



**DINKELLAND**  
Eurowerft - Noord 2015

**NOTA VAN UITGANGSPUNTEN**



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# Dinkelland

## Euowerft – Noord 2015

### Nota van Uitgangspunten

#### identificatie

projectnummer:

400636-20150324

projectleider:

Bokelman

#### planstatus

datum:

18 mei 2015

opdrachtgever:

Assen projecten



## Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. Uitgangspunten</b>	<b>7</b>
<b>3. Beslispunten stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel</b>	<b>11</b>

### **Bijlagen:**

- 1 Memo Ladder Duurzame Verstedelijking
- 2 Stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel



## 1. Inleiding

Voor de locatie Euowerft – Noord heeft Assen Projecten in samenspraak met de gemeente Dinkelland in 2011 en 2012 een plan opgesteld voor de herontwikkeling. Dit plan bevatte een supermarkt (Albert Heijn) met een bruto oppervlakte van 1.617m<sup>2</sup>, dagwinkels met een bruto oppervlakte van 2.471 m<sup>2</sup> en een parkeerdek. Het zou de vierde supermarkt worden in Denekamp. Over dit plan is uitgebreid overleg gevoerd met belanghebbenden en voor de realisatie van het plan is een bestemmingsplan en een uitwerkingsplan in procedure gebracht.

De Raad van State heeft op 5 november 2014 echter de beide besluiten van de gemeenteraad die betrekking hadden op dit plan vernietigd op grond van het feit dat zij niet voldeden aan de Ladder Duurzame Verstedelijking en ook omdat de maatregelen om geluid te weren van de laad- en losruimte in de regels van het bestemmingsplan niet waren geborgd.

De initiatiefnemer van het project is daarna samen met de gemeente in overleg getreden om te bezien op welke wijze Euowerft – Noord alsnog op korte termijn tot ontwikkeling kan worden gebracht. Het braakliggende terrein achter het los staande blok met drie winkels aan de oostzijde van de Nordhornsestraat is bij binnenkomst in Denekamp bepaald niet fraai te noemen en vraagt om een nieuwe, kordate aanpak.

Aan Rho Adviseurs is in maart 2015 gevraagd om een plan van aanpak op te stellen en een afbreukrisico-analyse te maken voor een 'reparatie-herziening' voor dit project.

De conclusie van deze analyse (zie bijlage 1: memo dd. 22 maart 2015) is dat een reparatie-herziening van het eerder in procedure gebrachte plan alleen "Raad van State-proof" kan worden gemaakt indien er een andere, gedegen onderbouwing van de behoefte aan een vierde supermarkt in Denekamp kan worden geleverd. Dit houdt in dat er ofwel een nieuw (prijzig) onderzoek (met telefonische enquêtes in een groot gebied met een ruime steekproef) zou moeten worden gedaan ofwel dat er gewacht moet worden op de actualisering van het vorige Koopstromenonderzoek dat vermoedelijk in 2016 zal verschijnen.

Dit overziende is, mede vanwege op de toestand van de locatie aan de Nordhornsestraat, gezocht naar een alternatief plan dat op korte termijn zou kunnen worden gerealiseerd. In dit plan zal er geen vierde supermarkt naar Denekamp komen, maar vindt herschikking plaats van twee van de drie hier aanwezige supermarkten. Het alternatieve plan zal een impuls geven aan een betere ruimtelijke en functionele invulling van het noordelijke deel van het centrumgebied van Denekamp.

In de afgelopen weken zijn de hoofdlijnen van dit plan besproken met de verantwoordelijk wethouder en de betrokken ambtenaren van de gemeente. Deze hoofdlijnen worden nu uw raad voorgelegd in deze "Notitie uitgangspunten ontwikkeling Euowerft – Noord".

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten toegelicht en genoemd.

Het laatste hoofdstuk bevat beslispunten op grond waarvan het plan in het derde kwartaal verder wordt uitgewerkt. In het vierde kwartaal zal het ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld en na de ontwerpfase aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.





## 2. Uitgangspunten

### Ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie uit 2008 staan de doelstellingen voor het gehele centrumgebied en voor het kernwinkelgebied van Denekamp:

- Herstructurering van het centrumgebied zodat een compact kernwinkelgebied ontstaat rondom de Marktpluin-Vledderstraat-Brinkstraat-Euowerft inclusief het gebied rondom het huidige en voormalige gemeentehuis en de kerk.
- In het overige gedeelte van het centrumgebied is wonen de belangrijkste functie, waarbij incidenteel winkels en kleinschalige bedrijvigheid voorkomen.
- Structuurbepalende elementen vormen de 'pleinen van Denekamp' met een eigen identiteit en karakter, variërend van grotere (parkeer)pleinen tot kleinschalige besloten ruimtes. Zij vormen de dragers van de ruimtelijke structuur van het centrum en bovendien belangrijke ontmoetingsplekken en ruimtes waar activiteiten kunnen worden ontplooid.

De Euowerft is één van de vier pleinen van Denekamp. Het is een langwerpige plein waar parkeren en winkelen in een groene setting de belangrijkste functie is. Het gebied rondom de Euowerft, de Vledderstraat/Brinkstraat, het Marktpluin en het Nicolaasplein worden gezien als kernwinkelgebied. De Euowerft vormt het noordelijke deel van het kernwinkelgebied.

Een concentratie van winkels en horeca is noodzakelijk voor een goed functionerend centrum, waarbij in het geval van Denekamp wordt uitgegaan van een tweepolenstructuur met aan beide uiteinden een 'trekker' in de food-sector. De locatie aan de Euowerft – Noord heeft via de Nordhornestraat een uitstekende verkeersontsluiting voor bezoekers en voor de bevoorrading.

### *Uitgangspunten ruimtelijk beleid:*

1. *De supermarkten maken deel uit van het kernwinkelgebied en moeten zich richten op de Euowerft: de winkeltoegangen komen aan deze zijde;*
2. *Representatieve gevels aan de openbare ruimte: Euowerft en de Nordhornestraat;*
3. *Parkeerruimte voor bezoekers zoveel mogelijk aan de zijde van de Euowerft en de Nordhornestraat;*
4. *Zoveel mogelijk respect en rust ten opzichte van de aangrenzende woonbebouwing.*

### Voorwaarden initiatiefnemers

Twee van de drie in Denekamp gevestigde supermarkten zullen verhuizen naar de nieuwe locatie aan de Euowerft Noord. Het gaat om de EmTé aan de Lange Voor en de Aldi aan de oostzijde van de Euowerft.

De EmTé heeft thans een oppervlakte van circa 1.350 m<sup>2</sup> (bruto bedrijfsoppervlakte) en kan op de huidige locatie niet verder worden uitgebreid, hoewel daaraan behoefte bestaat. De ondernemer wenst een nieuwe bedrijfsoppervlakte van circa 1.600 m<sup>2</sup>. Qua afmetingen zijn geen eisen gesteld, maar in verband met de ruimtelijke indeling van een supermarkt wordt in het algemeen een minimumbreedte van 20 meter (binnenwerks gemeten) aangehouden.

De Aldi – vestiging heeft op de huidige locatie een oppervlakte van circa 1.100 m<sup>2</sup> en kan hier niet worden uitgebreid tot de 'standaard' afmetingen waaraan alle Aldi-vestigingen in principe moeten voldoen. Voor een Aldi-vestiging geldende volgende afmetingen: 26,50 meter breed en tenminste 54 of

64 meter lang. De hier beoogde vestiging zal circa 54 meter lang zijn met een oppervlakte van circa 1.489 m<sup>2</sup>.

Ten aanzien van de bevoorrading bestaat de voorkeur om deze zo direct mogelijk vanaf de Nordhornsestraat plaats te laten vinden.

*Uitgangspunten initiatiefnemers:*

5. *Minimum breedte gebouw supermarkt bedraagt 20 meter (binnenwerks gemeten);*
6. *Voor de Aldinvestiging gelden vaste afmetingen: 26,50 meter breed en 54 meter lang.*
7. *De expeditiehof voor bevoorrading aan afvoeren van goederen dient vanaf de Nordhornsestraat bereikbaar te zijn.*

Gemeentelijk beleid:

De huidige vestigingen van de supermarkten hebben thans in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Centrum met de functie-aanduiding 'supermarkt'. Deze aanduiding zal in het bestemmingsplan waarin de verplaatsing van de supermarkten naar de Euowerft-noord wordt geregeld, van de locaties aan de Lange Voor en aan de oostzijde van de Euowerft worden verwijderd.

*Uitgangspunt gemeentelijk beleid:*

8. *Beide nieuwe vestigingen zullen bestemd worden tot Centrum met de functie-aanduiding 'supermarkt';*
9. *De functie-aanduiding 'supermarkt' vervalt op de locaties van de huidige vestigingen, de bestemming Centrum blijft.*

Stedenbouwkundige aspecten

Het historisch esdorp, dat Denekamp eens was, is in de huidige ruimtelijke structuur van het dorp nog herkenbaar in de radiale wegenstructuur, waarbij wegen uit de verschillende richtingen bijeenkomen in het centrum. Dit centrum heeft een dorps karakter vanwege de schaal van de bebouwing, de grote variatie van de panden en de verscheidenheid van functies rondom de pleinen. Het merendeel van de bebouwing, zowel voor de commerciële functies als voor de woningen bestaat uit ten hoogste twee lagen met een kap, een bouwhoogte van 9 tot 11 meter. De gebouwen waarin bijzondere functies zijn gehuisvest onderscheiden zich duidelijk door hun grootte, massa en verschijningsvorm. Aansprekende voorbeelden hiervan zijn de Sint-Nicolaaskerk en het gemeentehuis. Het stedenbouwkundige patroon van Denekamp bevat –naast een groot aantal pleinen en pleintjes- ook een kenmerkende lange lijn: de oorspronkelijke traverse door het dorp, bestaande uit de Oldenzaalsestraat en de Nordhornsestraat. De doorgaande verkeersfunctie van de traverse is opgeheven door de onderbreking tussen de Burgemeester Hoogklimmerstraat en de Grotestraat en de openbare ruimte is heringericht als dorpsersf met veel groen. De lijn van de vroegere traverse via de Oldenzaalsestraat/Nordhornsestraat loopt door over de Euowerft en is als zodanig herkenbaar gebleven. De bomen staan in gestileerde grasvlakken met een bijzondere rand en de eiken worden vaker afgewisseld met de acacia. Ze zorgen voor beschutting en intimiteit, maar er kan wel onderdoor worden gekeken, zodat het contact tussen beide pleinwanden bewaard blijft. De Euowerft is een van de grotere pleinen van Denekamp en een druk bezocht gebied vanwege het type winkels aan weerszijden van het plein. Het plein is circa 145 meter lang, vanaf de toren van de Sint Nicolaaskerk tot de winkels van Ter Stal, BizzSite en Zeeman. De breedte van het plein varieert van 40 meter bij de kerk tot 50 meter bij de Meester Muldersstraat.

De drie panden van de winkels aan de noordzijde van de Euowerft zullen verdwijnen en de nieuwe supermarkten zullen circa 24 meter noordelijker worden gebouwd om ruimte te maken voor parkeergelegenheid en een voetgangersgebied bij de toegangen van de winkels. Met het verleggen van de bebouwingsgrens zal dus een aanvullende inrichting van de openbare ruimte plaats gaan vinden waarbij het tracé van de Meester Muldersstraat kan worden verlegd om parkeergelegenheid te creëren en een logische aansluiting te maken op de Nordhornsestraat. Bij het vastleggen van de rooilijnen van de nieuwe bebouwing zal rekening moeten worden gehouden met een goede ruimtelijke begrenzing van het plein. Dit geldt zowel voor de aansluiting van de Euowerft op de Nordhornsestraat als op de Meester Muldersstraat. Voorkomen moet worden dat er in de Meester Muldersstraat een te breed

ruimtelijk profiel (bedoeld wordt de afstand tussen gevel en gevel) ontstaat. Het is gewenst dat er op de hoek van de Eurowerft en de Nordhornestraat een hogere bouwmassa komt.

*Uitgangspunten stedenbouw:*

10. Na het verdwijnen van de panden aan de noordzijde van de Eurowerft mag de bebouwingsgrens van de nieuwe pleinwand circa 24 meter in noordelijke richting verplaatst worden;
11. Om de individualiteit van de twee panden te benadrukken is het gewenst voor de beide supermarkten een verschillende voorgevellijn aan te houden. Het verschil dient onderscheidend te zijn, dat wil zeggen, ten minste 4 meter;
12. De bebouwing van de nieuwe pleinwand dient te bestaan uit één winkellaag plus een (gedeeltelijke) bovenverdieping aan de zijde van de Eurowerft;
13. Het tracé van de Meester Muldersstraat mag verlegd worden, met dien verstande dat het ruimtelijke profiel van de straat niet te breed wordt;
14. Op de hoek van de Eurowerft met de Nordhornestraat is een afwijkende (grotere) bouwhoogte in de pleinwand om stedenbouwkundige redenen gewenst;

Ruimtelijke inpassing en parkeren

Bij uitwerking van de locatie dient rekening te worden gehouden met een goede en logische situering van beide supermarkten ten opzichte van de omgeving. Dit betreft de woningen en bedrijven aan de Nordhornestraat en de woningen aan de Van der Heydenstraat. Hinder van bedrijfsfuncties die buiten zouden kunnen plaatsvinden dient zoveel mogelijk te worden vermeden door deze intern op te vangen of "in te kapselen" (fustopslag, emballage en laad- en losgelegenheden).

Voor het parkeren is zal een juiste berekening worden gemaakt die wordt gebaseerd op de gemeentelijke beleidsnotitie "Bouwen & Parkeren". In het voorlopige inrichtingsvoorstel (bijlage 2) zijn 48 nieuwe parkeerplaatsen mogelijk. De bestaande parkeergelegenheid met 18 plaatsen aan de Meester Muldersstraat blijft gehandhaafd.

Voor vrachtverkeer ten behoeve van het voor afleveren en ophalen goederen geldt dat deze zo veilig en efficiënt mogelijk hun goederen moeten kunnen afleveren. Vanaf de Nordhornestraat is de locatie goed bereikbaar, zodat het logisch is dat er aan die straat een expeditiehof voor beide supermarkten komt.

*Uitgangspunten ruimtelijke inpassing en parkeren*

15. Er dient rekening te worden gehouden met een goede en logische situering ten opzichte van de bestaande woningen en bedrijven aan de Nordhornestraat en de woningen aan de Van der Heydenstraat.
16. Er dienen voldoende nieuwe parkeerplaatsen bij de supermarkten te worden gerealiseerd waarbij wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsnotitie "Bouwen & Parkeren";
17. Er dient een expeditiehof voor laden en ophalen van goederen van beide supermarkten te komen die bereikbaar is vanaf de Nordhornestraat;
18. De winkelwagengestalling en emballage (zoals flessenautomaat) moeten geïntegreerd worden in het gebouw.
19. Er dient voldoende ruimte te zijn voor het parkeren van fietsen bij de ingangen van de supermarkten.

Beeldkwaliteit

Het kleinschalige, dorpse karakter van Denekamp dient behouden te blijven. Nieuwbouw moet in dit kleinschalige karakter passen. De kop van de Eurowerft is in stedenbouwkundig opzicht de afronding van het plein en een invulling van twee supermarkten op deze locatie past in de 'polenstructuur' van het kernwinkelgebied waarbij zowel aan de zuidzijde (Plus-supermarkt) als aan de noordzijde (Eurowerft) trekkers uit de food-sector zijn gesitueerd.

In de Structuurvisie uit 2008 staat dat op de kop van de Eurowerft bebouwing van drie lagen met een kap denkbaar is. Dit bouwvolume zal niet worden gerealiseerd omdat er thans geen behoefte bestaat aan appartementen in het centrumgebied van Denekamp. Er zullen twee supermarkten komen die bestaan uit één (forse) bouwlaag. Vanwege de bijzondere positie van de locatie op de kop van de

Euowerft is een hogere bouwdeel op de hoek met de Nordhornestraat gewenst. De nieuwe bebouwing krijgt daarmee een acceptabele hoogte in relatie tot plein. Beide supermarkten zullen gelijktijdig worden gerealiseerd, maar de panden worden individueel ontworpen en zullen een eigen architectuur en uitstraling krijgen (naast het gegeven dat de vestigingen eigen kenmerken en logo's van hun bedrijf hebben).

*Uitgangspunten beeldkwaliteit:*

20. *De nieuwbouw zal bestaan uit twee afzonderlijke gebouwen die één forse winkellaag (bouwhoogte tenminste 5.50 meter) bevatten;*
21. *De gebouwen van de supermarkten dienen vanwege het dorpse karakter en de pandenstructuur van dit gedeelte van het centrumgebied van Denekamp, een eigen architectuur en uitstraling te krijgen;*
22. *De keuzes van het ontwerp dienen te worden gemotiveerd op basis van de analyse van de context voor:*
  - *gevelopbouw en –geleding;*
  - *kleur- en materiaalgebruik;*
  - *maat en schaal van de bebouwing.*
23. *De rooilijn van de gebouwen volgt de Nordhornestraat en de andere bebouwingslijnen liggen daaraan parallel of staan daar haaks op;*
24. *De voorgevels bestaan uit één geheel, onderscheid in boven- en onderstuk is gewenst;*
25. *Reclame-uitingen moeten worden geïntegreerd in de architectuur;*
26. *De gevels dienen door middel van openingen een levendig beeld te geven aan de openbare ruimte;*
27. *Er wordt een nieuwe pleinwand gecreëerd met de verschillende bouwdelen die aan elkaar gekoppeld zijn.*

### 3. Beslispunten stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel

Bij deze nota van uitgangspunten behoort bijlage 2 met een stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel. Op basis van dit voorstel zal in de komende maanden de verdere uitwerking gedaan worden.

De beslispunten in dit voorstel zijn:

- a. De drie bestaande winkels aan de noordzijde van de Euowerft worden gesloopt.
- b. Nieuwe vestigingen van twee in Denekamp aanwezig supermarkten komen aan de noordzijde van de Euowerft.
- c. De pleinwand van de Euowerft wordt gevormd door de entreegevels van beide winkels.
- d. De bouwgrens van de voorgevel aan de Euowerft ligt circa 24 meter naar achteren ten opzichte van de bestaande drie panden.
- e. De entreegevels van beide winkels verspringen ten opzichte van elkaar.
- f. Het tracé van de Meester Muldersstraat mag verlegd worden zodat een efficiënte indeling van de openbare ruimte mogelijk is en er aan de Euowerft nieuwe parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.
- g. In totaal dient voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen zodat wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsnotitie "Bouwen & Parkeren".
- h. Er komt een expeditiehof aan de Nordhornsestraat voor beide supermarkten.
- i. De groenstructuur van de Euowerft plein wordt doorgezet aan de noordzijde van het plein.
- j. Aan de zijde van de percelen van de Van der Heydenstraat komt een dichte wand met alleen vluchtdeuren.





**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**

**Bijlagen**





## **Bijlage 1. Memo Ladder Duurzame Verstedelijking**



<b>Aan:</b>	Assen Projecten
<b>T.a.v.:</b>	De heer G. Assen
<b>Onderwerp:</b>	Supermarkt locatie Eurowerft Denekamp
<b>Datum:</b>	22 maart 2015/ mei 2015
<b>Referte:</b>	Geert Welten / Ted Bokelman

## Aanleiding

De Raad van State heeft op 5 november 2014 de beide besluiten van de gemeenteraad van Dinkelland vernietigd die betrekking hadden op het bestemmingsplan waarmee op de locatie aan Eurowerft een supermarkt met parkeerdek kon worden gerealiseerd.

Beide besluiten zijn vernietigd op grond van het feit dat de bestemmingsplannen niet voldeden aan de Ladder Duurzame Verstedelijking en ook omdat de maatregelen om geluid te weren van de laad- en losruimte in de regels van het bestemmingsplan niet waren geborgd.

De initiatiefnemer van het project heeft samen met de gemeente Dinkelland aan Rho Adviseurs gevraagd om een plan van aanpak met een beknopte afbreukrisico-analyse op te stellen voor een 'reparatie-herziening' voor dit project.

## Achtergrond Ladder Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Na de introductie van deze ladder duurzame verstedelijking aan het einde van 2012 zijn al veel plannen onderworpen geweest aan deze voorwaarden en is op meerdere manieren uitleg gegeven aan het begrip 'voorgenomen stedelijke ontwikkeling'. De uitspraak van de Raad van State inzake Eurowerft heeft aan een aantal illusies een einde gemaakt. De supermarkt was ten tijde van de vaststelling van het wijzigingsbesluit nog niet gerealiseerd en bovendien was het bestemmingsplan niet onherroepelijk. Dus – hoewel het plan op papier reeds in belangrijke mate was onderbouwd – valt de realisatie van de supermarkt op de plaats waar voorheen een garagebedrijf in het centrum van Denekamp heeft gestaan, toch onder de noemer van een 'voorgenomen stedelijke ontwikkeling'. Dit betekent dat er een toetsing aan de ladder moet worden gedaan en deze moet worden opgenomen in de plantoelichting van het bestemmingsplan of van de ruimtelijke onderbouwing.

## Toetsing aan ladder duurzame verstedelijking

Ingevolge stap 1 van de ladder moet worden onderbouwd dat sprake is van een "actuele regionale behoefte". Hierbij is het volgende van belang.

- Actueel: er moet worden uitgegaan van actuele uitgangspunten in de onderbouwing.
- Regionaal: de behoefte aan de detailhandelsontwikkeling moet worden afgewogen binnen de regionale detailhandelsstructuur. De omvang van de regio is niet vastgelegd in het besluit, maar is afhankelijk van de

omvang van de ontwikkeling. Voor Eurowerft-Noord gaan wij ervan uit dat de gemeente Dinkelland de relevante regio is, maar er is sprake van invloeden van buiten de regio: Nordhorn en omgeving aan de Duitse kant van de grens. Bij meerdere gemeenten in de grensstreek kan winkelbezoek van over de grens een rol spelen.

In de afweging zijn de regionale ontwikkelingen en daarop afgestemd regionaal beleid van belang. Het rapport "Toetsingskader supermarktbranche, gemeente Dinkelland (14-09-2011)" is daarbij een bruikbaar vertrekpunt.

- **Behoeft:** in de onderbouwing van de behoefte aan detailhandelsontwikkeling is het aspect leegstand van belang. Er wordt hiermee als volgt omgegaan:

- a. in de bestaande leegstand is de ontwikkeling niet in te passen;
- b. uit bijvoorbeeld een DPO blijkt dat er voldoende economische ruimte is voor de ontwikkeling. Na realisatie van de ontwikkeling blijft er voor alle detailhandel dan ook voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren, waardoor er geen toename van de leegstand te verwachten is.

Met name de onderbouwing van de behoefte en het bepalen van het leegstandseffect zijn belangrijke punten voor de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met het "Distributieplanologisch advies" en het "Toetsingskader" beschikt de gemeente weliswaar over de basis om de toets uit te voeren, maar een deel van de uitgangspunten moet worden geactualiseerd. Belangrijker is hier het feit dat de koopstromen een zwak punt vormen in het DPO. Er wordt daarin aangenomen dat er een groter aantal Duitse kopers is in de supermarkten in Denekamp dan uit het regionale Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2010) naar voren komt. Deze aanname wordt echter niet met 'harde cijfers' onderbouwd, waardoor eventuele tegenstanders genoeg hebben aan dezelfde 'harde cijfers' uit het Koopstromenonderzoek om het DPO onderuit te halen. Daarna zal de RvS kunnen concluderen dat er sprake is van een 'gebrek aan motivering' en is het gerepareerde plan op dat punt onvoldoende.

Ingevolge stap 2 van de ladder moet worden aangetoond dat de ontwikkeling is voorzien in bestaand stedelijk gebied, aansluitend aan bestaande detailhandel in het centrum van Denekamp. Ook dat wordt voorzien in benutting van beschikbare gronden door transformatie en herstructurering. Dit kan worden aangetoond en de beoogde ontwikkeling voldoet dan ook aan stap 2 van de ladder. Stap 3 hoeft niet te worden doorlopen omdat de ontwikkeling in stap 2 is voorzien in stedelijk gebied.

De conclusie is dat in de plantoelichting van de reparatieherziening het accent geheel ligt bij het aantonen van de behoefte van een supermarkt ingevolge de ladder duurzame verstedelijking. In het navolgende gaan wij daar verder op in.

#### **Aantonen behoefte aan supermarkt in Eurowerft-Noord**

Op de eerste plaats moeten de uitgangspunten van het DPO uit 2011 worden geactualiseerd. Dit zal geen probleem zijn omdat het consumentengedrag ten aanzien van boodschappen niet veel gewijzigd is in de afgelopen jaren. Zo heeft de crisis nauwelijks invloed op de bestedingen aan boodschappen. Ook worden de meeste boodschappen nog steeds in fysieke winkels gekocht en niet via de online kanalen. Dit maakt dat de conclusies van een actueel DPO naar verwachting niet wezenlijk zullen afwijken van het DPO uit 2011.

#### *Koopstromen*

De onderbouwing van de koopstromen is het belangrijkste aandachtspunt. Als uit wordt gegaan van de koopstromen uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2010) is er sprake van 'markt in evenwicht': er is genoeg omzet te behalen voor de bestaande drie supermarkten in Denekamp. Dit betekent dat:

1. de behoefte aan een extra supermarkt in Denekamp niet goed te onderbouwen is en
2. dat de kans groot is dat de realisatie van een nieuwe supermarkt tot gevolg heeft dat één van de bestaande supermarkten 'omvalt'. Een forse toename van de leegstand is dan waarschijnlijk. Het wegvallen van een supermarkt kan tot gevolg hebben dat ook de omliggende winkels minders bezoekers hebben en eventueel ook niet meer kunnen voortbestaan. Het is waarschijnlijk dat de RvS in dat geval zal oordelen dat de gevolgen van het leegkomen van een supermarkt zal leiden tot leegstand van een groot deel van een bestaand winkelplein en dit onaanvaardbaar is voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Dit gebeurt vrij zeker indien de gemeente hier geen specifiek beleid heeft om deze effecten op te vangen, bijvoorbeeld door herbestemming of herontwikkeling.

In het DPO wordt aangenomen dat er meer Duitsers aankopen doen bij de supermarkten in Denekamp dan naar voren komt uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2010). Hierdoor is het economisch draagvlak voor supermarkten fors groter: er zou daardoor voldoende marktruimte zijn voor een extra supermarkt in Denekamp. De onderbouwing van deze aanname in het DPO is niet hard gemaakt, terwijl de cijfers uit het Koopstromenonderzoek (met een te beperkte toestroom van Duitse kopers) als hard worden beschouwd. Alleen op basis van harde cijfers

waaruit de werkelijke actuele koopstromen blijken, is het mogelijk om te onderbouwen dat er voldoende behoefte is aan de ontwikkeling en dat er geen leegstandseffecten zijn. Deze harde cijfers zijn daarom nodig om de reparatieherziening van Eurowerft-Noord 'Raad van State- proof' te maken en te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Eventueel kan worden aangevoerd dat het Koopstromenonderzoek reeds uit 2010 stamt en daarom verouderd is, maar er zijn dan nog steeds geen actuelere koopstroomcijfers.

De meest eenvoudige methode om de koopstromen in de supermarkten in Denekamp te achterhalen is door middel van klantenherkomstonderzoek. Hierbij wordt gedurende een representatieve periode (enkele dagen in één week) door de kassamedewerkers van iedere supermarktklant de postcode/woonplaats en het bonbedrag genoteerd. Met deze gegevens kan worden berekend hoe hoog de omzet in wekelijkheid is in de supermarkten in Denekamp en waar deze omzet vandaan komt. De kosten voor uitvoeren van dit onderzoek bedragen € 4.000,- (excl. btw).

Gezien echter de weerstand van de bestaande supermarkten tegen de komst van een extra supermarkt, is het niet waarschijnlijk dat supermarkten in Denekamp willen meewerken aan dit onderzoek.

Een andere methode om koopstromen te achterhalen is door middel van telefonische enquêtes, zoals ook gedaan is in het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2010). Om een goed beeld te krijgen van de situatie in Denekamp moet er in een groot gebied worden geënquêteerd en een ruime steekproef worden genomen. Dit maakt dat een dergelijk onderzoek naar schatting enkele tienduizenden Euro's zal gaan kosten. Dergelijke kosten zijn vrij hoog en wegen niet op tegen de omvang van de investering. Bovendien is de uitkomst onzeker – mogelijk kan de grote mate van toevloeiing van Duitse kopers nog steeds niet worden aangetoond.

Andere (goedkopere) methodes, zoals enquêtes op straat of tellen van nummerborden (Nederlands/Duits) zullen onvoldoende respons geven en/of hoogstens een grof beeld van de koopstromen geven.

Geconcludeerd wordt dat het verkrijgen van een goed beeld van de werkelijke koopstromen in de supermarkten in Denekamp zeer lastig is en indien überhaupt mogelijk, veel geld zal kosten.

Het ontbreken van harde actuele koopstroomgegevens echter geeft een afbreukrisico bij de toets van de ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat tegenstanders kunnen terugvallen op de 'harde cijfers' van het Koopstromen-onderzoek Oost-Nederland (2010). De kans is daarom groot dat ook het gerepareerde BP Eurowerft-Noord op dit punt – bij gebrek aan motivering – door de Raad van State wordt vernietigd.

### **Conclusie**

Onze conclusie luidt dat de reparatie-herziening alleen Raad van State-proof kan worden gemaakt indien er een goede onderbouwing van de behoefte bij kan worden geleverd. Dit betekent dat er ofwel een onderzoek door middel van telefonische enquêtes in een groot gebied moet worden gedaan met een ruime steekproef ofwel dat gewacht wordt op de actualisering van het vorige Koopstromenonderzoek dat na 2010 wellicht in 2015, met resultaat in 2016 zal verschijnen. Kort gezegd: wachten of geld investeren in nieuw onderzoek.

Een andere optie is om een alternatief plan te ontwikkelen waarin geen vierde supermarkt in Denekamp komt, maar een herschikking van de bestaande drie supermarkten een impuls zal kunnen vormen voor een betere ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het noordelijke deel van de kern Denekamp.



## **Bijlage 2. Stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel**







Gemeente Dinkelland  
 Voorlopig inrichtingsvoorstel Denekamp  
 Eurowerft-Noord

18 mei 2015

opdrachtgever Assen Projecten





**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**