

Verzonden: donderdag 24 december 2020 11:00

Aan: gemeente@nijkerk.eu; Secretariaat <Secretariaat@barneveld.nl>

Onderwerp: Ontwerp-bestemmingsplan Bauhaus Amersfoort

Geachte Raadsleden,

Graag attendeer ik u op de brief in de bijlage,

in afwachting van uw reactie en fijne feestdagen gewenst,

Renate Wijmenga

Adviseur

Dietz Strategie & Communicatie

www.dietz.nl

|

Aan: de fracties van de gemeenteraden in de regio Foodvalley
CC: Colleges van B&W

Betreft: Ontwerp-bestemmingsplan Bauhaus Amersfoort

Geachte fracties,

Nog niet al te lang geleden stuurden wij u een brief namens een grote groep ondernemers in de bouwmarkt- en tuinentrumbranche. Op een paar aanscherpingen na konden wij u complimenteren met uw herziene retailbeleid. Met name het belang van een goede regionale afstemming heeft u op een goede manier verankerd in het nieuwe beleid. Hoe anders is dat bij uw burens. Of in het geval van Nijkerk en Barneveld: uw regiogenoot in de regio Amersfoort.

Momenteel heeft de gemeente Amersfoort de “Partiële herziening bedrijventerreinen e.o. en snelwegen Lubeckweg bouwmarkt en tuinentrum” ter inzage liggen ([link](#)). Middels deze herziening beoogt de gemeente de komst van een Bauhaus mogelijk te maken in de wijk Vathorst.

In onze ogen een onwenselijke ontwikkeling die in strijd is met de regionale belangen. We willen u vragen om uw college op te roepen een zienswijze in te dienen tegen dit plan. We beseffen ons dat we deze brief op een bijzonder moment sturen, zo midden in de Kerstvakantie. Het is echter de gemeente Amersfoort die deze herziening in deze tijd, op een voor ons plotseling moment ter inzage legt. De uiterste datum voor indiening van een zienswijze is 20 januari 2021.

Met voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt onder andere de vestiging van een bouwmarkt met een winkelvloeroppervlak van maximaal 9.200m² en een tuinentrum met een winkelvloeroppervlak van maximaal 1.000m² toegestaan. Een vestiging die negatieve effecten heeft op verschillende PDV-gebieden in de regio. Uiteraard treedt u niet in concurrentie van partijen, mits er geen ruimtelijke effecten kunnen ontstaan zoals leegstand. Het is ook daarom dat voor een dergelijke ontwikkeling een aantoonbare behoefte moet zijn. Een behoefte die er in dit geval niet is.

Ladder/omzeteffecten

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een onderzoek van BRO gevoegd. Dat onderzoek gaat in op de behoefte van voorliggende ontwikkeling en de daarmee gepaard gaande leegstandseffecten. In dat onderzoek wordt aan de hand van het bestaande vraag en aanbod geconcludeerd tot voldoende marktruimte voor de komst van een Bauhaus.

Voor de doe-het-zelfbranche is er per heden een uitbreidingsruimte van 3.150 m². Per 2030 is dat 7.700 m², aldus Bro. De toevoeging van Bauhaus is 9.000 m² voor een bouwmarkt en 3.240 m² bvo (dus iets minder wvo) voor de drive-in. De gestelde uitbreidingsruimte is dus zowel nu als in 2030 niet voldoende voor de toevoeging van Bauhaus. Voor tuinentra bestaat nu 1.000 m² uitbreidingsruimte. In 2030 is dat 4.900 m². Er wordt 1.000 m² tuinentrum binnen en 730 m² verkoopruimte buiten toegevoegd. Die uitbreidingsruimte is per 2030 aanwezig, nu nog niet.

Aan het rapport valt allereerst op dat geen rekening is gehouden met de bestaande plancapaciteit. Dat is, gezien de jurisprudentie in het kader van de ladder, onjuist.

Verder valt op dat er een beroep wordt gedaan op de kwalitatieve behoefte. Er zou nog geen dergelijke grootschalige aanbieder in de regio aanwezig zijn. Die kwalitatieve behoefte kan op zichzelf niet voldoende zijn om grote leegstandseffecten te vergoelijken. Bovendien is dat hier feitelijk ook onjuist, omdat het hier een relatief kleine variant van Bauhaus betreft. Er is in de regio al een Praxis aanwezig die bijna net zo groot is. Het tuincentrum is in verhouding tot andere aanbieders zeer klein. Dat is dus sowieso kwalitatief geen toevoeging.

Verder is het goed om op te merken dat het onderzoek zich beperkt tot de effecten in de gemeenten van de regio Amersfoort terwijl de omzeteffecten binnen een groter gebied merkbaar zullen zijn. De ontwikkeling vindt op korte afstand tot uw regio plaats. De Bauhaus zal tot op 30 autominuten afstand consumenten aantrekken. Dat zal dus ook merkbaar zijn voor de ondernemers in uw voorzieningenstructuur. Uw regio heeft nou juist afgesproken dat terughoudend wordt omgegaan met nieuwe ontwikkelingen, omdat ontwikkelingen geen negatieve zouden mogen hebben voor de voorzieningenstructuur in uw gemeenten. Het is dan haast onbestaanbaar dat net over de grens een dusdanig grootschalige winkel wordt gebouwd dat de voorzieningenstructuur in uw gemeenten alsnog schade zal ondervinden.

Als gezegd roepen we uw college dan ook op om een zienswijze in te dienen tegen het plan om een grootschalige detailhandelvoorziening te Amersfoort.

In afwachting van uw reactie,