

Nota van inspraak Actualisatie detailhandelsvisie Waalwijk 2024

De (concept)detailhandelsvisie heeft in het kader van inspraak van 16 november tot 12 januari ter inzage gelegen. In die periode zijn twee inspraakreacties ingediend. Onderstaand zijn deze kort samengevat en van een reactie voorzien.

Inspraakreactie 1

Green Real Estate / Jumbo Grotestraat
docnr. D2024-01-002808
5 januari 2024

Samenvatting zienswijze actualisatie detailhandelsvisie

Indiener beschrijft de voorgenomen verplaatsing van de Jumbo supermarkt Grotestraat naar een nieuwe locatie gelegen aan de Laageindse Stoep. Al geruime tijd ondervindt Jumbo beperkingen (m.n. als gevolg van de fysieke omstandigheden i.c. problemen met parkeergelegenheid, problemen met (te kleine) oppervlakte) in haar bedrijfsvoering. Daarom is Green Development B.V. in 2015 eigenaar geworden van de (voormalige) bedrijfslocatie (van destijds autogaragebedrijf Appels), de beoogde locatie voor de verplaatsing, gelegen aan de Laageindse Stoep te Waalwijk. Zij geeft aan dat het College in haar besluit van 1 juli 2014 besloten heeft om medewerking te verlenen aan de verplaatsing. Onder andere onzekerheid over medewerking van TOTAL vanwege beëindiging verkoop LPG en de ontwikkeling van het GOL (Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat) hebben echter gezorgd voor vertraging. Indiener geeft aan dat de verplaatsing inmiddels kan worden gerealiseerd. Waarbij de oude locatie aan de Grotestraat een herinvulling met de bestemming 'wonen' krijgt.

Indiener verzoekt de concept Detailhandelsvisie te wijzigen door de voorgenomen verplaatsing van de Jumbo supermarkt onderdeel te laten zijn van de visie.

Reactie

De detailhandelsvisie betreft een actualisatie van de visie uit 2017. De uitgangspunten voor de Jumbo supermarkt Grotestraat zoals in 2017 meegenomen voor de visie zijn ongewijzigd. Wij zijn ons ervan bewust dat deze locatie niet de optimale randvoorwaarden biedt voor de exploitatie van een supermarkt. Ook zijn wij bekend met de wens van Jumbo de supermarkt te verplaatsen naar een nieuwe locatie gelegen aan de Laageindse Stoep. De locatie stond desondanks ook in het beleid van 2017 reeds niet als gewenste winkellocatie op de kaart. Voorliggend beleid is zodoende geen wijziging. Het onderzoek dat aan de actualisatie ten grondslag ligt, geeft geen aanleiding deze locatie, noch de voorgenomen verplaatsing van deze supermarkt, op te nemen in het beleid.

In de actualisatie is de ruimtelijk gewenste detailhandelsstructuur aangegeven op basis van de gemeentelijke doelstellingen. De hoofdambitie is een zo divers mogelijk winkelaanbod en de subambitie is het voorzien in dagelijkse behoeftes nabij huis. Het opnemen van deze solitaire supermarktllocatie als gewenste locatie in de visie is gezien de uitgangspunten en ambities van de visie niet logisch. De huidige locatie mag in huidige vorm blijven bestaan binnen de kaders van deze visie.

De voorgenomen verplaatsing van de supermarkt zal worden beoordeeld in het licht van onze ambities ten aanzien van de gewenste detailhandelsstructuur. In ieder geval moet vaststaan dat de ontwikkeling deze ambities niet doorkruist.

Inspraakreactie 2

Dentons namens Plus Stephan van Engelen
docnr. D2024-01-005800
10 januari 2024

Samenvatting zienswijze actualisatie detailhandelsvisie

Indiener kan zich met de inhoud van de ontwerpversies niet verenigen en verzoekt Raad en College deze aan te passen vóór de vaststelling daarvan. PLUS Stephan van Engelen wenst haar supermarkt beperkt uit te breiden tot maximaal 1.600 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Dit om een noodzakelijke kwaliteitsimpuls te kunnen doorvoeren. Deze kwaliteitsimpuls is volgens indiener noodzakelijk gelet op de veranderende marktomstandigheden, de wensen van klanten en het toekomstbestendig maken van de winkel.

Indiener verzoekt bovendien om een onafhankelijke partij een contra-expertise te laten uitvoeren. Indiener stelt verder dat de actualisatie van de detailhandelsvisie alles in de ondersteunende structuur op slot zet om het centrum te versterken, mede met een derde supermarkt. Dat de actualisatie een kunstmatige schaarste in dagelijks aanbod creëert. Indiener stelt tevens dat vrijheid van vestiging en dienstverlening een groot goed is dat uitsluitend om dringende redenen van algemeen belang kan worden beperkt. Zoals verankerd in de Dienstenrichtlijn en Dienstenwet.

Reactie

Standpunten van adviesbureaus verschillen, vooral wat betreft supermarkten. Het ene ondersteunt de wens en behoefte vanuit de markt, het andere beschermt het grotere maatschappelijke belang. Dat geeft op onderdelen spanningen. De Overheid moet ontwikkelingen echter altijd bezien vanuit het algemeen belang. Vanuit dat oogpunt zien wij geen meerwaarde in een contraexpertise.

Wij erkennen het standpunt dat een marktverandering in de supermarktwereld heeft plaats gevonden. We erkennen ook de behoefte van retailers aan ruimer opgezette winkels. We onderschrijven dat marktruimteberekeningen indicatief zijn en dat ontwikkelingen ook vanuit kwalitatieve uitgangspunten moeten worden bezien. Wij onderschrijven echter ook de visie van DTNP dat voorzichtig moet worden omgegaan met uitbreidingen. Immers, als we 1 supermarkt toestaan te groeien naar 1.600 m² wvo, dan

moeten we alle supermarkten die ruimte bieden. Dan gaat het niet meer om een minimale overschrijding van de marktruimte, maar over een substantieel overaanbod van supermarktmeters die de structuur en spreiding van de detailhandel onder druk zetten. En daarmee het voorzieningenniveau voor de consument.

In afwijking van het beleid uit 2017 geven we daarom in deze actualisatie slechts enkele supermarkten de ruimte om te groeien naar een moderne omvang van 1.200 m² wvo. Daarbij kiezen we voor een versterking van de, binnen de detailhandelsstructuur, essentiële supermarkten gelegen in een cluster van voorzieningen. Dat betekent dat een solitair gelegen supermarkt zoals PLUS Stephan van Engelen, die bovendien al een moderne omvang heeft, beleidsmatig geen uitbreidingsmogelijkheden krijgt.

PLUS Stephan van Engelen is sinds 2015 op de huidige locatie gevestigd. Tegen het destijds vigerende detailhandelsbeleid in is medewerking verleend aan verplaatsing van de Mozartlaan naar de Reigerbosweg. Onder de conditie dat de winkel niet groter kan worden dan in de omgevingsvergunning is toegestaan. Op basis van de ambities van de gemeente (een zo divers mogelijk winkelaanbod en voorzien in dagelijkse behoeften nabij huis) zijn er geen redenen hiervan af te wijken. Deze supermarktllocatie is, in wijziging van de visie uit 2017, in voorliggende actualisatie wel bestendigd als boodschappensteunpunt voor de directe omgeving. Dit vanwege de subambitie voor het voorzien in dagelijkse behoeften nabij huis.

Sinds 2017 is intensief ingezet op de koers uit de toen vastgestelde detailhandelsvisie en centrumvisie. Er is onder andere een plan voor De Els vormgegeven en er zijn cruciale subsidies binnengehaald. Er is gezien deze ontwikkelingen geen aanleiding om deze koers in onderliggend beleid los te laten. De aan het centrum toebedeelde supermarktmeters zijn bovendien geen vrije keuze, dit is planologisch bestaand recht dat bovendien al aan formules is gekoppeld.

De markt voor supermarktaanbod is niet ruim. We hechten daarentegen wel grote waarde aan de aanwezigheid van moderne supermarkten in winkelgebieden waar meerdere voorzieningen aanwezig zijn. Supermarkten dragen daar bij aan de gewenste spreiding van een breder lokaal voorzieningenniveau. De uitbreidingen die de visie mogelijk maakt in Waalwijk-Centrum, Bloemenoordplein en Sprang-Capelle zijn dus kwantitatief gezien al krap. Laat staan voor verdere uitbreiding van overige supermarkten.

Het toestaan dat Plus Zanddonk zou mogen uitbreiden in de visie vanwege modernisatie zou gezien vanuit rechtsgelijkheidsbeginsel kunnen betekenen dat andere lokaalverzorgende supermarkten ook mogen uitbreiden (precedent). Sommige supermarkten kunnen dat meer dan anderen (ruimtelijk), maar dit zou in totaliteit een significante uitbreiding kunnen zijn in een reeds krappe markt. Omdat supermarkten steeds groter worden, maar het aantal winkels af neemt, zou uitbreiding betekenen dat er ergens in Waalwijk supermarkt(en) in de verdringing komen. Met alle (ongewenste) gevolgen op de structuur van dien. Het wegvallen van supermarktaanbieders kan dus direct invloed hebben op de ambities voor de gewenste spreiding en acceptabele afstand van primaire levensbehoeften over de gemeente. Dit vinden wij in relatie tot onder andere de toenemende vergrijzing onwenselijk. Voor ouderen is het sociale aspect van de supermarkt in de eigen wijk enorm van belang. Ook is afname van het aantal winkels

ongunstig voor de mobiliteitstransitie. Om het aantal reisbewegingen van auto's te kunnen beperken is nabijheid van dagelijkse voorzieningen noodzakelijk.

Wanneer de meerwaarde voor de gemeentelijke ambities geen relevant argument zou zijn om op de detailhandelsstructuur te sturen, wat dan wel? Het houden van grip op de detailhandelssector is van groot belang in deze uitdagende tijden voor de retail. Sturing op de ontwikkeling van supermarkten is vanuit de Dienstenrichtlijn mogelijk op basis van ruimtelijk relevante argumenten (voorzieningenniveau, spreiding van basisvoorzieningen, duurzaam ruimtegebruik, etc.).

In Nederland is al lang geleden gekozen voor het planologisch beleidsuitgangspunt: liever supermarkten in de centra en in de buurt dan een of enkele erg grote supermarkten aan de rand waar iedereen voor moet reizen. We kiezen daarmee voor vitale, levendige kernen. Ook het mobiliteitsvraagstuk speelt hierbij een belangrijke rol. Door in te zetten op een zekere spreiding van lokaalverzorgende dagelijkse voorzieningen zijn er minder autobewegingen en wordt frequent gebruik van de fiets en lopen gestimuleerd. Waalwijk is met deze visie dus niet anders dan andere Nederlandse gemeenten.