NOTITIE INZAKE HET PLAN VOOR DE VESTIGING VAN EEN LIDL-SUPERMARKT OP DE LOCATIE ATWERPSEWEG 267 TE PUTTE

Aanleiding

De Ondernemersvereniging Putte heeft de Stichting Lokaal Retailbelang verzocht haar te adviseren en te ondersteunen in verband met het plan van Aannemersbedrijf De Nijs Soffers voor de vestiging van onder meer een grootschalige Lidl-supermarkt op de locatie Antwerpseweg 267 te Putte. Voor de raadsvergadering van 11 november as. staat op de agenda het voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders aan de Raad om een besluit te nemen tot vaststelling van een aantal zogenaamde "ruimtelijke kaders" voor genoemde locatie. Naast de mogelijkheid voor maximaal 95 woningen vormt de vestiging van een supermarkt met een oppervlakte van maximaal 1.500 m^2 winkelvloeroppervlak expliciet onderdeel van het plan.

Ten behoeve van deze notitie hebben wij diverse stukken bestudeerd, te weten de stukken behorende bij het agendapunt, de Economische Visie Gemeente Woensdrecht 2014-2020, de Detailhandelsvisie Gemeente Woensdrecht 2016-2020, de Raadsinformatienota "Prestatieonderzoek winkelgebieden Regio West-Brabant en gemeente Woensdrecht" d.d. 20 november 2019 en relevante regionale, provinciale en landelijke stukken. Tevens hebben wij de opiniërende raadsvergadering van 26 oktober jl. beluisterd en hebben wij uiteraard overleg gevoerd met de ondernemersvereniging.
Vooraleer wij op de inhoud ingaan plaatsen wij enkele opmerkingen over de procesgang.

Het proces

In het raadsvoorstel geven B&W aan dat zij in principe planologische medewerking willen verlenen aan het initiatief in Putte. Aan uw Raad wordt gevraagd om ruimtelijke kaders vast te stellen. Afgezien van de vraag of het aangeven van het feit (in punt 3 van de kaderstelling voor Putte) dat "een supermarkt met een oppervlakte van maximaal 1.500 m^2 wvo onderdeel is van het plan" wel als ruimtelijk kader kan worden beschouwd, betekent de vaststelling van dit punt door uw Raad dat u instemt met dit principebesluit door B&W en daarmee a priori akkoord gaat met de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging om dit

mogelijk te maken. U kunt dan ook niet meer terug op het moment dat daadwerkelijk de planologische procedure in gang wordt gezet en de integrale afwegingen moeten worden gemaakt op basis van een ontwerpbestemmingsplan. Uw Raad dient nu de ruimtelijke kaders vast te stellen, waaronder de vestiging van de Lidl. “De uiteindelijke onderbouwing is daarbij een kwestie van nadere uitwerking”, zo lezen wij in de beantwoording door B&W op vragen van partij AKT. Dit wordt in de volksmond salamitactiek genoemd.

Dit impliceert tevens dat u nu akkoord gaat met een plan dat volstrekt in strijd is met de door de gemeente zelf vastgestelde beleidskaders, zijnde de Economische Visie 2014-2020 en de Detailhandelsvisie 2016-2020. In de beantwoording door B&W van de vragen van partij AKT wordt aangegeven dat het “realiseren van een supermarkt niet in strijd is met het gemeentelijk detailhandelsbeleid” en wel om twee redenen. Daarbij wordt verwezen naar Memo Verantwoording Supermarkt, zijnde een bijlage bij het principeverzoek. Sterker nog, de letterlijke tekst van het memo is overgenomen in deze beantwoording. De redenen zijn:

- Het concentratieprincipe wordt voor het initiatief op zich ook als uitgangspunt genomen, maar dan wel concentratie binnen de bebouwde kom en in samenhang met een aantal spots. In het principeverzoek wordt de term “stepping stone” aangegeven;
- In de kwantitatieve benadering is aansluiting gezocht bij de uitgangspunten en de percentages die in het gemeentelijk detailhandelsbeleid zijn gebruikt.

Het eerste punt raakt kant noch wal. Om een zogenaamde stepping stone op bijna 900 meter afstand van het daadwerkelijke concentratiegebied als onderdeel van een concentratie te beschouwen kan niet serieus worden genomen! Het tweede punt vormt geen enkele reden om het initiatief niet in strijd te achten met het vigerende detailhandels- (en economische) beleid. Overigens hebben wij forse kritiek op deze kwantitatieve benadering. Hierop komen wij in het onderstaande nog terug. Op de noodzaak om te blijven inzetten op een compact concentratiegebied komen wij eveneens terug.

Voorts willen we nog het volgende opmerken ten aanzien van de procesgang. In het raadsvoorstel wordt aangegeven dat in het kader van de inspraak de initiatiefnemer de omgevingsdialoog zal verzorgen. Op de eerste plaats is het op zijn minst merkwaardig dat de verantwoordelijkheid voor de inspraak bij de initiatiefnemer wordt gelegd, terwijl in de presentatie voor de opiniërende raadsvergadering is aangegeven dat de WRO-procedure wordt gevolgd. Dat laatste vergt ons inziens een reguliere inspraakprocedure op basis van een voorontwerp-bestemmingsplan. Het heeft er de schijn van dat met het inzetten van een Omgevingsdialoog de wind uit de zeilen wordt genomen van de niet-Omgevingsdialoog-belanghebbenden, zoals bijvoorbeeld de ondernemersvereniging. Immers zij vallen niet onder de omschrijving van belanghebbenden conform de Algemene Wet Bestuursrecht, zijnde zij die zicht hebben op de locatie en zij die de gevolgen van de bestemmingswijziging ervaren in hun eigen woon- en leefsituatie.

Hoe het ook zij, voor u als Raad dienen de resultaten van de inspraak, op welke manier dan ook, onderdeel te vormen van uw afwegingen ten behoeve van de besluitvorming. Echter als u nu besluit in te stemmen met de voorliggende ruimtelijke kaders komt deze inspraak als mosterd na de maaltijd en wordt de voorgestelde Omgevingsdialoog in feite een farce.

Inhoud

Inhoudelijk zijn er twee zaken welke voor besluitvorming van uw Raad van belang zijn, namelijk de strijdigheid van dit initiatief met vastgestelde beleids- en afsprakenkaders en de negatieve impact van dit initiatief voor het centrumgebied van Putte.

Beleids- en afsprakenkaders

Allereerst betreft dit het eigen gemeentelijke beleid. In feite is het concentratiegebied in Putte reeds in november 2012 vastgelegd met het onherroepelijke bestemmingsplan "Bebouwde Kom Putte, 1e gebaseerd". Vervolgens werd in 2014 de Economische Visie Woensdrecht 2014-2020 vastgesteld, waarin ook nadrukkelijk het belang van clustering van winkels in het centrum werd aangegeven. Daarbij werd ook de koppeling gelegd met het bestrijden en voorkomen van leegstand. "Woensdrecht gaat de leegstand actief tegen door clustering in de centra van de kernen te stimuleren (mede door bestemmingsplannen, maar ook door gesprekken en advisering)", einde citaat. Specifiek voor vestiging van nieuwe en verplaatsing van bestaande supermarkten werd, terecht, aangegeven dat dergelijke publiekstrekkers centraal gelegen moeten zijn om versterkend te kunnen werken. In het kielzog hiervan werd aangegeven dat "de gemeente in principe niet zal meewerken aan bestemmingsplanwijzigingen waar het gaat om vestiging buiten het centrum". Bovendien werd geconcludeerd dat het aantal supermarktvestigingen een verzadingspunt had bereikt en uitbreiding van het aantal dan ook niet actief gestimuleerd werd.

Deze focus op concentratie in het centrum werd nog eens bekrachtigd in de Detailhandelsvisie gemeente Woensdrecht 2016-2020. Daarbij werd het in de Economische Visie vastgelegde concentratiegebied nog verder ingeperkt. Daarbij werd het Tervoplein als natuurlijke begrenzing van het centrum beschouwd. Ondernemers en vastgoedpartijen hebben dan ook fors geïnvesteerd in dit gebied in de wetenschap dat in het beleid het concentratiegebied in Putte was vastgelegd. De Detailhandelsvisie hield zelfs een verscherping in van het bestemmingsplan van 2012, in die zin dat uitbreiding van bestaande winkels buiten het concentratiegebied in principe niet meer toegestaan werd.

In de Raadsinformatienota inzake het "Prestatieonderzoek winkelgebieden West-Brabant en gemeente Woensdrecht" van 20 november 2019 werd nogmaals benadrukt dat het concentreren van het aanbod de uitdaging voor de gemeente Woensdrecht blijft. Daarbij werd klip en klaar aangegeven dat hoe geconcentreerder het aanbod is, hoe aantrekkelijker het winkelgebied is. In diezelfde nota werd aangegeven dat deze problematiek zich overal in

Brabant voordoet en dat keuzes nodig zijn om de leefbaarheid en vitaliteit van binnensteden en dorpskernen te bevorderen. Specifiek voor West-Brabant is eind 2017-aanvang 2018 een "Afsprakenkader Detailhandelsontwikkelingen West-Brabant" vastgesteld door de gezamenlijke gemeenten, derhalve ook uw gemeente. Ook hier is een van de uitgangspunten dat nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk plaats moeten vinden binnen de door de gemeenten aangewezen winkelcentra, vanwege de meerwaarde voor de betreffende bedrijven en de consumenten. "Bij detailhandelsontwikkelingen zal de focus meer komen te liggen op winkelgebieden (concentratie) en niet op verspreide bewinkeling", einde citaat. In dit Afsprakenkader werd op basis van de ook door uw gemeente vastgestelde "Regionale uitvoeringsagenda detailhandel West-Brabant" van 2015 geconstateerd dat er op dat moment reeds teveel vierkante meters winkelvloeroppervlak in de regio West-Brabant gepland waren en dat er derhalve geschrapt moest worden in deze plannen. Tenslotte wordt in de genoemde Raadsinformatienota van 20 november 2019 het aangescherpte beleid van de Provincie Brabant gememoreerd. Ook de Provincie heeft het in haar zogenaamde "richtinggevende principes" voor regionale afspraken over detailhandelsontwikkelingen over het terugbrengen van het aantal winkelmeters en concentratie in perspectiefrijke winkelgebieden.

Alle hierboven weergegeven beleids- en afsprakenkaders dateren weliswaar van enkele jaren geleden, echter de noodzaak tot het inzetten op compacte centrumgebieden en het tegengaan van nieuwe centrumgerelateerde ontwikkelingen buiten deze concentratiegebieden is actueler dan ooit. Over de opgaven door ondernemers, vastgoedeigenaren én overheden om tot een toekomstbestendige retailstructuur te komen en het belang daarbij van helder beleid om tot sterke, compacte centrumgebieden te komen is begin dit jaar in opdracht van de grootste brancheorganisatie in Nederland In Retail een rapport verschenen met als titel "Dynamiek door Beleid; Hoe de overheid de winkelstructuur vitaal houdt". U treft dit rapport aan via de volgende link https://www.retailinsiders.nl/docs/bef45be9-b5f5-4a5b-a50b-594cde31ef94.pdf

De beschreven beleidskaders geven, net als vele lokale, regionale en landelijke onderzoeken, het belang aan van de vestiging van supermarkten in centrumgebieden. Onderzoeksbureau DTNP heeft een grootschalig landelijk onderzoek verricht naar het belang van de trekkracht van supermarkten voor centrumgebieden en het combinatiebezoek tussen supermarkten en andere winkels. Ik verwijs u naar de volgende link voor dit onderzoek: https://www.dtnp.nl/kennisbank/vakkennis/supermarkt_cruciale_publiekstrekker_in_centrumgebieden.php

Wij gaan ervan uit duidelijk te hebben gemaakt dat het verlenen van medewerking door B&W aan het principeverzoek en het eventuele besluit van uw Raad om in te stemmen met het onderdeel supermarkt in de ruimtelijke kaders voor de locatie Antwerpseweg 267 volstrekt indruisen tegen alle beleidskaders, op gemeentelijk, regionaal en provinciaal

niveau, en tegen belangrijke landelijke adviesrapporten, zoals het rapport Dynamiek door Beleid.

De negatieve impact van het initiatief

Behalve op het feit dat de supermarkt blijkens de discussie in de opiniërende raadsvergadering kennelijk als kostendrager moet fungeren, wordt de vestiging van de Lidl gestoeld op een memo met als titel “Kwalitatieve en kwantitatieve analyse supermarkt”. Met alle respect voor het betreffende bureau, maar wij moeten concluderen dat deze onderbouwing uitermate zwak is en er blijk van geeft dat naar het project is toegeschreven. Als deze notitie, zoals aangegeven in de beantwoording door B&W van vragen van partij AKT, “input kan vormen voor een heroriëntatie op de detailhandelsstructuur in Putte” kunnen de ondernemers in het centrumgebied van Putte en in andere kernen van de gemeente Woensdrecht hun hart vasthouden. De kwalitatieve analyse en advisering in het memo raken op sommige punten kant noch wal en is ook gevaarlijk voor het behoud van een duurzame voorzieningenstructuur in Putte en andere kernen in uw gemeente. Als wij lezen dat “de stedenbouwkundige structuur met zich meebrengt dat er behoefte is om in het langgerekte lint ten noorden van het Tervoplein meerdere kleinere concentratiepunten mogelijk te maken”, kunt u zich de vraag stellen of de bestuurders, raadsleden, ambtenaren, ondernemers, Dorpsplatform en adviseurs in het verleden dom zijn geweest. Dom om het concentratiegebied aan te wijzen, dom om private en publieke investeringen te plegen in dit gebied om het voorzieningenapparaat van Putte en daarmee de leefbaarheid te versterken respectievelijk te waarborgen. Het gevaar schuilt er in dat indien u meegaat met dit verhaal u precedenten schept voor verdere ongewenste ontwikkelingen.

Er is geen enkele behoefte aan een derde supermarkt in Putte en zeker niet op deze locatie. Het risico is zeer groot dat bestaande koopstromen naar het aanbod in het centrumgebied worden omgebogen naar deze supermarkt met een grote omvang, op een solitaire, goed bereikbare locatie en met een forse hoeveelheid parkeerplaatsen alleen voor de supermarkt. Dat dit niet ten goede zal komen van de aanbieders in de dagelijkse sector in het centrumgebied, niet alleen de supermarkten, maar ook de foodspeciaalzaken, staat buiten kijf. De kwantitatieve onderbouwing rammelt van alle kanten. Gebruikte kengetallen kloppen niet, de omvang van de supermarkt in de berekening klopt niet, eerdere distributieve berekeningen voor Nederlands Putte worden doorvertaald voor totaal Putte, waarbij koopkrachtbindings- en toevloeiingscijfers worden gebruikt welke niet onderbouwd worden en er wordt daarbij geen rekening gehouden met het enorme supermarktaanbod (waaronder veel discount-supermarkten) in de Belgische kernen rondom Belgisch Putte. De aanname dat 50 tot 60% van de omzet van de supermarkten in Nederlands en Belgisch Putte van buiten deze “dubbelkern” komt respectievelijk zal komen (vooral uit de omliggende Belgische kernen) is zeer onwaarschijnlijk, gelet juist op dit enorme en deels overlappende

aanbod. Dit memo kan echt geen onderbouwing vormen voor een dermate drastisch besluit dat van uw Raad gevraagd wordt.

Conclusie: De principe-bereidheid van B&W en het aan uw Raad voorgestelde besluit om in te stemmen met een supermarkt op de locatie Antwerpsestraat 267 is strijdig met alle beleidskaders, is uitermate zwak onderbouwd en zal bij realisatie leiden tot ondermijning van het zorgvuldig vastgestelde centrumgebied en de daarin verrichte investeringen.

Wij verzoek u dan ook het aan u voorgelegde voorstel tot besluitvorming in ieder geval op dit punt af te wijzen en B&W op te dragen om samen met alle relevante stakeholders te komen tot actualisatie van de Economische Visie 2014-2020 en de Detailhandelsvisie 2016-2020 op basis van een deugdelijke, objectieve onderbouwing. Het Koopstromenonderzoek dat momenteel voor de gezamenlijke Provincies Brabant, Zuid-Holland en Noord-Holland wordt verricht en waarbij ook gekeken wordt naar landsgrensoverschrijdende koopstromen kan hierbij voor belangrijke input zorgen.

Stichting Lokaal Retailbelang
Eric Reubsaet