Zeeland, 16 januari 2020
Verzonden: 17 JAN 2020
Ons kenmerk: HZ-2019-0171
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: Principebesluit tijdelijke discounter Reek

Gemeente Landerd

Aan: De gemeenteraad

Geachte leden van de gemeenteraad,

In deze brief informeren wij u over de voortgang van de aanvraag omgevingsvergunning van Aldi voor een tijdelijke winkel in Reek.

Op dit moment wordt de aanvraag omgevingsvergunning door ons beoordeeld. Onderdeel van de aanvraag is een effectenanalyse waarover wij ten behoeve van een zorgvuldige beoordeling met diverse partijen overleg voeren. Wij achten het essentieel hiervoor transparant en adequaat alle benodigde processtappen te doorlopen, ook al wordt dit vanuit de wetgeving voor deze vergunningprocedure niet van ons verlangd.

Wij hebben de effectenanalyse onder meer toegelicht en besproken met de Provinciale Retailcommissie. Zij adviseren het college geen medewerking te verlenen aan een Aldi op Reek-Zuid. Het college is voornemens het advies van de commissie niet over te nemen. Wij maken een andere afweging waarbij het versterken van de leefbaarheid in Reek een zwaarwegend belang is. Een tijdelijke vestiging biedt de kans de komende jaren via een pilot te bezien wat de effecten zijn op de dorpscentra Schaijk en Zeeland. Daarbij hechten wij overigens veel waarde aan de suggestie van de retailcommissie om in een overeenkomst afspraken vast te leggen over onder meer de structuur van de beoogde pilot. Om de pilot concreet uit te werken is de gemeente met Aldi in overleg met inhoudelijke ondersteuning van de bureaus Bro en Seinpost, die ruime specialistische kennis hebben op het gebied van winkelstructuren en koopstromen.

Bijlagen: Advies Provinciale Retailcommissie
In afschrift aan:
Beh. ambtenaar: Lars Hövels

Als u deze brief leest, maar niet de geadresseerde bent, hebt u geen recht kennis te nemen van deze brief of deze te verstrekken aan derden. Stuur deze brief a.u.b. retour o.v.v. 'foutief bezorgd/geadresseerd'.

Gemeente Landerd, bezoekadres: Kerkstraat 39, 5411 EA Zeeland. Postadres: Postbus 35, 5410 AA Zeeland.
tel. 0486-458111 e-mail: info@landerd.nl internet: www.landerd.nl IBAN rekeningnummer: NL29 BNGH 0285 0606 19

Op het moment dat de benodigde processtappen zijn doorlopen en alle adviezen zijn ingewonnen, kunnen wij een weloverwogen besluit nemen op de ingediende aanvraag omgevingsvergunning.

De planning is erop gericht dat wij uiterlijk eind februari een besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning. Daarna staat het besluit open voor bezwaar bij de bezwaarschriftencommissie en beroep bij de rechtbank en vervolgens tevens beroep bij de Afdeling- bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Landerd,

de secretaris,	de burgemeester,
L.S.	
C.C. Boode	M.C. Bakermans

PROVINCIALE RETAILADVIESCOMMISSIE

Datum: 10 september 2019

Onderwerp: Tijdelijke vestiging van een Aldi-supermarkt in Reek, gemeente Landerd

Geacht college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd,

De Provinciale Retailadviescommissie heeft van uw gemeente het verzoek gekregen advies uit te brengen over het principebesluit van uw college om een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor het vestigen van een Aldi-supermarkt op agrarische gronden op de hoek N324 en de Monseigneur Borretstraat aan de rotonde in Reek. De tijdelijke winkel (voor een periode van maximaal tien jaar) is zowel voor de gemeente als voor Aldi een pilotproject dat wordt gemonitord op effecten op de bestaande winkelgebieden. Streven is over maximaal tien jaar een permanente winkel op Reek-Zuid te realiseren, waarvoor te zijner tijd een bestemmingsplanprocedure is vereist.

De aanvraag
U vraagt de commissie of de beoogde vergunning voor een tijdelijke winkel in de vorm van een pilot acceptabel is ter voorbereiding op een permanente winkel.

Toelichting
Uw vraag is besproken in de vergadering van de commissie op 9 september 2019. Tijdens de vergadering hebben de heren H. Vereijken, wethouder van de gemeente Landerd, L. Hövels, adviseur ruimte van de gemeente Landerd en F. Wigmans van BRO de vraag nader toegelicht. Tijdens de toelichting is naar voren gekomen dat de vraag van de bevolking naar winkelvoorzieningen in of in de directe omgeving van Reek een belangrijke overweging is om Aldi te willen vestigen. Uit een peiling is naar voren gekomen dat een overgrote meerderheid van de inwoners van Reek een vestiging van de Aldi steunt. Het belang van de veronderstelde bijdrage aan de leefbaarheid in Reek is voor uw college aanleiding om in het onderhavige geval af te wijken van het detailhandelsbeleid. Tegen deze achtergrond heeft u de Retailadviescommissie gevraagd of zij de insteek van een tijdelijke winkel in de vorm van een pilot ter voorbereiding op een permanente winkel acceptabel acht.

Overwegingen van de commissie
Vestiging van de Aldi op de beoogde locatie past niet binnen het provinciale, regionale en lokale detailhandelsbeleid. Uitgangsgangpunt van dat beleid is concentratie van winkelvoorzieningen in bestaande stadscentra en winkelgebieden met als doel een vitale toekomstbestendige detailhandels-structuur. Binnen de gemeente Landerd zijn de centra van Schaijk en Zeeland in dit licht de eerste aangewezen locaties voor winkelvoorzieningen.

De beoogde Aldi is een relatief grote supermarkt, die het draagvlak van de kern Reek met ruim 1.700 inwoners ver te boven gaat. De Aldi zal een streekfunctie hebben in een verzorgingsgebied van 15.000 à 20.000 inwoners en zal dus ook consumenten uit Schaijk en Zeeland aantrekken. De commissie is van mening dat de door BRO uitgevoerde distributieplanologische analyses in het kader van de ruimtelijke onderbouwing van uw voornemen de negatieve effecten hiervan onderschatten.

Vaststaat dat er in de gemeente Landerd onvoldoende distributieve ruimte is om een Aldi van ruim 1.000 m^2 winkelvloeroppervlak in Reek-Zuid haalbaar te maken. Toch zou uit de analyses van BRO blijken dat de negatieve effecten van de overbewinkeling, die zouden ontstaan door de Aldi in Reek, beperkt blijven. De commissie wijst erop dat dit komt, doordat BRO ervan uitgaat dat de bestaande Aldi in Zeeland en de nieuwe Aldi in Reek zeer lage vloerproductiviteiten zullen realiseren, ver onder de norm van gezond functionerende supermarkten. Dit betekent dat de Aldi in Reek alleen een hogere vloerproductiviteit kan halen, als de Aldi in Zeeland sluit dan wel dat de Aldi meer omzet weghaalt bij Albert Heijn en Jumbo dan nu is verondersteld. Dit laatste lijkt niet erg waarschijnlijk, omdat Aldi in de beoogde situatie al een marktaandeel in de supermarktbranche heeft boven het landelijke gemiddelde.

Het meest waarschijnlijke effect is, dat de Aldi in Zeeland (op termijn) zal sluiten. Dit wordt ook door BRO geconstateerd. Sluiting van deze Aldi zal een verzwakking betekenen voor de detailhandelsstructuur in Zeeland. Dit zal waarschijnlijk ook negatieve effecten hebben op de overige winkels in deze kern. In de analyses van BRO blijft dit effect buiten beschouwing. Evenmin betrekt BRO de precedentwerking van een perifere Aldi in de beschouwing. Goed denkbaar is immers dat ook andere winkels zich in de omgeving van de nieuwe Aldi willen vestigen, hetgeen een verdere aantasting zal betekenen van de detailhandelsstructuur in de kernen.

De commissie vraagt zich voorts af of een discountsupermarkt buiten de kern aan een doorgaande weg wel echt voorziet in de vraag naar winkelvoorzieningen van de inwoners van Reek. Een discountsupermarkt heeft een beperkt assortiment en wordt vooral aanvullend gebruikt. Een deel van de inwoners van Reek zal bovendien gebruik blijven maken van supermarkten elders in de omgeving. Het is niet erg waarschijnlijk dat de Aldi in Reek-Zuid 40% van de te verwachten supermarktomzet van de bewoners van Reek aan zich zal binden. De veronderstelde positieve effecten op de leefbaarheid zullen mogelijk veel kleiner zijn dan nu wordt verondersteld.

Over de pilot wil de commissie tenslotte het volgende opmerkingen. Pilots kunnen in principe een bijdrage leveren aan de ook door de commissie gesteunde vernieuwing van de detailhandel. Los van het feit dat de commissie in het onderhavige geval een pilot niet wenselijk vindt, is de pilot naar haar mening ook onvoldoende uitgewerkt. Dit geldt met name voor de contractueel geobjectiveerde criteria waaronder de pilot door één van de partijen kan worden beëindigd. De commissie heeft geen informatie ontvangen over de civielrechtelijke juridische borging van de pilot in de vorm van overeenkomsten en dergelijke. Van de betrokken wethouder heeft de commissie tijdens de bijeenkomst begrepen dat de pilot vestiging van Aldi gerealiseerd gaat worden op van derden gehuurde grond die niet in eigendom is bij de gemeente. Naast het ontbreken van harde contractuele afspraken tussen de gemeente en Aldi ligt hierin een extra risico besloten als gevolg van het financiële belang dat wordt gecreëerd bij de (derde) verhuurder van de grond.
Onduidelijk is welke middelen de gemeente heeft om de pilot (tijdig of tussentijds) te eindigen als de negatieve effecten op de detailhandelsstructuur in Landerd inderdaad groter zijn dan nu wordt verwacht of de bijdrage aan de leefbaarheid in Reek toch kleiner is dan was verondersteld.

Advies

De aanwezigheid van winkelvoorzieningen is medebepalend voor de leefbaarheid van kleine kernen. De commissie begrijpt de vraag naar winkelvoorzieningen van de inwoners van Reek. Op grond van de toelichting en de vooraf toegezonden informatie is de commissie desondanks tot de conclusie gekomen dat zij vesting van de Aldi ten zuiden van Reek niet wenselijk acht. Een Aldi op deze locatie zal negatieve effecten hebben op de detailhandelsstructuur in uw gemeente. Dit geldt zowel voor de tijdelijke locatie als ook voor de mogelijk permanente locatie op Reek-Zuid. De commissie adviseert daarom de winkelvoorzieningen te blijven concentreren in de centra van Schaijk en Zeeland en niet te versnipperen over drie kernen. De conclusies over de negatieve effecten van het loslaten van concentratie in de eerdere onderzoeken van Seinpost en DTNP spreken volgens de commissie voor zich.

Namens de Provinciale Retailadviescommissie

Mw. dr.ir.ing. Ingrid Janssen
voorzitter