

RAADSBRIEF

Aan: Gemeenteraad Montferland

Onderwerp: Raadsbrief 'advies supermarktstructuur' DTNP

Portefeuillehouder: Wethouder Nijland

Telefoonnummer: (0316) 291 651

Datum: 04-06-2024

Registratienummer: 24int00882

Geachte gemeenteraad,

Aanleiding

Gemeente Montferland hanteert al jarenlang een winkelconcentratiebeleid voor zowel Didam als 's-Heerenberg. In beide kernen spelen momenteel een aantal marktsinitiatieven voor meer supermarktmeters. Hierbij rijst o.a. de vraag of er daadwerkelijk marktruimte bestaat. Naar aanleiding hiervan is aan het bureau DTNP gevraagd om onderzoek te doen naar de mogelijkheden en advies te geven voor een beleids- en afwegingskader.

Consequenties

In het bijgevoegde 'advies supermarktstructuur' van DTNP van 2 mei 2024 wordt ingegaan op de lokale vraag- en aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en worden kwantitatieve en beleidsmatige uitgangspunten benoemd, waarna de marktruimte wordt berekend. Op basis daarvan wordt een advies voor een beleids- en afwegingsadvies gegeven.

Geconcludeerd wordt dat er kwantitatief geen behoefte is aan meer meters winkelvloeroppervlak. Kwalitatief is hier in bepaalde gevallen wel behoefte aan.

DTNP adviseert gemeente Montferland vast te houden aan de consistente ruimtelijke beleidskaders voor winkelontwikkelingen. Uitbreidingsplannen die beleidsmatig gewenst zijn en volgens DTNP ook gefaciliteerd zouden kunnen worden, zijn:

- *Didam-Centrum:*
 - o plannen ontwikkeling Coop (+ 400 m2 winkelvloeroppervlak (wvo)) en Aldi (+ 400 m2 wvo) op de huidige Coop-locatie (behoud aansluiting op winkelgebied uitgangspunt);
 - o Beperkte uitbreiding Nettorama (tot + 400 m2 wvo) op de huidige locatie (behoud relatie winkelstraat);
 - o vervallen supermarktmeters op huidige Aldi-locatie;
- *'s-Heerenberg-Centrum:*
 - o Beperkte uitbreiding Jumbo huidige locatie (+ 400 m2 wvo; behoud relatie winkelgebied).
- *'s-Heerenberg-Oost:*
 - o Perspectief voor een kleine supermarkt op De Bongerd ontbreekt (anders werd wel in het huidige pand geïnvesteerd). Een grote supermarkt op De Bongerd leidt tot reële risico's op verdringing, aanbodverschraling en leegstand in Zeddum en 's-Heerenberg-Centrum. Ook leidt een grotere supermarkt tot veel (auto)bezoek vanuit andere wijken en Zeddum. Dit aspect vraagt nader onderzoek en afweging: veel bovenwijks bezoek kan ook weer afbreukrisico geven voor het woongenot en de behoefte aan contact met andere wijkbewoners. De huidige leegstand en het lege parkeerterrein op De Bongerd geeft elke dag opnieuw een treurig aanzicht en doet afbreuk aan de leefbaarheid. DTNP adviseert daarom om een toekomstbestendige ontwikkeling, die eveneens bijdraagt aan de behoefte aan wijkfuncties en ontmoetingen, te kiezen. Naast de kapper en de cafetaria is ook nadrukkelijk een rol weggelegd voor een wijkcentrum en maatschappelijk programma (zorg,

opvang). Ook een groene pleinruimte (met of zonder speelgelegenheid) kunnen bijdragen aan ontmoeting en woongenot. Indien de komst van een supermarkt uitgangspunt is, dan adviseert DTNP af te dwingen dat het de verplaatsing van een bestaande aanbieder van buiten het centrum is: Lidl of Plus. Deze winkel verplaatst hierbij idealiter meterneutraal, respectievelijk 1.000 à 1.100 m² wvo. Als absolute bovengrens adviseert DTNP een winkelruimte van 1.500 m² brutovloeroppervlak (bvo)). De planologische mogelijkheid voor een supermarkt op de achterlaatllocatie vervalt. Op deze wijze worden beperkt meters toegevoegd buiten het centrum, waardoor structuureffecten beperkt zijn, en wordt een levensvatbare wijksupermarkt voor het qua inwonertal groeiende 's-Heerenberg-Oost gerealiseerd. Maar het blijft in optiek van DTNP een risicovolle balansoefening.

- *Didam, Albert Heijn:*

De Albert Heijn aan de Rozenstraat in Didam is een mooie winkel met een lange geschiedenis als aantrekkelijke supermarkt in Didam. De supermarkt heeft ruimtelijk en verkeerskundig inmiddels de maximale grenzen van de locatie bereikt. Huidige rechten dienen te worden gerespecteerd. Een zeer beperkte uitbreiding is bij vernieuwing (< 200 m² wvo) te verantwoorden. Een verplaatsing naar een locatie in het noordoosten van Didam kan op termijn overwogen worden, waarbij ook dan uitgegaan wordt van een maximaal beperkte uitbreiding (tot 200 m² extra) om de positie en vitaliteit van het centrum niet te ondermijnen.

Het advies van DTNP is degelijk en objectief onderbouwd met feiten en gegevens en ondersteunt het gevoerde winkelconcentratiebeleid en geeft beperkte ruimte voor het faciliteren van initiatieven die de totale structuur versterken. Derhalve hebben wij besloten om het advies van DTNP over te nemen als richtinggevend in de beoordeling voor aanvragen van supermarkten.

Vervolgtraject

Het DTNP-advies dient als richtinggevende leidraad voor aanvragen van supermarkten, op basis waarvan duidelijkheid kan worden verschaft aan alle partijen om onder voorwaarden mee te werken aan verzoeken om uitbreidingen van supermarkten.

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

B.F.M. Booltink H.H. de Vries

Bijlage: 'advies supermarktstructuur' van DTNP van 2 mei 2024

