

Gemeente Zevenaar
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

Betreft: Wijzigingsbevoegdheid supermarkt BAT terrein

Datum: 15 juni 2023

Geacht College,

Vanuit de ontwikkelaar van het BAT terrein hebben wij begrepen dat er op uw College een beroep wordt gedaan om medewerking te verlenen aan een in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsmogelijkheid voor het vestigen van een supermarkt van maximaal 2.250 m² BVO.

Vanuit het centrum van Zevenaar verzoeken wij u deze medewerking niet te verlenen, omdat we dit voor het centrum en daarmee voor Zevenaar een onwenselijke ontwikkeling vinden. In deze brief lichten we dit toe.

Strijdig met centrumvisie; compacter centrum

Op 16 december 2015 is door de gemeenteraad de centrumvisie Zevenaar 2015-2025 vastgesteld. In deze visie is beschreven hoe de gemeente, ondernemers en eigenaren het centrum van de toekomst zien (2025). Daarin is het compacter centrum beschreven. Vanaf begin dit jaar werken we samen met de gemeente, het Kadaster en ongeveer veertig vastgoedeigenaren aan de uitvoering van dit compactere centrum. Centraal in dit proces staat de vraag “Welke functie zien we waar in het centrum van de toekomst”. De vraag naar retailmeters zal na waarschijnlijkheid niet toenemen. Waar zien we nog wel retail en waar ook niet over tien jaar? En welke andere functies zien we in de centrumgebieden van de toekomst? Retail wil je het liefst in centrumgebieden compact en zo dicht mogelijk bij elkaar hebben. Zo profiteer je van elkaars bezoekersstromen die dan dikker en minder verspreid zijn. Daarnaast kan je het gebruik van voorzieningen (zoals parkeren) combineren. Het toevoegen van een supermarkt net buiten het centrum, staat haaks op de beweging die we in gang hebben gezet met elkaar. Het frustreert het proces dat we net opgestart zijn met onze achterbannen om te komen tot dat compactere centrum. We, ook u, vragen vastgoedeigenaren mee te denken en te doen om dit compacte centrum mogelijk te maken. Om dan een ontwikkeling mogelijk te maken die juist het tegenovergestelde resultaat kent, voelt verre van goed. Een dergelijke beweging en bijbehorend gevoel is met de (noodzakelijke) verplaatsing van het gemeentehuis naar Turmac eerder voorgekomen. Gelukkig heeft dat een heel mooi en aanvullend cultuuraanbod opgeleverd. Een supermarkt, nog verder van het centrum, voegt in onze ogen niets toe, zeker niet op deze plek.

Supermarktaanbod

Een beetje concurrentie is goed voor ons allemaal! Zonder ons in een concurrentiestrijd te mengen, lijkt het centrum met het aanbod van Aldi, Jumbo, Turkuaz, Albert Heijn en Plus goed bedeed te zijn. Dit blijkt ook uit de analyse van Bureau Stedelijke Planning in opdracht van de ontwikkelaar, die aangeeft dat de komst van een zesde supermarkt de markt zal ontwrichten met vervelende gevolgen. Een bestaande supermarktlocatie die vanwege leegstand vervolgens herontwikkeld moet worden omdat er geen “brood meer is te verdienen” voor een supermarkt is ook geen sinecure. Met als gevolg een groeiende leegstand en verloedering.

Ondermijnen voorzieningenstructuur

Wij snappen dat ook de ontwikkelaar een businesscase heeft en het veranderende kader van het aantal en type woningen hem dwingt naar andere inkomsten te kijken. We snappen ook dat u als gemeente graag betaalbare woningen wilt realiseren voor de inwoners. Echter verwachten wij van de gemeente een bredere belangenafweging dan de businesscase van de ontwikkelaar en ook een veel meer kritische houding naar deze ontwikkeling. Er zijn vast andere oplossingen te bedenken die niet de voorzieningenstructuur van winkels ondermijnen. Door deze ontwikkeling mogelijk te maken, is het einde zoek: Waarom hier een supermarkt toestaan en bij een volgende onrendabele woningbouwontwikkeling in Zevenaar dan ook niet een volgende supermarkt?

Transformatie

Transformatie van commerciële ruimtes aan de randen van het centrum stranden nu regelmatig omdat ze niet passen binnen het beleid en u als gemeente (nog) niet bereid bent het beleid aan te passen of gemotiveerd af te wijken. Terwijl u graag woningen beschikbaar wilt stellen. U bent wel bereid om mee te werken aan de vestiging van een supermarkt buiten het centrum, buiten de structuur, om woningbouw mogelijk te maken. Kunt u zich voorstellen dat deze houding niet zorgt voor vertrouwen en een gezamenlijke aanpak van het centrum niet bevordert?

Tenslotte

We hebben met deze brief onderbouwd waarom wij een supermarktontwikkeling op het BAT terrein onwenselijk vinden en zullen hiertegen blijven ageren. Met veel energie blijven wij werken aan het versterken van het centrum, mede namens onze achterbannen. Dat doen we, ook samen met de gemeente. Uiteraard zijn wij bereid ons standpunt nader toe te lichten. Wij hopen dat u onze belangen en standpunten meeneemt in uw afweging.

Hartelijke groet,

Bert Frölich

Voorzitter Stichting activiteiten & centrummanagement Zevenaar

Kjeld Vosjan

Centrummanager Stichting activiteiten & centrummanagement Zevenaar