieden waar een grootschalige bouwmarkt gevestigd is dan in marktgebieden waar geen grootschalige bouwmarkt aanwezig is.

‘Conclusie’

- Onder de kop ‘conclusie’ wordt herhaald wat bovenstaand is vermeld.
Voor de reacties op de conclusies wordt verwezen naar het bovenstaande.

‘Paragraaf 2.4 Effect Hornbach op speciaalzaken’

Antea stelt in deze paragraaf dat Hornbach een breed en diep assortiment heeft, waardoor het sterker dan andere bouwmarkten concurreert met speciaalzaken in de doe-het-zelfbranche. In reactie daarop het volgende.

De speciaalzaken in Apeldoorn (totale omvang 1.887 m² wvo) kunnen (en moeten) nu al concurreren met circa 22.700 m² aan bouwmarkten in Apeldoorn. Een extra bouwmarkt, zelfs een grootschalige, verandert op zichzelf weinig in deze verhouding tussen een zeer omvangrijk bouwmarktaanbod en een beperkt, heel specifiek aanbod aan speciaalzaken. Daarbij zijn de speciaalzaken op het gebied van nabijheid van de klanten, persoonlijke service, specialistisch productaanbod/-kennis en aanvullende diensten (installatie, reparatie) grotendeels complementair aan de breedopgezette bouwmarkten.

Van belang is ook dat het productaanbod van een grootschalige bouwmarkt weliswaar fors groter is dan van een reguliere bouwmarkt, maar dat de zeer grootschalige omvang van de winkel ook werkt als een drempel voor de consument die op zoek is naar een specifiek product en/of specifieke, persoonlijke service.

De aanvullende functie van speciaalzaken op Hornbach blijkt ook uit recente ontwikkelingen bij de onlangs geopende vestiging van Hornbach in Amsterdam. Drie (relatief grote) speciaalzaken in doe-het-zelf hebben zich gevestigd in de directe nabijheid van Hornbach om daar te kunnen profiteren van de aantrekkingskracht van Hornbach (PropertyNL, 14 juni 2017). Het betreft een groot- / detailhandel in gereedschappen en ijzer- en metaalwaren, een groot- / detailhandel in vloeren en aanverwante artikelen en een groot- / detailhandel in woningtextiel, gordijnstoffen en vloerbedekking. Productgroepen die ook aanwezig zijn bij Hornbach, maar desondanks zien de speciaalzaken marktkansen juist in de buurt van Hornbach.

Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de effecten van de Hornbach-ontwikkeling op de speciaalzaken inderdaad beperkt zijn.

‘Effect Hornbach op overige subbranches doe-het-zelf’ en ‘Overige relevante branches’

Op basis van benchmarkanalyse wordt in het Antea-rapport gesteld dat de Hornbach-ontwikkeling grote effecten kan hebben op verschillende winkelbranches. Van belang bij deze conclusie is volgens Antea de huidige omvang van het aanbod per winkelbranche in Apeldoorn ten opzichte van de benchmark. In reactie daarop het volgende.

Een groter dan gemiddeld aanbod in een branche in Apeldoorn zegt op zichzelf niets. Een verklaring kan bijvoorbeeld zijn dat één of meer ‘local hero(s)’ groot succes heeft/hebben in een marktgebied, waardoor deze een groot regionaal verzorgingsgebied heeft/hebben en goed kan/kunnen concurreren. De komst van Hornbach hoeft op zichzelf niet te betekenen dat dergelijk aanbod niet meer kan functioneren.

Zoals bovenstaand is vermeld, gaat de economische analyse in op de bestedingen en omzetten in doe-het-zelfwinkels. Hierin worden dus ook de bestedingen meegenomen aan de door Antea genoemde overige relevante productgroepen, maar het betreft wel bestedingen die consumenten re-

gulier doen / bereid zijn te doen in de doe-het-zelfwinkels. Hierdoor is de invloed ervan op overige branches beperkt.

‘Ruimtelijke consequenties’

Antea wijst hier op branches waarvan in Apeldoorn een groter dan gemiddeld aanbod aanwezig is. Vervolgens wordt gesteld dat als er niet genoeg vraag is, de komst van Hornbach een risico op sluiting geeft van winkels in de genoemde branches. In reactie daarop het volgende.

Een groter dan gemiddelde omvang niet hoeft te betekenen dat winkels slecht functioneren of dat onvoldoende vraag aanwezig is. Zie op dit punt de reactie onder de kop ‘Effect Hornbach op overige subbranches doe-het-zelf’ en ‘Overige relevante branches’.

Verder worden de eventuele leegstandseffecten door Antea nergens geconcretiseerd. Hierdoor is niet te beoordelen of er leegstandseffecten optreden, welke omvang de leegstandseffecten hebben en waar de leegstand zich zal manifesteren. Hierdoor kan niet worden beoordeeld of er sprake is van onaanvaardbare leegstandseffecten.

Antea wijst op de leegstand in Apeldoorn centrum en spreekt de verwachting uit dat de Hornbach-ontwikkeling de leegstand vergroot – vooral in de aanloopstraten. In reactie daarop het volgende.

Zie bovenstaande reactie ten aanzien van de leegstandseffecten.

Van belang is verder dat Hornbach aan de rand van Apeldoorn wordt gerealiseerd op een concentratiegebied voor grootschalige en perifere detailhandel. Het is onduidelijk waarom deze ligging tot de conclusie leidt dat juist in de (aanloopstraten van de) binnenstad leegstandseffecten optreden, zoals Antea stelt. Voor de winkelgebieden in de omgeving geldt dat Hornbach een sterke consumententrekker is die juist kan bijdragen aan het aantal bezoekers bij winkels in dezelfde en vergelijkbare branches in de omgeving, zoals op de Woonboulevard Apeldoorn.

Daarbij behoren in Apeldoorn centrum slechts twee van de 285 winkels tot de doe-het-zelfbranche (Locatus, juni 2017). Het betreft beide kleinschalige panden. Eventuele sluiting ervan, hoe onwaarschijnlijk ook, zal geen wezenlijke invloed hebben op het functioneren van het centrumgebied.

‘Tuincentrum’

Antea stelt dat in het BRO-rapport ten onrechte geen aandacht wordt besteed aan overige branches in de hoofdbranche plant & dier. In reactie daarop het volgende.

Ten aanzien van de leegstandseffecten zie de reactie onder de kop ‘Ruimtelijke consequenties’

Van belang is verder dat de analyse van tuincentra gericht is op de bestedingen en omzetten in tuincentra. Hierin worden dus ook de bestedingen meegenomen aan de door Antea genoemde overige relevante productgroepen, maar het betreft wel bestedingen die consumenten regulier doen / bereid zijn te doen in tuincentra.

Daarbij is de markt voor planten en diervoeding zeer diffuus met een veelheid aan verkoopkanalen. Het is ongebruikelijk om al deze kanalen te beoordelen. Te meer, omdat eventuele effecten snel verwateren binnen een dergelijke markt. Juist door een helder uitgangspunt te kiezen, kunnen de verwachtingen omtrent de effecten goed beoordeeld worden.

‘Conclusie’

- Onder de kop ‘conclusie’ wordt herhaald wat bovenstaand is vermeld.
Voor de reacties op de conclusies wordt verwezen naar het bovenstaande.

‘Hoofdstuk 3. Conclusie’

- Dit is een herhaling van de punten uit hoofdstuk 2 van het rapport.
Voor de reacties op deze punten wordt verwezen naar het bovenstaande.

3 Kritische beschouwing grootschalige bouw- en tuinmarkt (regio) Apeldoorn, BSP, 9 mei 2017

In deze paragraaf wordt een inhoudelijke reactie gegeven op de bevindingen in het BSP-rapport. Hierbij wordt de volgorde en paragraafindeling van het BSP-rapport aangehouden. Voor de leesbaarheid en de terugvindbaarheid zijn de paragraaftitels overgenomen. In blauw en cursief is de reactie van BRO op de bevindingen weergegeven. Er wordt uitsluitend ingegaan op de hoofdstukken 1 en 2 van het BSP-rapport, omdat zowel het hoofdstuk 'Inleiding en samenvatting' als hoofdstuk 3 een herhaling/samenvatting is van de punten uit de hoofdstukken 1 en 2. Naar de bijlage van het BSP-rapport wordt niet verwezen in de hoofdtekst, daarom is het onduidelijk wat met de informatie bedoeld wordt en wordt hier geen reactie op gegeven.

'Paragraaf 1.1 Veranderende marktomstandigheden'

- BSP wijst op de economische crisis van de afgelopen jaren, waardoor de verkoopvolumes in de doe-het-zelfbranche zijn gedaald.

De economische crisis is inmiddels geen argument meer. De algemene consensus is dat de crisis ruimschoots voorbij is (De Nederlandsche Bank, juni 2017). Mede als gevolg daarvan trekt momenteel de woningmarkt sterk aan, waardoor ook de bouw en verbouw van woningen weer sterk aantrekt. Zo meldt Taco van Hoek, directeur van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), dat de orderportefeuilles van aannemers op hetzelfde volume zitten als op het hoogtepunt van voor de crisis (AD, 15 juni 2017). De aantrekkende woningmarkt is ook positief voor de bestedingen aan doe-het-zelfartikelen. Het CBS meet reeds maanden op rij een sterke omzetplus in de fysieke winkels van de doe-het-zelfbranche. Zo was in de eerste drie maanden van 2017 de omzet hoger dan in dezelfde maanden vorig jaar (CBS, 2017). De stijging was in januari, februari en maart respectievelijk +10,1%, +8,5% en +9,1%. Dit ligt ook fors boven de omzetstijging van de non-foodsector als geheel. Zoals te zien is in de figuur 1 uit het BSP-rapport, stegen in 2016 de omzetten in de doe-het-zelfbranche ook al sterk. Deze sterk groeiende markt van de afgelopen jaren geeft ruimte voor vernieuwing en investering.

- BSP wijst erop dat de consumenten tegenwoordig minder doe-het-zelven.

BSP noemt geen bron waaruit zou blijken dat consumenten tegenwoordig minder doe-het-zelven. De bovengenoemde sterke omzetstijging toont juist aan dat consumenten juist weer meer gaan doe-het-zelven (of de klussen uitbesteden aan de professional). Daarbij is in de analyse uitgegaan van de huidige bestedingen in de doe-het-zelfsector, waardoor het huidige consumentengedrag is meegenomen in de analyse.

- BSP wijst erop dat de consumenten tegenwoordig minder geld kunnen lenen in hun hypotheek voor een verbouwing.

Dat consumenten minder geld zouden hebben voor een verbouwing kan twee kanten op werken, want enerzijds worden mogelijk de bestedingen lager. Maar anderzijds kan het evengoed betekenen dat consumenten meer zelf gaan doen om kosten te besparen. Zij zijn dan juist aangewezen op het aanbod van de doe-het-zelfwinkels, waardoor dit juist bijdraagt aan de omzet in deze winkels.

- BSP wijst op de opkomst van het internetwinkelen.

Consumenten kopen inderdaad meer via het internet. Echter, de bestedingen aan doe-het-zelfproducten op internet zijn nog zeer beperkt en beperken zich tot enkele procenten van het totaal (KSO Oost-Nederland, 2015 en KSO Randstad, 2016). De groei is ook beperkt. Daarbij wordt de meeste groei bereikt door multichannelverkoop (dit aspect wordt verderop ook beaamd in het BSP-rapport), waarbij consumenten kopen bij de website van fysieke winkels en ook vaak de pro-

ducten in de winkel komen afhaken. Dit betekent dat de webverkoop niet één-op-één leidt tot een afname van de winkelomzet. Fysieke aanwezigheid is ook blijvend van belang voor winkels.

‘Paragraaf 1.2 Noodzaak tot vernieuwing; minder behoefte aan winkelmeters

- BSP stelt dat door de aspecten genoemd in paragraaf 1.1 een structureel lagere behoefte is aan fysieke winkelmeters in de detailhandel.

Zoals bovenstaand vermeld, blijft fysieke aanwezigheid van winkels van belang. Juist Hornbach biedt vernieuwing in de markt door de winkelopzet, winkelomvang en aanvullende services.

- BSP wijst op de opkomst van stadswinkels.

De door BSP genoemde kleine winkels in steden richten zich op klanten die te voet of met de fiets komen – deels ook voor ‘vergeten producten’ na een eerder bezoek aan een reguliere bouwmarkt. Terwijl Hornbach zich met name richt op autoklanten. Vandaar ook de aanwezigheid van een ‘drive-in’ bij alle nieuwe vestigingen, waar klanten de producten direct in hun voertuig kunnen plaatsen. De stadswinkels kunnen ook bestaan naast de grootschalige bouwmarkten in de periferie, omdat beiden andere doelgroepen bedienen.

‘Paragraaf 1.3 Opkomst grootschalige bouwmarkten’

- BSP wijst op de expansie van grootschalige bouwmarkten Hornbach en Bauhaus in Nederland, welke bedoeld zou zijn om een monopolie te creëren.

Het is onduidelijk waar BSP haar aanname op baseert. Hornbach is sinds de jaren '90 actief in Nederland, waardoor niet kan worden bewezen dat er sprake is van een plotselinge expansiedrift. Uit tabel 3 blijkt dat Hornbach en Bauhaus nog geen 9% van het totaal oppervlak aan bouwmarkten in Nederland innemen. Van het realiseren van een monopoly is dan ook geen sprake; wellicht wel van het doorbreken van bestaande monopolies.

Tabel 3: aandeel oppervlak Hornbach en Bauhaus binnen totaal oppervlak aan bouwmarkten in Nederland (Locatus, juni 2017)

formule	m² wvo	%
Hornbach	164.084	
Bauhaus	26.974	
<i>totaal beide formules</i>	<i>191.058</i>	<i>8,9%</i>
Gamma (Intergamma)	568.481	
Karwei (Intergamma)	435.878	
Praxis (Maxeda)	438.524	
Formido (Maxeda)	165.820	
Praxis & Tuin (Maxeda)	123.144	
<i>totaal formules Intergamma en Maxeda</i>	<i>1.731.847</i>	<i>80,3%</i>
<i>zelfstandigen</i>	<i>101.718</i>	
Kluswijs	31.566	
Multimate	101.368	
totaal bouwmarkten	2.157.557	100%

Ook als wordt ingezoomd op de verzorgingsgebieden waar Hornbach (en Bauhaus) actief zijn dan zijn er binnen al deze verzorgingsgebieden naast Hornbach (en Bauhaus) nog altijd meerdere (5 tot meer dan 15) andere bouwmarkten actief, waarbij het oppervlak van de overige bouwmarkten bij elkaar altijd het oppervlak van Hornbach (en Bauhaus) overstijgt. Zie daartoe bijlage 2 bij het BRO-rapport.

In aanvulling op het bovenstaande wordt nog vermeld dat Hornbach kansen ziet in de markt en daarop inspeelt. Anders gezegd: zij voorzien in een behoefte vanuit de markt.

- BSP stelt dat de toevoeging van een grootschalige bouwmarkt grote ruimtelijke effecten heeft, waarbij de komst van een grootschalige bouwmarkt onherroepelijk leidt tot sluitingen elders van eenzelfde orde grootte als de toevoeging.

BSP heeft haar conclusie niet onderbouwd dat de toevoeging van een grootschalige bouwmarkt grote ruimtelijke effecten heeft. In bijlage 2 bij het BRO-rapport is daarentegen wel een analyse uitgevoerd van de aanbodontwikkeling in de afgelopen jaren in marktgebieden waar Hornbach is gevestigd. Uit deze analyse blijkt juist dat “de komst van Hornbach in geen van de bestaande marktgebieden van dit bedrijf tot gevolg heeft gehad dat de markt voor bouwmarkten verstoord werd. In bijlage 2 [bij het BRO-rapport] is te zien dat er doorgaans juist geïnvesteerd wordt door bouwmarkten in een regio om de concurrentie met Hornbach aan te gaan. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de aanwezigheid van Hornbach past in een gezonde winkelmarkt waar ruimte is voor investeringen.” Van sluitingen in de orde grootte als de toevoeging als gevolg van de komst van Hornbach is in geen enkel onderzocht verzorgingsgebied sprake.

Als aanvulling op het bovenstaande is er in het rapport “Apeldoorn, onderzoek behoefte en effecten Hornbach-ontwikkeling (BRO, 21 juni 2017)” een uitgebreidere analyse opgenomen waarin ook de ontwikkeling van de doe-het-zelfspeciaalzaken is meegenomen. De conclusie uit deze analyse is dat de afname van het aantal speciaalzaken een autonome ontwikkeling is die niet sneller of langzamer gaat in marktgebieden waar een grootschalige bouwmarkt gevestigd is dan in marktgebieden waar geen grootschalige bouwmarkt aanwezig is.

‘Paragraaf 2.1 Ontwikkeling in strijd met Retailagenda en provinciale Retaildeals’

- BSP wijst op het speerpunt van de Retailagenda en de provinciale Retaildeals, waarbij het aantal m² detailhandel gereduceerd moet worden, terwijl er ruimte blijft voor nieuwe en innovatieve winkelconcepten. Tevens wijst BSP op de wens om te komen tot regionale afstemming van winkelontwikkelingen, waarbij geconcludeerd wordt dat het BRO-rapport niet ingaat op de regio.

Zoals BSP zelf opmerkt, zijn de Retaildeals niet bedoeld om alle ontwikkelingen tegen te houden, maar moet er een zorgvuldige afweging plaatsvinden. De afweging heeft uitgebreid plaatsgevonden en is te vinden in de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarin is ook de wijze waarop regionale afstemming heeft plaatsgevonden opgenomen. Het BRO-rapport geeft de afweging van de leegstandseffecten in de gemeente en is een onderdeel van de totale afweging. Dit rapport is niet bedoeld als regionale afweging.

‘Paragraaf 2.2 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet aangetoond’

- BSP wijst erop dat de ontwikkeling niet getoetst is aan de ladder voor duurzame verstedelijking, wat betekent dat de behoefte niet is aangetoond en dat de aanvaardbaarheid van de effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet is beoordeeld. Ook is het aspect duurzame ontwikkeling niet getoetst, aldus BSP.

Zoals volgt uit de toelichting bij het bestemmingsplan, wordt de beoogde ontwikkeling niet gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in art.1.1.1. Bro. Dit betekent dat de ontwikkeling niet getoetst hoeft te worden aan de ladder. Het BRO-rapport is dan ook niet op te vatten als laddertoets. Mede in reactie op de zienswijzen zijn de behoefte en de effecten van de Hornbach-ontwikkeling onderzocht, waarbij de systematiek van de ladder is aangehouden. Dit onderzoek is opgenomen in het rapport “Apeldoorn, onderzoek behoefte en effecten Hornbach-ontwikkeling (BRO, 21 juni 2017)”.

Verder is het aspect duurzame ontwrichting geen onderdeel van de ladder. Daarbij volgt uit jurisprudentie dat duurzame ontwrichting alleen van toepassing is op eerste levensbehoeften en doe-het-zelfartikelen behoren daar niet toe.

‘Kwantitatieve behoefte Hornbach Apeldoorn’

BSP heeft een distributieve berekening opgesteld, waaruit volgt dat er in de kern Apeldoorn geen uitbreidingsruimte is in de doe-het-zelfsector.

- Op twee punten is in het BSP-rapport van incorrecte uitgangspunten uitgegaan.
Gehanteerde koopkrachtbinding: *Bij dit uitgangspunt is door BSP niet meegenomen dat het KSO 2015 rekening houdt met een afvloeiing naar internet, terwijl de gehanteerde bestedings- en omzetcijfers uitsluitend betrekking hebben op fysieke detailhandel (de omzet/bestedingen via internet zijn daar al uit gelaten). De koopkrachtbinding à 94% moet daarom nog omgerekend worden voor binding uitsluitend aan fysieke winkels door de afvloeiing naar internet à 4% buiten de analyse te houden: $94\% / (100\% - 4\%) = 98\%$.*
Oppervlak huidig winkelaanbod doe-het-zelf: *BSP stelt dat de omvang van het doe-het-zelfaanbod op kernniveau is overgenomen uit het BRO-rapport. Echter, BRO heeft de analyse uitgevoerd op het niveau van de gehele gemeente, waardoor ook het doe-het-zelfaanbod van de gehele gemeente in de analyse is opgenomen. BSP voert een analyse uit op het niveau van de kern Apeldoorn, waardoor het onjuist is het aanbod op gemeenteniveau toe te passen voor de kern.*
- BSP concludeert dat er geen uitbreidingsruimte is in de doe-het-zelfsector, waardoor er kwantitatief geen behoefte is aan een grootschalige bouwmarkt in Apeldoorn.
Omdat door BSP is uitgegaan van twee onjuiste uitgangspunten, kunnen aan de berekening geen conclusies worden verbonden.

‘Kwalitatieve behoefte Hornbach Apeldoorn’

BSP stelt dat de kwalitatieve behoefte aan de Hornbach-ontwikkeling niet is onderbouwd in het BRO-rapport. In reactie daarop het volgende.

Allereerst wordt herhaald dat het BRO-rapport geen laddertoets is, waardoor niet op de behoefte wordt ingegaan.

Daarbij speelt de Hornbach-ontwikkeling sterk in op de kwalitatieve behoefte, omdat het juist meer is dan ‘slechts schaalvergroting’. De ontwikkeling brengt namelijk niet alleen een bouwmarkt met een breder en dieper doe-het-zelfassortiment dan reeds aanwezig in het relevante verzorgingsgebied, maar combineert de bouwmarkt ook met een tuincentrum en een drive-in waar de klant producten direct in het voertuig kan plaatsen. Deze winkelopzet is nog niet aanwezig in het gebied.

‘Conclusie’

- Onder de kop ‘conclusie’ wordt herhaald wat bovenstaand is vermeld.
Voor de reacties op de conclusies wordt verwezen naar het bovenstaande.

‘Paragraaf 2.3 Effect komst Hornbach gebagatelliseerd’

‘Onjuist gebruik van kengetallen in de effectenanalyse’

- BSP wijst op de volgende uitgangspunten uit het BRO-rapport die volgens haar onjuist zijn.
Te lage omzet per m² wvo gehanteerd. *In het BRO-rapport is onderbouwd waarom een lagere omzet per m² wvo van toepassing is op de situatie in Apeldoorn. Van belang hierbij is de afwijkende samenstelling van het toekomstige winkelaanbod in deze branche in de gemeente Apeldoorn. In tabel 1 op blz. 4 van deze notitie is weergegeven dat het doe-het-zelfaanbod in Apeldoorn inderdaad voor 95% uit ‘bouwmarkten en winkels alg. assortiment’ zal bestaan. Een dergelijke scheve*

verdeling van de samenstelling van het doe-het-zelfaanbod maakt dat in redelijkheid met de aangepaste omzet per m² gerekend kan worden, terwijl wel met de reguliere winkelbestedingen wordt gerekend. Immers, de inwoners van Apeldoorn kunnen hun doe-het-zelfbestedingen haast uitsluitend uitgeven bij 'bouwmarkten en winkels alg. assortiment'.

Te hoge koopkrachtbinding gehanteerd. Voor de tuinsector geldt hetzelfde als voor de doe-het-zelfsector: het KSO 2015 houdt rekening met een afvloeiing naar internet, terwijl de gehanteerde bestedings- en omzetcijfers uitsluitend betrekking hebben op fysieke detailhandel (de omzet/bestedingen via internet zijn daar al uit gelaten). De koopkrachtbinding à 94% in de doe-het-zelfbranche moet daarom nog omgerekend worden voor binding uitsluitend aan fysieke winkels door de afvloeiing naar internet à 4% buiten de analyse te houden: $94\% / (100\% - 4\%) = 98\%$. Hetzelfde geldt voor de tuinbranche, waardoor de binding aan fysieke winkels daar uitkomt op 95%.

'Effectenanalyse BRO'

- BSP ziet in de omzetclaimbenadering uit BRO-rapport de volgende onvolkomenheden.
Enkel het effect voor de gemeente Apeldoorn bepaald. Er wordt herhaald dat het BRO-rapport geen laddertoets is, waardoor ook niet op de regionale effecten is ingegaan. Ook behoeft realisatie van volumineuze detailhandel, zoals bouwmarkten en tuincentra, niet regionaal afgestemd te worden in de provincie Gelderland.
De uitkomsten van de omzetclaimbenadering geven een vertekend beeld. Door BSP wordt niet onderbouwd waarom de omzetclaimbenadering, zoals toegepast door BRO, een vertekend beeld zou geven. Er kan namelijk met de omzetclaimbenadering een goed beeld worden gegeven van het toekomstig functioneren van de detailhandel ten opzichte van de gemiddelde omzet per m² wvo. Op basis hiervan kunnen de verwachtingen omtrent de effecten op de detailhandel bepaald worden, waardoor ook de effecten op de consumentenverzorging onderdeel zijn van de analyse.
Door BSP is het verdringingseffect berekend. Juist het verdringingseffect geeft een vertekend beeld, want niet van belang is wat het effect van een ontwikkeling is op de huidige omzetten. Van belang is juist, zoals bovengenoemd, het toekomstig functioneren van de detailhandel ten opzichte van de gemiddelde omzet per m² wvo. Juist dat is in het BRO-rapport met de omzetclaimbenadering onderzocht.

'Verdringingseffect'

- BSP heeft de verdringingseffecten van Hornbach berekend voor Apeldoorn en de regio, zowel voor de doe-het-zelfbranche als voor tuincentra. Op basis hiervan concludeert BSP dat het verdringingseffect hoger is dan 10%, hetgeen ontwrichtend is. Daarbij wijst BSP erop dat bouwmarkten en andere winkels door de crisis 'weinig vet meer op de botten hebben'.
Zoals bovengenoemd, kan aan het verdringingseffect geen verklarende waarde worden gehecht. Nergens is geaccepteerd dat een verdringingseffect van 10% ontwrichtend werkt. BSP geeft hierbij ook geen bron. Daarbij wordt door BSP zonder verdere onderbouwing gesteld dat winkels zullen sluiten als gevolg van de Hornbach-ontwikkeling. Echter, nergens wordt gemotiveerd welke winkels zouden sluiten en of deze sluitingen onaanvaardbaar zouden zijn. In het BRO-rapport is juist een uitgebreide analyse gemaakt van de leegstandseffecten in Apeldoorn, waarbij geconcludeerd wordt dat deze aanvaardbaar zijn ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hier wordt door BSP niet op ingegaan.
Verder wordt gewezen op de sterke groei van de omzetten in de doe-het-zelfsector die reeds jaren plaatsvindt, zoals vermeld onder de kop 'Paragraaf 1.1 Veranderende marktomstandigheden'. Deze groeiende omzetten geven de bedrijven volop kans de reserves weer aan te vullen.

‘Nuancering effect op de speciaalzaken doe-het-zelfbranche’

- BSP wijst op de omvang van Hornbach waardoor deze een groot assortiment heeft dat invloed heeft op de speciaalzaken in de doe-het-zelfbranche, maar ook op andere branches.

Allereerst wordt door BSP niet ingegaan op de onderbouwing uit het BRO-rapport van het geringe effect op de speciaalzaken in de doe-het-zelfbranche. Van belang daarbij is dat de speciaalzaken in Apeldoorn (totale omvang 1.887 m² wvo) nu al kunnen (en moeten) concurreren met circa 22.700 m² aan bouwmarkten in Apeldoorn. Een extra bouwmarkt, zelfs een grootschalige, verandert op zichzelf weinig in deze verhouding tussen een zeer omvangrijk bouwmarktaanbod en een beperkt, heel specifiek aanbod aan speciaalzaken. Daarbij zijn de speciaalzaken op het gebied van nabijheid van de klanten, persoonlijke service, specialistisch productaanbod/-kennis en aanvullende diensten (installatie, reparatie) grotendeels complementair aan de breed opgezette bouwmarkten.

Daarnaast is de samenstelling van het assortiment van Hornbach overeenkomstig het reguliere assortiment van bouwmarkten, zoals te zien is in tabel 4. Daarbij is er nauwelijks sprake van nevenassortiment. De invloed van Hornbach op andere branches is dan ook niet anders dan van andere bouwmarkten.

Tabel 4: Gevoerde artikelgroepen naar bouwmarkt (indicatie o.b.v. assortimentslijsten websites)

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

Tot slot wordt gewezen op recente ontwikkelingen bij de onlangs geopende vestiging van Hornbach in Amsterdam. Drie (relatief grote) speciaalzaken in doe-het-zelf hebben zich gevestigd in de directe nabijheid van Hornbach om daar te kunnen profiteren van de aantrekkingskracht van Hornbach (PropertyNL, 14 juni 2017). Het betreft een groot- / detailhandel in gereedschappen en ijzer- en metaalwaren, een groot- / detailhandel in vloeren en aanverwante artikelen en een groot- / detailhandel in woningtextiel, gordijnstoffen en vloerbedekking. Productgroepen die ook aanwezig zijn bij Hornbach, maar desondanks zien de speciaalzaken marktkansen juist in de buurt van Hornbach.

‘Selectief effect op bouwmarkten gemeente Apeldoorn’

- BSP stelt dat de Hornbach-ontwikkeling ‘bouwen voor de leegstand’ inhoudt, omdat uit het BRO-rapport volgt dat er kans is op sluiting van een bouwmarkt in Apeldoorn.

Uit het BRO-rapport volgt inderdaad dat een mogelijk gevolg van de Hornbach-ontwikkeling de sluiting van een bestaande bouwmarkt is. Daarbij is ook direct onderbouwd dat niet wordt verwacht dat het eventueel vrijkomende pand structureel leeg zal komen te staan. Belangrijk gegeven daarbij is dat er nauwelijks leegstand is in de omgeving van de panden, waardoor eventuele nieuwe leegstand geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voor de desbetreffende gebieden teweegbrengt. Ook geeft de lage leegstand een indicatie van gezonde marktomstandigheden, waarbinnen herinvulling goed mogelijk is. Te meer, omdat er voor beide panden voldoende mogelijkheden zijn voor herinvulling (zowel bestemmingsplanmatig als bouw fysisch). Op deze aspecten is door BSP niet ingegaan.

‘Sluiting bouwmarkten als gevolg van Hornbach’

- BSP stelt dat in het BRO-rapport is vermeld dat het in Nederland nog niet is voorgekomen dat er bouwmarkt moest sluiten als direct gevolg van de komst van Hornbach. BSP wijst op drie voorbeelden van sluiting van een doe-het-zelfzaak in Zuid-Limburg.

Allereerst wordt erop gewezen dat in het BRO-rapport nergens is gesteld dat er in Nederland nog nooit een bouwmarkt moest sluiten als gevolg van de komst van Hornbach. Zie op dit punt de reactie bij de tweede bullet onder de kop ‘Paragraaf 1.3 Opkomst grootschalige bouwmarkten’.

Bij de genoemde voorbeelden van sluiting in het BSP-rapport speelt de komst van Hornbach slechts een zijdelingse rol. Andere factoren zijn eveneens – en waarschijnlijk nog meer – van belang.

- *Algemeen bekend is dat in Limburg sprake is van bevolkingskrimp. Dit heeft uiteraard gevolgen voor het draagvlak voor detailhandel in de regio rond de gemeente Sittard-Geleen.*
- *Bij de Formido in Sittard stelt de eigenaar dat de sluiting niet aan Hornbach op zichzelf ligt. De eigenaar gaat met pensioen (De Limburger, 4 januari 2017).*
- *De andere twee winkels zijn van een eigenaar/bedrijf, waarbij de eigenaar stelt dat de markt al jaren slecht was voor zijn bedrijf (De Limburger, 8 maart 2016). De recente komst van Hornbach speelt dan ook een beperkte rol in de sluiting.*

‘Herinvulling leegstand’

- BSP stelt dat herinvulling van leegkomende bouwmarkten en tuincentra om de volgende redenen niet gemakkelijk is.

Herinvulling met detailhandel niet gemakkelijk. *In de omgeving van de panden met kans op leegstand in Apeldoorn is nauwelijks sprake van leegstand, hetgeen een indicatie is voor een goed functionerend winkelaanbod en wellicht zelfs ‘druk op de ruimte’. Dit geeft juist goede kansen voor herinvulling met detailhandel. Te meer, omdat de economie weer sterk aantrekt, hetgeen positief is voor de winkelverkoop – met name ook voor de perifere winkelbranches, zoals doe-het-zelf, wonen en tuin. Zie de reactie onder de kop ‘Paragraaf 1.1 Veranderende marktomstandigheden’.*

Een combinatie van een bouwmarkt met een tuincentrum is lastig opnieuw in te vullen. *In het verzorgingsgebied van Hornbach Apeldoorn komt een combinatie van een bouwmarkt met een tuincentrum niet voor. Eventueel leegkomen daarvan is dan ook niet aan de orde.*

Leegkomende bouwmarkten en tuincentra zijn lastig opnieuw in te vullen. *Allereerst komt bedrijfsbebouwing voor in allerlei soorten en maten bedrijfsruimten. Het is niet gezegd dat er nauwelijks bedrijven zijn die passen binnen gebouwen die zijn gebouwd als bouwmarkt. Omgekeerd – bouwmarkten die vestigen in voormalige bedrijfsbebouwing – komt namelijk veelvuldig voor. De vrije hoogte van bouwmarkten is daarbij niet bijzonder laag. De vloerbelasting van bouwmarkten is over*

het algemeen juist wel degelijk hoog, omdat een groot deel van de voorraad, zo ook zware bouwmaterialen, opgeslagen is op de winkelvloer. Verder maakt het gebruik van lichte bouwconstructies in sommige bouwmarkten en tuincentra het gemakkelijk om de bedrijfsbebouwing te slopen en te herbouwen. Tot slot mag buitenruimte rond gebouwen doorgaans voor meer doeleinden gebruikt worden dan parkeren alleen. Ook kan via een reguliere (kruimelgevallen)procedure relatief eenvoudig gekomen worden tot mogelijkheden voor uitbreiding van het hoofdgebouw.

Gezien het bovenstaande, is er geen reden om aan te nemen dat leegkomende bouwmarkten en tuincentra in het algemeen structureel leeg komen te staan. Daarbij is dergelijke leegstand op zichzelf niet onaanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.