



ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN “HERONTWIKKELING SNEEK TERREIN ANTWERPSESTRAAT PUTTE”, GOED VOOR DE WONINGBEHOEFTE, SLECHT VOOR DE VOORZIENINGENSTRUCTUUR

1. Inleiding

De Ondernemersvereniging Putte en de Putse Middenstandsvereniging hebben mede namens een 17-tal individuele bedrijven en de vastgoedeigenaar van de panden Tervoplein 4, 6 en 10 de Stichting Lokaal Retailbelang¹ verzocht het ontwerpbestemmingsplan “Herontwikkeling Sneek terrein Antwerpsestraat Putte” te beoordelen in het kader van de door deze partijen ingediende en nader te motiveren zienswijze op het plan.

In de volgende paragrafen zullen wij achtereenvolgens ingaan op de Planregels in combinatie met de Plankaart, op de strijdigheid van het bestemmingsplan met het beleid van de Provincie Noord-Brabant, de Regio West-Brabant en de eigen gemeente Woensdrecht, op de distributieve annex Ladder-onderbouwing middels het memo “Kwalitatieve en kwantitatieve analyse supermarkt” van Agel Adviseurs, en nog kort op de verkeerssituatie. Deze notitie zal impliciet onderdeel uitmaken van de nadere motivatie van de proforma-zienswijze.

2. De planregels in combinatie met de plankaart

De ontwikkeling van de 95 woningen en de supermarkt worden planologisch mogelijk gemaakt door artikel 4 Centrum. Opvallend is dat deze bestemming niet alleen woningen en een supermarkt toestaan, maar ook reguliere detailhandel. De supermarkt is qua omvang gemaximeerd op 1.300 m² winkelvloeroppervlak (w.v.o.). Bij een gemiddelde verhouding tussen totaal brutovloeroppervlak (b.v.o.) en winkelvloeroppervlak van 80% w.v.o. en 20% magazijn/kantoor/kantine/toiletten impliceert dit een supermarkt met een brutovloeroppervlak van ca. 1.600 m². Deze functies zijn toegestaan uitsluitend op de begane grond. Het totale bouwvlak omvat ca. 2.500 m², hetgeen betekent dat het bestemmingsplan nog mogelijkheden biedt voor ongeveer 900 m² reguliere detailhandel. Dat betekent dat hier een cluster van detailhandel kan worden gerealiseerd. Dat kunnen

¹ De Stichting Lokaal Retailbelang is opgezet door de Nationale Winkelraad van MKB-Nederland, zijnde het samenwerkingsverband van 14 brancheorganisaties, en heeft als primaire taak het ondersteunen, adviseren en behartigen van de belangen van ondernemersorganisaties op lokaal, regionaal en provinciaal niveau.

nieuwe vestigingen zijn, maar ook kan dat tot het wegtrekken van bedrijven uit het centrum leiden, met alle gevolgen van dien. In de Toelichting op het bestemmingsplan wordt hier met geen woord over gerept.

3. Strijdigheid met provinciaal, regionaal en lokaal beleid

In de Toelichting op het bestemmingsplan wordt na een beschrijving van een aantal provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders de conclusie getrokken dat er “ten aanzien van de beleidsaspecten geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling bestaan”. Afgezien van het feit dat enkele van deze beleidskaders erg selectief zijn beschreven en cruciale, voor het onderhavige plan relevante onderdelen gewoon zijn weggelaten, zijn ook enkele belangrijke beleidskaders überhaupt niet genoemd. Onderstaand zal aangetoond worden dat er wel degelijk strijd is met provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

Provinciaal beleid en richtlijnen

Structuurvisie 2010-partiële herziening 2014

In de Toelichting op het bestemmingsplan wordt ten aanzien van deze Structuurvisie alleen maar aangegeven dat het plangebied in de Visie is aangeduid als “Zoekgebied verstedelijking” en derhalve ruimte biedt voor de onderhavige stedelijke ontwikkeling, zijnde 95 woningen en een supermarkt.

Wat in de Toelichting is “vergeten” is de aanduiding van het beleid in de Structuurvisie ten aanzien van de vestiging van voorzieningen in de kernen in het landelijk gebied. In paragraaf 3.3.1 onder punt 2 (Beleid), sub f wordt ten aanzien van voorzieningen het volgende aangegeven: “In de kernen in het landelijk gebied hanteert de Provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied”.

In de distributieve onderbouwing in het memo “Kwalitatieve en kwantitatieve analyse supermarkt”, behorende bij de Toelichting op het bestemmingsplan, wordt een toevloeiing van koopkracht van buiten Putte (Nederlands en Belgisch Putte samen) geprognostiseerd van 56% na de vestiging van de nieuwe supermarkt. Een deel daarvan zou uit de verder weg gelegen Belgische kernen als Stabroek en Kapellen moeten komen. Maar de vestiging van een discountsupermarkt zal ook zorgen voor een aanzuigende werking op de dorpen die ten noorden van Putte liggen, zo kunnen wij in de Toelichting op pagina 14 lezen. En dan hebben we het nog niet over de aantrekkingskracht op kernen buiten Putte als de supermarkt gecombineerd wordt met 900 m² b.v.o. andersoortige detailhandel.

Conclusie is dat de ontwikkeling welke door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, zijnde een detailhandelsvoorziening met een regionaal verzorgingsbereik, in strijd is met het provinciale beleid in de provinciale Structuurvisie 2010-partiële herziening 2014.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Toelichting wordt de conclusie getrokken dat het plan past binnen de provinciale Interim Omgevingsverordening, welke bindende regels bevat die in acht moeten worden genomen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De conclusie heeft alleen betrekking op de regel dat het dient te gaan om een duurzame stedelijke ontwikkeling. Echter in de Toelichting wordt geen aandacht besteed aan de regel dat “een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in het Stedelijk Gebied een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken”.

Als we kijken naar het Afsprakenkader Detailhandelsontwikkelingen West-Brabant kunnen we de conclusie trekken dat het onderhavige plan, wat betreft de vestiging van een supermarkt en reguliere detailhandel, niet strookt met de uitgangspunten en afspraken in dit Afsprakenkader. Hierop komen we nog terug. Maar dat betekent tegelijkertijd dat de ontwikkeling strijdig is met de betreffende regel in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Richtinggevende principes detailhandel

De Provincie heeft provinciale richtlijnen geformuleerd met het oog op de herijking van de detailhandelsvisies in de regio's. De komende jaren liggen hierop de accenten ten aanzien van detailhandels- en centrumontwikkelingen. Voor het onderhavige plan zijn de volgende richtlijnen het meest relevant:

1. Concentreer detailhandel en voorkom verspreide bewinkeling
2. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen alleen in of aansluitend aan perspectiefrijke winkelgebieden
3. Voeg per saldo geen winkelmeters toe en streef naar vermindering van het totaal aantal winkelmeters
4. Verwijder onbenutte en vrijkomende detailhandelsbestemmingen op ongewenste locaties uit bestemmingsplannen

Allereerst constateren we dat in de Toelichting op het bestemmingsplan deze richtlijnen helemaal niet worden genoemd. Het is meer dan duidelijk dat de voorgenomen detailhandelsontwikkeling op deze solitaire locatie op bijna een kilometer afstand van het meest noordelijke deel van het beleidsmatig afgebakende concentratiegebied in flagrante strijd is met deze richtlijnen.

Er wordt juist de mogelijkheid geschapen voor verspreide bewinkeling in plaats dat dit voorkomen wordt. Van vestiging in of aansluitend aan het perspectiefrijke centrum van Putte is geen sprake. Verder wordt er alleen maar m² winkelruimte van aanzienlijke omvang toegevoegd, zonder dat er elders (potentiele) meters uit de markt worden genomen. En

waar de richtlijn luidt om onbenutte en vrijkomende detailhandelsbestemmingen op ongewenste locaties uit bestemmingsplannen te verwijderen wordt hier juist het tegendeel gedaan door toevoeging van een detailhandelsbestemming op een ongewenste locatie. In de vooroverlegreactie van de Provincie Noord-Brabant wordt ook al geduid op het mogelijk conflicterende karakter van de beoogde ontwikkeling ten opzichte van lokale, regionale en provinciale uitgangspunten. De beantwoording van deze reactie door het College van B&W wekt op zijn zachtst gezegd bevreemding op. De legitimatie om in te stemmen met “een extra supermarkt in het noordelijk deel van het centrum” wordt gezocht in een tweetal woningbouwontwikkelingen, betreffende de 95 woningen in het plangebied en een appartementencomplex in het centrumgebied tegenover het Tervoplein, en voorts nog een voorziening voor arbeidsmigranten en een nieuwe zorgboulevard. Daarmee zou er “behoefte zijn aan het opspannen van voorzieningen”. Dit kan niet anders betiteld worden als drogredenen van de bovenste plank. Allereerst is de betreffende locatie niet het noordelijk deel van het centrum. Dit is immers het Tervoplein en directe omgeving. En verder kan een ontwikkeling van 2.500 m² b.v.o. detailhandel, waaronder een supermarkt van ca. 1.600 m² b.v.o., niet opgehangen worden aan dergelijke vanuit omzetoptiek beperkte ontwikkelingen.

Regionaal beleid en afspraken Regio West-Brabant

Regionale uitvoeringsagenda detailhandel West-Brabant 2015 en Afsprakenkader Detailhandelsontwikkelingen West-Brabant 2017

De “Regionale uitvoeringsagenda detailhandel West-Brabant” van 2015 is de nadere uitwerking van de “Detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020”. In deze Uitvoeringsagenda, vastgesteld door het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) op 8 juli 2015, worden enkele belangrijke doelstellingen geformuleerd. Ook de gemeente Woensdrecht heeft zich hieraan verbonden. De voor het onderhavige plan belangrijkste doelstellingen zijn de volgende:

- Het deprogrammeren van bestaande plannen; Er zijn teveel vierkante meters winkelvloeroppervlak gepland in de regio West-Brabant. Er moet dan ook geschrapt worden in de huidige plannen
- Voor alle zachte plannen of nieuwe initiatieven die zich aandienen zal duidelijk gemotiveerd moeten worden of dit plan van toegevoegde waarde is en geen onaanvaardbare effecten heeft op de bestaande voorraad (incl. winkelleegstand) in West-Brabant. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt hiervoor het belangrijkste toetsingskader
- Actieve leegstandsaanpak: Door te deprogrammeren en het compacter maken van winkelgebieden ontstaat meer “marktspanning”, wat helpt om leegstand te reduceren en investeren in bestaande centrumgebieden aantrekkelijker moet maken.

Teneinde ervoor te zorgen dat deze doelstellingen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd is er door de gezamenlijke gemeenten, inclusief Woensdrecht, een Afsprakenkader Detailhandelsontwikkelingen West-Brabant opgesteld en door het RRO vastgesteld. In dit Kader wordt aangegeven dat er een doorstijging naar een leegstand, welke al aanzienlijk is, van 30 tot 40% mogelijk is, indien niet ingegrepen wordt in de plannen. Gesteld wordt dat het overaanbod een groot risico vormt in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Immers nieuwe plannen die wel gewenst zijn en een centrumgebied als dat van Putte kunnen versterken worden hierdoor heel lastig te onderbouwen en lopen een risico niet door de “Ladder-toets” te komen. Vandaar dat de bovengenoemde doelstellingen zijn doorvertaald in concrete afspraken. Zo dienen nieuwe ontwikkelingen in principe plaats te vinden binnen de door de regiogemeenten aangewezen winkelgebieden. De focus bij detailhandelsontwikkelingen zal meer komen te liggen op winkelgebieden(concentratie) en niet op verspreide bewinkeling. Aanvullend op genoemde doelstellingen is in het Afsprakenkader ook de afspraak gemaakt dat de gemeenten gaan inventariseren waar er plancapaciteit voor detailhandel in de vigerende bestemmingsplannen aanwezig is. Op plekken buiten het concentratiegebied waar het onwenselijk is dat deze planologische ruimte in de toekomst wordt benut dient dan het bestemmingsplan te worden aangepast.

Qua procesgang is in het Afsprakenkader bepaald dat de gemeenten alle plannen ongeacht het schaalniveau (lokaal, subregionaal, regionaal) overleggen aan de regio, waarna het plan wordt besproken in de Werkgroep Werken ter advisering aan het POHO over het schaalniveau van het plan. In het POHO wordt vervolgens het schaalniveau definitief bepaald, waarbij alleen de plannen met een subregionale en regionale reikwijdte in het afstemmingsoverleg terecht komen.

Net als bij de provinciale richtlijnen voor detailhandelsontwikkelingen moeten we ook hier constateren dat in de Toelichting op het bestemmingsplan dit regionale afsprakenkader niet wordt genoemd. Onze conclusie is dat met het instemmen met het voorliggende plan alle genoemde doelstellingen c.q. afspraken in de Uitvoeringsagenda respectievelijk Afsprakenkader met voeten worden getreden. In tegenstelling tot de noodzaak om te schrappen in plannen wordt in het onderhavige plannen alleen maar m² winkelruimte toegevoegd. Van enige compensatie door het wegnemen van bestaande m² of al dan niet verborgen plancapaciteit voor detailhandel elders is geen sprake. Er wordt geen duidelijkheid verschaft over de effecten van dit plan op de bestaande voorraad en op de leegstand, welke er nu al in het centrumgebied van Putte te constateren is. Tevens wordt niet voldaan aan het principe dat nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden in de door de gemeenten aangewezen winkelconcentratiegebieden. Dit plan dat gekenschetst kan worden als verspreide bewinkeling draagt geenszins bij aan het reduceren van de leegstand in het centrumgebied van Putte, integendeel.

Qua procesgang is ook niet gehandeld conform de regionale afspraken. Het is überhaupt niet voorgelegd aan de regio om te kunnen bepalen welke reikwijdte dit plan heeft. De gemeente

heeft zelf bepaald dat het gaat om een lokale voorziening en derhalve niet hoeft te worden voorgelegd aan de regio. Dit is echter tegenstrijdig met de distributieve onderbouwing in het memo van Agel Adviseurs, waarin met een koopkrachttoevloeiing van buiten Putte (Nederlands én Belgisch Putte) van 50 tot 56% is gerekend, en tevens met de conclusie op pagina 13 van de Toelichting dat “de combinatie van woningen met supermarkt bovendien zorgt voor een aanzuigende werking uit de regio, waardoor de positie van Putte in het bijzonder sterker wordt door het plan”. Het plan had in principe voorgelegd moeten worden bij de Regio West-Brabant, waarna het, voorafgaande aan het in procedure brengen, had moeten worden afgestemd in het POHO, zodat het POHO een advies had kunnen uitbrengen.

Gemeentelijk beleid

- *Vastgestelde bestemmingsplan Bebouwde Kom Putte, 1^e gebaseerd”, vastgesteld november 2012*
- *Economische Visie Gemeente Woensdrecht 2014-2020*
- *Detailhandelsvisie Gemeente Woensdrecht 2016-2020*

We pakken deze drie visie-/beleidsdocumenten samen, omdat deze grosso modo op hetzelfde neerkomen, namelijk concentratie van winkelveorzieningen in het afgebakende centrum van Putte.

In het bestemmingsplan “Bebouwde Kom Putte, 1^e gebaseerd” was er al sprake van een duidelijke afbakening van het concentratiegebied door middel van de bestemming Centrumdoeleinden. In de Economische Visie Gemeente Woensdrecht 2014-2020 is dit concentratiegebied bekrachtigd, waarbij er een kaartje met de afbakening aan de visie is toegevoegd. In de hierop volgende Detailhandelsvisie Gemeente Woensdrecht 2016-2020 is dit concentratiegebied nog verder ingedikt op basis van “nieuwe inzichten en ontwikkelingen”. Daarbij werd het Tervoplein als natuurlijke begrenzing van het centrum beschouwd. In zowel de Economische Visie als in de Detailhandelsvisie is aangegeven dat van gemeentewege in principe niet zal worden meegewerkt aan bestemmingsplanwijzigingen waar het gaat om vestiging buiten het centrumgebied. Als er sprake is van een verplaatsing van buiten het concentratiegebied naar dit concentratiegebied toe dient het streven te zijn om de detailhandelsbestemming op de te verlaten locatie op te geven. Waar in de Economische Visie nog mogelijkheden werden geboden voor uitbreiding van bestaande winkels buiten het centrum zijn de teugels in de Detailhandelsvisie aangetrokken door deze uitbreidingen in principe niet meer toe te staan. Dit dient ondernemers te stimuleren om zich in het concentratiegebied te vestigen.

Zowel in de Economische Visie als in de Detailhandelsvisie heeft de gemeente aangegeven actief en maximaal in te zetten op het tegengaan van leegstand en het vullen van leegstaande panden in de concentratiegebieden. In de Detailhandelsvisie is daar specifiek voor Putte nog aan toegevoegd om daarbij geen aanzienlijk aantal extra meters detailhandel

te creëren. In de Economische Visie is dit nog verder geconcretiseerd door aan te geven dat “in het kader van de leegstand ontwikkelingen waarbij sprake is van een aanzienlijke toename in aantal vierkante meter winkelvloeroppervlak (meer dan 1.000 m² binnen het centrum) niet gefaciliteerd zullen worden”. Dit laatste geldt overigens voor de hele gemeente.

Specifiek voor de vestiging van nieuwe en verplaatsing van bestaande supermarkten werd in de Economische Visie aangegeven dat dergelijke publiekstrekkingen 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 verzadigingspunt had bereikt en uitbreiding van het aantal dan ook niet actief gestimuleerd werd.

Typerend voor het onderhavige bestemmingsplan is dat in de beschrijving, beoordeling en conclusie van de Economische Visie en Detailhandelsvisie in de Toelichting met geen woord gerept wordt over bovenstaande aspecten in de visies. Het bureau stipt uitsluitend die zaken aan welke in de kraam te pas komen.

De markt, retailers en vastgoedpartijen, heeft in Putte gereageerd op deze visies door binnen dit concentratiegebied fors te investeren in de versterking van de voorzieningenstructuur. Zo is in 2016 de ontwikkeling aan het Tervopplein opgeleverd met onder meer de toenmalige Emté-supermarkt, tegenwoordig Jumbo. Daarbij zijn ondernemers en vastgoedeigenaren uitgegaan van een consistente, betrouwbare overheid.

Het belang van concentratie van consumentgerichte voorzieningen in een compact centrumgebied wordt onderschreven door iedereen in Nederland die zich met de zorg voor een toekomstbestendige retailstructuur bezig houdt, van de nationale Retailagenda en de organisaties van het bedrijfsleven tot provincies, regio's en ook gemeenten. Dit belang wordt alleen maar groter door de toegenomen en nog steeds toenemende leegstand. Supermarkten zijn voor dorpen als Putte belangrijke en ook noodzakelijke trekkers waarvan de andere retailers profiteren, maar kunnen deze synergiefunctie alleen maar uitoefenen als ze in of direct aangrenzend aan het concentratiegebied worden gevestigd. Bureau DTNP heeft medio 2021 uitgebreid onderzoek gedaan naar het combinatiebezoek bij supermarktbezoekers². DTNP concludeert dat een goede inpassing van supermarkten in dorps- en wijkcentra cruciaal is voor het in stand houden van het overige winkelaanbod en daarmee voor het centrum als ontmoetingslokatie.

Het is dan ook onbegrijpelijk indien de Raad van de gemeente Woensdrecht zou instemmen met het voorliggende bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt met geen

² https://www.dtnp.nl/kennisbank/vakkennis/supermarkt_cruciale_publiekstrekker_in_centrumgebieden.php

enkele toegevoegde waarde voor het centrumgebied. Integendeel, de ontwikkeling doet alleen maar afbreuk aan het in de loop der jaren zorgvuldig opgebouwde centrumgebied. De voorziene supermarkt en mogelijke andere reguliere detailhandel met een optimale bereikbaarheid en omvangrijke parkeervoorziening leveren oneerlijke concurrentie op voor diverse bedrijven in het centrumgebied. Mocht de Raad hier wel toe beslissen, dan handelt zij in strijd met alle hierboven genoemde beleidsuitgangspunten in de door haar zelf vastgestelde Economische Visie en Detailhandelsvisie.

Overall conclusie

Wij kunnen op basis van het bovenstaande tot geen andere conclusie komen dan dat het voorliggende bestemmingsplan, met name de mogelijkheden voor een supermarkt en reguliere detailhandel, in strijd is met alle relevante beleidsdocumenten, afsprakenkaders en richtlijnen op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Dit alleen al zou voor de gemeenteraad van Woensdrecht aanleiding moeten zijn om af te zien van vaststelling van dit bestemmingsplan.

4. De distributieve c.q. Ladder-onderbouwing middels het memo “Kwalitatieve en kwantitatieve analyse supermarkt” van Agel Adviseurs

Op pagina 10 van de Toelichting op het bestemmingsplan wordt dit onderzoek beschouwd als onderzoek naar de actuele regionale behoefte in het kader van de noodzakelijke toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In het onderstaande zullen wij dit onderzoek beoordelen en van commentaar voorzien, waarbij wij de lijn van het memo zullen volgen.

De kwalitatieve analyse

De analyse begint met een belangrijke constatering dat de economische betekenis van het dorp is teruggelopen en het een uitdaging is om de essentiële voorzieningen in stand te laten. Vervolgens wordt er onder punt 1 aangegeven dat een concentratie van voorzieningen goed is voor de winkels en voor het in stand houden en bevorderen van het voorzieningenklimaat. Tot zover zijn we het met het bureau eens en strookt dit ook met alle beleid en afspraken dat we in het bovenstaande hebben besproken.

Maar dan komt het bureau met een uiterst merkwaardige ommezwaai, namelijk dat de concentratie vastgelegd in de beleidskaders geen recht doet aan de stedenbouwkundige structuur van Putte, gekenmerkt door een langgerekt lint met daaraan verspreid gelegen commerciële functies. Dit zou dan leiden tot een behoefte om in dat lange lint ten noorden van het concentratiegebied meerdere kleinere concentratiepunten mogelijk te maken. Als er één passage in het memo is waarin toegeschreven wordt naar de beoogde ontwikkeling, dan is het deze. En dat het bureau in het memo stelt dat ook het concentratieprincipe als

uitgangspunt wordt genomen, maar dan wel concentratie binnen de bebouwde kom op basis van een aantal spots is zeer verbazingwekkend. Het kan toch niet zo zijn dat een stedenbouwkundige structuur van een straat bepaalt hoe je de gewenste winkelstructuur vorm geeft!? Het doel van het vastleggen van een compact concentratiegebied was juist om tot een versterking van de winkelstructuur te komen, waarin geen mogelijkheden zijn voor nieuwe solitaire detailhandelsvestigingen. Dit heeft dan ook tot het resultaat geleid dat we nu in het centrum van Putte kunnen waarnemen.

Onder het mom van een concentratiegebied dat de totale Antwerpsestraat beslaat met daarin enkele “knopen” wordt een poging gedaan om een solitaire detailhandelsontwikkeling op 900 meter afstand van het centrumgebied te legitimeren, waar, zoals het memo aangeeft, “consumenten zowel vanuit Putte als daarbuiten gemakkelijk, snel en comfortabel hun dagelijkse boodschappen kunnen doen”. Dit is ongetwijfeld goed voor de beoogde supermarkt Lidl (en daarmee ook voor de financiële haalbaarheid van het plan, want daar gaat het primair om), maar slecht voor de toekomstbestendigheid van het centrumgebied. Maar ook de ondernemers in Ossendrecht en mogelijk ook Huijbergen kunnen zich zorgen maken omdat deze supermarkt op deze locatie “kan zorgen voor een extra toevloeiing aan consumentenbestedingen”, zoals in het memo wordt aangegeven.

De kwantitatieve analyse

De bepaling van de kwantitatieve behoefte aan een extra supermarkt (en mogelijk andere reguliere detailhandel) vormt, naast de kwalitatieve behoefte, een belangrijk onderdeel voor de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Na bestudering van dit onderdeel van het memo komen wij tot de conclusie dat dit bureau, met alle respect overigens, geen kaas heeft gegeten van Ladderonderbouwingen op het gebied van detailhandelsontwikkelingen. De berekeningen op basis waarvan gesteld wordt dat er voldoende ruimte is voor een supermarkt van 1.300 m² w.v.o. bevat foutieve en niet-actuele gegevens, gegevens die niet kunnen, ongeloofwaardige aannames, tegenstrijdigheden plus er ontbreken cruciale gegevens. Concreet duiden we op de volgende punten:

- Eerst wordt aangegeven dat eerdere DPO-berekeningen, o.a. door de gemeente ten tijde van de Detailhandelsvisie, alleen voor Nederlands Putte zijn gemaakt en dus niet representatief zijn. Drie regels verder wordt echter aangegeven dat voor het koopkrachtbindingscijfer (80%) aangesloten is bij de koopkrachtbinding die blijkt uit het detailhandelsbeleid 2016-2020;
- De omzet per hoofd excl. BTW in fysieke supermarkten bedroeg op basis van de door alle onderzoeksbureaus gebruikte nota Omzetkengetallen van bureau Panteia en brancheorganisatie In Retail in 2018 geen € 2.398,-, maar € 2.056,-. Het meest recente cijfer van 2019 laat een stijging zien naar € 2.071,-
- De gemiddelde omzet per m² w.v.o. waarmee normaliter gerekend wordt is € 8.078,-

- Deze cijfers zijn van toepassing op de Nederlandse consument, niet op de Belgische. Het is derhalve niet correct om in de berekeningen de inwoners van Nederlands Putte en Belgisch Putte bij elkaar op te tellen en hierop de voornoemde bestedings- en vloerproductiviteitscijfers toe te passen.
- In het verlengde van het voorgaande punt is het ook niet correct om het bindingspercentage van 80% toe te passen op Nederlands en Belgisch Putte gezamenlijk;
- Indien er wel zou worden uitgegaan van Nederlands en Belgisch Putte als één geheel, dan zijn toevloeiingspercentages van 50 tot 56% op de supermarkten in geheel Putte absurd hoog. Dat er vanuit de noordzijde, met name vanuit Ossendrecht, sprake zal zijn van toevloeiing die door de vestiging van een Lidl alleen maar hoger wordt zal ongetwijfeld zo zijn. Maar dat het grootste deel van deze ingeschatte toevloeiing van verder weg gelegen Belgische kernen als Kapellen, Stabroek en Kalmthout zal komen is nergens op gestoeld en ook ongeloofwaardig gelet op het omvangrijke aanbod aan supermarkten, waaronder de nodige discountformules zoals een Lidl, in deze kernen zelf;
- Er wordt geen enkel inzicht gegeven in de effecten van de komst van een nieuwe supermarkt op het gevestigde aanbod in het primaire verzorgingsgebied (Nederlands en Belgisch Putte) en in het secundaire verzorgingsgebied waar de toevloeiing vandaan moet komen;
- Er wordt in zijn geheel niets aangegeven over leegstand en plancapaciteit.

Al deze onjuistheden en gebreken in de kwantitatieve analyse in combinatie met de zeer discutabele kwalitatieve onderbouwing leiden er toe dat met dit memo geen sprake is van een volwaardige Ladder-onderbouwing van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte detailhandelsontwikkelingen.

5. Toekomstige verkeersplannen

In de Toelichting op het bestemmingsplan in paragraaf 4.13.1 Verkeer wordt aangegeven dat “gezien de totale profielbreedte van de Antwerpsestraat het in de toekomst wenselijk is om de Antwerpsestraat om te vormen tot gebiedsontsluitingsweg 30 km/h (GOW30). Daarmee kan de verkeersveiligheid voor de fietsers worden verbeterd”. Er wordt weliswaar gesteld dat deze omvorming van een 50 km/h-weg naar een 30 km/h-weg niet te wijten is aan het voorliggende plan, maar in de autonome situatie al gewenst is, echter vanwege de verkeersgeneratie welke het plan met zich meebrengt zou dit omvormingsplan wel eens in een versnelling kunnen komen. Wat de omvorming tot een 30 km/h-weg exact inhoudt weten wij niet, maar dat de hieraan gekoppelde maatregelen gevolgen zullen hebben voor de bereikbaarheid van het centrumgebied moge duidelijk zijn.

6. Slotconclusie

Gezien de onduidelijkheid ten aanzien van de Planregels in relatie tot de Plankaart, de strijdigheden van het plan met provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, de verbazingwekkende onderbouwing om van dit beleid, en dan met name het eigen gemeentelijke beleid, af te wijken en de gebrekkige Ladder-onderbouwing van het detailhandelsgedeelte van het plan is uiteindelijk maar één conclusie mogelijk, namelijk dat het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en derhalve strijdig met artikel 3.1, lid 1 WRO. Reden genoeg om de Raad te verzoeken om te besluiten af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan “Herontwikkeling Sneek terrein Antwerpsestraat Putte”.

Stichting Lokaal Retailbelang

30 juni 2022