Inspreken commissie ruimte vergadering 13 september 2023

Betreft agendapunt: geplande supermarkt op BAT locatie.

Geachte commissieleden,

Mijn naam is Jan Willem Rebers, ik ben al meer dan 25 jaar actief als ondernemer in het centrum en tevens bestuurslid van de SAZ. Ik wil u danken voor de mogelijkheid om namens de Stichting in te mogen spreken tijdens deze commissievergadering.

Sinds 2021 proberen wij als SAZ de samenwerking in het centrum nieuw leven in te blazen, dat doen we door veel integraler naar ons centrum te kijken en het algemeen centrumbelang te behartigen. Dit vraagt veel inzet van de SAZ, veelal ook centrum ondernemers. De SAZ wordt hierbij ondersteunt door een professionele centrummanager die zich namens de SAZ inzet voor de centrum belangen!

Eén van de zaken waaraan wij gezamenlijk met de gemeente, ongeveer 40 vastgoedeigenaren en het kadaster werken is het compacter maken van het centrum. Alleen daarom al zijn wij als SAZ absoluut geen voorstander van de vestiging van een supermarkt op de BAT locatie, u heeft onze eerder verstuurde brief met ook andere argumenten allemaal kunnen lezen.

Uiteraard zijn wij als SAZ heel blij met de ontwikkeling van meer woningen, er is veel vraag naar en het zorgt voor meer economisch draagvlak voor het centrum.

De noodzaak van deze supermarkt is er in onze ogen echter niet. Dat geldt zowel voor de financiële noodzaak, als de noodzaak voor een nieuw bronpunt en toegangsroute en de economische noodzaak. De argumentatie die het college hiervoor gebruikt vinden wij gezocht.

- Een financiële noodzaak is er niet: in plaats van de eerdere 60 overwegend vrijesectorwoningen gaat het nieuwe plan uit van in totaal 265 woningen, waarvan de ontwikkelaar 93 vrije sector woningen kan realiseren, 100 betaalbare woningen met maximaal 355k stichtingskosten en 10 betaalbare huur/koopwoningen met maximaal 250k stichtingskosten (203 woningen)
- De gebruikte argumenten dat een supermarkt op die locatie kan fungeren als bronlocatie en toegangsroute tot het centrum zijn onrealistisch en gezocht. Dat gaat niet gebeuren, zoals we dat in de huidige situatie ook niet zien na opening van de Turmac. De Kerkstraat transformeert de laatste jaren juist naar een woonstraat, de vraag naar commerciële meters neemt al jaren af. Een locatie daar nog achter gelegen (vanuit het centrum bekeken) met een parkeerregime dat vooral de supermarkt zal dienen, zal nooit als bronlocatie of kwalitatieve toegangsroute voor het centrum kunnen functioneren. Deze locatie is te ver en staat daarom volledig los van het centrum.
- Uit het DPO in opdracht van de ontwikkelaar blijkt dat er onvoldoende marktruimte is voor het toevoegen van een nieuwe supermarkt. De komst van deze supermarkt

zal ten koste gaan van een andere supermarkt in het centrum, blijkt ook uit het onderzoek. Een tweede DPO in opdracht van ALDI bevestigt dit nog eens
- Daarnaast zadelt de supermarkt het centrum op met verhoogde kansen op drukte op de wegen van en naar het centrum en mogelijk minder capaciteit van de Masiuspleingarage als deze deels voor andere doelgroepen wordt bestemd.

Concluderend zeggen wij:

- Gemeenteraad waarom al deze moeite, investeringen, risico's en negatieve effecten voor de komst van 1 supermarkt?
- In onze ogen moet het ook **zonder** supermarkt mogelijk zijn in plaats van 60 woningen 203 woningen te realiseren.
- En anders heeft het onze sterke voorkeur het aantal woningen nog verder te verhogen bijvoorbeeld door meer hoogbouw tegen het spoor aan in plaats van een supermarkt op een vreemde plek.
- De ontwikkelaar ziet graag een verband tussen de supermarkt en de woningbouw met als doel winstmaximalisatie. Het College wil graag de woningbouwopgave aanpakken en dat is ook goed. Wij verwachten van de gemeenteraad echter een bredere afweging dan dat het College nu maakt.
- In het raadsvoorstel zijn tal van bedenkingen aangegeven. Het voorstel van het College om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid zonder bedenkingen lijkt ons dan ook niet aan de orde.
- Wij willen dat u zich goed realiseert dat ondermijning van vitaliteit van ons centrum, direct gevolgen heeft voor de Zevenaarse bevolking. Een vitaal centrum draagt bij aan de leefbaarheid in een gemeente in het algemeen.

Ik dankt u voor de aandacht.