

Germa Methorst

Van: Griffie
Onderwerp: FW: Brief gemeente Amersfoort
Bijlagen: 210118 Reactie Bauhaus Vathorst namens Regio Foodvalley jan 2021_versie 20 jan 2021.pdf

Van: Zalingen, Rodé van <rode.van.zalingen@regiofoodvalley.nl>

Verzonden: donderdag 21 januari 2021 15:24

Aan:

Onderwerp: Brief gemeente Amersfoort

Goedemiddag allen,

Bijgaande brief is gisteren verzonden aan gemeente Amersfoort. Willen jullie zorgen dat er een afschrift naar de raadsleden in de regio gaat?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

Rodé van Zalingen

Secretaresse

rode.van.zalingen@regiofoodvalley.nl

Raadhuisstraat 117

Postbus 9022

6710 HK Ede

0318 680 619

regiofoodvalley.nl

foodvalley.nl

[twitter](#) | [linkedin](#)



Schrijf je in voor de nieuwsbrief

Mijn werkdagen zijn maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Foodvalley is het kennisintensieve agrifood ecosysteem in Nederland waar vele bedrijven, van startups tot multinationals en kennisinstellingen samen werken aan innovatieve oplossingen, gezonde voeding en duurzame productie. **Regio Foodvalley** bevordert het vestigingsklimaat en maakt ondernemen, wonen, studeren en werken aantrekkelijk.

De [proclaimer](#) van de gemeente Ede is van toepassing



**Aan de gemeenteraad van Amersfoort
T.a.v. de griffie
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort**

uw kenmerk:	uw brief van:	ons kenmerk: 21/EWV	behandeld door: N. Joosen	doorkiesnummer: 06 28293533	e-mailadres: Nanneke.joosen@wageningen.nl
onderwerp: Reactie Regio Foodvalley op 'Bauhaus Vathorst' bij partiële herziening Bedrijventerreinen Lübeckweg Amersfoort				bijl.:	datum: 18 januari 2021

Geachte raad,

Regio Foodvalley heeft kennis genomen van de plannen voor de komst van een Bauhaus vestiging naar Vathorst Amersfoort, naast de Ikea. Uw gemeente heeft daartoe een partiële herziening van het bestemmingsplan "Partiële herziening Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen Lübeckweg - bouwmarkt en tuincentrum" ter visie gelegd tot en met 20 januari 2021. Graag geven wij u hierop een reactie namens Regio Foodvalley.

Communicatie en intergemeentelijke afstemming

In het voortraject, om te komen tot deze partiële herziening, hadden we graag betrokken willen worden. Voor zover intern na te gaan is er in 2016 in algemene zin melding gedaan van de mogelijke komst van Bauhaus naar Amersfoort-Vathorst aan buurgemeenten. Vanaf dat moment is afstemming over de komst van Bauhaus uitgebleven. Toch vraagt een dergelijke ontwikkeling om een inhoudelijk vooroverleg, met buurgemeenten of de regionale economische samenwerkingstafels van Regio Amersfoort of Regio Foodvalley, over de grensoverschrijdende effecten op de PDV-structuur. We hadden graag intensiever en pro actiever betrokken willen worden.

Negatieve effecten op de regionale PDV-structuur niet meegenomen

De samenwerkende gemeenten van Regio Foodvalley zijn van mening dat de komst van de Bauhaus vestiging naar Amersfoort-Vathorst negatieve effecten zal hebben op de bestaande voorzieningenstructuur voor de Perifere volumineuze Detailhandel (PDV) in de regio in een straal van 25 autominuten. Wij zijn als regio van mening dat de provincie Utrecht en de gemeente Amersfoort bij nieuwe PDV-ontwikkelingen die grensoverschrijdende effecten hebben (zoals in het geval van Bauhaus), rekening moeten houden met de gemeenten aan de andere kant van de zeer nabije grens. Het past immers niet binnen een goede ruimtelijke ordening om daar (leegstands)effecten op de retailstructuur te veroorzaken. De Utrechtse provinciale verordening en het daaruit voortkomende retailbeleid van de gemeente Amersfoort zijn in die zin relevant voor de effecten in Regio Foodvalley.

Ladderonderbouwing BRO

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een ladderonderbouwing en behoefteonderzoek van bureau BRO gevoegd. Wij constateren dat de onderbouwing door BRO onvolledig is en dat de behoefte onvoldoende is aangetoond.

Bovengemeentelijke effecten vragen om bovengemeentelijke afstemming

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde Bauhaus vestiging is zowel gemeentegrens overschrijdend als regio- en provinciegrens overschrijdend. De Ladder verplicht tot bovengemeentelijke en regionale afstemming op basis van ontwikkelingen met een grensoverstijgend effect. Die inhoudelijke afstemming heeft niet plaatsgevonden, noch in het regionale overleg, noch met afzonderlijke buurgemeenten, noch met de provincie Gelderland.

Kwantitatieve ruimte

Het actueel bestaande aanbod is niet compleet in beeld gebracht in de onderbouwing. In de directe omgeving van de beoogde vestigingslocatie van Bauhaus bestaan al twee grote bouwmarkten, Praxis Megastore en KarweiXL. Volgens Locatus meet deze Praxis in het geheel 12.540m². BRO hanteert lagere cijfers. In die zin zal de Bauhaus in Vathorst in omvang minder onderscheidend zijn vanuit een kwalitatieve behoefte. Dit verschil halveert ongeveer de marktruimte die door BRO wordt aangegeven anno 2030.

Harde plancapaciteit PDV in regio niet goed meegenomen

In de onderbouwing door BRO wordt het aanbod DoeHetZelf en Tuincentra over de jaren 2020 en 2030 gelijk gehouden. Er wordt geen rekening gehouden met de harde plancapaciteit in de 9 - ook Gelderse - gemeenten van het aangegeven Bauhaus verzorgingsgebied door BRO. Dat is gezien de jurisprudentie van de Ladder niet juist. Er wordt alleen verwezen naar plannen als Hornbach Zwolle (in maart 2021 drie jaar open) en Hornbach Apeldoorn (nu in aanbouw). Harde plancapaciteit in Hoevelaken (HuboXL, gaat bijna open), verplaatsing en uitbreiding Gamma Barneveld, vergroting Intratuin Barneveld worden niet door BRO meegenomen. Er zullen ongetwijfeld nog andere harde PDV (uitbreidings)plannen in procedure of uitvoering zijn in deze 9 gemeenten. Die zijn niet in beeld en niet meegenomen in de onderbouwing door BRO.

Marktruimte voor modernisering en uitbreiding bestaande PDV niet meegenomen

Er is in de onderbouwing geen rekening gehouden met voldoende marktruimte voor bestaande bouwmarkten en tuincentra in de regionale verzorgingscirkel van de beoogde Bauhaus voor beperkte modernisering en uitbreiding.

De conclusie van BRO is voor de DoeHetZelf branche dat er in het huidige functioneren nog circa 3.150m² uitbreidingsruimte is en in 2030 circa 7.700m². Er wordt een oppervlakte toegevoegd door de beoogde komst van Bauhaus van 9.200m². De gestelde uitbreidingsruimte is dus zowel nu als in 2030 niet voldoende voor de toevoeging van Bauhaus. Daarmee maakt dit plan gebruik van alle ruimte die er in de toekomst is en nog meer, in een primair verzorgingsgebied met meer dan 400.000 inwoners. Dit komt naast het feit dat de regionale harde plancapaciteit niet is meegenomen en de huidige oppervlaktes niet kloppen.

Regio Foodvalley maakt zich zorgen over de gevolgen: als de kwantitatieve marktruimte inderdaad (aanzienlijk) lager is, ontstaan er gevolgen voor het bestaande regionale aanbod van PDV. Voor de retailstructuur in de omliggende gemeenten en Amersfoort zelf, ontstaat er risico van ongewenste leegstand door het omvallen of sluiten van bestaande PDV. Maar ook ongewenste druk op branchevervaging door het (noodgedwongen) opnemen van steeds meer niet-volumineuze assortimenten in DoeHetZelf winkels. Die laatste ontwikkeling is overal zichtbaar en tast het aanbod in onze kernwinkelgebieden aan. Om die reden heeft Regio Foodvalley regionaal PDV-beleid geformuleerd, dat toeziet op het niet of nauwelijks uitbreiden van PDV en het beperken van branchevreemd assortiment, ter bescherming van de kernwinkelgebieden.

Geen toetsing door BRO aan PDV-beleid Regio Foodvalley

Sinds 2016 bestaat er vastgesteld regionaal PDV-beleid in Regio Foodvalley. Dit beleid is vorig jaar geactualiseerd in samenwerking met de provincies Gelderland en Utrecht. Dit PDV-beleid voorziet in afspraken over het niet of nauwelijks uitbreiden van meters PDV en het concentreren daarvan, naast ook andere afspraken. De ladderonderbouwing door BRO maakt geen melding van toetsing aan dit beleid, terwijl er wel (regio)grensoverschrijdende effecten zijn. Toetsing aan dit beleid had geleid tot inhoudelijk overleg en afstemming. Wij verwachten dat dit de uitkomst van de ladderonderbouwing en beschikbare regionale marktruimte had kunnen beïnvloeden.

Benchmark ontbreekt in ladderonderbouwing BRO

BRO heeft geen benchmark uitgevoerd of de regio (binnen de verzorgingsstraal van de beoogde Bauhaus) over veel of weinig aanbod DoeHetZelf en Plant&Dier beschikt. Dit is wel gebruikelijk om te doen en wenselijk in deze situatie. De regio is goed voorzien van tuincentra, er is weinig aanleiding om nog een tuincentrum toe te voegen aan een nieuwe bouwmarkt.

Bij het DoeHetZelf aanbod scoort Amersfoort hoger dan het gemiddelde. Het is dus de vraag of de regionale marktruimte dan terecht moet komen op de beoogde locatie waar nu al twee grote bouwmarkten in haar directe nabijheid zijn. De toegevoegde waarde van een derde grootschalige bouwmarkt zal gering zijn en leidt tot overcapaciteit.

Bestedingen en omzetcijfers per m2 vwo verouderd

In de onderbouwing hanteert BRO de bestedingen en de normatieve omzet per m2 van juli 2019. In juli 2020 zijn de nieuwe cijfers uitgekomen. Die liggen zowel in de bestedingen als de normatieve omzet per m2 hoger.

Samengevat

Regio Foodvalley betwijfelt of er voor deze ontwikkeling een aantoonbare regionale behoefte en marktruimte is binnen het verzorgingsgebied van de beoogde Bauhaus. De ladderonderbouwing zien wij als onvolledig en vormt geen afdoende grondslag voor de beoogde komst van de Bauhaus naar Amersfoort-Vathorst.

De komst van Bauhaus zal naar verwachting ongewenste negatieve effecten hebben op de verschillende PDV-concentratiegebieden in de omliggende regio, waaronder in Regio Foodvalley. Deze effecten zijn voorzienbaar en stijgen boven het algemene ondernemersrisico uit. Er is onvoldoende aandacht besteed aan de bestaande regionale (plan)capaciteit van PDV en de gevolgen voor bestaande detailhandelsvoorzieningen. Ook zonder de bestaande plancapaciteit mee te nemen ontstaat er een overaanbod PDV in de regio waarbij de marktruimte tot en met 2030 is geclaimd van de bevolkingsgroei in het hele primaire verzorgingsgebied. Het is aannemelijk dat daarmee PDV-voorzieningen in de omliggende kernen zodanig omzetverlies gaan lijden dat zij hun deuren moeten sluiten of hun assortiment noodgedwongen zo moeten gaan aanpassen (meer niet-volumineus) dat er negatieve effecten (omzetverlies en leegstand) in de kernwinkelgebieden ontstaan.

Wij hebben in de regio, in samenwerking met de provincies Gelderland en Utrecht, afgesproken en vastgelegd in beleid dat zeer terughoudend moet worden omgegaan met nieuwe PDV-ontwikkelingen in 8 concentratiegebieden, omdat die geen negatieve effecten mogen hebben voor de retailstructuur in onze gemeenten en kernwinkelgebieden. In dat beleid is opgenomen dat branchevreemde detailhandel maximaal 150 m2 per PDV-vestiging mag beslaan. Reden voor ons om als regio te reageren op deze grootschalige PDV ontwikkeling in korte nabijheid van de voorzieningenstructuur van onze regiogemeenten.

Wij zouden graag met u in gesprek gaan om te komen tot betere afspraken over informatie-uitwisseling tussen de regio's. Laten we dit op korte termijn agenderen. Wij kijken uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,
namens het algemeen bestuur Regio Foodvalley,



Arjen Droog,
directeur



René Verhulst,
voorzitter