

RAADSBRIEF

Aan: Gemeenteraad Montferland

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Lidl 's-
Portefeuillehouder: Wethouder Gerritsen

Telefoonnummer: (0316) 291 642
Datum: 16-04-2019
Registratienummer: 19int00762

Geachte gemeenteraad,

Aanleiding

Het voormalige gemeentebestuur van Bergh besloot in 2001 om de zuidelijke entree en het centrum van 's-Heerenberg op te knappen. De aanleiding waren de parkeer- en verkeersproblemen in het centrum, de aanblik van de entree van 's-Heerenberg en de inrichting van het Stadsplein. Om in kaart te brengen welke problemen en welke kansen er liggen om het gebied op te knappen, werden aspecten als parkeerproblematiek, verkeersstromen, ruimtelijk inrichting, detailhandel en horecavoorzieningen onderzocht. Op basis van een distributieplanologisch onderzoek (DPO) is geconcludeerd dat er een overaanbod aan winkelvloeroppervlakte bestaat en dat ingezet dient te worden op een concentratie van detailhandel. Dit betekent dat winkels buiten kernwinkelgebied nieuwe functies dienen te krijgen. De uitkomsten hiervan en de ontwikkelingsrichting zijn neergelegd in wat later het Masterplan 's-Heerenberg is gaan heten.

In het Masterplan is aangegeven voor zowel het hele plangebied als per (deel)plangebied wat de gewenste sfeer/resultaat is. Dit geldt ook voor de zogeheten Lidl-locatie aan de Emmerikseweg. Deze supermarkt ligt buiten het kernwinkelgebied, in het kader van het Masterplan is dit gebied aangewezen als herontwikkellocatie waarbij de winkel wordt vervangen door woningen en appartementen en waarbij de Klinkerstraat een andere inrichting en profilering krijgt.

In het verlengde hiervan is voor deze locatie in 2007 een bestemmingsplan vastgesteld waarmee de supermarkt is 'wegbestemd'. Het gebruik van een supermarkt is niet langer toegestaan, in plaats daarvan is de bestemming woningbouw opgenomen. Op deze manier wordt planologisch invulling gegeven aan het Masterplan. Als gevolg daarvan is de aanwezige supermarkt onder het overgangsrecht gebracht. Dit betekent dat het bestaande gebruik mag worden voortgezet, maar niet worden vergroot. De Lidl heeft tegen het besluit uit 2007 beroep ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna RvS), maar deze is in 2009 ongegrond verklaard.

Nadien zijn gesprekken en onderhandelingen geweest met de eigenaar om te komen tot een herontwikkeling. Daarbij is voorgesteld dat de Lidl verhuist naar de supermarktlocatie in de Molenpoortpassage (die op dat moment nog beschikbaar was en wel voldoet aan het Masterplan en DPO). De Lidl heeft echter aangegeven niet te willen verhuizen naar deze locatie, waarna de Aldi zich daar heeft gevestigd.

In 2013 is ons DPO geactualiseerd met als conclusie dat de positie van het centrum relatief zwak is doordat een groot deel van het supermarktaanbod buiten het centrum is gevestigd. Speerpunten bij de versterking zijn het handhaven van tweecentrusupermarkten op een goede locatie (locatie Jumbo en Aldi) en het compact maken van het kernwinkelgebied, zodat consumenten uit dit gebied hier voor al hun (semi)dagelijkse boodschappen goed terecht kunnen.

De wet schrijft voor dat bestemmingsplannen elke 10 jaar moeten worden herzien. In 2014 is daarom een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor het hele centrum van 's-Heerenberg. Daarbij was de Lidl-locatie niet opgenomen omdat wij van mening zijn dat het geldende bestemmingsplan uit 2009 nog voldoende actueel is. Nadat de Lidl hiertegen beroep heeft ingesteld, heeft de RvS geoordeeld dat dit onvoldoende gemotiveerd was en de raad opgedragen om voor de Lidl-locatie een nieuw besluit te nemen.

De raad heeft daartoe op 25 september 2015 het bestemmingsplan "Toevoeging Centrum 's-Heerenberg e.o." vastgesteld. In dit bestemmingsplan was de geldende planologische regeling weer opgenomen: dus wederom woningbouw en geen supermarktplaat. Tegen dit bestemmingsplan is onder andere door Lidl beroep ingesteld bij de Raad van State. Bij uitspraak van 29 juni 2016 (nummer nr. 201508221/1/R1) heeft de Raad van State het besluit van 25 september 2015 vernietigd. De Raad van State heeft daarbij overwogen dat niet voldoende aannemelijk is gemaakt dat het plan gaat worden uitgevoerd binnen de planperiode van 10 jaar. Er ligt geen besluit tot onteigening, dus de Lidl had niet voor een tweede keer onder het overgangsrecht mogen worden gebracht. Op basis daarvan is het raadsbesluit vernietigd en dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Consequenties

Onlangs heeft ons college ingestemd het ontwerpbestemmingsplan "Emmerikseweg 1-5 's-Heerenberg" voor deze locatie waarmee hieraan invulling wordt gegeven. In dit bestemmingsplan is net als in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming opgenomen die aansluit bij het Masterplan 's-Heerenberg. Deze bestemming is aangevuld met een uitsterfregeling. Op grond hiervan kan het gebruik van de Lidl worden voortgezet zolang het niet langer dan 1 maand is onderbroken. Uitbreiding van de winkel is uitgesloten. Op het moment dat de supermarkt het gebruik beëindigt, is het wenselijk en noodzakelijk dat het Masterplan wordt afgerond om zo tot uitvoering te komen tot de gewenste ruimtelijke en planologische situatie. Een uitsterfregeling wordt vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht, omdat op deze manier de supermarkt zijn bedrijfsvoering kan voortzetten en na beëindiging alsnog het gewenste eindbeeld van het Masterplan kan worden verwezenlijkt.

Voor deze planologische regeling is gekozen omdat uitvoering van het Masterplan nog steeds gewenst is. Het daarin beoogde eindbeeld is nog steeds actueel en ruimtelijk gezien wenselijk. We wensen nog steeds tot een afronding te komen van de herinrichting en invulling te geven aan de doelstelling van het Masterplan; een compact, representatief kernwinkelgebied. Met de ontwikkeling van deze locatie wordt het Masterplan afgerond.

Ten tweede speelt mee dat het gemeentelijk beleid gericht is op de instandhouding van een sterk centrum met een zo compleet mogelijk dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod. Alle winkelontwikkelingen dienen in dienst te staan van een sterk centrum met een zo compleet mogelijk dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod. Het is gewenst dat supermarkten met de grootste bijdrage aan de gewenste winkelstructuur (zijnde Jumbo en Aldi) de sterkste positie hebben of tenminste niet in hun functioneren worden bedreigd. De supermarktplaats van de Aldi en Jumbo zijn belangrijk voor het behouden van een volwaardig winkelaanbod. Het positief bestemmen van de Lidl ondermijnt de positie van deze supermarktplaats en is in strijd met onze visie, want dit trekt klanten en omzet weg uit het kernwinkelgebied.

Wij willen hierbij benadrukken dat wij niet de voorkeur geven aan de Jumbo of Aldi als winkelformule. Het is ons om het even welke supermarkt de twee centrumlocaties exploiteert. Het is belangrijk dat op de locaties waar de Jumbo en Aldi gehuisvest zijn, een supermarkt geëxploiteerd blijft.

Tot slot hebben we het bureau Droogh Trommelen en Partners (DTNP) om een beoordeling gevraagd van het verzoek van de Lidl om de winkel op de huidige locatie positief te bestemmen en te vergroten. Zij hebben een effect-beoordeling opgesteld aan de hand van de actuele supermarktruimte/behoefte en het vigerend detailhandelsbeleid in relatie tot landelijke trends en lokale ontwikkelingen. DTNP komt tot de conclusie dat:

- In 's-Heerenberg meer dan 2 keer zoveel supermarktmeters is dan gemiddeld in Nederland bij plaatsen van vergelijkbare omvang.
- Het supermarktaanbod in 's-Heerenberg is 4.600 m² wvo. Er is echter draagvlak voor 2.900 m², dit betekent een overcapaciteit van 1.700 m². Indien na het vertrek van de Albert Heijn, op de locatie de Bongerd, geen supermarkt terugkeert, resteert nog steeds een overcapaciteit van circa 800 m².
- Goed beschouwd is er nu en op termijn marktruimte voor 3 supermarkten.
- Het formaliseren van Lidl op de huidige locatie betekent het planologisch positief bestemmen van de huidige ongewenste situatie van overaanbod en concurrentiedruk op het kernwinkelgebied.
- Uitbreiding van de Lidl vergroot de ongewenste druk op het functioneren van o.a. de 2 centrumsupermarkten en andere dagelijkse winkels in het compacte winkelcentrum.

Op basis van deze conclusies blijkt dat het positief bestemmen van de Lidl qua distributieve ruimte onmogelijk en onwenselijk is en dat het positief bestemmen in strijd is met het ruimtelijk beleid voor het centrum.

Ruimtelijk en planologisch gezien kan niet worden overgegaan tot het positief bestemmen van de Lidl. Daarmee zou het gebruik als supermarkt opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht. Uit bovenstaande uitspraak van de RvS blijkt dat de u het bestaand gebruik niet nogmaals onder het overgangsrecht had mogen brengen. De Raad van State heeft in haar uitspraak van 29 juni 2016 overwogen dat als wij als gemeente na een ruimtelijke afweging van mening is dat het als zodanig bestemmen van het gebruik van de Lidl uit planologisch oogpunt niet wenselijk is, dat bijvoorbeeld met een zogenoemde uitsterfregeling voor het gebruik kan worden gewerkt. In lijn hiermee is in dit bestemmingsplan een uitsterfregeling opgenomen omdat op deze manier de supermarkt zijn bedrijfsvoering kan voortzetten en na beëindiging alsnog het gewenste eindbeeld van het Masterplan kan worden verwezenlijkt.

Vervolgtraject

Het ontwerpbestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan dan zijn of haar zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen zullen worden beoordeeld, waarna deze tezamen met het bestemmingsplan en ons voorstel aan u zullen worden voorgelegd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Montferland
de secretaris, de burgemeester,

T.M.J.M. Evers mr. P. de Baat MPM