



G E M E E N T E B O R N E

Raadsvoorstel

raadsvergadering
3-7-2012

agendapunt
4.5

nummer
12INT00767

voorstel

tot het innemen van een standpunt met betrekking tot een onderzoek naar de vestiging van een bouwmarkt en tuincentrum op het bedrijventerrein De Veldkamp

Aan de gemeenteraad.

Aanleiding

Er is door twee marktpartijen –onafhankelijk van elkaar- belangstelling getoond voor het realiseren van een combinatie bouwmarkt en tuincentrum op bedrijventerrein de Veldkamp. De beoogde locatie grenst aan het bestaande winkelgebied Westermaat Plein. Het bestaande Westermaat Plein is een grootschalig winkelgebied (GDV en PDV) met een sterk regionaal karakter. De wens bestaat een combinatie bouwmarkt en tuincentrum met een regionale wervingskracht te realiseren, passend bij het profiel en de regionale aantrekkingskracht van Westermaat Plein.

De vestiging van een bouwmarkt en tuincentrum op bedrijventerrein de Veldkamp is op dit moment niet mogelijk. Het beoogde gebruik is in strijd met het geldende bestemmingsplan en is geen onderdeel van vastgesteld beleid. Door de stuurgroep de Veldkamp is een quick scan uitgevoerd naar de effecten van deze ontwikkeling. De stuurgroep heeft positief geadviseerd ten aanzien van deze ontwikkeling.

Wet en beleid

Het betreft een nieuwe ontwikkeling die als zodanig niet is opgenomen in de verschillende beleidsvisies van de gemeenten Hengelo en Borne.

De detailhandelsvisie van de gemeente Hengelo sluit een dergelijke ontwikkeling niet uit. Nieuwe, niet voorziene, ontwikkelingen met een regionale uitstraling moeten op hun (meer)waarde worden beoordeeld. Bij deze beoordeling zijn ook aspecten als het toepassen van de SER-ladder (inbreiden voor uitbreiden) en zuinig ruimtegebruik van toepassing.

De gemeente Borne heeft een ruimtelijk toetsingskader voor commerciële voorzieningen. Enerzijds is het een beleidskader voor het ruimtelijke voorzieningenbeleid, anderzijds kunnen met het kader ontwikkelingen worden getoetst. Buiten het centrum gaat de gemeente terughoudend om met ontwikkelingen. Er worden geen nieuwe voorzieningencusters ontwikkeld. Met betrekking tot de branches doe-het-zelf en tuincentra merkt het toetsingskader het volgende op:



G E M E E N T E B O R N E

- enige schaalvergroting van bestaande bouwmarkten is mogelijk. Voor nieuwe vestigingen ontbreekt de marktruimte;
- modernisering van tuincentrum Boomkamp is mogelijk. Het gaat dan om een groter bebouwd en overdekt gedeelte op de huidige locatie, maar niet om een uitbreiding van het winkelloppervlak. Bovendien worden er eisen gesteld aan het nevenassortiment.

Het beleid zoals dat door de provincie is vastgelegd in de omgevingsvisie is gericht op het tegengaan van weidewinkels. Nieuwe grootschalige detailhandel mag zich alleen vestigen in of aansluitend op bestaande winkelcentra. Bij regionale uitstraling dient aangetoond te worden dat geen sprake is van ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur.

Op bedrijventerreinen kan een ontheffing worden gegeven voor vestiging van volumineuze of grootschalige detailhandel waarvoor in binnensteden en wijkwinkelcentra geen ruimte is.

Middelen

n.v.t.

Overwegingen

Hoewel de ontwikkeling niet specifiek is ingebed in het ruimtelijk beleid van gemeente en provincie, verzet het beleid zich niet tegen de ontwikkeling. De beoogde locatie is gelegen op het bedrijventerrein de Veldkamp. Daarmee past de locatie binnen de principes van de SER-ladder. De locatie grenst aan het bestaande winkelgebied Westermaat Plein en voldoet daarmee aan de vestigingsvoorwaarde, zoals deze blijken uit het provinciale beleid. Belangrijk is dat de effecten van de ontwikkeling in beeld worden gebracht en worden gewogen. Er mag immers geen ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur ontstaan. Om deze effecten te onderzoeken is een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd.

Distributieplanologisch onderzoek

Op verzoek van de Stuurgroep de Veldkamp is door BRO onderzoek gedaan naar de distributieve effecten van vestiging van een bouwmarkt en tuincentrum op de Veldkamp.

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn hierna weergegeven. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlage.

Tuincentrum

Het initiatief omvat een tuincentrum van 5.000 m² bvo (4.000 m² wvo). De regionale analyse in het rapport van BRO (regio Twente) maakt duidelijk dat er door het ruime aanbod in de omgeving van de planlocatie geen distributieve ruimte beschikbaar is.

In de regio is reeds sprake van ruim 100.000 m² aanbod, met diverse grootschalige spelers. In de praktijk realiseren de meeste grootschalige zaken, door de aard en omvang van de producten, echter een vloerproductiviteit die onder het landelijk gemiddelde ligt. In het primaire verzorgingsgebied (Hengelo – Borne) is wel voldoende marktruimte aanwezig voor uitbreiding van het aanbod. De effecten van de komst van een tuincentrum op bedrijventerrein De Veldkamp zullen zich spreiden over een relatief grote regio. Bestaande tuincentra zullen extra concurrentie ondervinden, maar de regionale verzorgingsstructuur komt niet in gevaar. Dit laatste mede door het grote aandeel bovenregionale (Duitse) bezoekers bij verschillende tuincentra in Noordoost Twente, die voortkomt uit de opvallend sterke combinatie tussen product (de winkel) en marketing (de ondernemer) in deze regio. Bovendien is de omvang van het initiatief beperkt. De regionale aantrekkingskracht komt voort uit de combinatie met de bouwmarkt, niet enkel door het tuincentrum.



G E M E E N T E B O R N E

Bouwmarkt

Het plan voorziet in een bouwmarkt van circa 8.000 m² vwo. In de regio Twente is voldoende distributieve ruimte beschikbaar. In de branche doe-het-zelf is in de regio nu reeds enige distributieve ruimte aanwezig. Naar de toekomst toe neemt deze ruimte nog verder toe door met name een toename van de koopkrachttoevloeiing als gevolg van een nieuwe speler op de markt en de bevolkingsgroei. Daarbij speelt mee dat het hier een modern concept betreft en De Veldkamp vanuit zowel Hengelo/ Borne als de regio relatief vlot bereikbaar is. De locatie sluit bovendien aan op een omvangrijk en modern grootschalig winkelgebied; Plein Westermaat. Dit zal tot extra synergie leiden. Samen kunnen ze worden beschouwd als het regionale koopcentrum van Twente voor grootschalige winkels. Vestiging van een bouwmarkt van de beschreven omvang kan mogelijk effecten hebben op het bestaande doe-het-zelf aanbod in dit gebied, echter zonder dat de verzorgingsstructuur wezenlijk wordt aangetast. BRO verwacht dat de grootste effecten zich zullen voordoen bij de wat kleinere bouwmarkten en breedpakketzaken met een smal assortiment. Praxis en Gamma hebben beide een bouwmarkt van moderne omvang met een breed assortiment en zijn beter bestand tegen de komst van een nieuwe speler. Zij profiteren van een sterk imago en groot reclamebudget.

Geen duurzame ontwrichting

In de ruimtelijke ordening wordt op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld of nieuwe initiatieven resulteren in duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven is geen ruimtelijk relevant argument. Pas als het verdwijnen van één of meerdere winkels als gevolg van een nieuw initiatief een onevenredige aantasting van de bestaande voorzieningen tot gevolg heeft, is er sprake van duurzame ontwrichting. Essentieel hierbij is dat de consument moet blijven beschikken over voldoende keuzemogelijkheden op aanvaardbare afstand van de woonomgeving. Van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenaanbod zal daarom in dit geval geen sprake zijn. De consument behoudt (conform de Europese Dienstenrichtlijn) voldoende gedifferentieerd aanbod op aanvaardbare afstand van de eigen woning. Dit geldt ook bij eventuele opheffing van kleinere (breedpakket)zaken of zelfs (een) grotere bouwmarkt(en) elders in Hengelo of Borne als gevolg van het initiatief. Als de consument middels zijn/haar bestedingen een voorkeur uitspreekt voor een nieuwe bouwmarkt (of tuincentrum) boven bestaande aanbieders, dan is de nieuwe zaak klaarblijkelijk een aanwinst voor de structuur. Bovendien is het nieuwe aanbod gevestigd op een vanuit de structuur gezien gunstige locatie, nabij Plein Westermaat.

Overige PDV

Er is specifiek gekeken naar de combinatie bouwmarkt / tuincentrum. Voor andere PDV branches lijken de invullingskansen beperkt. Behalve de doe-het-zelfbranche moet dan immers vooral worden gedacht aan de branche Wonen. Dit is bij uitstek een branche die economisch zwaar onder druk staat en een toenemende clustering in grote, moderne en veelzijdige woonboulevards zichtbaar is. De vermelde omvangsmaat voor De Veldkamp is hiervoor ontoereikend en er zijn in de regio al diverse (gedateerde) meubelboulevards die met leegstand kampen en moeten worden versterkt. Alleen voor een daadwerkelijk onderscheidende winkel formule, die op eigen kracht kan functioneren, bestaat op De Veldkamp perspectief.

Relatie met hoofdwinkelcentra

De vestiging van een tuincentrum en bouwmarkt is wezenlijk anders dan het kernproduct van de hoofdwinkelcentra van Hengelo en Borne. Het trekt doelgroepen aan met een ander koopmotief en –gedrag. Er zullen dan ook nauwelijks distributieve effecten optreden voor deze centra. De vestiging, met veel voor



G E M E E N T E B O R N E

Hengelo/Borne nieuwe doelgroepen, kan door gerichte promotie en arrangementsvorming zelfs in zekere mate positief zijn voor deze centra.

Verkeersaspecten

Er is onderzoek verricht naar de verkeerskundige effecten van het toevoegen van een bouwmarkt en tuincentrum (bijgevoegd). Hiertoe is een modelstudie uitgevoerd door Goudappel Coffeng. De conclusie van het onderzoek is dat de ontwikkeling inpasbaar is.

Van eminent belang is de reeds geplande aanleg van de zuidelijke randweg tussen de Amerikalaan en de aansluiting Borne West op de Rijksweg A1/A35. Voor de ontwikkeling van een grootschalig Tuincentrum en Bouwmarkt alsmede de verdere ontwikkelingen op de Veldkamp is deze weg onontbeerlijk.

Op drukke momenten fungeert de zuidelijke randweg door zijn lengte als buffer. Het vangt de pieken op en voorkomt daarmee terugslag op de Rijksweg.

Daarnaast is het noodzakelijk dat er voldoende goed bereikbare parkeermogelijkheden beschikbaar zijn en dat er doorstroom bevorderende maatregelen op deze parkeerterreinen en op de bestaande infrastructuur worden getroffen (deze zijn gedeeltelijk al noodzakelijk in de periode 2010-2020) om het verkeer te kunnen blijven afwikkelen. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is het ook volgens adviseur Goudappel Coffeng mogelijk het tuincentrum en de bouwmarkt te realiseren op bedrijventerrein de Veldkamp.

Wel moet hierbij worden opgemerkt dat extra onderzoek naar de afwikkeling op de kruispunten wenselijk, zo niet noodzakelijk is.

Wenselijkheid

Door marktpartijen wordt gezocht naar een plek in deze regio, waarbij er een sterke voorkeur bestaat voor de betreffende locatie.

De belangrijkste argumenten zijn de centrale ligging in de regio, de bereikbaarheid en de ligging nabij het bestaande winkelgebied Westermaat Plein.

Het initiatief draagt bij aan een versterking van het winkelgebied Westermaat Plein en de regionale aantrekkingskracht van dit gebied door het toevoegen van een concept dat op dit moment (ook in de regio) nog niet voorhanden is.

Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de functie van Westermaat Plein als hét koopcentrum van de regio. De locatie grenst aan het bestaande winkelgebied en voldoet daarmee aan de beleidsmatige uitgangspunten voor vestiging van volumineuze of grootschalige detailhandel. De ontsluiting is toereikend, op voorwaarde dat de zuidelijke randweg wordt gerealiseerd. De effecten op de hoofdwinkelcentra van Hengelo en Borne zijn naar verwachting beperkt.

Vervolg

Het bedrijventerrein de Veldkamp is een gezamenlijke ontwikkeling van de gemeenten Hengelo en Borne.

Aan zowel de gemeenteraad van Hengelo als aan de gemeenteraad van Borne wordt gevraagd of er draagvlak bestaat voor het uitwerken van dit initiatief.

Alleen wanneer er bij beide gemeenteraden draagvlak bestaat, wordt het initiatief verder uitgewerkt. Is dat het geval, dan omvat het vervolg traject in ieder geval de volgende onderdelen.

Selectieprocedure

Op dit moment is er door twee partijen interesse getoond voor de ontwikkeling. Het is niet uitgesloten dat er meer partijen in de markt zijn die interesse hebben voor een dergelijke ontwikkeling.

Het voorstel is daarom om tot selectie van een partij te komen via een "bid-procedure".



G E M E E N T E B O R N E

Stap één is het bepalen van de selectiecriteria, aan de hand waarvan partijen een bieding kunnen doen. De selectiecriteria moeten nog worden uitgewerkt. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de selectiecriteria.

Overeenkomst

De bid procedure leidt tot selectie van een partij. Met deze partij wordt een overeenkomst aangegaan. In deze overeenkomst worden de wederzijdse rechten en verplichtingen tussen de gemeente en de geselecteerde partij vastgelegd. Onderdeel van de overeenkomsten zijn in ieder geval de voorwaarden met betrekking tot de verkoop van de grond (uitgiftevoorwaarden), het verhaal van kosten (exploitatieovereenkomst) en eventuele planschade (planschade verhaalsovereenkomst).

Over de wijze van uitgifte wordt de gemeenteraad nader geadviseerd.

Planologische procedure

Nadat de overeenkomst is getekend kan er een ruimtelijke procedure worden gestart om de ontwikkeling in te passen (bestemmingsplan). Het opstarten van de bestemmingsplanprocedure betekent onder meer een grondige en volledige afweging van de relevante aspecten.

Tijdens dit proces kunnen nieuwe inzichten ontstaan die van invloed kunnen zijn op de uiteindelijke besluitvorming (vaststellen van het bestemmingsplan) door de gemeenteraad van de gemeente Hengelo (de beoogde locatie ligt op grondgebied van de gemeente Hengelo).

Voorafgaand aan de vaststelling zal ook de gemeenteraad van Borne worden gevraagd zich uit te spreken over de ontwikkeling.

In beginsel bestaat er voldoende aanbod in de reguliere PDV-branches. Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is daarom dat de ontwikkeling uitsluitend een bouwmarkt en tuincentrum faciliteert. De combinatie bouwmarkt/tuincentrum voegt—ook in regionaal verband—iets toe aan het bestaande aanbod.

Gekeken moet worden met behulp van welke instrumenten de beoogde branchebeperking kan worden opgelegd. Dit kan deels in het bestemmingsplan, maar zal deels ook privaatrechtelijk plaats moeten vinden. In het kader van het bestemmingsplan is de vraag van belang in hoeverre de beoogde branchering kan worden vastgelegd. Het gaat daarbij niet alleen om de primaire bestemming (bouwmarkt/tuincentrum), maar ook om aanvullende voorwaarden zoals het aandeel branchevreemde artikelen, ondersteunende horeca e.d. Aanvullend zullen er privaatrechtelijke afspraken nodig zijn. Dit moet nader worden onderzocht.

Vanwege de samenhang met het bestaande winkelgebied Westermaat Plein kan er sprake zijn van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Een ontwikkeling is m.e.r. beoordelingsplichtig op het moment dat de voor dat project geldende drempelwaarde wordt overschreden. De voor dit type project geldende drempelwaarde is gesteld op 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlak. Bij het bepalen van het bedrijfsvloeroppervlak dient (zo blijkt uit jurisprudentie) ook de oppervlakte ten behoeve van het parkeren te worden meegenomen. De totale oppervlakte van Westermaat Plein, inclusief voorliggende locatie en inclusief parkeervoorzieningen ligt rond de drempelwaarde.

Advies Stuurgroep de Veldkamp

De stuurgroep de Veldkamp heeft kennis genomen van de uitkomsten van de quick scan.

De stuurgroep is van mening dat deze ontwikkeling bijdraagt aan de ambitie om de regionale aantrekkingskracht van het gebied Westermaat Plein en daarmee de regionale positie van de gemeenten Hengelo en Borne te vergroten.

De beoogde invulling voegt een functie toe, welke op dit moment in deze vorm in de regio ontbreekt. De locatie, in het verlengde van het bestaande winkelgebied Westermaat Plein, kent een centrale ligging in de



G E M E E N T E B O R N E

regio en een goede bereikbaarheid op voorwaarde dat de zuidelijke randweg is gerealiseerd. Juist deze kenmerken worden ook door de markt gewaardeerd.

Weliswaar worden er effecten verwacht op de bestaande detailhandelsstructuur, maar deze zijn naar verwachting niet zodanig dat sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

Per saldo is sprake van een ontwikkeling die iets toevoegt aan het bestaande aanbod en waarbij vestiging op de Veldkamp bijdraagt aan de synergie met het bestaande Westermaat Plein. De concrete vraag vanuit de markt voor specifiek deze locatie onderstreept dit.

De stuurgroep en het college van B&W adviseren de gemeenteraad de mogelijkheden voor het ontwikkelen van een bouwmarkt en tuincentrum op de Veldkamp uit te werken.

Alternatieven

Het alternatief is om het advies van de stuurgroep Veldkamp en van B&W niet over te nemen en de mogelijkheden voor de vestiging van een bouwmarkt/tuincentrum op de Veldkamp niet verder te onderzoeken.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld:

1. kennis te nemen van het advies van de stuurgroep de Veldkamp met betrekking tot de mogelijkheden voor vestiging van een bouwmarkt en tuincentrum op het bedrijventerrein de Veldkamp;
2. kennis te nemen van het feit dat het college, alle overwegingen in ogenschouw nemend, een positieve grondhouding inneemt ten aanzien van dit initiatief;
3. Deze positieve grondhouding te bevestigen en - op voorwaarde dat de gemeenteraad van Hengelo eenzelfde standpunt inneemt - het college van B&W op te dragen tot uitwerking over te gaan.

Borne, 15-5-2012

Burgemeester en wethouders van Borne,
de secretaris, de burgemeester,

J.H.R. Baveld mr. drs. R.G. Welten