

College van B&W Hellendoorn
t.a.v. wethouder Ruimtelijke Ordening en/of Economische Zaken
Postbus 200
7440 AE Nijverdal

Enschede, 29 augustus 2017

Betreft: Brandbrief: Regionale afstemming megabouwmakten Twente

Geacht college,

Wij maken ons grote zorgen over de hoeveelheid aan vestigingsplannen van megabouwmakten in Twente. Ondanks de conclusie van een onafhankelijk onderzoeksbureau in 2013, waaruit duidelijk naar voren kwam dat er slechts ruimte is voor één megabouwmak, zijn er nu – naast de recente opening van Bauhaus in Hengelo – nóg twee vestigingsplannen in zowel Almelo als in Enschede.

Na 2013 zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, die plotsklaps spreken van meer ruimte voor megabouwmakten. Uit contra-expertise van Ecorys blijkt dat zowel de gebruikte onderzoeksmethoden als de uitkomsten van deze onderzoeken in twijfel te trekken zijn. Tevens blijkt uit nieuw onderzoek dat, ondanks eerdere beweringen, de effecten op de winkelleegstand veel breder zullen zijn.

Aan belangrijke voorwaarden, zoals regionale (bestuurlijke) afstemming en het gedetailleerd in kaart brengen van de (leegstands)effecten, is niet of onvoldoende voldaan. Uit nieuw, recent onderzoek blijkt nu dat de effecten ook vele malen desastreuzer zijn dan aanvankelijk is beweerd door de betrokken gemeenten en de aan hen verbonden onderzoeksbureaus.

BelangenAlliantie Detailhandel Twente (BADT)

Een groot aantal partijen in Twente maakt zich al geruime tijd zorgen over de vestigingsplannen van megabouwmakten. Deze partijen hebben zich verenigd in de BelangenAlliantie Detailhandel Twente (BADT), die bestaat uit vastgoedeigenaren, brancheorganisaties en diverse individuele ondernemers.

De BelangenAlliantie Detailhandel Twente heeft door o.a. gebruik te maken van de Wet Openbaarheid van Bestuur, zicht proberen te krijgen of en zo ja op welke wijze de hiervoor noodzakelijke bestuurlijke afstemming heeft plaatsgevonden. Een dergelijk bestuurlijk overleg heeft niet plaatsgevonden, er is enkel sprake geweest van ambtelijke mailwisselingen, met de kanttekening dat er ook op ambtelijk niveau destijds al kritische vragen werden gesteld. Deze vragen zijn niet of nauwelijks beantwoord; de kritische noten zijn afgedaan door het onderzoeksbureau een second opinion op het eigen onderzoek te laten uitvoeren. De slager keurde zijn eigen vlees.

Op een speciaal georganiseerde bijeenkomst voor ondernemers en anderzijds belanghebbenden, die plaatsvond op 28 augustus jongstleden, bleek dat de zorgen nog veel breder leven dan wij aanvankelijk dachten. De aanwezige ondernemers, afkomstig uit de gehele regio, verbazen zich over het feit dat diverse gemeenten zich niet of nauwelijks hebben uitgesproken tegen de op handen zijnde plannen voor het toevoegen van nog twee megabouwmakten in Twente.

Nieuwe onderzoeken

Na 2013 zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd die van ruimte voor meer megabouwmakten spreken. Zowel de gebruikte onderzoeksmethoden als de uitkomsten van deze onderzoeken zijn in twijfel te trekken, blijkt uit recent onderzoek. Aan belangrijke voorwaarden, zoals regionale afstemming en het gedetailleerd in kaart brengen van de gevolgen, is niet of onvoldoende voldaan.

Volgens het CBS was er in 2016 9% leegstand in Almelo, in Hengelo 12% en in Enschede zelfs 15%. Met de realisatie van de plannen van Hornbach zal die leegstand alleen maar verder toenemen.

Om een aantal misverstanden weg te nemen hebben wij diverse zaken nader laten onderzoeken zoals:

- het misverstand dat slechts bouwmakten worden getroffen door de plannen van Hornbach.

Uit het bijgevoegde rapport van de Antea-groep kunt u opmaken dat naast de huidige bouwmakten ook de tuincentra en de winkels waar dierenbenodigdheden, verlichting, woondecoraties e.d. worden verkocht worden getroffen door de plannen in Enschede. In totaal gaat het om ruim 200 bedrijven. Als er nog een megabouwmakten in Enschede bijkomt loopt dat waarschijnlijk nog verder op.

- of het misverstand dat alleen ondernemers uit Enschede en Almelo iets zullen merken van de vestigingen van Hornbach.

Ecorys laat in haar (bijgevoegde) onderzoek zien dat niet alleen een groot aantal ondernemers in Almelo en Enschede zullen worden getroffen, maar ook dat ondernemers in de gemeenten Borne, Oldenzaal, Haaksbergen, Losser, Tubbergen, Dinkelland, Wierden, Hof van Twente direct geraakt zullen worden door deze plannen. Dit heeft mede te maken met het feit dat de vestigingsplannen steeds op zichzelf – dus niet cumulatief – zijn beoordeeld.

Een samenvatting van de genoemde plannen en de gevolgen treft u aan in de eveneens bijgevoegde Factsheet. Voor de volledigheid ontvangt u ook de uitgevoerde onderzoeken.

Bestuurlijk Overleg – Almelo

Naar wij vernomen hebben vindt op 13 september a.s. een Bestuurlijk Overleg (BO) plaats, waarbij het gemeentebestuur van Almelo in gesprek gaat met een afvaardiging van omliggende gemeenten en het college van Gedeputeerde Staten. We zien dit overleg als een verlate, maar desalniettemin wenselijke ontwikkeling op het gebied van regionale afstemming. Temeer omdat dergelijk overleg in Enschede en omstreken op bestuurlijk niveau nooit heeft plaatsgevonden.

Wij hopen dat u ten behoeve van deze bespreking:

- 1) kennis wilt nemen van de bijgevoegde rapporten;
- 2) zich achter ons standpunt wilt scharen dat er in Twente absoluut geen ruimte is voor drie megabouwmakten.

Tot slot hopen wij dat u er bij Gedeputeerde Staten erop zult aandringen om ook de plannen voor Hornbach Enschede opnieuw te beoordelen, in lijn met de afstemming die nu in Almelo en omstreken plaatsvindt.

Vandaag zijn door ons ook de raadsleden van uw gemeente en het college van Gedeputeerde Staten en de leden van Provinciale Staten geïnformeerd over de inhoud van deze brief met de daarbij behorende bijlagen.

Met vriendelijke groet,



Annemieke Stallaert

BelangenAlliantie Detailhandel Twente
secretariaat@belangenalliantiedetailhandeltwente.nl

Feiten en cijfers rond komst Hornbach Enschede

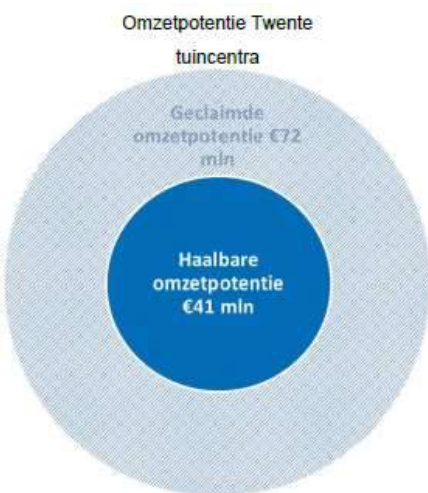
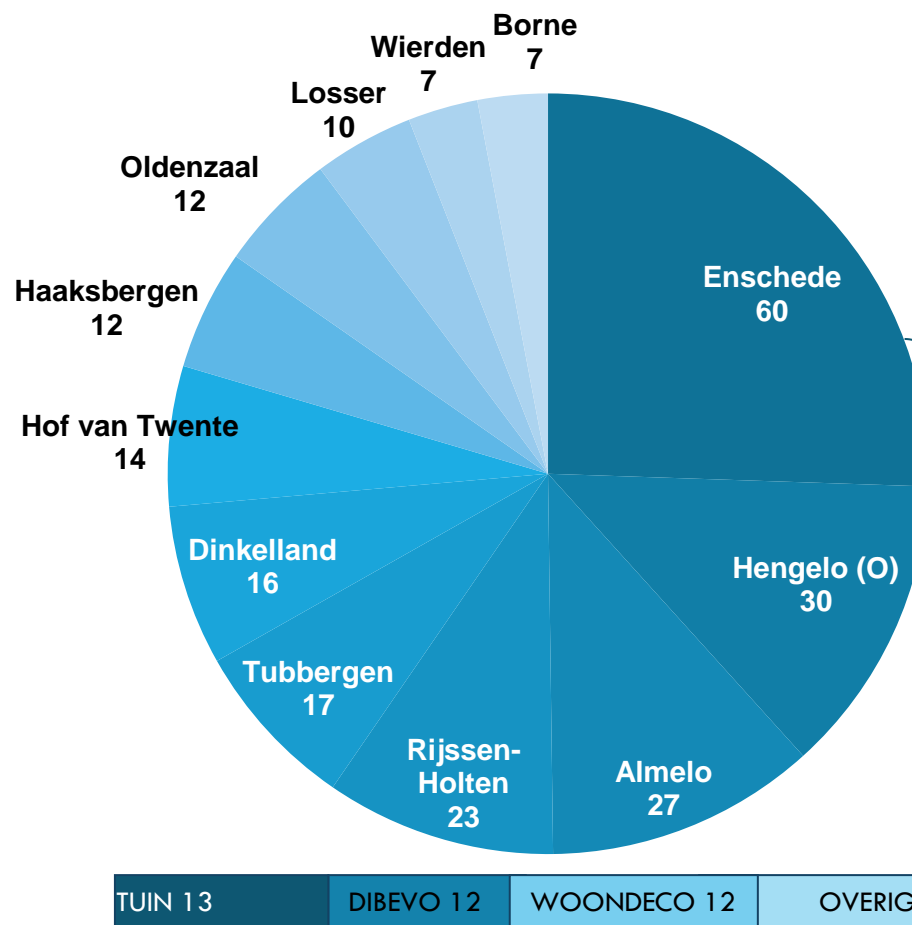
In april 2017 opende Bauhaus haar megabouwmart in Hengelo. De gemeenten Almelo en Enschede hebben daarbij nog plannen voor de vestiging van Hornbach. Ondanks onderzoek waaruit blijkt dat er in Twente maar ruimte is voor hooguit één megabouwmart, willen beide gemeenten, zonder regionale afstemming een megabouwmart in hun eigen gemeente faciliteren.

De megabouwmart en de betreffende gemeenten blijven volhouden dat alleen bestaande bouwmarkten worden getroffen door de komst van nog twee megabouwmart naar Twente. Anders dan reguliere bouwmarkten hebben megabouwmart een veel dieper en breder assortiment. Het gaat in wezen om 15 specialzaken onder één dak.

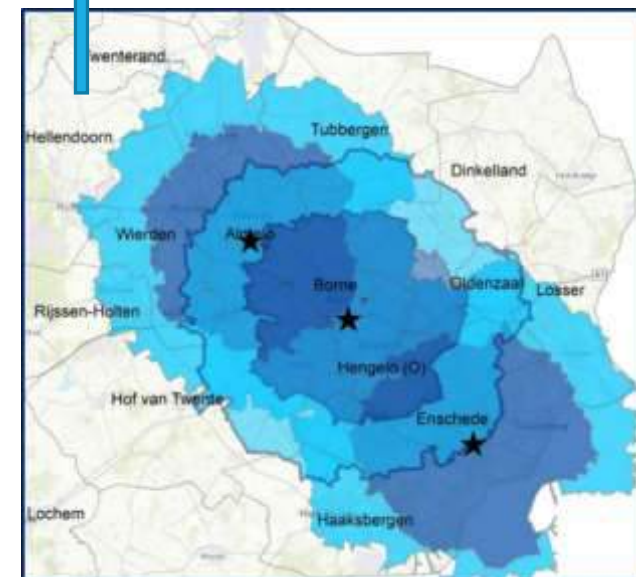
In deze Factsheet gaan we alleen in op de effecten van Hornbach Enschede, omdat de plannen voor Almelo nog niet definitief zijn.

Assortiment Hornbach	Percentage
- Badkamer & sanitair	6%
- Bouwstoffen, hout, ramen, deuren	12%
- Vloeren & tegels	5%
- IJzerwaren	12%
- Verf & behang	14%
- Tuin	15%
- Verwarmen/koelen	1%
- Woondecoratie/lijstenmakerij	13%
- Keukens	1%
- Verlichting en elektra	7%
- Machines en gereedschappen	10%
- Dieren, aquaria en terraria	4%
Totaal	100%

Totaal ondernemers geraakt per gemeente door Hornbach Enschede



In de regio Twente zijn 580 ondernemers actief in bovenstaande branches. Zes van de branches worden zeer ernstig getroffen door de komst van Hornbach Enschede. Dit betreft 235 ondernemers in Twente.



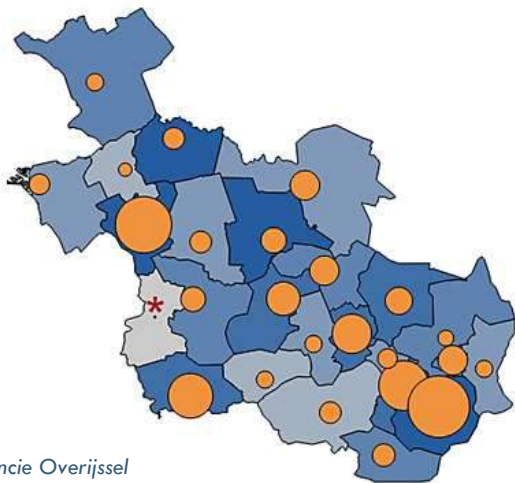
Eindconclusies ECORYS ten aanzien van 3 megabouwmakten

Er is in Twente maar ruimte voor de opening van maximaal één megabouwmakten, laat staan voor twee of drie megabouwmakten in deze regio.

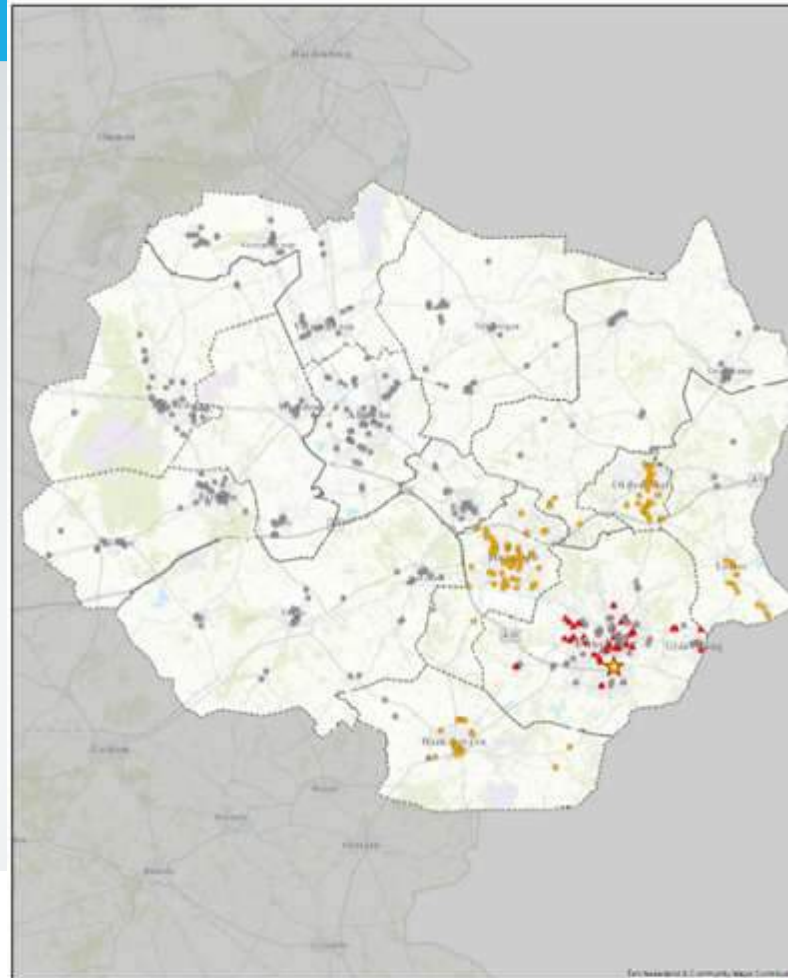
- De gemeenten Hengelo, Enschede en Almelo rekenen zich rijk door de effecten van de drie megabouwmakten los van elkaar te beschouwen.

- Volgens de rapporten van BRO en Rho/RBOI wordt door drie megabouwmakten méér van de regionale markt gevraagd dan aan koopkracht aanwezig is in Twente

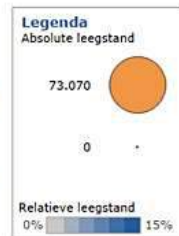
Leegstand per gemeente



Bron Provincie Overijssel



Bron Antea



Eindconclusies Antea over Hornbach Enschede

Enschede heeft een boven gemiddeld aanbod in aquariums, dierbenodigdheden & -voeding, bouw materiaal, deur/kozijn, hout, verf/behang, woondecoratie en verlichting, tuinartikelen en tuinmeubelen.

Deze branches worden het eerst geraakt door de komst van Hornbach. Door de sluiting van deze zaken kunnen gaten in de ruimtelijke winkelstructuur van gemeente Enschede ontstaan.

De verkooppunten die het hoogste risico lopen, zijn op de kaart van Twente (*links*) aangegeven met een rood driehoekje.

Hornbach Enschede zal ook klanten uit de omliggende gebieden trekken waardoor de omzet van ook deze reeds bestaande verkooppunten wordt beïnvloed. Deze verkooppunten zijn

Rapporten via:

<https://www.facebook.com/BelangenAlliantieDeTailhandelTwente/>

BelangenAlliantie Detailhandel Twente e.a.

Onderwerp

Twente, marktclaim megabouwmakten

1. Aanleiding

Op dit moment is het ontwerp-bestemmingsplan "Hornbach" voor de vestiging van een bouwmarkt en een tuincentrum van Hornbach in Enschede in procedure. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn door verschillende partijen zienswijzen ingediend. In deze zienswijzen is onder meer de juistheid van de ruimtelijk-economische onderbouwing van het plan betwist. Deze notitie handelt over deze aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag gelegde ruimtelijk-economische onderbouwing.

Zoals de zaken er nu voorstaan zullen zich in de regio Twente drie megabouwmakten gaan vestigen. Megabouwmarkt Bauhaus opende onlangs de eerste megabouwmarkt in de regio aan Het Plein 10 te Hengelo op de GDV/PDV-locatie Westermaat. Haar mededinger Hornbach is voornemens om zowel in Enschede als in Almelo een megabouwmarkt te openen: in Almelo op de Rhijnbeeklocatie (de voormalige ROC-school Van Rhijn) tussen de Frederik van Eedenstraat, de Bornerbroeksestraat, de Nijreessingel en de Henriëtte Roland Holstlaan en in Enschede tussen de A35/N35, de Kuipersdijk en de Zuiderval.

2. Gepubliceerde ruimtelijk-economische onderbouwingen megabouwmakten Twente

Ter onderbouwing van deze megabouwmakten zijn diverse ruimtelijk-economische onderzoeken openbaar gemaakt met betrekking tot de opening van megabouwmakten in de regio Twente, namelijk:

- twee rapporten van het adviesbureau BRO over de Bauhaus in [Hengelo](#), te weten "Hengelo, Effecten vestiging bouwmarkt & tuincentrum op locatie De Veldkamp" (24 april 2012) in opdracht van de Stuurgroep De Veldkamp en "Hengelo (O), Ruimtelijk-functionele onderbouwing vestiging Bauhaus op Westermaat Plein (15 januari 2012) in opdracht van Volker Wessels;
- twee rapporten van het adviesbureau BRO over de Hornbach in [Enschede](#), te weten "Economisch onderzoek Hornbach" (27 november 2013) en "Enschede, ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach" (10 november 2016), beide in opdracht van de gemeente Enschede;

- drie notities van het adviesbureau Rho/RBOI over de Hornbach in [Almelo](#), te weten “Ruimtelijk-economische quickscan Hornbach Almelo” (10 april 2013) in opdracht van de gemeente Almelo, “Reactie op bevindingen StAB i.z. Hornbach Almelo” (31 maart 2014) in opdracht van Hornbach en “Onderbouwing aanvaardbaarheid leegstandseffect Hornbach Almelo” (17 februari 2015), waarvan de opdrachtgever onbekend is.

3. Verantwoording overige toegepaste bronnen

Ecorys heeft deze notitie gebaseerd op de informatie in deze rapporten. De kwantitatieve aannames en verwachtingen van de adviesbureaus BRO en Rho in deze rapporten zijn daarbij vergeleken en geijkt aan de volgende gegevens uit openbare en meestal bij dit soort onderzoeken toegepaste bronnen:

- de bestaande kooporiëntatie en omzettoevloeiing voor de doe-het-zelf detailhandel en tuincentra in de gemeenten Almelo, Hengelo en Enschede is overgenomen uit het regionaal koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2015 (I&O Research 2015);
- het inwoneraantal van de Twentse gemeenten op 1-1-2016, te weten 625.976 inwoners, is overgenomen uit de wijk- en buurstatistiek van het CBS (2017);
- de prognose van het inwoneraantal van de Twentse gemeenten voor 1-1-2020 (630.442 inwoners), is overgenomen van primosonline.nl van ABF Research (8 mei 2017);
- uit het aanbodbestand van Locatus is het aantal m2 wvo in de doe-het-zelf detailhandel (110.232 m2 wvo) en tuincentra (121.569 m2 wvo) in de Twentse gemeenten per april 2016 overgenomen;
- de gemiddelde besteding per inwoner in ons land (netto-omzet) voor doe-het-zelf detailhandel (€ 206) en tuincentra (€ 69) is overgenomen uit de publicatie “Omzetkengetallen 2015” van Panteia en Detailhandel.info;
- dit geldt eveneens voor de gemiddelde vloerproductiviteit in ons land (winkelomzet) voor doe-het-zelf detailhandel (€ 1.353) en tuincentra (€ 599) die als normatieve vloerproductiviteit zijn aangehouden;
- het gemiddeld inkomen per inwoner in Nederland (€ 23.400) en in Twente (€ 20.849) per 1-1-2016 is overgenomen en afgeleid uit de wijk- en buurtstatistiek van het CBS (2017);
- het verschil in gemiddeld inkomen per inwoner in Nederland en Twente, verrekend tegen een standaard-inkomenselasticiteit van 0,5, heeft geleid tot een correctie van de gemiddelde besteding per inwoner in ons land (winkelomzet) voor doe-het-zelf detailhandel (€ 195,77) en tuincentra (€ 65,24).

Bij de toepassing van deze overige bronnen is gestreefd naar de ijking van alle getallen en berekeningen naar medio 2016, met uitzondering van de prognose van het inwoneraantal voor 2020. Alle aannames uit de ruimtelijk-economische onderbouwingen van Rho en BRO met betrekking tot de omzetclaims van de drie voorziene megabouwmakten op de koopkracht voor doe-het-zelf en tuincentra in Twente zijn doorgerekend op basis van de hierboven genoemde gegevens over de bestaande aanbodvoorraad, de besteding per inwoner in Twente en de normatieve vloerproductiviteiten. Hiermee is een methodisch robuuste grondslag verkregen voor de onderlinge vergelijking van de diverse ruimtelijk-economische onderbouwingen.

4. Centrale vraagstelling: gecumuleerd effect voorziene megabouwmakten

Normaliter wordt in zienswijzen bij bestemmingsplanprocedures de specifieke ruimtelijk-economische onderbouwing van het plan onder de loep genomen, i.c. het rapport van BRO van 10 november 2016 dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan “Hornbach” is gevoegd. De gegeven situatie in Twente, met drie megabouwmakten op betrekkelijk korte afstand in het verschiep, vraagt echter om een andere invalshoek.

In tabel 4.1 wordt aangegeven wat de ruimtelijk-economische onderbouwingen van Rho en BRO zeggen over de bruto vloeroppervlakte en de winkelvloeroppervlakte van de diverse afdelingen van de drie voorziene megabouwmakten. In totaal zou met de realisatie van deze drie megabouwmakten circa 33.375 m2 wvo in de

doe-het-zelf detailhandel (bouwmarkt plus drive-in) en circa 9.270 m2 wvo aan tuincentrum-aanbod aan de Twentse markt worden toegevoegd. Dit komt, ten opzichte van het bestaande aanbod, neer op maar liefst circa 30% meer doe-het-zelf detailhandel (april 2016: 110.232 m2) met daarnaast circa 7,5 % meer tuincentrum-aanbod (april 2016: 121.569 m2). Het percentage toevoeging aan doe-het-zelf detailhandel roept de vraag op in hoeverre de marktverhoudingen deze mate van toevoeging wel toelaten.

Tabel 4.1 Verwachte oppervlakte voorziene drie megabouwmakten Twente

	Bauhaus Hengelo Westermaat Plein	Hornbach Enschede Zuiderval	Hornbach Almelo	Megabouwmakten Twente, totaal
Bouwmarkt	7.300 m2 wvo 8.170 m2 bvo	9.600 m2 wvo 11.800 m2 bvo	12.000 m2 wvo n.b. m2 bvo	28.900 m2 wvo
Drive-in	1.475 m2 wvo 2.950 m2 bvo	1.000 m2 wvo 2.000 m2 bvo	2.000 m2 wvo n.b. m2 bvo	4.475 m2 wvo
Tuincentrum	2.650 m2 wvo 2.950 m2 bvo	2.420 m2 wvo 6.000 m2 bvo	4.200 m2 wvo n.b. m2 bvo	9.270 m2 wvo
Totaal m2	11.425 m2 wvo 14.070 m2 bvo	13.020 m2 wvo 19.800 m2 bvo	18.200 m2 wvo n.b. m2 bvo	42.645 m2 wvo

Bron: ruimtelijk-economische onderbouwingen BRO en Rho, genoemd in paragraaf 2

Gegeven deze voorgenomen toevoeging, wordt in deze notitie de volgende centrale vraagstelling onderzocht:

- in hoeverre met het gecumuleerde effect van de drie voorziene megabouwmakten méér van de regionale markt wordt gevraagd dan aan koopkracht voor dit marktsegment door de adviesbureaus BRO en Rho/RBOI aanwezig wordt geacht en
- hebben de gemeenten Hengelo, Enschede en Almelo zich ieder rijk kunnen rekenen door de effecten van de drie megabouwmakten los van elkaar te beschouwen?

5. Geografische afbakening marktgebied

In tegenstelling tot Rho heeft BRO in de loop van de tijd de marktafbakening van de megabouwmakten in Hengelo en Enschede gewijzigd. In haar eerste rapport over zo'n megabouwmakten gingen ze van een groter marktgebied uit dan in een later rapport over dezelfde megabouwmakten. Rho daarentegen handhaafde de door haar veronderstelde marktafbakening van de megabouwmakten in Almelo, ondanks het gegeven dat inmiddels bekend was geworden dat de megabouwmakten in Hengelo eerder haar deuren zou openen dan die in Almelo.

De beide bureaus zullen hebben geworsteld met het feit in de tijd het steeds duidelijker werd dat de kans wel erg groot was dat er over enkele jaren drie megabouwmakten in Twente kunnen zijn. Dit leidde onder meer tot vrij curieuze afbakeningen van het marktgebied van de diverse megabouwmakten, die werkelijk weinig te maken lijken te hebben met de werkelijke toekomstige invloedssfeer van de drie megabouwmakten maar meer met de bestuurlijke wenselijkheid om tot een compromis te komen dat de opening van de drie megabouwmakten in de regio toelaat. Illustratief daarvoor is figuur 5.1.

Figuur 5.1 Door BRO veronderstelde geografische afbakening van het marktgebied van de 3 voorziene megabouwmakten in Twente

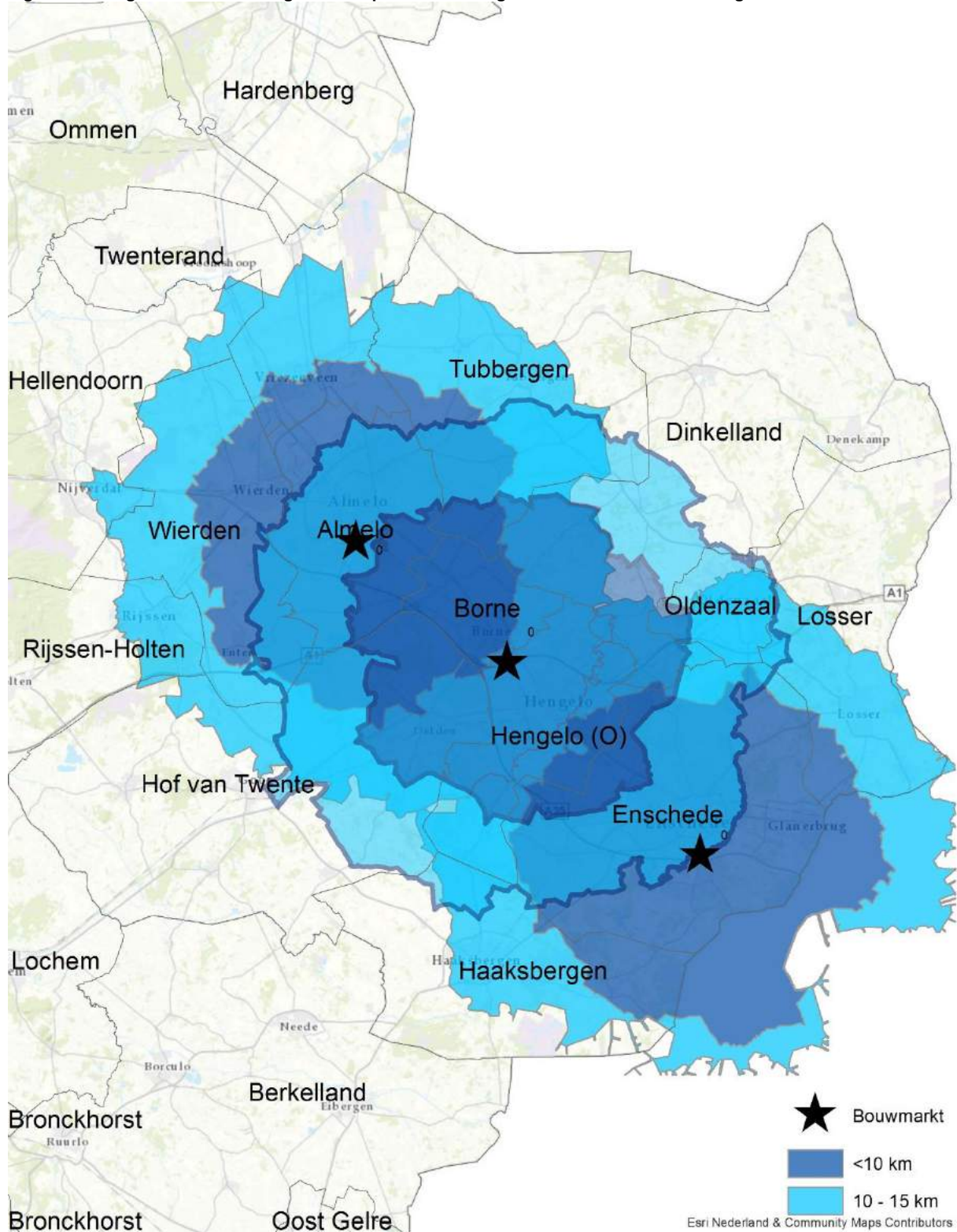


Bron: bijlage 3, pagina 10 van "Enschede, ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach", BRO 10 november 2016

De overlap in invloedssfeer binnen de regio Twente komt bij de 'marktabbakening' die is verbeeld in figuur 5.1 wel erg dicht te liggen bij de feitelijke locatie van de megabouwmakten in Almelo en Enschede. Waarom zouden bijvoorbeeld de beide toekomstige vestigingen van Hornbach qua invloedssfeer niet verder penetreren binnen het stedelijk kerngebied van Twente?

In figuur 5.2 is aan de hand van de kritische reisafstanden die in de meeste distributieplanologische rapporten over de effecten van van megabouwmakten in Nederland worden toegepast, gevisualiseerd wat de werkelijke overlap in marktgebied van de drie in Twente voorziene megabouwmakten gaat worden. De 10 kilometer rond de projectlocatie wordt meestal het primaire marktgebied gezien, hier komt de meeste omzet vandaan. Het gebied van 10 tot 15 kilometer wordt meestal als het secundaire marktgebied gezien. Uit het tertiaire marktgebied vanaf 15 kilometer komt meestal nog een zeer klein deel van de omzet. De kaart is vervaardigd op basis van de reguliere gemiddelde snelheid per auto per uur per type weg. Deze reguliere snelheid ligt onder de maximaal toegestane snelheid per type weg.

Figuur 5.2 Geografische afbakening en overlap van het marktgebied van de 3 voorziene megabouwmakten in Twente



Bron: ESRI kaartondergrond, bewerking Ecorys 2016

De kaart geeft een goede indruk van de toekomstige mate van overlap van de marktgebieden van de drie in Twente voorziene megabouwmakten. De kaart laat bijvoorbeeld zien dat de voor het publiek geopende megabouwmarkt in Hengelo vrijwel het hele stedelijke gebied van Twente verzorgd. De regioconsument kan

daarmee (genoegzaam) genieten van de veronderstelde geneugten van dit segment megabouwmakrt. Bovendien laat de kaart de betrekkelijk geringe betekenis van omzettoevloeiing uit het Duitse achterland zien.

Tabel 5.1 Overlap in de claim naar herkomstgebied van de omzettoevloeiing naar de drie voorziene megabouwmakten van buiten de regio Twente, ijkpunt is april 2016

	Bauhaus Hengelo Westermaat Plein BRO	Hornbach Enschede Zuiderval BRO	Hornbach Almelo Rho
Eerste rapport	Primair marktgebied is totale regio Twente (2012)	Primair marktgebied is Enschede, Haaksbergen en Losser + Duits achterland (2013)	Primair marktgebied is regio Twente exclusief Enschede, Haaksbergen en Losser (2013)
Later rapport(en)	Primair marktgebied is Twente Oost, waaronder Enschede, Haaksbergen en Losser (2014)	Primair marktgebied is Enschede, Haaksbergen en Losser + Duits achterland (2016)	Primair marktgebied is regio Twente exclusief Enschede, Haaksbergen en Losser (2014, 2015)

Bron: ruimtelijk-economische onderbouwingen BRO en Rho, genoemd in paragraaf 3

Voor BRO betekende haar 'voortschrijdend inzicht' in de periode tussen de redactie van haar rapporten over een megabouwmakrt in Hengelo en een megabouwmakrt in Enschede dat zij genoodzaakt was om haar marktafbakening voor de megabouwmakrt in Enschede aan te passen. In haar rapporten over de megabouwmakrt in Hengelo (2012, 2014) werd de makrt beperkt: van Twente naar Twente Oost. In dit tweede rapport veronderstelde BRO dat deze Bauhaus het grootste deel van haar omzet vanuit Twente Oost zou gaan behalen, dat wil zeggen uit Hengelo en Enschede en hun randgemeenten. In het tweede rapport van BRO over de Hornbach in Enschede werd Twente Oost daarom gesplitst en moest de Hornbach een flink stuk omzet vanuit het Duitse randgebied gaan behalen om de cirkel van figuur 5.1 te rechtvaardigen. Dat was niet het geval voor de casus Hornbach Hengelo, waardoor er overlap is in de omzetclaim van beide megabouwmakten in Twente Oost. Deze overlap is wel door BRO gecorrigeerd voor de situatie Hornbach Enschede, maar niet voor die van de Bauhaus in Hengelo. Vanuit het Duitse achterland moet 20 tot 25% van de omzet van de Hornbach in Enschede gaan komen (BRO 2014, p. 25).

Rho veranderde de afbakening van het marktgebied van de toekomstige Hornbach in Almelo niet toen bekend werd dat de Bauhaus in Hengelo eerder zou kunnen openen dan de Hornbach in Almelo, hoewel zij het marktgebied zo afbakende dat het gebied in de 'sigaar' van Bauhaus Hengelo (figuur 5.2) volgens haar toch deel zal uitmaken van het primaire marktgebied van de megabouwmakrt in Almelo.

De vrij eigenaardige interpretaties van de beide bureaus bij de afbakening van het marktgebied van de drie voorziene megabouwmakten roepen de volgende vragen op, die beantwoord zouden moeten worden voordat definitieve besluitvorming over de opening van Hornbach in Enschede en/of in Almelo kan plaatsvinden.

- Welk inzicht ten aanzien van (te verwachten) koopstromen ligt ten grondslag aan de hierboven aangeduide geleidelijke aanpassingen van het toevloeiingsgebied?
- Waarop is de (vermeende) distributieve ruimte in de Duitse grensstreek gestaafd?
- Is het zodanig aanpassen van de toevloeiingsgebieden dat weinig aannemelijke afbakeningen van onderlinge marktgebieden zijn ontstaan reëel, gegeven de bevolkingsspreiding en koopstromen?

Rho en BRO onderzochten niet de omzetclaim van de (individuele) megabouwmakten, dat wil zeggen welke omzet gaan Bauhaus en Hornbach grosso modo realiseren en welk deel van de omzet van de gevestigde doe-het-zelf detailhandel en tuincentra zullen ze dan verdringen? Nee, de effecten van de megabouwmakten werden

door Rho en BRO onderzocht door de distributieve ruimte (uitbreidingscapaciteit) van de doe-het-zelf detailhandel en tuincentra in het verzorgingsgebied van de individuele megabouwmakten te ramen. Vervolgens werd daaraan een conclusie verbonden: is de distributieve ruimte groot genoeg om de megabouwmakten te laten openen?

6. Distributieve ruimte megabouwmakten Twente

In tabel 6.1 is onderzocht hoe de overlap van de diverse aannames van BRO en Rho uitpakt op het niveau van de totale regio Twente. Op dit schaalniveau blijkt de verhouding tussen de koopkracht voor doe-het-zelf in de regio Twente (bij inwoneraantal 2020) en de omzetclaim van de drie voorziene megabouwmakten in regio bijzonder scheef uit te pakken: de koopkracht is circa 45% minder dan de regionale omzetclaim van deze drie megabouwmakten. Dit is het resultaat van een bestuurlijke werkwijze, waarbij het gecumuleerde effect van de uitwerking van de megabouwmakten niet op een integraal niveau werd onderzocht aan de hand van dezelfde methode die BRO en Rho hebben gehanteerd in hun onderbouwingen van de drie initiatieven separaat.

Tabel 6.1 Overlap en dubbel telling omzetpotentie doe-het-zelf detailhandel regio Twente, ijkpunt is april 2016

	Marktomvang 2020 Bauhaus Hengelo (BRO 2014, p. 31)	Marktomvang 2020 Hornbach Enschede (BRO 2016, p. 27)	Marktomvang 2020 Hornbach Almelo (Rho 2014, p. 10)	Doe-het-zelf Detailhandel 2020 regio Twente
Inwoners marktgebied	407.688	205.157-208.198	204.650	625.976
Bestedingsbedrag	€ 202	€ 194	€ 230 ¹	
Werkelijk:				€ 194,77
Bestedingspotentie				€ 121,9 mln
Binding% primair m.g.	97%	92,5%	82%	
Koopkrachtbinding	€ 79,9 mln	€ 37,4 mln	€ 38,9 mln	
Omzettoevloeiing %	15% -17%	27,5%	24%	
Omzettoevloeiing	€ 14,1-16,9 mln	€ 14,2 mln	€ 12,6 mln	
w.v. uit overig Twente	€ 7,0-8,5 mln (50%)	€ 1,3-3,9 mln	€ 10,5 mln (20%)	€ 20,2-21,4 mln
Omzetclaim Twente	€ 86,9-88,4 mln	€ 15,5-18,1 mln	€ 49,4 mln	€ 176,4-177,6 mln
Overschatting				- 45% tot - 46%

Bron: ruimtelijk-economische onderbouwingen BRO en Rho en overige bronnen, genoemd in paragraaf 2 en paragraaf 3

Tabel 6.2 Overlap en dubbel telling omzetpotentie tuincentra regio Twente, ijkpunt is april 2016

	Marktomvang 2020 Bauhaus Hengelo (BRO 2014, p. 31)	Marktomvang 2020 Hornbach Enschede (BRO 2016, p. 27)	Marktomvang 2020 Hornbach Almelo (Rho 2014, p. 10)	Tuincentra 2020 regio Twente
Inwoners marktgebied	407.688	205.157-208.198	204.650	625.976
Bestedingsbedrag	€ 64	€ 65	€ 120	
Werkelijk:				€ 65,24
Bestedingspotentie				€ 40,8 mln
Binding% primair m.g.	90-95%	85%	85%	
Koopkrachtbinding	€ 23,5-24,8 mln	€ 11,5 mln	€ 20,9 mln	
Omzettoevloeiing %	40%	38%	25%	
Omzettoevloeiing	€ 15,7-16,5 mln	€ 7,0 mln	€ 7,1 mln	
w.v. uit overig Twente	€ 7,0-8,5 mln (50%)	€ 1,3 mln	€ 5,7 mln	€ 29,8-30,7 mln
Omzetclaim Twente	€ 31,4-33,1 mln	€ 18,6 mln	€ 26,6 mln	€ 71,3-71,8 mln
Overschatting				- 75% tot - 76%

Bron: ruimtelijk-economische onderbouwingen BRO en Rho en overige bronnen, genoemd in paragraaf 2 en paragraaf 3

¹ Rho past het bestedingscijfer voor detailhandel in plant & dier (€ 120 per inwoner per jaar) in plaats van het bestedingscijfer in tuincentra (€ 65)

In tabel 6.2 is dezelfde werkwijze toegepast om eventuele overlap en dubbeltelling van omzetpotentie voor de branche van tuincentra te bepalen. Voor deze branche valt deze toets nog negatiever uit: de aannames van BRO en Rho in hun ruimtelijk-economische onderbouwingen voor deze afdeling van de drie megabouwmakten hebben gehanteerd, leiden op het schaalniveau van de regio Twente voor deze branche tot nog meer overschatting van de omzetmogelijkheden.

Tabel 6.3 Distributieve ruimte doe-het-zelf detailhandel regio Twente, ijkpunt is april 2016

	Marktomvang 2020 Bauhaus Hengelo (BRO 2014, p. 31)	Marktomvang 2020 Hornbach Enschede (BRO 2016, p. 27)	Marktomvang 2020 Hornbach Almelo (Rho 2014, p. 10)	Doe-het-zelf detailhandel 2020 regio Twente
Koopkrachtbinding	€ 79,9 mln	€ 37,4 mln	€ 38,9 mln	€ 156,2 mln
Omzettoevoeiing van buiten Twente	7,5-8,8% € 7,0-8,5 mln	20-25% € 10,3-12,9 mln	4% € 2,1 mln	10-12% € 19,5-23,5 mln
Omzetpotentie	€ 94,0-96,8 mln	€ 51,6 mln	€ 51,5 mln	€ 197,1-199,9 mln
M2 winkelvloeroppervl Werkelijk in Twente	64.209 m2	30.650 m2	40.834 m2	135.693 m2 110.232 m2
Haalbare vloerproduct. Normatieve vloerprod.				€ 1.788-1.814 p m2 € 1.353 p m2
Bruto distr. ruimte Omzetclaim/bested. Netto distr. ruimte				+32% tot +34% -45% tot -46% -11% tot -14%
Uitbreidingscap.? Megabouwmakten	(8.775 m2)	(10.600 m2)	(14.000 m2)	Geen (33.375 m2)

Bron: ruimtelijk-economische onderbouwingen BRO en Rho en overige bronnen, genoemd in paragraaf 2 en paragraaf 3

Tabel 6.4 Distributieve ruimte tuincentra regio Twente, ijkpunt is april 2016

	Marktomvang 2020 Bauhaus Hengelo (BRO 2014, p. 31)	Marktomvang 2020 Hornbach Enschede (BRO 2016, p. 27)	Marktomvang 2020 Hornbach Almelo (Rho 2014, p. 10)	Tuincentra 2020 regio Twente
Koopkrachtbinding	€ 23,5-24,8 mln	€ 11,5 mln	€ 20,9 mln	€ 55,9-57,2 mln
Omzettoevoeiing van buiten Twente	20% € 7,8-8,3 mln	31% € 5,1-6,4 mln	5% € 1,4 mln	17-18% € 14,3-16,1 mln
Omzetpotentie	€ 39,2-41,3 mln	€ 18,5 mln	€ 28,0 mln	€ 85,7-87,9 mln
M2 winkelvloeroppervl Werkelijk in Twente	91.694 m2	30.828 m2	38.398 m2 ²	160.920 m2 121.569 m2
Haalbare vloerproduct. Normatieve vloerprod.				€ 705-723 p m2 € 599 p m2
Bruto distr. ruimte Omzetclaim/bested. Netto distr. ruimte				+18% tot +21% -75% tot -76% -55% tot -57%
Uitbreidingscap.? Megabouwmakten	(2.650 m2)	(2.420 m2)	(4.200 m2)	Geen (9.270)

Bron: ruimtelijk-economische onderbouwingen BRO en Rho en overige bronnen, genoemd in paragraaf 2 en paragraaf 3

² Rho rekent met de m2 wvo voor detailhandel in plant & dier (38.398 m2) in plaats van m2 wvo tuincentra (dit zou zijn: 36.906 m2)

In tabel 6.3 en tabel 6.4 is nagegaan, met behulp van dezelfde methode en aannames die Rho en BRO hebben gehanteerd in hun ruimtelijk-economische onderbouwingen, of er werkelijk uitbreidingscapaciteit (netto distributieve ruimte) in de regio Twente beschikbaar is voor de toevoeging van 3 megabouwmakten, zowel voor hun bouwmarktafdelingen (tabel 6.3) als voor hun tuincentrumafdeling (tabel 6.4).

De tabellen 6.1-6.4 wijzen uit dat de netto distributieve ruimte op het schaalniveau van de regio Twente negatief is. De conclusie die hieruit voortkomt kan het eerste deel van de centrale vraagstelling van deze notitie niet anders dan negatief worden beantwoord: met het gecumuleerde effect van de drie voorziene megabouwmakten wordt méér van de regionale markt gevraagd dan aan koopkracht voor dit marktsegment door de adviesbureaus BRO en Rho als aanwezig wordt geacht.

Conclusie:

Indien wordt gecorrigeerd voor de overlap en dubbeltelling van de omzetpotentie in de regio Twente, moet geconstateerd worden dat er onvoldoende uitbreidingscapaciteit is. Het gaat dan niet om onvoldoende uitbreidingscapaciteit voor 3 in plaats van 2 megabouwmakten in de regio Twente, maar om onvoldoende uitbreidingscapaciteit zelfs voor één megabouwmakten.

De verklaring voor de paradoxale verhouding van deze conclusie met de conclusies van de ruimtelijk-economische onderbouwingen van Rho en BRO voor de drie voorziene megabouwmakten moet vooral gezocht worden in het gegeven dat de definitie van de marktafbakening door deze bureaus in hun onderbouwingen het mogelijk heeft gemaakt om grote delen van de in de regio Twente beschikbare koopkracht dubbel te tellen. Zo is van de gulden een daalder en nog meer gemaakt. Daarom moet ook het tweede deel van de centrale vraagstelling bevestigend worden beantwoord.

Tabel 6.5 Verschillenanalyse laatste kolom tabellen 6.1-6.4 met bijlage 3 BRO Hornbach Enschede

	Ecorys tabel 5/2-5.5 o.b.v. DPO's van BRO en Rho	BRO Hornbach Enschede bijlage 3	Voor aantekeningen van lezers
Aantal inwoners	625.976 (2020)	630.545 (2025)	
Bestedingsbedrag p inw			
Doe-het-zelf	€ 194,77	€ 199,--	
Tuincentra	€ 65,24	€ 67,--	
Koopkrachtbinding			
Doe-het-zelf	BRO + Rho: 82-97%	(97% ->) 98%	
Tuincentra	BRO + Rho: 85-95%	95%	
Omzettoevloeiing elders			
Doe-het-zelf	BRO en Rho: 15%-27,5%	(17,5% ->) 22,5%	
Tuincentra	BRO en Rho: 25-40%	(40% ->) 42/43%	
Bestaand w2 wvo			
Doe-het-zelf	110.232 m2	103.551 m2	
Tuincentra	121.569 m2	118.273 m2	
Normatieve vloerproduct.			
Doe-het-zelf	€ 1.353 per m2	€ 1.390 of € 1.536 per m2	
Tuincentra	€ 599 per m2	€ 675 per m2	
Uitbreidingscapaciteit			
Doe-het-zelf	Geen (-11 tot -14%)	Geen	
Tuincentra	Geen (-55% tot - 57%)	Niet aangegeven	

Bron: ruimtelijk-economische onderbouwingen BRO en Rho en overige bronnen, genoemd in paragraaf 2 en paragraaf 3

In tabel 6.5 wordt een overzicht gegeven van de oorzaken voor de overschatting op het schaalniveau van de regio Twente. Zelfs BRO komt, in bijlage 3 van haar ruimtelijk-economische onderbouwing die is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan "Hornbach" tot een negatieve conclusie. Op diverse plaatsen in dit rapport heeft BRO niet de exacte negatieve metrages aangegeven waarop haar berekeningen van de distributieve ruimte uitkomen, maar beperkt zij zich tot de aanduiding 'geen'. Dit kan, voor lezers, leiden tot onderschatting van de eventuele negatieve gevolgen van de realisatie van 3 megabouwmakten in de regio Twente.

Hoewel de berekeningen van de distributieve ruimte in dit rapport tot een negatief eindresultaat komen (er is eigenlijk geen of niet genoeg distributieve ruimte voor de Hornbach in Enschede, zie hiervoor bijvoorbeeld tabel B3.6 op pagina 17 van bijlage 3), kwam BRO toch tot een positief advies over de haalbaarheid van deze megabouwmakten. BRO heeft in dit rapport daarvoor onder meer wat water bij de wijn moeten doen ten aanzien van de normatieve vloerproductiviteit voor de doe-het-zelf detailhandel.

Conclusie:

De grootte van de overschatting van de marktmogelijkheden in Twente voor 3 megabouwmakten, te weten circa – 45% voor de bouwmarktafdelingen c.q. doe-het-zelf detailhandel en circa – 75% voor de tuincentrumafdelingen is dermate omvangrijk, dat eigenlijk een volledig nieuwe beoordeling van de risico's van deze voorziene toevoeging aan het winkelaanbod in de regio Twente kan gaan bewerkstellingen.

Uit de overschattingen kunnen immers risico's volgen die niet als redelijk of marktconform kunnen worden gezien.

7. Gevolgen voor de regio nader geduid

Paragraaf 6 heeft laten zien dat met het gecumuleerde effect van de drie voorziene megabouwmakten méér van de regionale markt wordt gevraagd dan aan koopkracht voor dit marktsegment door de adviesbureaus BRO en Rho/RBOI aanwezig wordt geacht. Figuur 7.1 geeft de mate van overlap schematisch aan.

Conclusie:

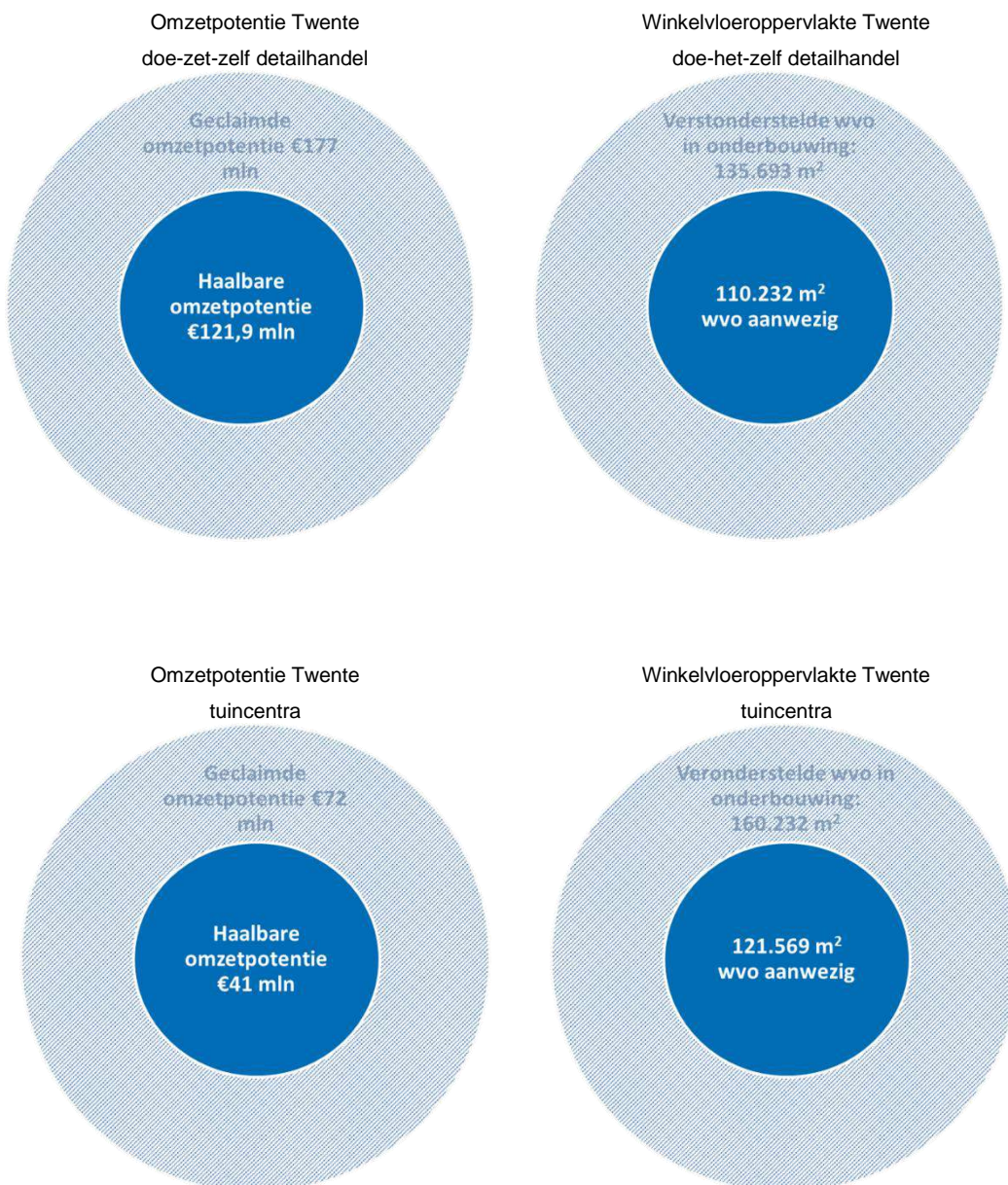
De hierboven onderzochte cumulatie van effecten van de drie in Twente voorziene megabouwmakten toont aan dat de aanwezige distributieve ruimte niet volstaat voor de opening van één megabouwmakten, laat staan voor 2 of 3 megabouwmakten in deze regio, zowel voor doe-het-zelf detailhandel als voor tuincentrumafdelingen.

Deze constatering sluit aan bij het rapport "Ruimtelijk-economisch onderzoek Hornbach, Hengelo-Enschede" van Rho/RBOI (juli 2013), waarin reeds werd geconstateerd dat 3 megabouwmakten in de regio Twente leidt tot overaanbod in de doe-het-zelf detailhandel (circa 19.300 m²). Door de bestuurlijke behandeling van de drie voornemens voor de opening van een megabouwmakten los van elkaar af te handelen, werd de bestuurlijke vraagstelling nadien steeds anders dan deze had moeten zijn: dus niet "is er voldoende markt voor 2 of 3 megabouwmakten in de regio?" maar "is er voldoende markt voor 1 megabouwmakten in de regio?".

Conclusie:

Door de overschatting van de distributieve ruimte zijn de negatieve effecten van de opening van in totaal 3 megabouwmakten in de regio bij het bestuurlijk vooroverleg op regionaal en provinciaal niveau naar alle waarschijnlijkheid stelselmatig onderschat.

Figuur 7.1 Schematische weergave van de mate van overlap en dubbeltelling van de haalbare omzetpotentie en de aanwezige m2 winkelvloeroppervlakte in doe-het-zelf detailhandel en tuincentra in de regio Twente in de ruimtelijk-economische onderbouwingen van Rho en BRO



Indien bij het bestuurlijk overleg steeds de juiste uitgangspunten waren gehanteerd, had niet kunnen worden uitgesloten dat buurgemeenten, de regio Twente Netwerkstad en/of de provincie Overijssel zich krachtig tegen één of meer van de 3 initiatieven zouden hebben uitgesproken. Bij een werkelijke cumulatie van de effecten van de 3 initiatieven en een in dit opzicht integraal bestuurlijk overleg was het namelijk uitgesloten geweest dat er 'voldoende' distributieve ruimte voor de diverse megabouwmakten had kunnen worden gesuggereerd.

Eindconclusies zijn daarom dat:

- De onderzochte cumulatie van effecten van de 3 in Twente voorziene megabouwmakten toont aan dat de aanwezige planologische ruimte niet volstaat voor de opening van één megabouwmakten, laat staan voor 2 of 3 megabouwmakten in deze regio.
- Met het gecumuleerde effect van de drie voorziene megabouwmakten wordt méér van de regionale makten gevraagd dan aan koopkracht voor dit maktensegment door de adviesbureaus BRO en Rho/RBOI aanwezig wordt geacht en
- De gemeenten Hengelo, Enschede en Almelo hebben zich rijk kunnen gerekend door de effecten van de drie megabouwmakten los van elkaar te beschouwen.

Hiermee is de centrale vraagstelling van deze notitie beantwoord.

Memo

datum 28 augustus 2017
aan Belangen Alliantie Dietz Communicatie
Detailhandel Twente Annemieke Stallaert
(BADT) Jasper Benus
Dietz Communicatie

van Antea Group - Mai van
der Heide

project Ruimtelijke economisch effect bouwmarkt Twente
projectnr. 0417480.00
betreft Aanbod verkooppunten Twente

Aanleiding

Hornbach is voornemens om op de Kuipersdijk 430 te Enschede een grootschalige bouw- en tuinmarkt met drive-in te realiseren. Naar aanleiding van deze beoogde ontwikkeling heeft u ons gevraagd om de reeds aanwezige, aan bouwmarkt gerelateerde verkooppunten in Twente in kaart te brengen. Tevens heeft u ons gevraagd om het aanbod van deze aan de bouwmarkt gerelateerde verkooppunten in gemeente Enschede te vergelijken met het gemiddeld aanbod in qua inwoneraantal en ligging vergelijkbare gemeenten. Hieronder wordt de gehanteerde aanpak en de interpretatie van het aanbodonderzoek toegelicht.

Overzichtskaart verkooppunten Twente

Op de overzichtskaarten is inzichtelijk gemaakt waar de reeds aanwezige, aan bouwmarkt gerelateerde verkooppunten in Twente gevestigd zijn. Gezien het aanbod van Hornbach gaat het hierbij om verkooppunten in subbranches die vallen onder de hoofdbranche doe-het-zelf, namelijk de subbranches bouwmarkt, bouw materiaal, sauna/zwembad, deur/kozijn, breedpakket, hout, ijzerwaren & gereedschappen, sanitairmateriaal en verf/behang (volgens de definitie van Locatus). Het gaat daarnaast gezien het aanbod ook om verkooppunten die onder andere hoofdbranches vallen, namelijk verkooppunten die vallen in de subbranches keukens/badkamers, badkamers, verlichting, parket/laminaat, tegels, woondecoratie en haarden/kachels.

Analyse aanbod aan bouwmarkt gerelateerde verkooppunten in Enschede

De locatie van de beoogde Hornbach bevindt zich in Enschede. Door Ecorys is het primaire en secundaire marktgebied van de beoogde Hornbach in Enschede in kaart gebracht (Ecorys, 2017). Hieruit blijkt dat het primaire marktgebied voornamelijk bestaat uit gemeente Enschede en uit delen van gemeente Haaksbergen, Lossler, Hengelo en Duitse aangrenzende gemeenten. Het secundaire marktgebied beslaat een groter deel van de gemeenten Haaksbergen, Lossler, Hengelo en kleinere delen van gemeenten Dinkelland, Hof van Twente en Oldenzaal.

Voor gemeente Enschede is vanuit de aanbodkant de huidige markt van aan het aanbod van Hornbach gerelateerde verkooppunten afgezet tegen een benchmark van vergelijkbare gemeenten (qua inwoneraantal en ligging) om de mogelijke impact van de komst van de Hornbach op deze verkooppunten in te schatten (zie ook de bijlage met de gegevens over de verkooppunten en benchmark van Locatus). Hierbij zijn ook de verkooppunten meegenomen die niet onder de hoofdbranche doe-het-zelf vallen, maar die wel een met de Hornbach overlappend assortiment kennen. De omzet van deze verkooppunten zal immers met de komst van de Hornbach naar alle waarschijnlijkheid ook beïnvloed worden. In de benchmark is gemeente Enschede vergeleken met gemeente Apeldoorn, Ede, Emmen, Groningen, Haarlem en 's Hertogenbosch. Laten deze gemeenten een gemiddeld hoger aanbod voor verkooppunten in een subbranche zien dan gemeente Enschede, dan is er sprake van een beneden gemiddeld aanbod in Enschede. Indien deze gemeenten gemiddeld een lager aanbod laten zien dan gemeente Enschede dan is er sprake van een boven gemiddeld aanbod in Enschede.

Onderstaande tabel laat zien dat gemeente Enschede vergeleken met vergelijkbare gemeenten een beneden gemiddeld aanbod heeft van verkooppunten in de subbranches bloem- en plant, bouwmarkt, breedpakket, ijzerwaren en gereedschappen, sanitairmateriaal, keukens/badkamers, badkamers, parket en laminaat, tegels en haarden en kachels. Voor de subbranches tuinartikelen, tuinmeubelen, sauna/zwembaden en woondecoratie zien we een diffuus beeld. Qua aantal kent gemeente Enschede meer verkooppunten in deze subbranches maar het totaal vloeroppervlak is lager dan het gemiddeld vloeroppervlak van de vergelijkbare gemeenten. Dit kan met name verklaard worden door uitschieters in gemeente Apeldoorn. Voor de subbranche tuincentrum geldt het tegenovergestelde, hier kent gemeente Enschede een groter vloeroppervlak maar is het aantal verkooppunten lager dan het gemiddelde van vergelijkbare gemeenten. Voor wat betreft aquariums, dibevo, bouw materiaal, deur/kozijn, hout, verf/behang en verlichting kent gemeente Enschede een boven gemiddeld aanbod verkooppunten.

Subbranche	Gem. aantal benchmark	aantal Enschede	Gem. m ² wvo benchmark	m ² wvo Enschede
37.170.099-Bouw materiaal	1,8	4	573	1.538
37.170.102-Deur/Kozijn	3,0	4	394	465
37.170.108-Breedpakket	2,5	2	952	754
37.170.237-Hout	1,0	3	175	598
37.170.249-IJzerw&Gereed	3,3	1	642	17
37.170.280-Sanitairmat	3,2	2	466	100
37.170.576-Verf/Behang	3,8	7	880	2.134
37.130.027-Aquariums	0,7	3	110	1.493
37.130.087-Bloem/Plant	30,7	26	2.454	1.774
37.130.147-Dibevo	11,7	13	2.787	2.961
37.130.555-Tuinartikelen	4,2	6	3.081	857
37.130.558-Tuincentrum	4,7	1	9.989	10.140
37.130.559-Tuinmeubelen	1,0	6	1.438	1.297
37.170.096-Bouwmarkt	5,5	5	23.382	18.361
37.170.100-Sauna/Zwembad	0,8	1	1.397	250
37.180.440-Keukens/Badk	2,5	2	3.107	831
37.180.447-Badkamers	4,7	2	2.757	854
37.180.579-Verlichting	2,5	3	460	1.250
37.180.630-Parket/Lamin	6,3	3	1.026	459
37.180.635-Tegels	3,0	2	884	200
37.180.651-Woondecorat	9,2	11	1.897	1.365
38.200.910-Haarden/Kach	2,3	1	661	75

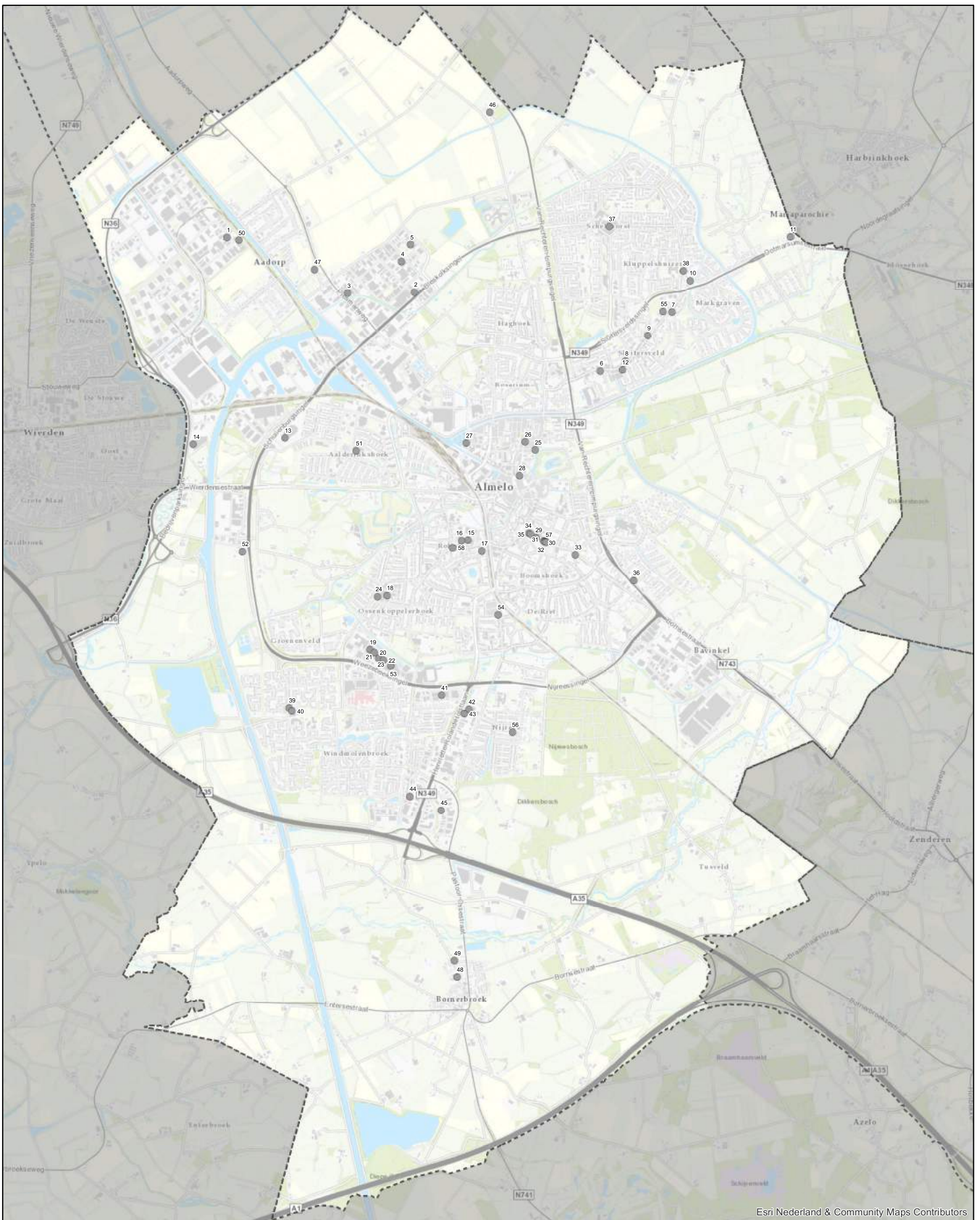
Met name de verkooppunten in de subbranches in Enschede die al een boven gemiddeld aanbod kennen, lopen risico om negatieve consequenties te ondervinden door de komst van Hornbach. Om dit met zekerheid te kunnen stellen dient echter ook de marktruimte in de doe-het-zelf branche maar ook de overige hoofdbranches die de Hornbach raakt, namelijk 'Wonen' en 'Detailhandel overig', in gemeente Enschede onderzocht te worden. Als de vraag immers groter is dan het aanbod, is er wel ruimte voor de beoogde bouwmarkt. Andersom geldt dit ook voor het effect van de komst van de Hornbach op verkooppunten in subbranches die een beneden gemiddeld aanbod kennen. Vanuit de aanbod kant geredeneerd heeft gemeente Enschede wellicht ruimte, echter als de vraag lager is dan of gelijk is aan het huidige aanbod, dan is er alsnog geen marktruimte voor de beoogde bouwmarkt en kan de bouwmarkt grote impact hebben op de omzet van deze verkooppunten.

Indien in het behoefteonderzoek aangetoond wordt dat in gemeente Enschede met de komst van de Hornbach een overaanbod ontstaat, zullen met name de verkooppunten in de subbranches waar al een boven gemiddeld aanbod aanwezig is een verhoogd risico op sluiting lopen. Door de sluiting van deze zaken kunnen gaten in de ruimtelijke winkelstructuur van gemeente Enschede ontstaan. De verkooppunten die verhoogd risico lopen als het behoefteonderzoek een overaanbod voorziet, zijn op de kaart van Enschede aangegeven met een rood driehoekje.

De verkooppunten in het overige primaire en secundaire marktgebied van de beoogde Hornbach in Enschede kunnen ook negatieve consequenties ondervinden door de komst van de Hornbach. De Hornbach zal immers ook klanten uit deze gebieden trekken waardoor de omzet van deze reeds bestaande verkooppunten wordt beïnvloed. Deze verkooppunten zijn in de overzichtskaart van Twente aangegeven met een oranje bolletje. Naar de mogelijke impact van de beoogde Hornbach op de omzetcijfers van deze verkooppunten dient nader onderzoek gedaan te worden.

Bronnen

- Ecorys, *Twente Marktclaim Bouwmarkten*, 7 juni 2017
- Locatus, *Definitie branches*, 2016
- Locatus, *Verkooppunten Twente en Benchmark Enschede*, 2017

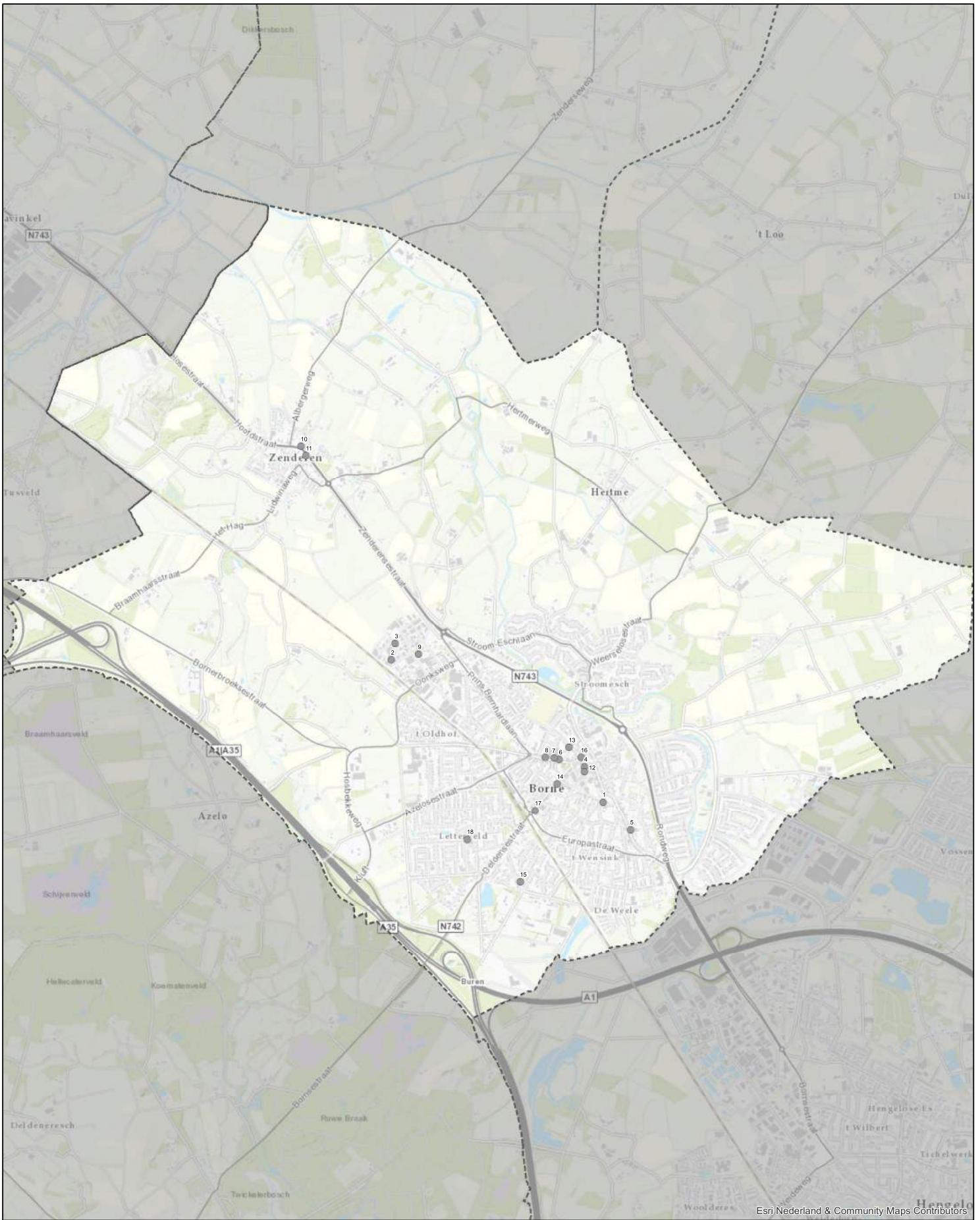


Esri Nederland & Community Maps Contributors

Legenda

- Verkooppunt
- Gemeentegrens

OPDRACHTGEVER	Belangen Alliantie Detailhandel Twente	GIS SPECIALIST	Patrick Hendrickx	SCHAAL	1:35.120
PROJECTOMSCHRIJVING	Overzicht verkooppunten Twente	PROJECTLEIDER		FORMAAT	A3
KAARTTITEL	Verkooppunten gemeente Almelo	DATUM	28-8-2017	BLAD IN BLADEN	1 van 1
KAARTNUMMER	416621-Ensch-1	STATUS	Definitief	WISDAG	CO
		www.anteagroup.nl			

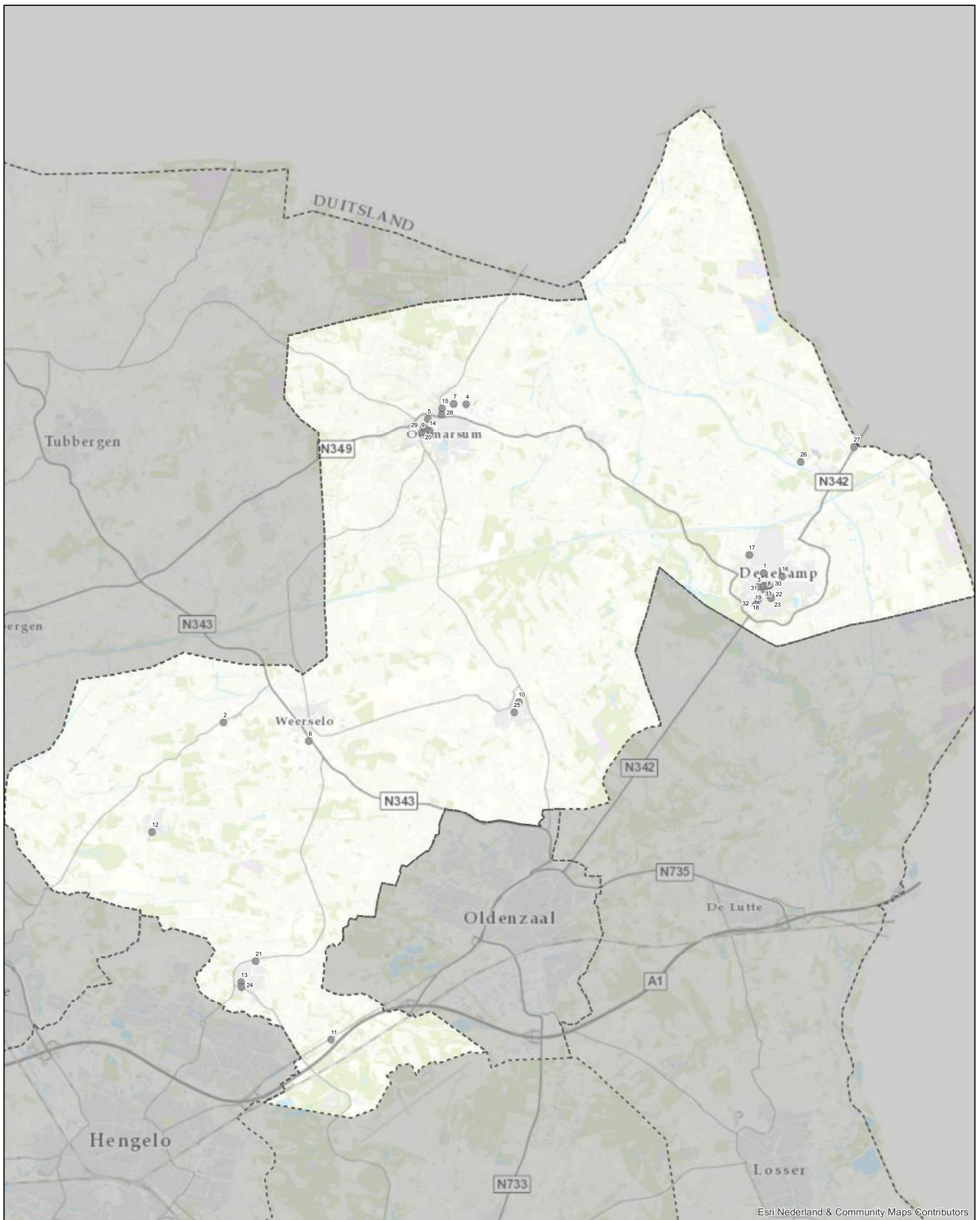


Esri Nederland & Community Maps Contributors

Legenda

- Verkooppunt
- Gemeentegrens

OPDRACHTGEVER	SCHAAL
Belangen Alliantie Detailhandel Twente	1:27.700
PROJECTLEIDER	FORMAAT
Patrick Hendrickx	A3
PROJECTOMSCHRIJVING	DATUM
Overzicht verkooppunten Twente	28-8-2017
KAARTTITEL	BLAD IN BLADEN
Verkooppunten gemeente Borne	1 van 1
KAARTNUMMER	STATUS
416621-Ensch-2	Definitief
	WEG NAAM
	CO
	www.anteagroup.nl

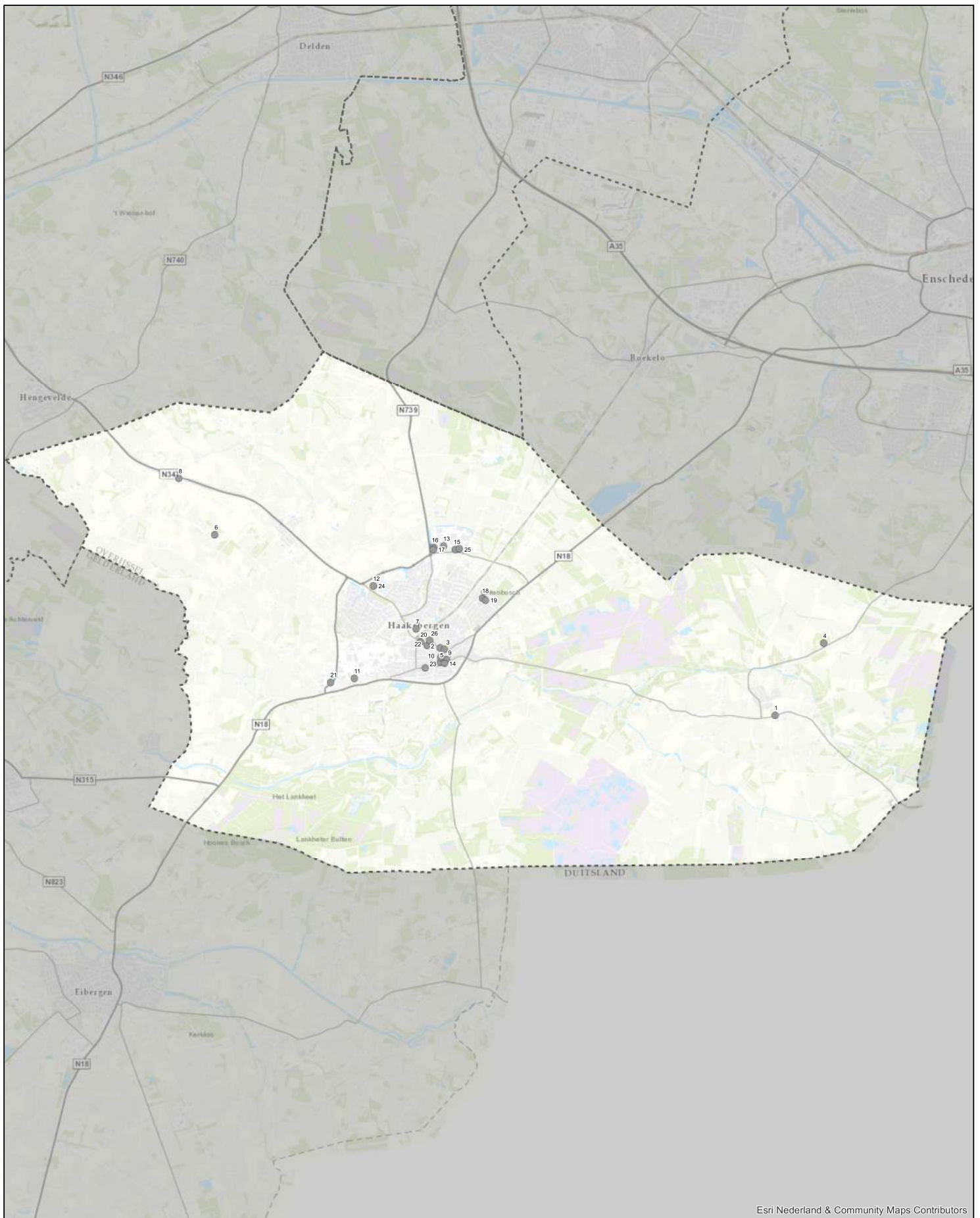


Esri Nederland & Community Maps Contributors

Legenda

- Verkooppunt
- Gemeentegrens

OPDRACHTGEVER Belangen Alliantie Detailhandel Twente	GIS SPECIALIST Patrick Hendrickx	SCHAAL 1:76.670
PROJECTOMSCHRIJVING Overzicht verkooppunten Twente	PROJECTLEIDER	FORMAAT A3
KARTTITEL Verkooppunten gemeente Dinkelland	DATUM 28-8-2017	BLAD IN BLADEN 1 van 1
KARTNUMMER 416621-Ensch-3	STATUS Definitief	WEG NA CO
www.anteagroup.nl		

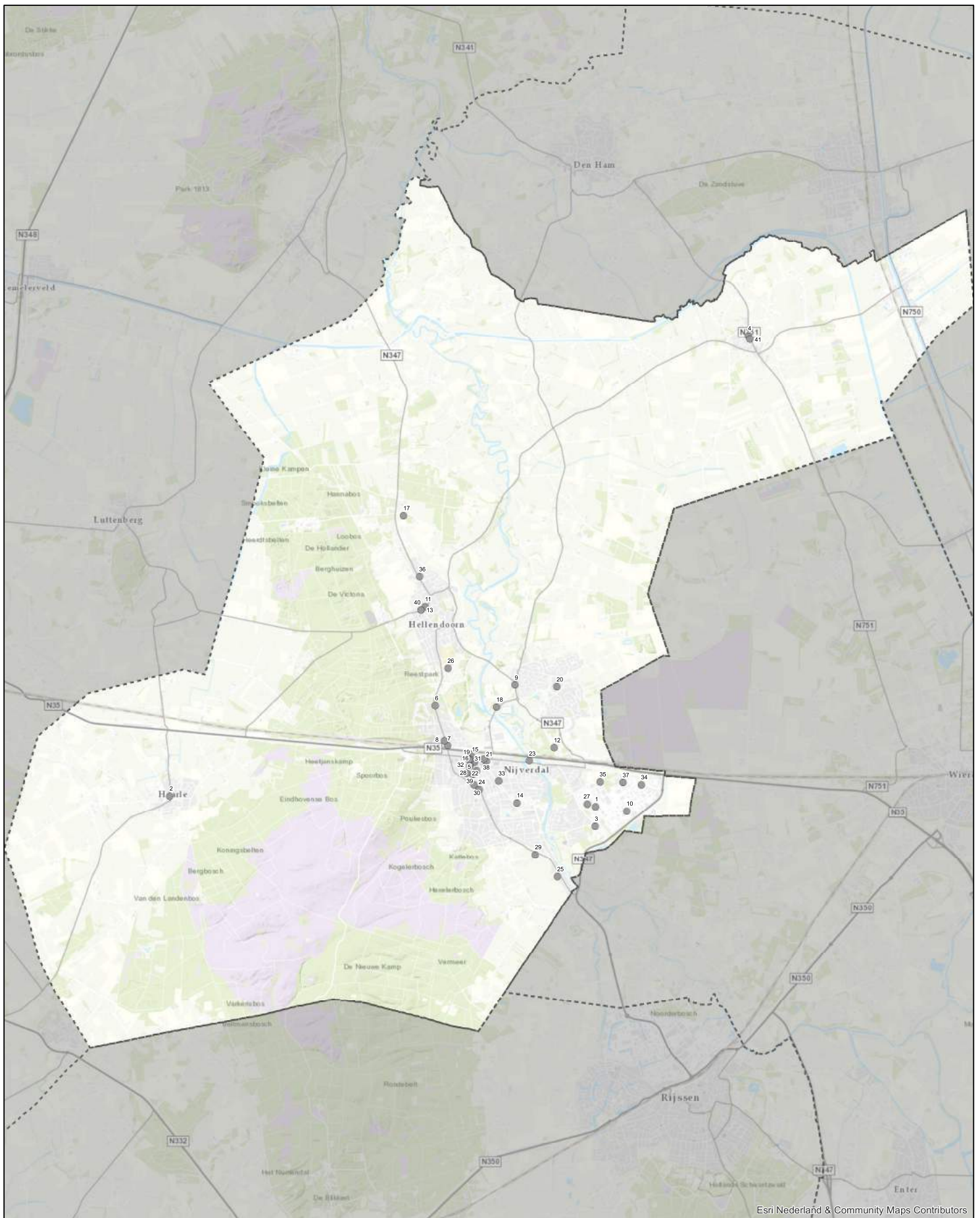


Esri Nederland & Community Maps Contributors

Legenda

- Verkooppunt
- Gemeentegrens

OPDRACHTGEVER	Belangen Alliantie Detailhandel Twente	GS SPECIALIST	Patrick Hendrickx	SCHAAL	1:65.740
PROJECTOMSCHRIJVING	Overzicht verkooppunten Twente	PROJECTLEIDER		FORMAAT	A3
KAARTTITEL	Verkooppunten gemeente Haaksbergen	DATUM	28-8-2017	BLAD IN BLADEN	1 van 1
KAARTNUMMER	416621-Ensch-4	STATUS	Definitief	WEG NR	C0
		www.anteagroup.nl			



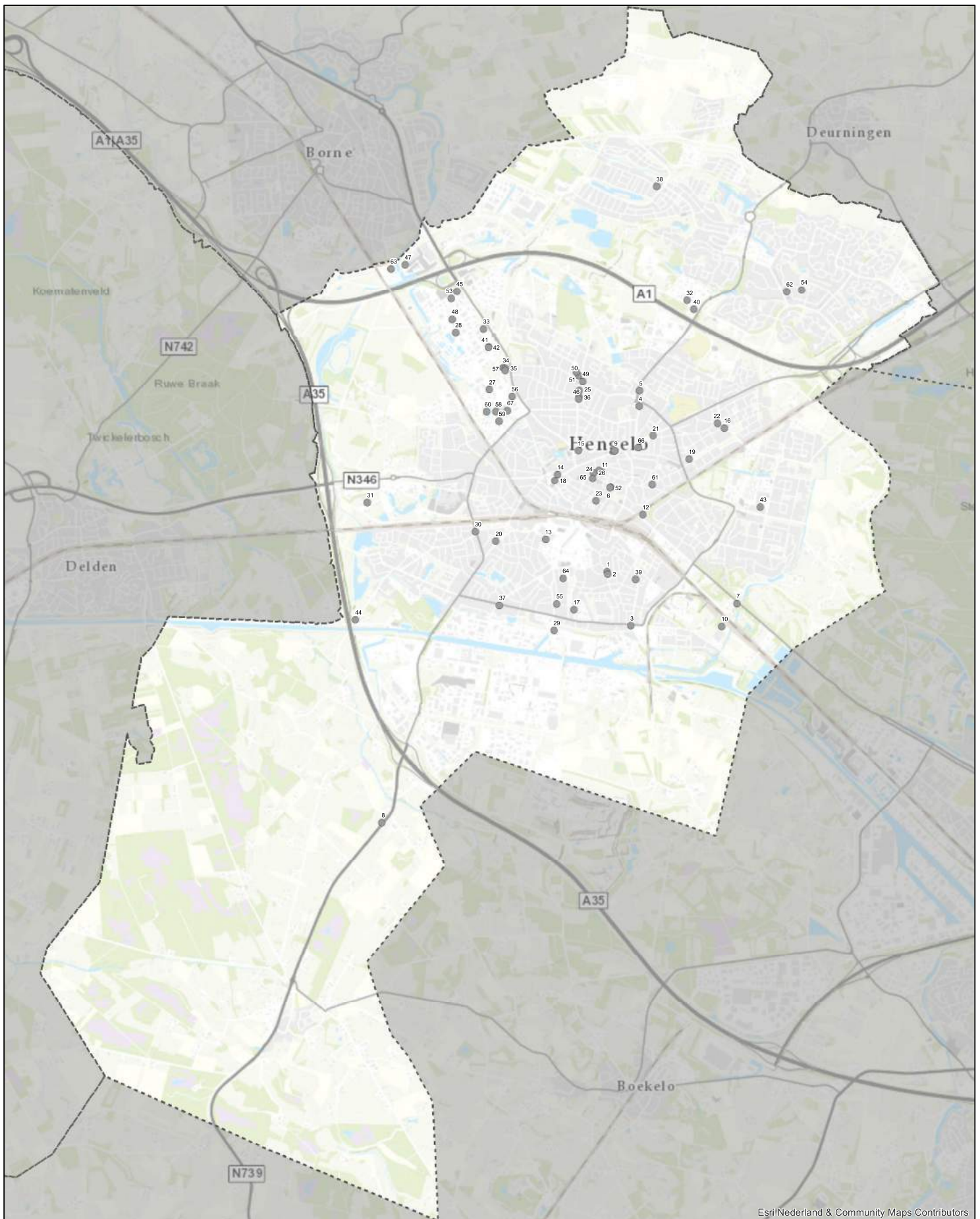
Esri Nederland & Community Maps Contributors

Legenda

- Verkooppunt
- Gemeentegrens

OPDRACHTGEVER	GS SPECIALIST	SCHAAL
Belangen Alliantie Detailhandel Twente	Patrick Hendrickx	1:64.500
PROJECTOMSCHRIJVING	PROJECTLEIDER	FORMAAT
Overzicht verkooppunten Twente		A3
KAARTTITEL	DATUM	BLAD IN BLADEN
Verkooppunten gemeente Hellendoorn	28-8-2017	1 van 1
KAARTNUMMER	STATUS	WISD MS
416621-Ensch-5	Definitief	CO
	www.anteagroup.nl	


 © 1994-2009/09/17/480/Arctic/GIS/Kaarten/Winkels/Enschede_2_20170828.mxd



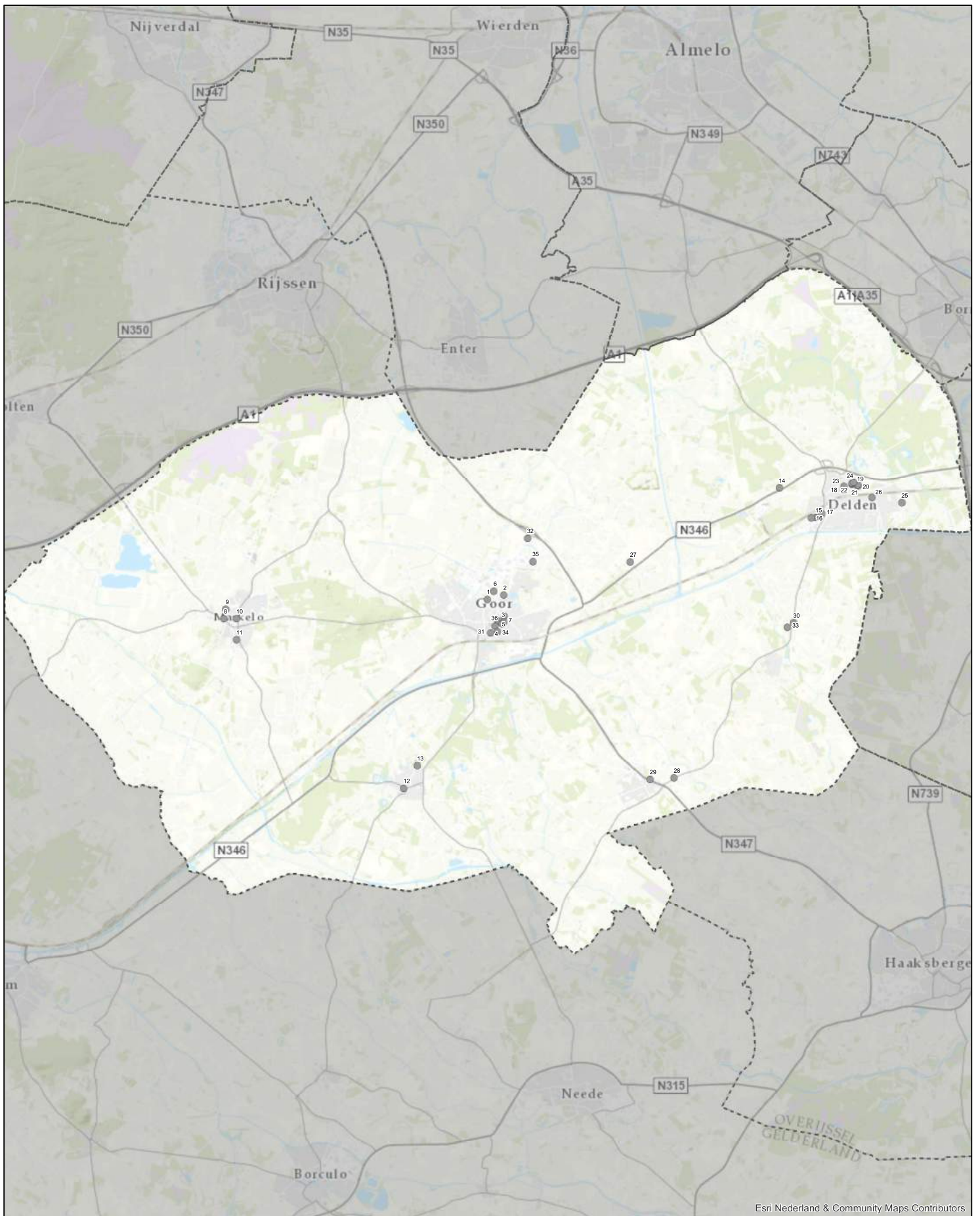
Esri Nederland & Community Maps Contributors

Legenda

- Verkooppunt
- Gemeentegrens

OPDRACHTGEVER	Belangen Alliantie Detailhandel Twente	GIS SPECIALIST	Patrick Hendrickx	SCHAAL	1:39.500
PROJECTOMSCHRIJVING	Overzicht verkooppunten Twente	PROJECTLEIDER		FORMAAT	A3
KARTTITEL	Verkooppunten gemeente Hengelo (0)	DATUM	28-8-2017	BLAD IN BLADEN	1 van 1
KARTTAALNUMMER	416621-Ensch-6	STATUS	Definitief	WISD MS	CO
			www.anteagroup.nl		
					

© 1994-2009/06/17/480/ArcticGIS/Kaarten/Winkels/Enschede_2_3017028E.mxd

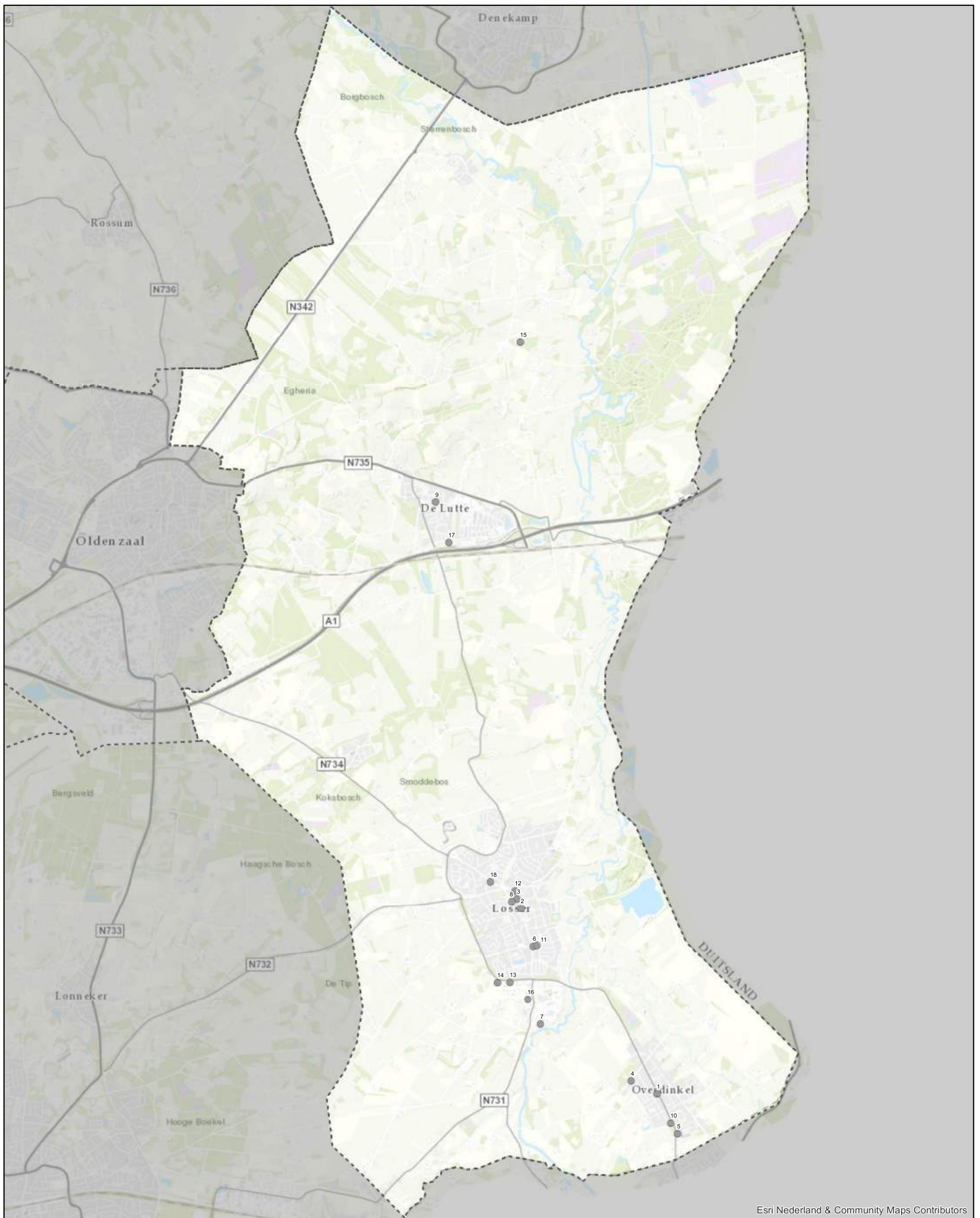


Esri Nederland & Community Maps Contributors

Legenda

- Verkooppunt
- Gemeentegrens

OPDRACHTGEVER	Belangen Alliantie Detailhandel Twente	GIS SPECIALIST	Patrick Hendrickx	SCHAAL	1:82.900
PROJECTOMSCHRIJVING	Overzicht verkooppunten Twente	PROJECTLEIDER		FORMAAT	A3
KAARTTITEL	Verkooppunten gemeente Hof van Twente	DATUM	28-8-2017	BLAD IN BLADEN	1 van 1
KAARTNUMMER	416621-Ensch-7	STATUS	Definitief	WISD NR.	CO
			www.anteagroup.nl		

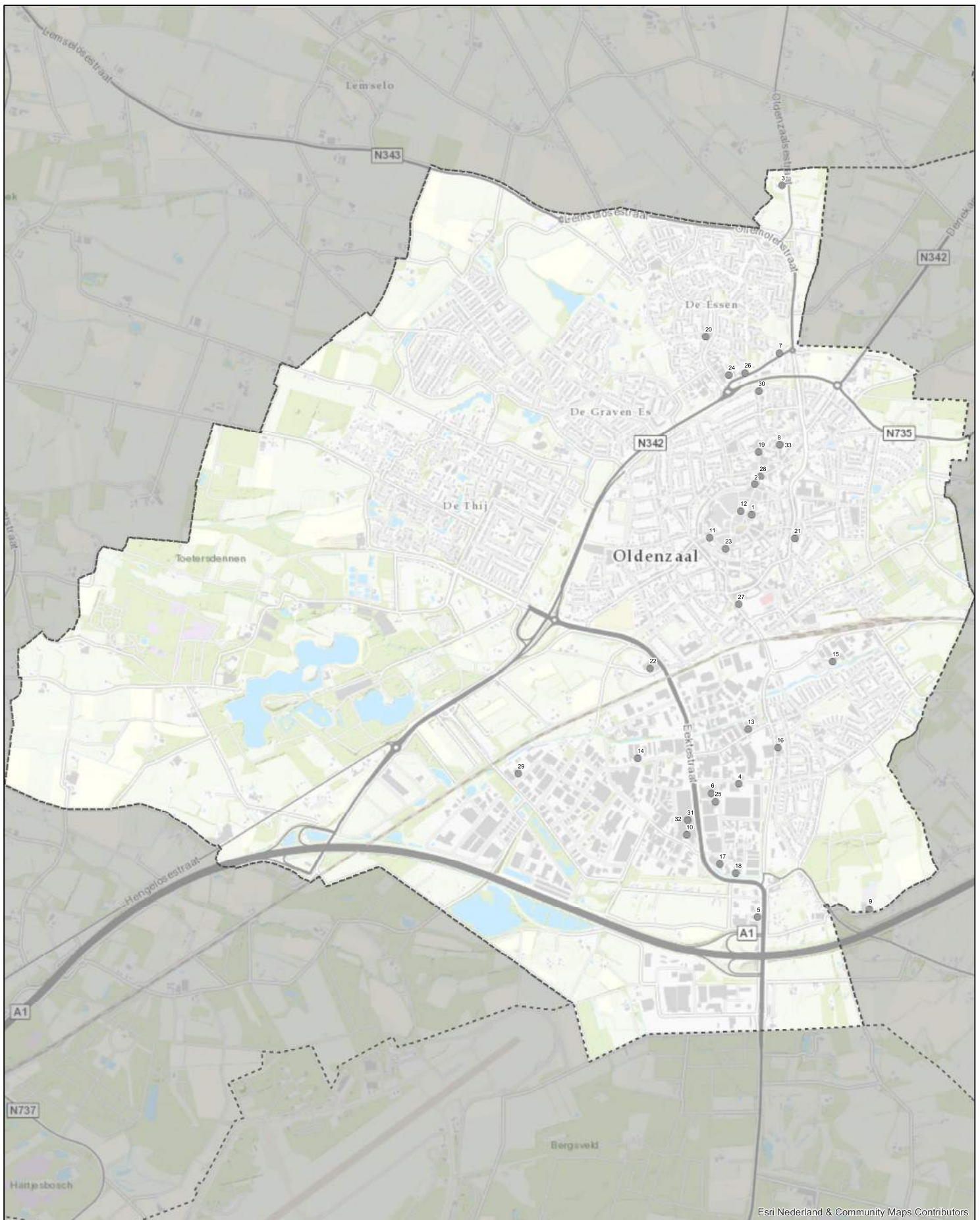


Esri Nederland & Community Maps Contributors

Legenda

- Verkooppunt
- Gemeentegrens

OPDRACHTGEVER	Belangen Alliantie Detailhandel Twente	GIS SPECIALIST	Patrick Hendrickx	SCHAAL	1:51.080
PROJECTOMSCHRIJVING	Overzicht verkooppunten Twente	PROJECTLEIDER		FORMAAT	A3
KARTTITEL	Verkooppunten gemeente Losser	DATUM	28-8-2017	BLAD IN BLADEN	1 van 1
KARTNUMMER	416621-Ensch-8	STATUS	Definitief	WEG NR	C0
		www.anteagroup.nl			



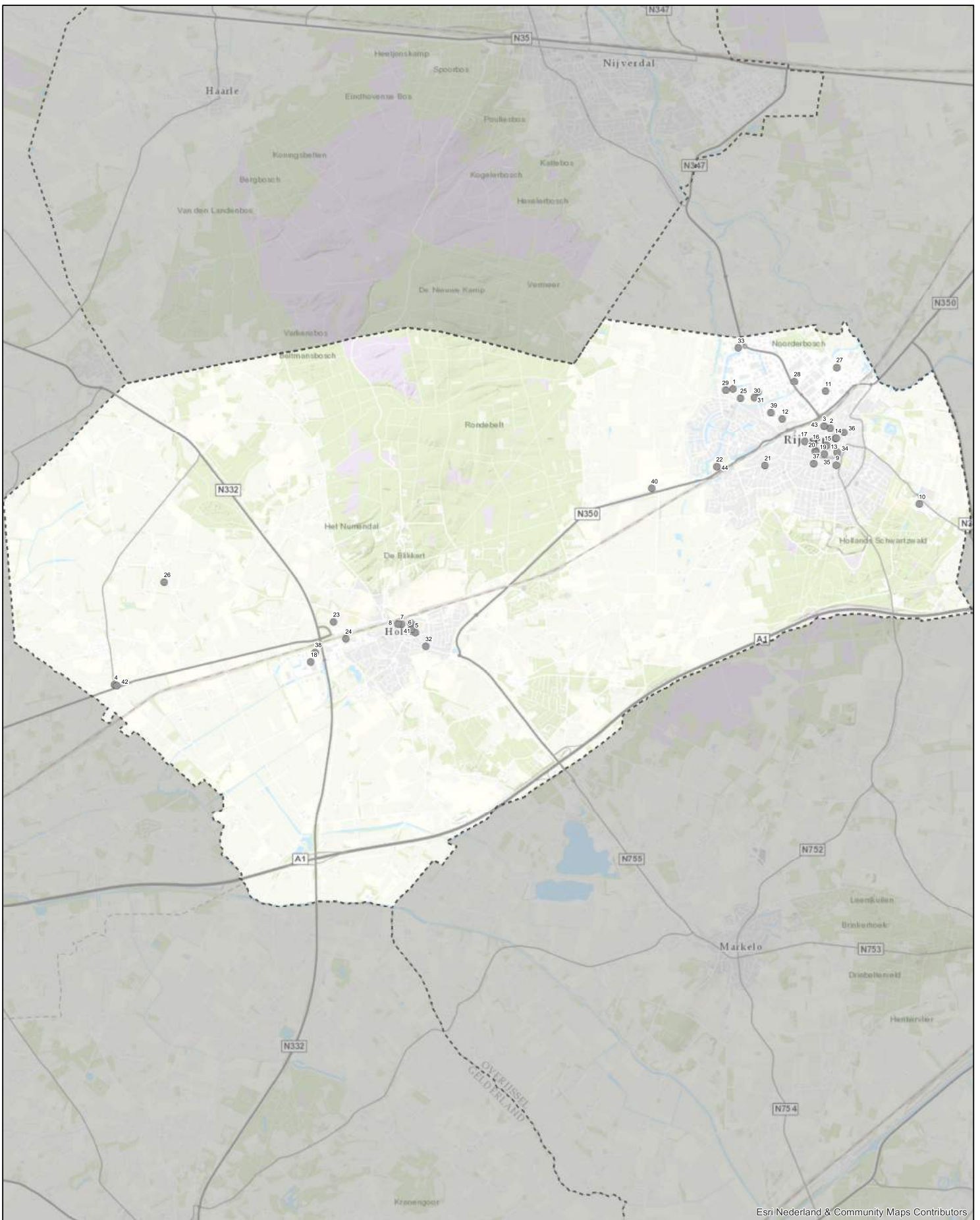
Esri Nederland & Community Maps Contributors

Legenda

- Verkooppunt
- - - Gemeentegrens

OPDRACHTGEVER	GIS SPECIALIST	SCHAAL
Belangen Alliantie Detailhandel Twente	Patrick Hendrickx	1:22.230
PROJECTOMSCHRIJVING	PROJECTLEIDER	FORMAAT
Overzicht verkooppunten Twente		A3
KARTTITEL	DATUM	BLAD IN BLADEN
Verkooppunten gemeente Oldenzaal	28-8-2017	1 van 1
KARTTALNUMMER	STATUS	WISD MS
416621-Ensch-9	Definitief	CO
	www.anteagroup.nl	





Esri Nederland & Community Maps Contributors

Legenda

- Verkooppunt
- Gemeentegrens

OPDRACHTGEVER	Belangen Alliantie Detailhandel Twente	GIS SPECIALIST	Patrick Hendrickx	SCHAAL	1:56.130
PROJECTOMSCHRIJVING	Overzicht verkooppunten Twente	PROJECTLEIDER		FORMAAT	A3
KAARTTITEL	Verkooppunten gemeente Rijssen-Holten	DATUM	28-8-2017	BLAD IN BLADEN	1 van 1
KAARTNUMMER	416621-Ensch-10	STATUS	Definitief	WISD MS	CO
		www.anteagroup.nl			

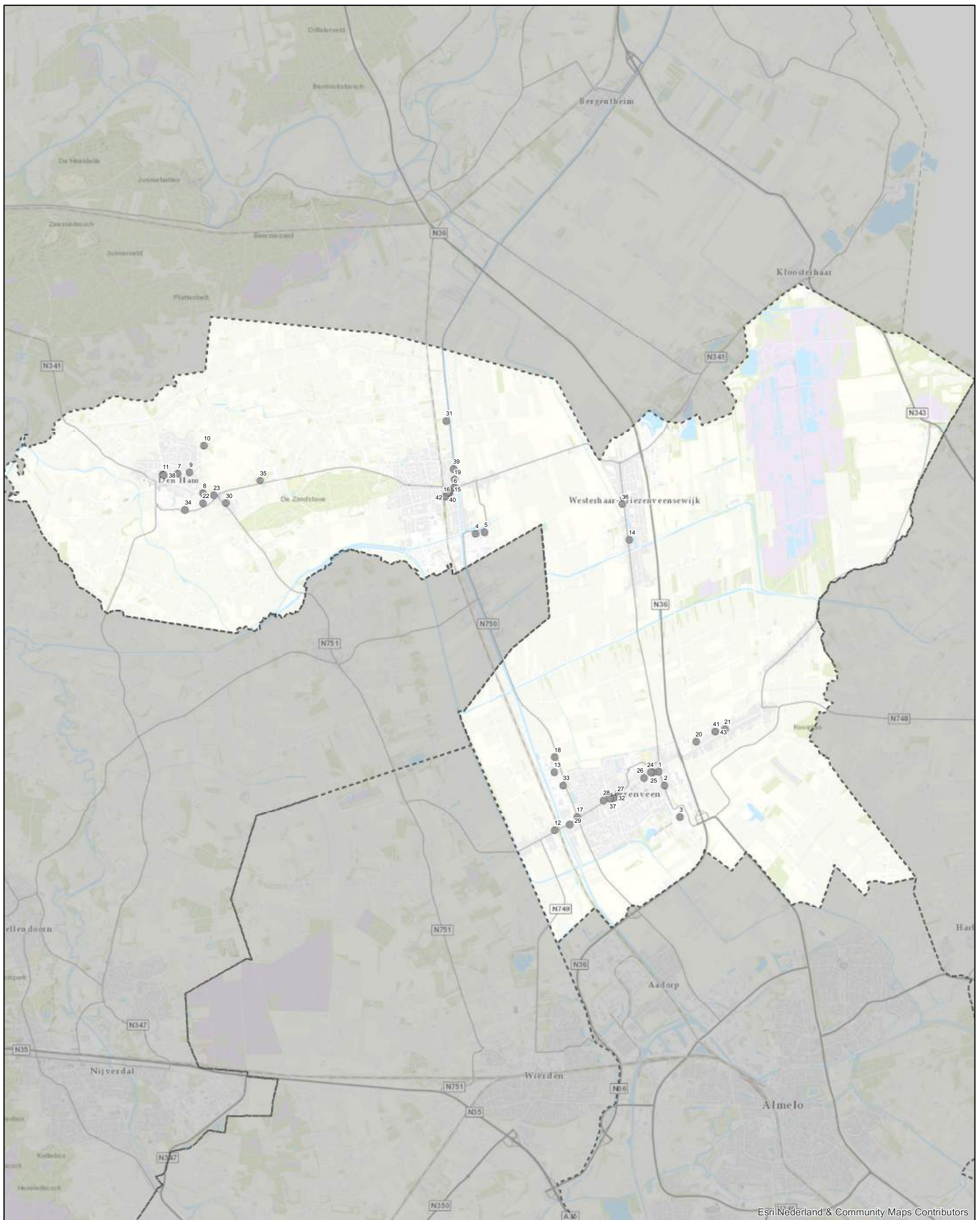


Esri Nederland & Community Maps Contributors

Legenda

- Verkooppunt
- Gemeentegrens

OPDRACHTGEVER	Belangen Alliantie Detailhandel Twente	GIS SPECIALIST	Patrick Hendrickx	SCHAAL	1:68.520
PROJECTOMSCHRIJVING	Overzicht verkooppunten Twente	PROJECTLEIDER		FORMAAT	A3
KARTTITEL	Verkooppunten gemeente Tubbergen	DATUM	28-8-2017	BLAD IN BLADEN	1 van 1
KARTTAALNUMMER	416621-Ensch-11	STATUS	Definitief	WISD NR	C0
		www.anteagroup.nl			

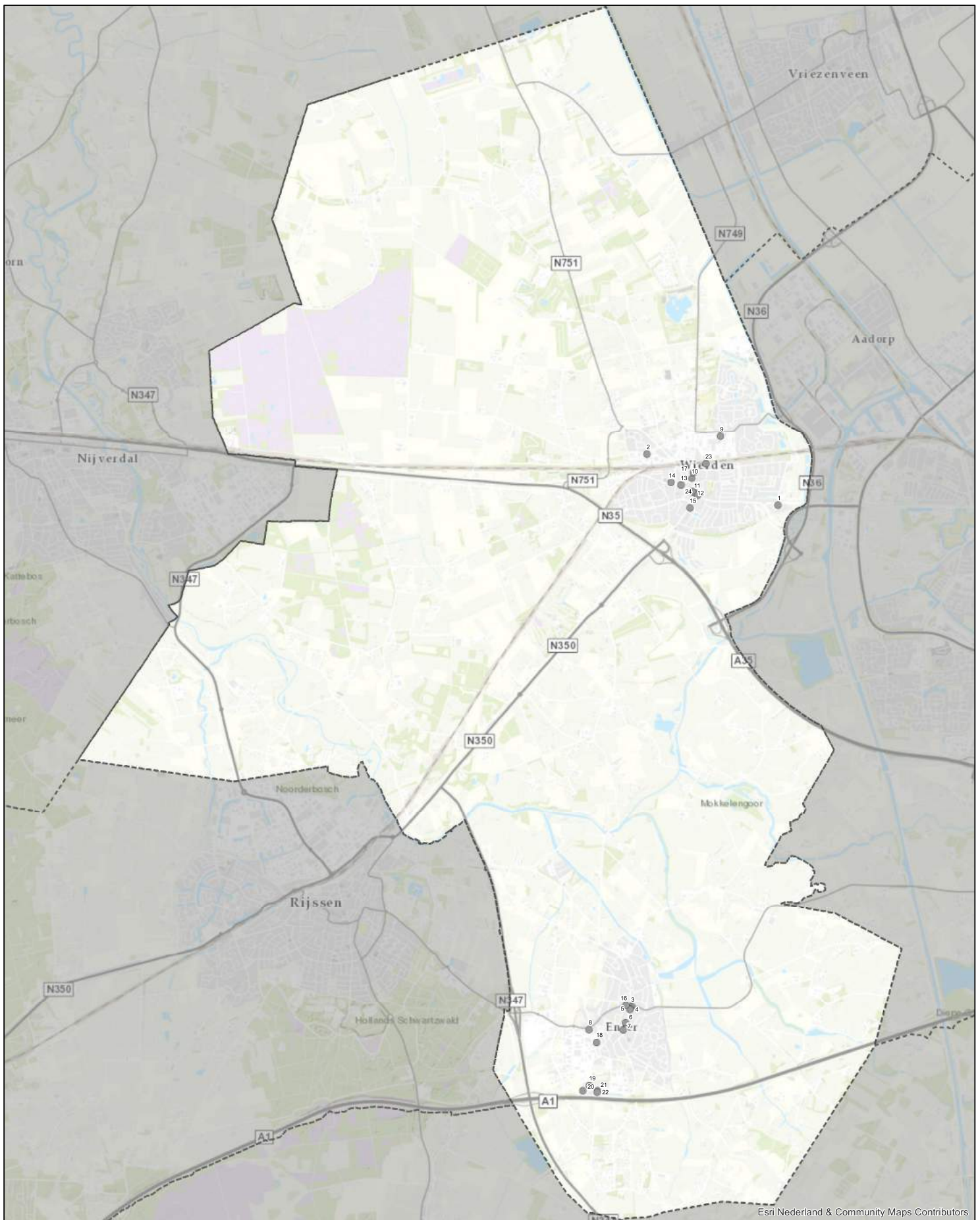


Esri Nederland & Community Maps Contributors

Legenda

- Verkooppunt
- Gemeentegrens

OPDRACHTGEVER	GIS SPECIALIST	SCHAAL
Belangen Alliantie Detailhandel Twente	Patrick Hendrickx	1:66.200
PROJECTLEIDER	FORMAAT	
	A3	
PROJECTOMSCHRIJVING	DATUM	BLAD IN BLADEN
Overzicht verkooppunten Twente	28-8-2017	1 van 1
KAARTITEL	STATUS	WID MAG
Verkooppunten gemeente Twenterand	Definitief	C0
KAARTNUMMER	www.anteagroup.nl	
416621-Ensch-12		

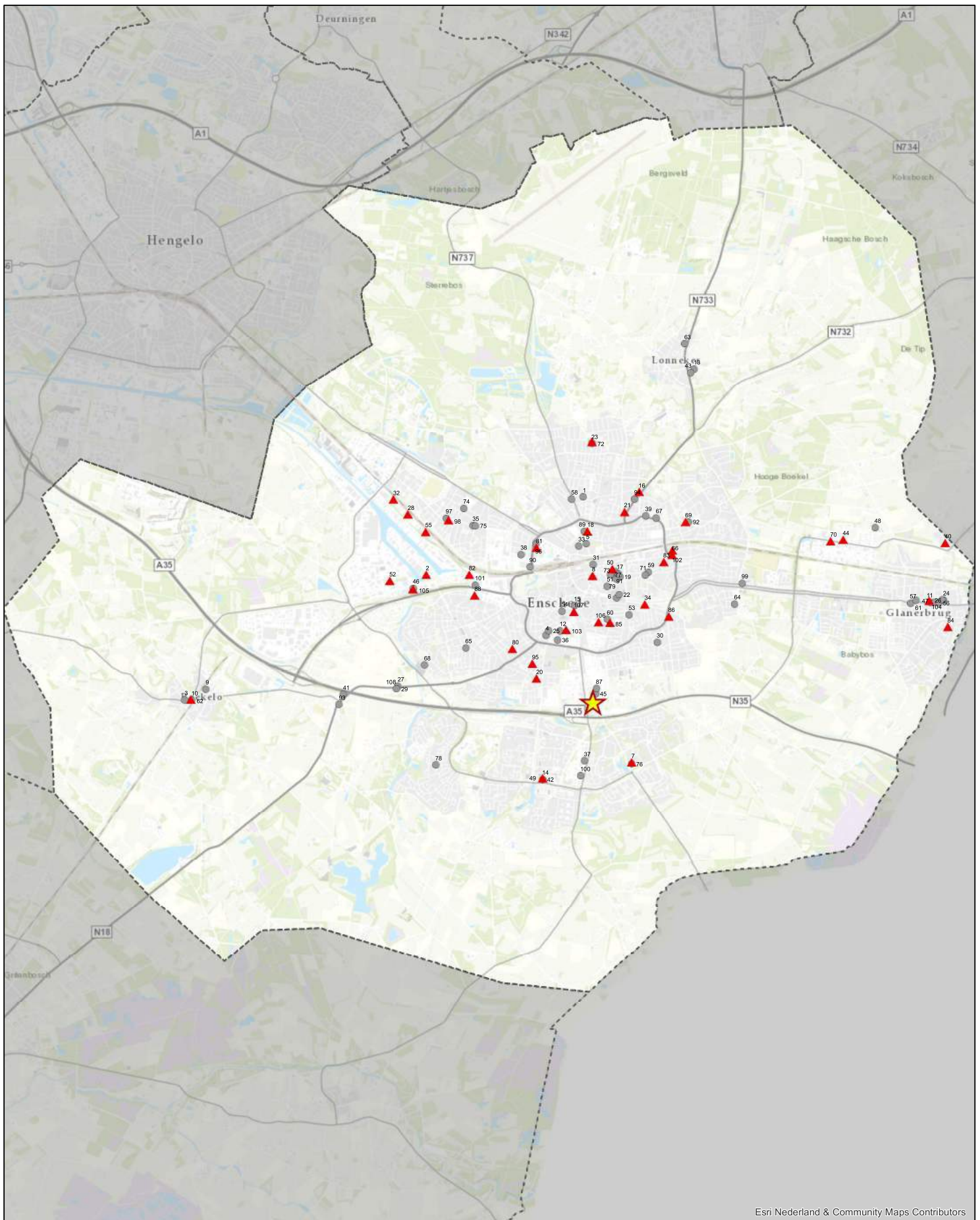


Esri Nederland & Community Maps Contributors

Legenda





- Verkooppunt
- Gemeentegrens

OPDRACHTGEVER Belangen Alliantie Detailhandel Twente	GIS SPECIALIST Patrick Hendrickx	SCHAAL 1:47.680
PROJECTLEIDER	FORMAAT A3	
PROJECTOMSCHRIJVING Overzicht verkooppunten Twente	DATUM 28-8-2017	BLAD IN BLADEN 1 van 1
KARTTITEL Verkooppunten gemeente Wierden	STATUS Definitief	WIS NO CO
KARTTAALNUMMER 416621-Ensch-13	www.anteagroup.nl	

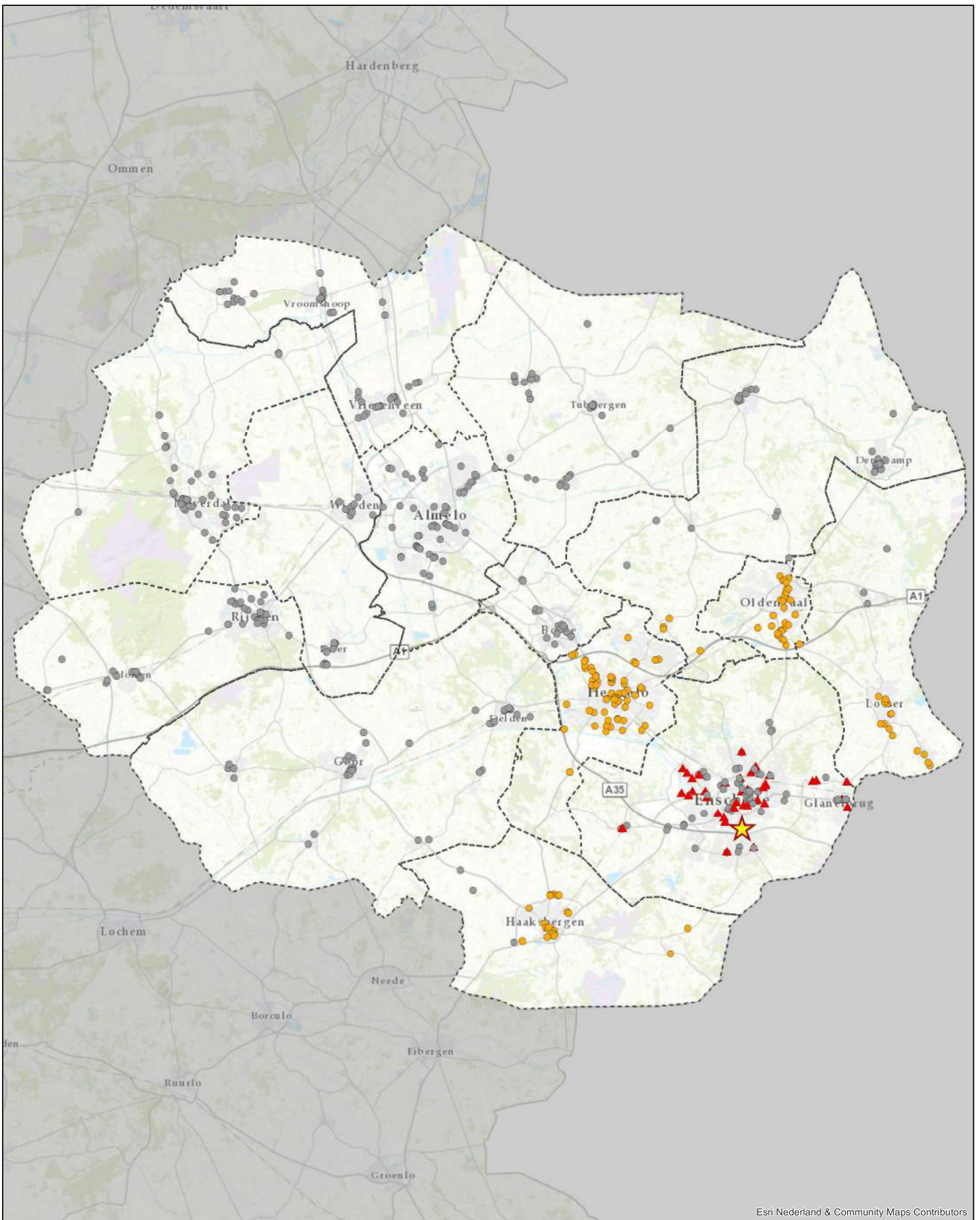


Esri Nederland & Community Maps Contributors

Legenda






-  Beoogde locatie bouwmarkt
-  Gem. overaanbod subbranche
-  Neutraal/gem. onderaanbod subbranche
-  Gemeentegrens

OPDRACHTGEVER	Belangen Alliantie Detailhandel Twente	GIS SPECIALIST	Patrick Hendrickx	SCHAAL	1:55.520
PROJECTOMSCHRIJVING	Overzicht verkooppunten Twente	PROJECTLEIDER		FORMAAT	A3
KAARTTITEL	Verkooppunten gemeente Enschede	DATUM	28-8-2017	BLAD IN BLADEN	1 van 1
KAARTNUMMER	416621-Ensch-20	STATUS	Definitief	WISD NR	CO
			www.anteagroup.nl		



Esri Nederland & Community Maps Contributors

Legenda

-  Beoogde locatie bouwmarkt
-  Gem. overaanbod subbranche
-  Verkooppunt in overig primair/secundair verzorgingsgebied
-  Verkooppunt
-  Gemeentegrens

OPDRACHTGEVER	SCHAAL	
Belangen Alliantie Detailhandel Twente	Patrick Hendrickx 1:186.745	
PROJECTLEIDER	FORMAAT	
	A3	
PROJECTOMSCHRIJVING	DATUM	BLAD IN BLADEN
Overzicht verkooppunten Twente	28-8-2017	1 van 1
KAARTTITEL	STATUS	WIS-MS
Verkooppunten regio Twente	Definitief	CO
KAARTNUMMER	www.anteagroup.nl	
416621-Ensch-25		

Pauline van den Belt - Brandbrief - regionale afstemming megabouwmktplannen Twente

Van: "Secretariaat BADT" <secretariaat@belangenalliantiedetailhandeltwente.nl>
Datum: 29-8-2017 14:51
Onderwerp: Brandbrief - regionale afstemming megabouwmktplannen Twente
Bijlagen: Collegebrief BADT - 29 augustus2017.pdf; Factsheet Hornbach Enschede.pdf; 7-6-2017 Ecorys megabouwmktenTwente.pdf

Aan: College van B&W
Vanwege hoge urgentie digitaal verzonden
Enschede, 29 augustus 2017
Betreft: brandbrief - regionale afstemming megabouwmktplannen Twente
Geacht College,
Graag attenderen wij u op bijgevoegde brief, die bestemd is voor de portefeuillehouder(s) Ruimtelijke Ordening en/of Economische Zaken.
Vanwege de bestandsgrootte van het onderzoeksrapport van Antea Group (+18MB) is het niet mogelijk om de rapporten waarnaar verwezen wordt, in de bijlage te versturen. Gemakshalve kunt u het Antea-rapport downloaden via deze WeTransfer-link: <https://wetransfer.com/downloads/4f942272390d86b2e20e72ef88c94f2920170829123140/4c17fe108e6a30e30738e4a32364951320170829123140/9b8364>

Voor de volledigheid zullen wij de rapporten ook nog per post nasturen. Wij verzoeken u om reacties naar aanleiding van dit schrijven te richten aan dit e-mailadres.
In afwachting van uw reactie verblijven wij.

Met vriendelijke groet,
Annemieke Stallaert
Namens,
BelangenAlliantie Detailhandel Twente

CC aan:
Gedeputeerde Staten van Overijssel
College B&W en Gemeenteraad Almelo
College B&W en Gemeenteraad Hellendoorn
College B&W en Gemeenteraad Hof van Twente
College B&W en Gemeenteraad Rijssen-Holtten
College B&W en Gemeenteraad Tubbergen
College B&W en Gemeenteraad Twenterand
College B&W en Gemeenteraad Wierden