

PER AANGETEKENDE POST EN PER FAX

Leden van de Raad alsmede
College van B&W van de gemeente Duiven
Postbus 6
6920 AA Duiven
Faxnummer +31 316 27 92 79

Datum: 8 maart 2018
Referentie: 0276912.0001/1918606
Uw referentie: 17DV00589/201349823

Aanvullende zienswijze ontwerp paraplubestemmingsplan "Supermarkten Centrum Duiven"

Geachte leden van de Raad,

Naar aanleiding van de debattafel van 27 februari 2018 wordt middels deze brief met bijlagen de reeds namens Hooyman ingediende zienswijze aangevuld. Ter toelichting daarop het volgende.

Namens Hooyman is door ondergetekende op 11 januari 2018 een zienswijze ingediend op het ontwerp paraplubestemmingsplan "Supermarkten Centrum Duiven" d.d. 3 november 2017 dat vanaf 5 december 2017 ter inzage is gelegd.

De heer de Bruijn van Interveni B.V. heeft namens Hooyman op 9 januari 2018 en op 30 januari 2018 deelgenomen aan de ronde tafel over dit onderwerp.

Net voor de ronde tafel van 30 januari is de beantwoording op de ingediende zienswijze gepubliceerd. Deze beantwoording is pas na 30 januari 2018 ontvangen.

Omdat in de beantwoording geen gehoor is gegeven aan hetgeen namens Hooyman is opgemerkt in de zienswijze heeft ondergetekende deelgenomen aan de debattafel van de raad op 27 februari 2018. Dit was na de ontvangst van de beantwoording van de zienswijzen het eerste moment dat formeel daarop kon worden gereageerd.

Tijdens het debat zijn de bezwaren, mede onder verwijzing naar een rapport van Cityworks, nader toegelicht. Daarbij is de toezegging gedaan het rapport van Cityworks aan de raadsleden toe te zenden zodra dat definitief is. De bevindingen van Cityworks treft u aan als **bijlage 1**. De inhoud van dat rapport dient hier als woordelijk herhaald en ingelast te worden beschouwd. Het betreft tevens een aanvulling op de eerder ingediende zienswijze.

Uit het rapport volgt, kort samengevat, dat het namens Hooyman ingediende plan past binnen de kaders van het BSP onderzoek en BRO rapport. Door de panden van Hooyman te optimaliseren blijft de gewenste driepolenstructuur intact en daardoor ook de aantrekkingskracht voor dit deel van het centrum. Het initiatief van Hooyman tot versterking van het vestigingspunt, wat door BSP wordt omschreven als minst toekomstbestendig, voorkomt verdere verschraling van dit deel van het centrum. Dit maakt onderdeel uit van de uitgangspunten van Vitaal Centrum Duiven.

MacLay Murray & Spens ► Gallo Barrios Pickmann ► Muñoz ► Cardenas & Cardenas ► Lopez Velarde ► Rodyk ► Boekel ► OPF Partners ►
大成 ► McKenna Long

Dentons is een wereldwijde aanbieder van juridische diensten aan cliënten over de hele wereld door middel van aangesloten kantoren en deelnemingen. Dentons Boekel N.V. is een naamloze vennootschap met als doel de uitoefening van de rechtspraak, daaronder begrepen de advocatuur en het notariaat, en is gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34207824. De Dentons Europe Region Terms of Business, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, zijn van toepassing en zijn op verzoek beschikbaar. Kijk op dentons.com onder Legal Notices.

Tijdens de debattafel van 27 februari 2018 is door één van de partijen opgemerkt dat een eventuele uitbreiding van Hooyman bewerkstelligd zou moeten worden aan de Pastoriestraat (panden familie Wacki waarin o.a. de slager is gevestigd).

Dit is absoluut niet mogelijk. De panden sluiten qua hoogte niet aan bij de bebouwing van het pand van Hooyman en voegen aan de indeling van de supermarkt en daarmee het toekomstbestendig maken daarvan weinig tot niets toe. De mening van de Jumbo-organisatie op de gedane suggestie is **bijgevoegd als bijlage 2**.

Het moge duidelijk zijn dat Hooyman maar ook JUMBO als exploitant van de supermarkt in haar pand een beroep op u doet het voorliggende paraplubestemmingplan niet in de huidige vorm vast te stellen. Het plan van Hooyman dient daarin – gelet op de rapporten van BSP en BRO, alsmede de bevindingen van Cityworks positief te worden bestemd. Alleen dan is sprake van een goede ruimtelijke ordening en zorgvuldige besluitvorming.

Hoogachtend,



Valentijn Leijh
Senior Associate
Dentons Boekel N.V.

BIJLAGE 1



Supermarkten in centrum Duiven

Beoordeling initiatief locatie Jumbo

In Duiven wil de eigenaar van het pand van Jumbo, gevestigd aan de Rijksweg / hoek Pastoriestraat een beperkte uitbreiding van de supermarkt realiseren. De gemeente heeft aangegeven hieraan niet te willen meewerken. De eigenaar van het pand heeft CityWorks gevraagd in een beknopte notitie te reflecteren op deze afwijzing, dit mede in relatie tot recent door Bureau Stedelijke Planning (BSP) uitgevoerd onderzoek (Centrum Duiven, DPO Supermarkten, d.d. 21 september 2017), de presentatie Ontwikkelingsperspectief Rijksweg Duiven (BRO, 11 april 2017) en de juridisch-planologische kaders.

Postadres:
Postbus 791
3500 AT Utrecht

Bezoekadres:
Sterrenhof 13
3511 EV Utrecht

t 030 – 879 20 50
info@cityworks.nl
www.cityworks.nl

De huidige situatie

Drie supermarkten als trekpaard voor het centrum

In het centrum van Duiven zijn drie supermarkten gevestigd, met een gezamenlijk metrage van 3.950 m² wvo:

- Albert Heijn, de grootste aanbieder (1.600 m² wvo), gevestigd in de Elshofpassage met een eigen ingang bij de parkeerplaats
- Lidl aan de Kastanjelaan is recent verplaatst vanaf de Rijksweg 55 en meet 1.200 m² wvo. Parkeren vindt plaats op het dak. In het pand dat door Lidl is achtergelaten is nu Action gevestigd
- Jumbo ligt met een winkel van 1.150 m² wvo aan de noordzijde van het centrum. De winkel is de kleinste van de drie. Voor deze locatie ligt nu een initiatief dat het mogelijk maakt de winkel met 250 m² te vergroten tot 1.400 m² wvo

Supermarkten vormen voor een centrum als Duiven de kurk waar het overige centrumaanbod op drijft. De drie supermarkten, allen gelegen aan de flanken van het centrum, zijn goed gepositioneerd ten opzichte van elkaar. Ze vormen een driepolige structuur, waardoor de trekkracht voor het centrum in potentie optimaal is.

Planologische kaders: vigerend en nieuw (paraplu)bestemmingsplan

In de vigerende bestemmingsplannen voor het centrum (2011) worden geen beperkingen opgelegd aan supermarkten, waardoor uitbreiding en nieuwvestiging van supermarkten op tal van plaatsen mogelijk is. Omdat de gemeente wil sturen op de ruimtelijke gevolgen van supermarkten, en regels wil opstellen ten aanzien van de omvang van het aanbod, wil men met een nieuw bestemmingsplan (paraplubestemming) het aanbod aan supermarkten in het centrum van Duiven reguleren. Het onderzoek van BSP vormt de basis voor dit parapluplan, dat inmiddels is vastgesteld maar nog niet onherroepelijk is.



Het DPO van Bureau Stedelijke Planning

Bureau Stedelijke Planning beschrijft een aantal terechte ontwikkelingen (schaalvergroting supermarkten, toenemend belang supermarkten als aankoopkanaal ten koste van versspécialzaken) en vergelijkt het supermarktaanbod in Duiven met vergelijkbare kernen. Vervolgens maakt BSP een distributieve berekening. Deze analyses worden door CityWorks als volledig en gedegen aangemerkt.

Belangrijkste conclusies: enige ruimte voor uitbreiding supermarkten
Te onderstrepen conclusies zijn volgens CityWorks:

- de supermarktdichtheid (zowel in aantal als in metrage) in Duiven is iets onder het op basis van de benchmark te verwachten niveau, dit geldt ook voor de gemiddelde schaalgrootte van de supermarkten
- distributieve ruimte bedraagt nu circa 600 m² wvo, deze neemt i.v.m. bevolkingskrimp naar de toekomst toe overigens wat af maar er blijft sprake van distributieve ruimte in de toekomst

Advies: versterk bestaande spelers, vooral indien supermarkt te klein is
Op basis van de bevindingen doet BSP de volgende aanbevelingen:

- voorzichtig omspringen met de beperkte uitbreidingsruimte
- de komst van een geheel nieuwe supermarkt in Duiven is met deze beperkte uitbreidingsruimte niet gewenst
- de uitbreidingsmeters dienen bij voorkeur aangewend te worden voor verbetering van het reeds gevestigde aanbod, waarbij de focus dient te liggen bij de centrumsupermarkten
- bij het toestaan van uitbreidingen ligt prioriteit bij die supermarkten waarvoor uitbreiding het meest van belang is

Over dit laatste merkt BSP nog op dat het huidige functioneren, de huidige maatvoering en de meerwaarde die een supermarkt en een uitbreiding heeft voor het gehele centrum, belangrijke criteria zijn. Concreet: uitbreidingswensen van supermarkten die naar moderne inzichten te klein zijn voor de functie die ze moeten vervullen verdienen prioriteit. Hierop komen we in de laatste paragraaf concreet terug.

Ontwikkelingsperspectief Rijksweg (BRO)

In het advies van BRO zijn de lijnen uitgezet voor een ontwikkelperspectief voor het 'kralensnoer' Rijksweg, als belangrijke ruimtelijk-functionele drager van Duiven.

Handvatten voor de locatie Rijksweg / Pastoriestraat

Voor diverse locaties zijn zogenaamde 'paspoorten' opgesteld. Als handvatten voor de locatie Rijksweg / Pastoriestraat zijn geformuleerd:



- streven naar een toekomstbestendige supermarkt
- locatie als markering van het centrum beter benutten
- uitbreiding behoort tot de mogelijkheden
- blijvend inzetten als trekker voor het centrum (de huidige supermarkt is zo'n trekker)

Tevens is geadviseerd dat de gemeente actief meedenkt met het realiseren van een toekomstbestendige supermarkt.

Planologisch kader

De locatie van Jumbo valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' waarin de supermarkt conserverend is bestemd op het destijds en nog altijd geldende oppervlak (1.150 m² wvo). Om eerder genoemde redenen heeft de gemeente Duiven een voorbereidingsbesluit genomen, in vervolg waarop het nieuwe paraplubestemmingsplan is opgesteld. Dit bestemmingsplan bestemt, op zich terecht, het feitelijk huidige gebruik van de drie huidige supermarktlocaties, waaronder de Jumbo-locatie. Het bestemmingsplan is wederom conserverend; de bestaande maatvoering van de supermarkten vormt de basis van het planologisch kader. Via een binnenplanse afwijking biedt men evenwel de mogelijkheid om het (totale) supermarktaanbod met 600 m² wvo te vergroten tot in totaal 4.550 m² wvo. Hoewel BSP enkele duidelijke richtingaanwijzers heeft gegeven, worden de uitbreidingsmogelijkheden niet aan een bepaalde winkel 'toegewezen'. Aan de afwijkingsmogelijkheid wordt een aantal voorwaarden verbonden, waaronder:

- het totaal metrage detailhandel mag niet toenemen
- de uitbreiding mag niet plaatsvinden op locaties waarvoor de supermarktfunctie is uitgesloten

Reflectie van CityWorks en conclusie

Het nieuwe bestemmingsplan volgt de (kwantitatieve) conclusies van het onderzoek van BSP en maakt het, via een binnenplanse afwijking, mogelijk om het supermarktareaal met 600 m² wvo uit te breiden. Het bestemmingsplan laat echter in het midden hoe en waar deze uitbreiding plaatsvindt (i.c. aan welke supermarkt de uitbreidingsruimte toevalt).

Onze reflecties op adviezen van BSP en BRO

CityWorks is van mening dat het BSP-rapport niet anders kan worden gelezen, dan dat uitbreiding eerst en vooral zou moeten plaatsvinden bij de kleinste speler. Dit is de supermarkt aan de Pastoriestraat. Deze speler is nu het kleinst gehuisvest en komt mede daardoor onvoldoende uit de verf. De suboptimale parkeeroplossing draagt daar overigens ook aan bij. Het voorliggende plan brengt hierin overigens ook verbetering.



CityWorks is met BSP van mening dat de supermarktlocatie aan de Rijksweg/Pastoriestraat de meest logische is om uit te breiden. Hierbij spelen volgens ons de volgende overwegingen:

- met een sterkere supermarktlocatie ontstaat evenwicht in het centrum met drie min of meer gelijkwaardige supermarktpolen
- het gaat om een relatief beperkte uitbreiding met een hoge kwalitatieve impact. Die uitbreiding is overigens wel nodig om als supermarkt goed te kunnen blijven meedraaien (de huidige maatvoering is naar hedendaagse maatstaven beperkt, goede full-service supermarkten behoeven zo'n 1.500 m² wvo)
- zonder investeringen zal deze locatie steeds meer aan aantrekkingskracht inboeten met alle consequenties van dien voor het centrum als geheel en voor het noordwestelijk deel ervan in het bijzonder. Jumbo is een populaire full-service supermarkt die op de huidige maatvoering haar formule niet goed kwijt kan. Het ruimte geven aan enige uitbreiding voorkomt dat deze speler op termijn naar een locatie elders in Duiven vertrekt. Dat zou een onwenselijk scenario zijn, omdat de trekkracht van het centrum dan minder wordt. De alternatieve aanwendbaarheid van de locatie is zeer gering. De locatie is, gelet op de actuele ontwikkelingen in retailland, niet interessant voor andere retailers in de niet-dagelijkse sector

Met deze overwegingen zou het voor de hand liggen om het voorliggende initiatief, dat bijdraagt aan een evenwichtige supermarktstructuur met drie volwaardige en min of meer gelijkwaardige supermarktspelers, positief tegemoet te treden. Naast een evenwichtige supermarktenstructuur is het ook de beste garantie voor evenwicht in het centrum. Niet voor niets geeft BRO aan dat deze locatie belangrijk is als trekker maar dat deze rol beter uit de verf kan komen. Een toekomstbestendige supermarkt is immers een qua maatvoering grotere supermarkt, waar men goed kan parkeren. Daarbij dient de ruimtelijke markering van de locatie te verbeteren. Het initiatief draagt daar aan bij. Zo'n trekkersfunctie is in een centrum als Duiven voorbehouden aan een supermarkt. Hoewel BRO een andere functie niet geheel uitsluit, benoemt zij alleen de supermarkt expliciet en is het toekomstbestendig maken ervan volgens hen de cruciale opgave. Een terechte constatering waarvan CityWorks het belang alleen maar onderstreept.

Conclusie

Zonder investeringen in grootte, parkeren en ruimtelijke kwaliteit zal deze supermarkt(locatie) een steeds minder interessante aankoopplaats worden, met alle gevolgen van dien. Drie deskundige bureaus (BRO, BSP en CityWorks) komen allemaal tot dezelfde advieslijn. Het omarmen van dit planinitiatief is volgens ons de enige logische conclusie.

Utrecht, maart 2018

CityWorks | Ronald van Velzen i.o.v. Interveni

BIJLAGE 2

--- Origineel bericht volgt ---

Onderwerp: RE: Uitbreiding Jumbo Duiven

Van: "Wolf, Harry" <harry.wolf@jumbo.com>

Aan: "Hans de Bruijn" <hans@interveni.nl>

CC: "Bert Koeslag" <bert@interveni.nl>, "Remi Hooyman" <hoolenholdingbv@gmail.com>

Datum: 08-03-2018 08:13

Geachte heer de Bruijn, Beste Hans,

In reactie op onderstaande mail kan ik het volgende melden.

Als bijlage voeg ik één van de eerste ontwerpen van het centrumplan Duiven toe. Het ontwerp is inmiddels niet meer relevant maar ik voeg het ontwerp toe omdat dit een duidelijke weergave geeft van de verhouding tussen het huidige Jumbo pand aan de Pastoriestraat en de naastgelegen units/slagerij. De suggestie dat een uitbreiding van de Jumbo kan plaats vinden middels toevoeging van deze units heeft weinig tot geen realiteitszin.

De units zijn veel te klein, kunnen op geen enkele wijze efficiënt aan de lay out worden toegevoegd en liggen voor b.v. een magazijnfunctie aan de verkeerde kant van het pand.

Bovendien merkt u terecht op dat er een hoogteverschil bestaat tussen de Supermarkt en de bedoelde pandjes. Dit maakt het ook technisch gezien onmogelijk de beide panden te integreren.

Zoals al eerder gemeld achten wij, om te komen tot een toekomstbestendige supermarkt op deze plek in Duiven, het noodzakelijk dat er een supermarkt wordt ontwikkeld van ca.

1.600 – 1.800 BVO met aansluitend voldoende parkeren.

Met vriendelijke groeten,

Harry Wolf
Acquisiteur

JUMBO Supermarkten B.V.

Bezoekadres:

Rijksweg 15

5462CE VEGHEL
Postadres:
 Postbus 8
 5460AA VEGHEL
www.jumbo.com
harry.wolf@jumbo.com
 Tel.nr: 06-22543683

Van: Hans de Bruijn [mailto:hans@interveni.nl]
Verzonden: dinsdag 6 maart 2018 22:17
Aan: Wolf, Harry <harry.wolf@jumbo.com>
CC: Bert Koeslag <bert@interveni.nl>; Remi Hooyman <hoolenholdingbv@gmail.com>
Onderwerp: Uitbreiding Jumbo Duiven

Geachte heer Wolf, beste Harry,

Zoals je weet hebben we een uitbreidingsplan ingediend bij de gemeente en hebben ze dit afgewezen. Tijdens de debatavond met de raad hebben we nogmaals aangegeven dat het ingediende plan past bij de uitgangspunten van het BSP- onderzoek wat bij het bestemmingsplan zit. Één van de de raadsleden heeft tijdens de discussie aangegeven dat we toch uit kunnen breiden met de naastgelegen winkelpanden aan de Pastoriestraat. (lege pandje en slager). Los van het hoogteverschil wat het bijtrekken lastig maakt zou ik je de vraag willen stellen of een uitbreiding aan deze zijde voor jullie een optie is. Zou je mij hierover kunnen informeren?

Met vriendelijke groet,
Interveni

Hans de Bruijn

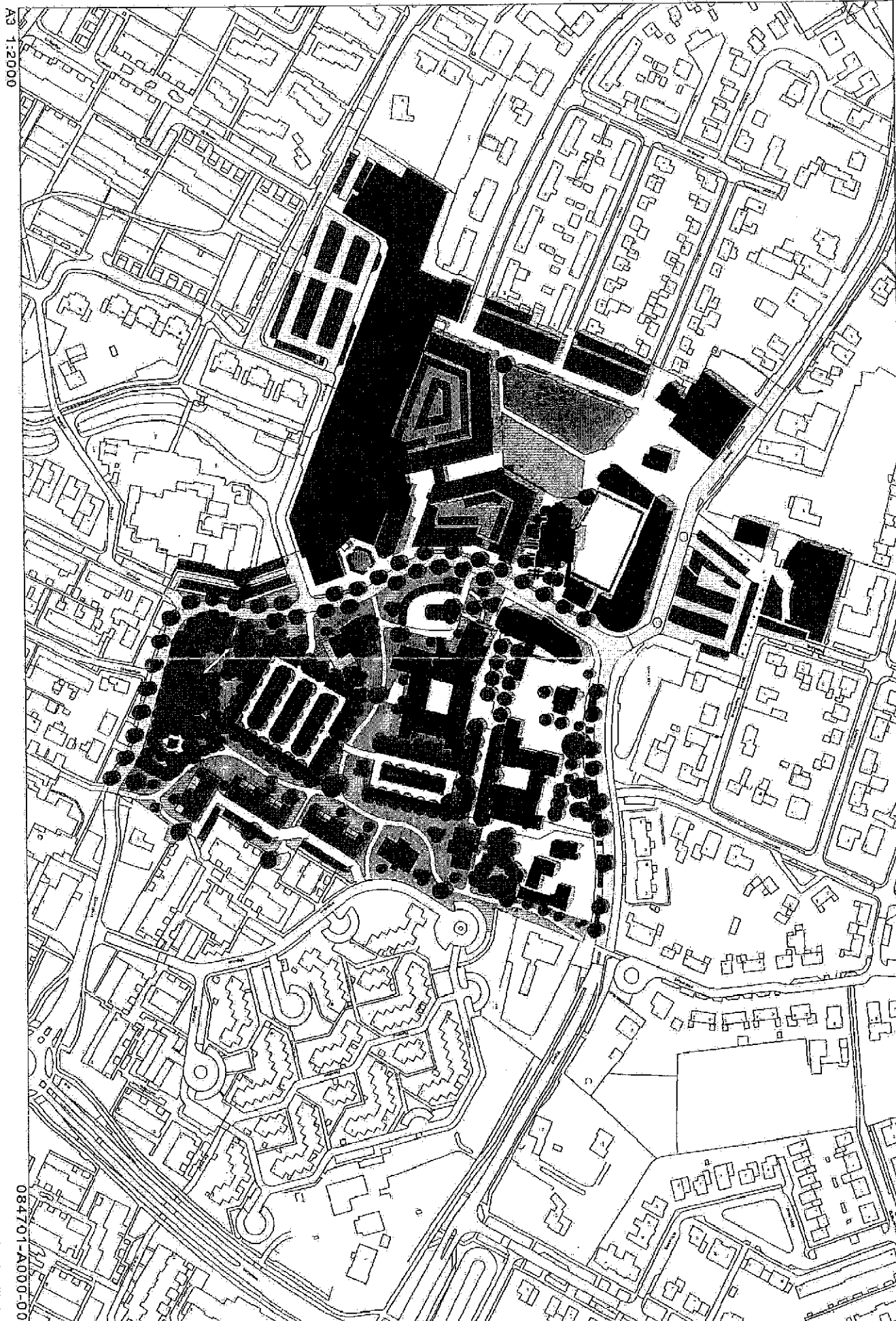
M: +31 6 22843212

Amsterdamsestraatweg 39a
 3744 MA Baarn

<http://interveni.nl>

Disclaimer:

De inhoud van dit bericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Gebruik van de inhoud van dit bericht door anderen zonder toestemming van Interveni is onrechtmatig. Mocht dit bericht ten onrechte bij u terecht komen, dan verzoeken wij u dit direct aan ons te melden en het bericht te vernietigen. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.



A3 1:2000

084701-A000-00