

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 3.

Voorstel tot vaststelling Visie Supermarkten
Dinxperlo.

AAN DE RAAD

Samenvatting

Wij werken de komende jaren toe naar een verkleining van de kernwinkelgebieden met trekkers op locaties in of direct grenzend aan de kernwinkelgebieden om onze centra voor de toekomst aantrekkelijk te houden en de vitaliteit te versterken. Dit betekent dat wij inzetten op de verplaatsing van winkelaanbod gelegen buiten de kernwinkelgebieden naar locaties in de centra, met als doel de synergie tussen winkels te versterken.

De Jumbo ligt nu op een perifere locatie waarmee het zwaartepunt van het supermarktaanbod buiten het centrum ligt mede gezien de supermarkten in Suderwick. In het centrum van Dinxperlo is de discounter Aldi in het kernwinkelgebied gesitueerd.

Dinxperlo is met name een boodschappendorp, waarmee het cruciaal is dat supermarkten op goede locaties in het centrum liggen. Supermarkten leveren een belangrijke bijdrage aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het overig winkelaanbod en aan de leefbaarheid van het centrum.

Wij willen meewerken aan een volwaardig supermarktaanbod door medewerking te verlenen aan de vergroting van de supermarkten op goede locaties in het centrum met voldoende parkeergelegenheid.

In de periode februari tot en met mei 2015 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar (ruimtelijke) mogelijkheden voor de ontwikkeling van supermarkten op locaties in of direct grenzend aan het kernwinkelgebied van Dinxperlo. De conclusie van het onderzoek is dat er twee locaties ruimtelijk geschikt zijn hiervoor. De financiële quickscan laat zien dat beide locaties in beginsel autonoom tegen marktconforme condities tot supermarkt en parkeren te ontwikkelen kunnen zijn. De ontwikkeling van deze locaties ten behoeve van supermarkten past binnen het vigerend beleid (provinciaal, regionaal en lokaal) en voldoet in beginsel aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

Het concept bestemmingsplan dat op 17 juli 2014 is aangeboden aan ons College voorziet in max. 3200 BVO supermarkten. Dit betreft de verplaatsing van het vanuit het centrum van de discounter Aldi en de verplaatsing van de fullservicesupermarkt Jumbo vanaf de Heelweg naar locatie MGW. De programmatische invulling betreffende het onderdeel detailhandel van het voorstel herontwikkeling MGW is beoordeeld door DTnP en leidt tot een negatief advies. In de beoordeling is door DTnP geconcludeerd dat het plan niet past binnen het provinciaal beleid en negatief bijdraagt aan het functioneren van het centrum en leidt tot een snellere en sterkere afname van het winkelaanbod dan enkel op basis van trends verwacht mag worden. Ook voldoet de voorgestelde herontwikkeling locatie MGW niet aan de criteria volgens de Ladder van duurzame verstedelijking.

Met de conclusie van het haalbaarheidsonderzoek, dat er twee (ruimtelijk) geschikte locaties voor de ontwikkeling van supermarkten in het centrum van Dinxperlo beschikbaar zijn, stellen wij voor geen medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van supermarkten op locatie Metaalgaasweverij (MGW). Wel willen wij vervolg geven aan de overige herontwikkelingsmogelijkheden op locatie MGW zijnde perifere detailhandel, opslag, bouwmarkt, parkeren en vier woningen, zoals vastgelegd in onze overeenkomsten met MGW. Na besluitvorming door uw Raad overleggen wij met MGW betreffende het vervolg geven aan de uitvoering van de overeenkomsten.

Inleiding

Aantrekkelijke en levendige centra leveren een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en het woonklimaat in onze gemeente. Winkels vormen het draagvlak voor overige publieksfuncties en dragen bij als ontmoetingsfunctie in centrumgebieden. Leegstaande winkels in de centrumgebieden dragen hier niet aan bij.

De markt voor retail is in afgelopen jaren ingrijpend veranderd waarvan de effecten als leegstand nu duidelijk zichtbaar zijn. Dit is geen lokale trend maar een landelijke tendens en heeft geleid tot een aanscherping van het detailhandelsbeleid (provinciaal en regionale afspraken).

Om onze centra aantrekkelijk, levendig en vitaal te houden moeten wij inzetten op een concentratie van de detailhandel. Dit betekent dat wij de komende jaren aan de slag gaan met het verkleinen van de kernwinkelgebied met als richtlijn tot 2025 het oppervlak van winkels te reduceren met circa 30%. Naast de verkleining van de KWG moet ingezet worden op een verplaatsing van detailhandel van buiten het kernwinkelgebied naar het kernwinkelgebied.

Aanleiding

Rondom de bedrijfsverplaatsing van Metaalgaasweverij hebben wij in 2009 met Metaalgaasweverij een intentieovereenkomst gesloten betreffende de herontwikkeling van locatie Anholtseweg 10. Hierin zijn de volgende mogelijkheden voor herontwikkeling opgenomen: opslag, perifere detailhandel, supermarkten, een bouwmarkt, parkeren en vier woningen. De intentieovereenkomst is in 2012 aangevuld met een concretiseringsovereenkomst. Op 17 juli 2014 hebben de initiatiefnemers voor de herontwikkeling van locatie MGW een concept bestemmingsplan aan ons College aangeboden. Rondom de hierin voorgestelde verplaatsing van de supermarkten Jumbo en Aldi naar de locatie Metaalgaasweverij is veel discussie ontstaan. Dit mede gezien de adviezen vanuit de verschillende onderzoeksrapportages (2013, 2014 zie bijlagen) betreffende de detailhandel in de regio Achterhoek waaronder de kern Dinxperlo. Daarnaast zijn in 2014 de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, waarin het detailhandelsbeleid is aangescherpt. In samenwerking met onze regiogemeenten is inmiddels het 'Afsprakenkader detailhandel Achterhoek' tot stand gekomen.

Op 9 december 2014 hebben wij de *Visie Supermarkten Dinxperlo* vastgesteld en ter besluitvorming aan uw Raad aangeboden. In de visie zijn verschillende rapportages en vigerend en in voorbereiding zijn beleid afgewogen. Dit heeft geleid tot het voorstel aan uw Raad om in te stemmen met de onderstaande beslispunten:

1. Inzetten op behoud van een discountsupermarkt op de huidige locatie Hogestraat (ALDI) gezien de ligging in het kernwinkelgebied.
2. Inzetten op verplaatsing van de JUMBO naar het centrum en bij voorkeur kernwinkelgebied. Bij verplaatsing van de JUMBO geen detailhandel meer toestaan in het huidige pand (Heelweg).
3. Slechts indien aangetoond kan worden dat voor verplaatsing van de JUMBO naar het centrum/kernwinkelgebied, binnen het centrum de benodigde ruimte niet of tegen niet realistische kosten kan worden gevonden, geniet de verhuizing van de JUMBO naar de locatie MGW de voorkeur boven behoud met evt. uitbreiding van de JUMBO op de locatie Heelweg.

Naar aanleiding van de behandeling van het raadsvoorstel Visie Supermarkten Dinxperlo in de RTG van 12 januari 2015 hebben de fractievoorzitters in de agendacommissie van 19 januari gevraagd om nader onderzoek onder andere betreffende ruimtelijke mogelijkheden (voor supermarkten) voordat zij tot besluitvorming willen overgaan. In de periode februari – mei 2015 is hiertoe een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.

In dit voorstel wordt ingegaan op het beleidskader, de locatie MGW, onze ambitie voor de detailhandel gericht op het behoud en versterking van de aantrekkelijkheid en vitaliteit van het centrum van Dinxperlo en de conclusies van het haalbaarheidsonderzoek.

Uw Raad wordt gevraagd in te stemmen met de Visie Supermarkten Dinxperlo – mei 2015.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Wet Ruimtelijke Ordening

Uw Raad is verantwoordelijk voor goede en deugdelijke ruimtelijke ordening waar een economische motivering deel van uit maakt. Alle nieuwe bestemmingsplannen moeten voldoen aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

Deze 'beladdering' van plannen betekent:

- aantonen regionale behoefte kwalitatief en kwantitatief;
- aantonen dat de behoefte niet in bestaand stedelijk gebied is op te vangen;
- in beeld brengen wat de gevolgen zijn van nieuwe detailhandelsontwikkelingen voor bestaande winkelgebieden;
- aantonen of de te verwachten leegstand als gevolg van de mogelijkheden van het bestemmingsplan aanvaardbaar is.

Provinciaal Beleid

Omgevingsvisie Gelderland (9 juli 2014); Omgevingsverordening Gelderland (september 2014)

Het provinciaal beleid is gericht op het behoud van een duurzame en fijnmazig detailhandelsstructuur. De positie van de bestaande winkelgebieden heeft prioriteit. Nieuwe locaties voor detailhandel dienen niet ten koste te gaan van de bestaande detailhandelstructuur, hieronder wordt ook de leefbaarheid en economische vitaliteit verstaan.

In de Omgevingsverordening Gelderland zijn hiertoe de onderstaande relevante artikelen opgenomen:

2.3.3 Detailhandel

Artikel 2.3.3.1 Detailhandel

1. *In een bestemmingsplan worden geen nieuwe locaties voor detailhandel mogelijk gemaakt die leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur.*

Artikel 2.3.3.2 Perifere detailhandellocaties

1. *In een bestemmingsplan kunnen detailhandelsvoorzieningen slechts op perifere detailhandelslocaties worden toegestaan indien deze vanwege specifieke ruimtelijke eisen – volumineuze goederen – en veiligheidseisen binnenstedelijk moeilijk inpasbaar zijn.*
2. *In een bestemmingsplan wordt vestiging van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen op perifere locaties niet toegestaan.*

Regionaal beleid:

Afsprakenkader detailhandel Regio Achterhoek (besluitvorming Raad 7 juli 2015)

De portefeuillehouders Economie van de acht gemeenten regio Achterhoek hebben het regionaal afsprakenkader voorbereid. Met dit afsprakenkader wordt beoogd het volgende signaal af te geven naar elkaar als regiogemeenten en aan de marktpartijen:

de gemeenten in de Achterhoek stellen het behoud van levendige, vitale centra voorop.

Winkelontwikkelingen op (solitaire) perifere locaties ondermijnen de ambities voor de centra, zeker omdat de behoefte aan winkels afneemt. Sterke terughoudendheid ten aanzien van winkelontwikkelingen buiten de centra is geboden.

In het Afsprakenkader zijn ondermeer de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Alle gemeenten voeren actief beleid om de centra van de eigen hoofdkernen compacter te maken en vitaal te houden;
- (Branche)verruiming voor bestaande en nieuwe winkels op perifere locaties is niet toegestaan. Detailhandelsmogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan worden niet verruimd;
- Nieuwe ontwikkelingen binnen de centra worden toegestaan mits de verzorgingspositie na realisatie van de ontwikkeling nog overeenkomt met de gewenste positie en de ontwikkeling past binnen de strategie het winkelgebied in het centrum compact te maken;
- Nieuwe winkelontwikkelingen buiten de centra van de hoofdkernen worden niet toegestaan.

Lokaal beleid:

Resultaten project Kernenfoto's m.b.t. detailhandel (ter besluitvorming Raad 26 mei 2015).

In de hele regio speelt de problematiek van de leegstaande winkels in kernwinkelgebieden en daarbuiten. Qua detailhandel moet tot 2025 een verkleining met circa 30% van de kernwinkelgebieden in Aalten en Dinxperlo gerealiseerd worden om een vitaal en leefbaar winkelcentrum te behouden. Zonder een dergelijke aanpassing en een actie om diverse winkelfuncties buiten het kernwinkelgebied te saneren is de verwachting dat er rond 2020 tussen de 26-30% van de winkels leegstaan. De leegstand in Dinxperlo d.d. februari 2014 is 17,7%*. Naast de verkleining van het kernwinkelgebied moet ingezet worden op een verplaatsing van detailhandel van buiten het kernwinkelgebied naar het kernwinkelgebied.

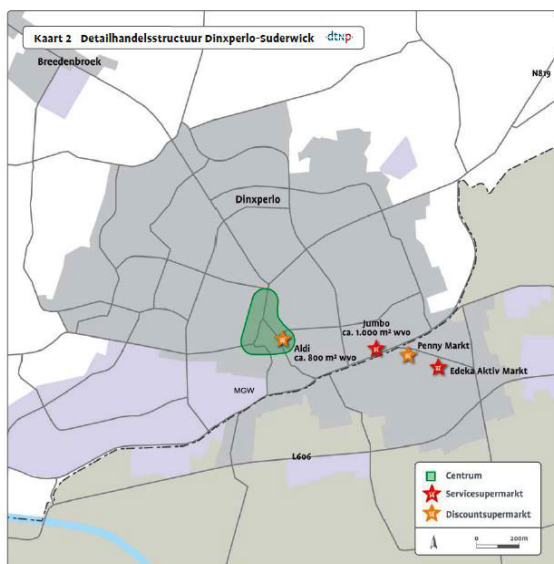
* *bijlage1: rapportage DTnP febr. 2014 'Quickscan detailhandel hoofdkernen regio Achterhoek' pg. 21.*

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

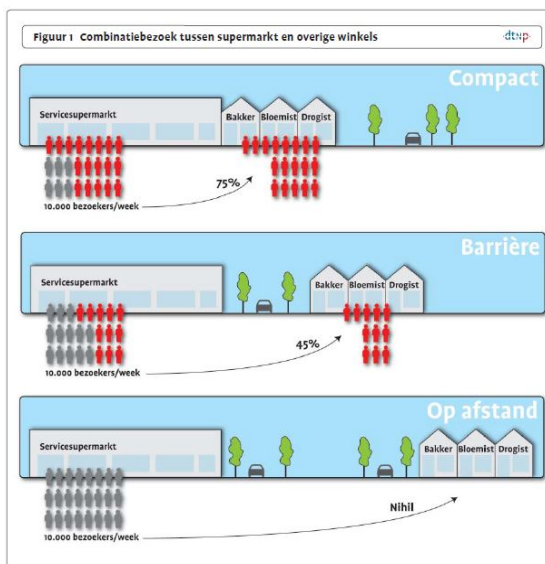
1. Vitale toekomstbestendige centra.

Het centrum van Dinxperlo heeft een Y-vormige structuur met trekkers als HEMA en Action aan de noordzijde en discounter Aldi aan de zuidzijde. De Jumbo ligt nu op een perifere locatie waarmee het zwaartepunt van het supermarktaanbod buiten het centrum ligt, samen met de supermarkten in Suderwick. Het vertrek van de C1000 uit de Hogestraat en de school de Wegwijzer hebben effecten gehad op de levendigheid en omzetvermindering van de winkels in het kernwinkelgebied. Daarnaast spelen de autonome ontwikkelingen als het overaanbod van het huidige m2 winkeloppervlak en de afnemende behoefte aan winkels (door toename internetverkoop, pensionering huidige ondernemers, ontbreken bedrijfsopvolging, veranderend consumentengedrag "consuminderen", vergrijzing en krimp bevolking) waarvan de effecten als leegstand van winkels nu al zichtbaar zijn.

Om onze centra voor de toekomst aantrekkelijk en vitaal te houden moeten wij de komende jaren inzetten op een verkleining van de kernwinkelgebieden en het verplaatsen van buiten het centrum gelegen winkelaanbod naar het centrum. Wij maken ons dus sterk voor een concentratie van detailhandel. Supermarkten kunnen veel combinatiebezoek genereren. Vanuit het oogpunt van versterking van het centrum willen wij inzetten op behoud van een discounter in het centrum (Aldi) en verplaatsing van de Jumbo naar een locatie in of direct grenzend aan het kernwinkelgebied.



Situering supermarkten Dinxperlo



Effecten combinatiebezoek supermarkten – overige winkels

Voor het centrumgebied van Dinxperlo hebben wij daarom de volgende ambities geformuleerd:

- Behoud van een aantrekkelijk en leefbaar centrum: vitale kern;
- Creëren optimale randvoorwaarden voor het boodschappendrop;
- Concentratie van detailhandel in het centrum;
- Stimuleren combinatiebezoek en synergie winkelaanbod
- Supermarkten horen op de juiste plek in centra
- Verplaatsing huidige supermarkten, geen nieuwkomers(s).

2. Locatie Metaalgaasweverij Anholtseweg 10 (MGW)

Overeenkomsten.

Op 12 maart 2009 is door de gemeente en MGW een intentieovereenkomst gesloten betreffende de herontwikkeling van locaties MGW. Doel van de intentieovereenkomst is te onderzoeken of de beoogde ontwikkeling wenselijk en economisch haalbaar wordt geacht. Uw raad is hierover geïnformeerd via de raadsmededeling 14/2010.

Op 16 februari 2012 hebben gemeente en MGW als aanvulling op de intentieovereenkomst een *concretiseringovereenkomst* gesloten. Doel van de concretiseringovereenkomst is te komen tot het concretiseren van beoogde ontwikkeling en verder vastleggen ruimtelijke verantwoordelijkheden. In de concretiseringovereenkomst is betreffende de herontwikkeling ondermeer opgenomen dat wij medewerking willen verlenen aan een bestemmingsplanwijziging voor locatie Anholtseweg 10 voor *opslag, perifere detailhandel, supermarkten, een bouwmarkt en parkeerplaatsen, als mede vier extra woningen*. Hierbij wordt uitgegaan van functies die nu al in Dinxperlo gevestigd zijn (artikel 2 – lid 1 en 2).

De gemeente behoudt bij de uitvoering van de overeenkomsten volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordeningsprocedures (artikel 3). Voordat de procedure tot herziening van het bestemmingsplan kan worden ingezet, moet middels onderzoek aangetoond worden dat de beoogde herontwikkeling voorzien moeten zijn van een goede ruimtelijke en economische onderbouwing. Deze aantoningsplicht ligt bij MGW (artikel 4).

Stand van zaken locatie MGW.

Door de initiatiefnemers van de herontwikkeling van MGW is op 17 juli 2014 aan ons college van B&W een concept bestemmingsplan aangeleverd. Dit plan voor de locatie MGW voorziet in max. 3.200 m² BVO supermarkten, ten behoeve van verplaatsing vanuit het centrum van de discounter Aldi en verplaatsing vanaf de Heelweg van de fullservice supermarkt Jumbo. Daarnaast voorziet het plan in lichte bedrijvigheid, woningen en uitbreiding van een bestaand sportcentrum.

Als onderdeel van het concept bestemmingsplan is een rapport van DTnP aangeleverd: 'Beoordeling Plan Metaalgaasweverij Dinxperlo' waarin de programmatische invulling van het onderdeel detailhandel is beoordeeld.

Uit de beoordeling trekt DTnP de volgende conclusies:

- Het plan leidt tot een duurzaam supermarktaanbod; Dinxperlo krijgt een duurzaam basisaanbod voor dagelijkse boodschappen.
- Keerzijde is minder bezoekers in centrum en daardoor snellere en sterkere afname van winkelaanbod dan enkel op basis van trends verwacht mag worden.
- Het verplaatsen van twee supermarkten naar de locatie MGW draagt negatief bij aan het functioneren van het centrum.
- Het plan sluit niet aan op de ladder van duurzame verstedelijking: het geplande supermarktaanbod is groter dan past bij Dinxperlo.
- DTNP stelt dat het niet mogelijk is binnen of aan de rand van het centrum van Dinxperlo een nieuwe supermarkt te ontwikkelen, tenzij naastgelegen percelen kunnen worden aangekocht.
- Het plan past niet binnen detailhandelsbeleid van de gemeente dat is gericht op concentratie in het centrumgebied.
- Het plan sluit niet aan op het (op moment van advisering door DTnP in voorbereiding zijnde) regionale afsprakenkader waarin concentratie van winkelaanbod in centra als speerpunt wordt benoemd.
- Het plan past niet binnen provinciaal beleid; het draagt negatief bij aan het functioneren van het centrum en de locatie is binnen de vigerende structuurvisie van de gemeente niet als detailhandelslocatie aangemerkt.

Op 10 november 2014 heeft een overleg plaatsgevonden met betrokken partijen betreffende het concept bestemmingsplan 'herontwikkeling locatie MGW'. Tijdens het overleg is aangegeven dat het concept bestemmingsplan niet vergezeld gaat van een goede ruimtelijke onderbouwing, mede gelet op de beoordeling van DTnP betreffende het onderdeel supermarkten. De provincie Gelderland heeft aangegeven dat plan niet past binnen het provinciaal beleid gezien het voorstel om een supermarkt

vanuit het centrum te verplaatsen naar een perifere locatie.

In het overleg is aangegeven dat het college dezelfde maand een keuze zal maken, betreffende het onderdeel supermarkten welke voorgelegd wordt aan de Raad. In dit overleg is door de partijen beaamd dat het (hierboven vernoemde) rapport van DTnP en de overeenkomsten openbaar in de discussie gebruikt mogen worden.

Op 9 december 2014 hebben wij de *Visie Supermarkten Dinxperlo* vastgesteld en ter besluitvorming aan uw Raad aangeboden.

Op 27 januari 2015 heeft Janzing Brink Schipperus advocaten-mediation, namens Aerarius BV en BV Metaalgaasweverij schriftelijk laten weten dat wij het concept bestemmingsplan d.d. 17 juli 2014 als ingetrokken kunnen beschouwen.

3. Haalbaarheidsonderzoek

In de periode februari tot mei 2015 is het haalbaarheidsonderzoek naar ruimtelijke mogelijkheden van locaties voor de situering van supermarkt(en) in het centrum van Dinxperlo uitgevoerd. Om tot een objectieve beoordeling te komen van de ruimtelijke mogelijkheden van locaties zijn gelijke oppervlakten van supermarkten gehanteerd zoals deze voor locatie MGW zijn gehanteerd. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gerekend met parkeernormen welke zijn vastgelegd in de CROW publicatie 317. Hierin wordt onderscheid gemaakt in het soort supermarkt. Voor het bepalen van uitgangspunten qua parkeren is de Aldi als discountsupermarkt aangemerkt en de JUMBO als een fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau).

Benodigde oppervlakte t.b.v. locatiescan centrum:

<u>ALDI : Benodigde oppervlakte 3.400m2 tot 4.250 m2.</u>	
Bebouwing:	1.400 m2 BVO
Parkeren:	min 67 pp (4,8 pp / 100m2 BVO) max 95 pp (6,8 pp / 100m2 BVO)
Voor het parkeren is 2.000 – 2.850 m2 benodigd (uitgaande van 30 m2 / p.p. inclusief ontsluiting).	
<u>JUMBO : Benodigde oppervlakte 4.200m2 tot 4.900 m2.</u>	
Bebouwing:	1.800 m2 BVO
Parkeren:	min 68 pp (3,8 pp / 100m2 BVO) max 104 pp (5,8 pp / 100m2 BVO)
Voor het parkeren is 2.050 – 3.120 m2 benodigd (uitgaande van 30 m2 / p.p. inclusief ontsluiting).	

Voor de ruimtelijke inpasbaarheid van supermarkten hebben wij voor de locaties de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- locatie in of direct grenzend aan het kernwinkelgebied
- omvang, past het benodigde programma erop (supermarkt, parkeren en bijkomende voorzieningen)
- ontsluitingsmogelijkheden van de locatie (parkeren en bevoorrading)
- aantal pand- / grondeigenaren (i.r.t. herontwikkelingsmogelijkheid binnen redelijke termijn).
- participatiebereidheid van de desbetreffende pand-/grondeigenaren.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is een quickscan uitgevoerd naar de ruimtelijke mogelijkheden voor de situering van supermarkt(en) op locaties in of direct grenzend aan het kernwinkelgebied van Dinxperlo.



Quickscan locaties centrum Dinxperlo

Conclusies van de quickscan zijn:

- Gezien de benodigde oppervlakte is het niet mogelijk om in het centrum van Dinxperlo een locatie te vinden ten behoeve van een clustering van twee supermarkten (Aldi en Jumbo). Echter: met een clustering van twee supermarkten op een perifeer gelegen locatie wordt de klant niet in de gelegenheid en in verleiding gebracht om andere winkels te bezoeken, waarmee de vitaliteit en levendigheid in het centrum van Dinxperlo afneemt.
- Om deze reden geven wij prioriteit aan de synergie van supermarkten in het centrum en daarmee het behoud c.q. versterking van de vitaliteit van het centrum Dinxperlo boven de clustering van twee supermarkten op de perifeer gelegen locatie van MGW.
- In het noordelijk deel van de Hogestraat is geen geschikte locatie beschikbaar, dit vanuit ruimtelijke impact van de stedenbouwkundige schaal van de winkelstraat (kaalslag) en het grote aantal benodigde pand- en grondeigenaren om voldoende ruimte beschikbaar te hebben voor realisatie van een supermarkt met parkeren. Ook qua ontsluiting en bevoorrading leent het noordelijk deel van de Hogestraat zich niet voor de vestiging van een supermarkt.
- Uit de quickscan zijn drie locaties naar voren gekomen welke wel in aanmerking komen voor de ontwikkeling van een supermarkt. Deze locaties grenzen allen direct aan het kernwinkelgebied.

Het betreft de locaties:

1. Locatie Aldi e.o.
Pand- en grondeigenaren zijn Heezen Vastgoed, Synvest en De Woonplaats.
2. Locatie Hogestraat – Raadhuisstraat
Pand- en grondeigenaren zijn Klaassen Vastgoed en De Woonplaats.
3. Locatie kantoor De Woonplaats – Wegwijzer
Pand- en grondeigenaren zijn De Woonplaats, gemeente, Nieuwenhuis Planontwikkeling (te koop staande woning)

Het bestuur van IODUS onderschrijft deze locaties als meerwaarde voor de beoogde synergie supermarkt(en) en hiermee het behoud en versterking van de aantrekkelijkheid en vitaliteit van het centrum Dinxperlo.

Toelichting locaties

Locatie Aldi e.o.

Het nader onderzoek van deze locatie heeft in de tijdsspanne van dit haalbaarheidsonderzoek niet geleid tot een verdergaande ruimtelijke verkenning. Bepalende factor hierin is de huurcontractverlenging van Aldi waarmee men tot 2021 een exploitatieverplichting op de huidige locatie heeft. Aldi zal de komende 5 1/2 jaar nog op de huidige locatie gevestigd blijven. De eigenaar ziet daarom op dit moment nog geen noodzaak tot actie. Aldi gaat er overigens ook nog van uit dat een verplaatsing naar MGW mogelijk is. Dit houdt vooralsnog de voorkeur van Aldi.

Locatie Hogestraat – Raadhuisstraat

Voor de beoogde ontwikkeling van deze locatie ten behoeve van een supermarkt zijn de benodigde eigendommen door de ontwikkelende partijen verworven. De locatie grenst direct aan het kernwinkelgebied en schuin aan de overzijde van de Hogestraat ligt de Aldi. In de planverkenning is uitgegaan van inpandige bevoorrading (aan de Raadhuisstraat-zijde). Ontsluiting van de locatie is mogelijk vanaf de Hogestraat en Raadhuisstraat. De verkenning laat zien dat inpassing van het gevraagde programma haalbaar is, waarbij uitgegaan wordt van kantoor- en personeelsruimte op de verdieping, hetgeen stedenbouwkundig gezien wenselijk is. Op eigen terrein wordt voorzien in 80 parkeerplaatsen en is voorzien in overige voorzieningen als fietsenstalling, winkelwagens ed. In de Hogestraat zijn daarnaast nog 12 openbare parkeerplaatsen aanwezig. Het aantal parkeerplaatsen past binnen de CROW normen, echter is krap is gezien de wensen van full-service supermarkten.

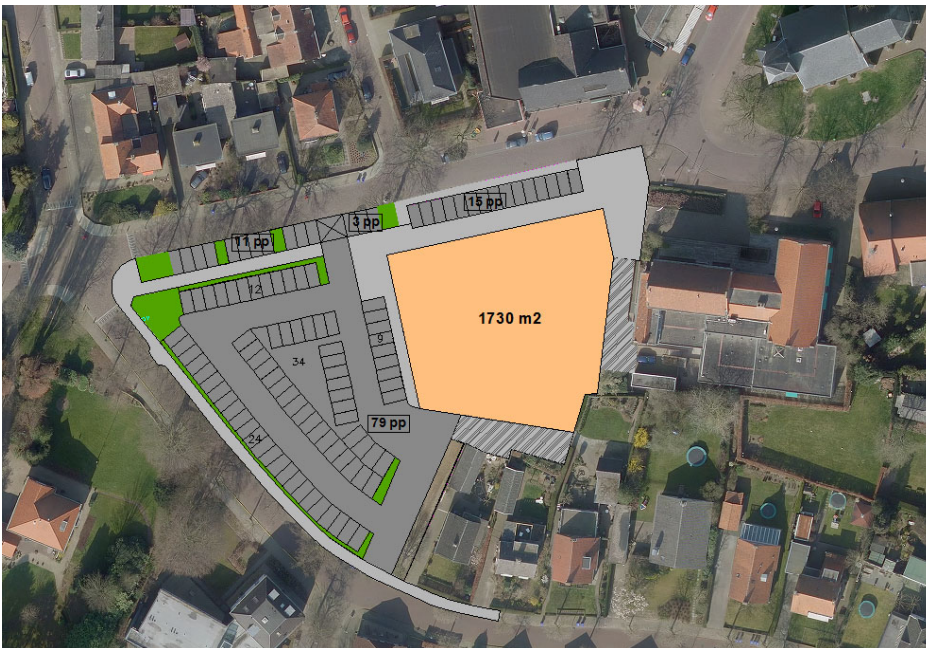


Locatie Hogestraat - Raadhuisstraat

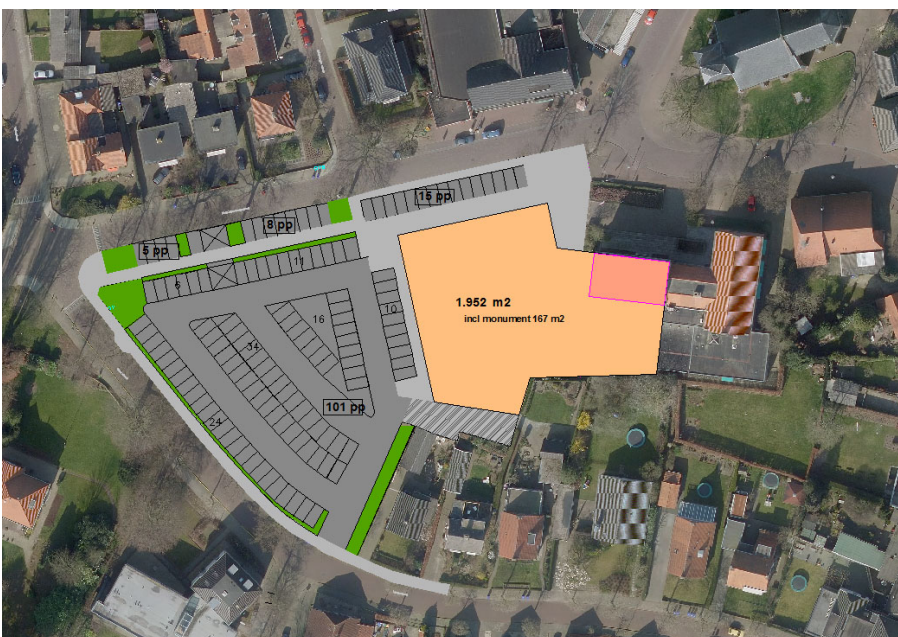
Locatie De Wegwijzer- kantoor De Woonplaats

De locatie De Wegwijzer - De Woonplaats is ruim bemeten en er zijn verschillende ruimtelijke inpassingen mogelijk. Vooralnog zijn twee varianten van de ruimtelijke verkenning opgesteld, deze behoeven nadere uitwerking. De 1^e variant is locatie De Wegwijzer tot en met het politiebureau. Ruimtelijk gezien is het wenselijk om voor deze locatie de supermarkt zoveel als mogelijk in de zichtlijn van de Hogestraat te plaatsen (circa vanaf punt vml. C1000 Hogestraat). Dit heeft geleid tot variant 02 waarbij een meer directe aansluiting met het kantoor van de Woonplaats is onderzocht.

Ontsluiting van de locatie kan plaatsvinden vanaf zowel Weverstraat - Hoven als van de Burgemeester Haverkampstraat. Op eigen terrein zijn (in de varianten) respectievelijk 79 tot 101 parkeerplaatsen te realiseren, en is voldoende ruimte beschikbaar voor overige voorzieningen als fietsenrekken, winkelwagens ed. Aan de Burgemeester Haverkampstraat zijn er daarnaast nog minimaal 34 openbare parkeerplaatsen beschikbaar.



Locatie Wegwijzer – De Woonplaats – variant 01



Locatie Wegwijzer – De Woonplaats – variant 02

Financiële haalbaarheid locaties.

Voor de locaties Hogestraat-Raadhuisstraat en De Wegwijzer-De Woonplaats geldt dat deze in beginsel autonoom tegen marktconforme condities tot supermarkt en parkeren te ontwikkelen kunnen zijn.

Klaassen Vastgoedontwikkeling heeft dit bevestigd voor de locatie Hogestraat-Raadhuisstraat. Voor de locatie kantoor Woonplaats – Wegwijzer is door de gemeente een financiële quickscan uitgevoerd.

Eindconclusie en voorgestelde besluiten.

Met het oog op de krimp en de adviezen vanuit de verschillende onderzoeksrapporten staat ons helder voor ogen dat we er alles aan moeten doen om onze centra aantrekkelijk en vitaal te houden. Leegstand draagt hier niet aan bij. Een ongezellige sfeer en gebrek aan mogelijkheid van combinatiebezoek tussen supermarkten en het overig winkelaanbod leidt tot een verdere afkalving van het draagvlak en mogelijk trek naar omliggende dorpen. Daardoor komt de levensvatbaarheid van de winkels verder onder druk te staan. Hetgeen negatieve gevolgen heeft voor het draagvlak van overige publieksfuncties waardoor het voorzieningenniveau en de ontmoetingsfunctie van het centrum afneemt (leefbaarheidsrisico).

Vanuit de Quickscan Detailhandel, het project Kernenfoto en het Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek staan we voor de opgave om in de komende jaren een verkleining van het kernwinkelgebied en een verplaatsing van winkelfuncties van buiten naar binnen het centrum/kernwinkelgebied te realiseren. Wij geven dus het bestaande winkelgebied prioriteit, waarin het streven past om de Jumbo naar het centrum te verplaatsen en in te zetten op het behoud van de Aldi in het centrum van Dinxperlo. De kern Dinxperlo heeft als lokaal boodschappendorp **juist baat** bij goed ingepast supermarkten, als publiekstrekker voor passantenstromen en daarmee ook behoud van en perspectief op omzet van het overig winkelaanbod.

Indien wij echter de gevraagde ruimte ten behoeve van supermarkten op de locatie MGW faciliteren is er sprake van het bewust uitplaatsen van een supermarkt (Aldi) en ontstaat het zwaartepunt van boodschappen buiten het kernwinkelgebied, en zal dit leiden tot meer en snellere afkalving van het winkelaanbod en dus tot meer (structurele) leegstand in het kernwinkelgebied. De ontwikkeling van supermarkt(en) op locatie MGW past niet in het vigerend beleid. De ontwikkeling van supermarkt(en) op locatie MGW voldoet niet aan de Ladder van duurzame verstedelijking, nu door het haalbaarheidsonderzoek geconcludeerd is dat in bestaand stedelijk gebied, locaties geschikt zijn voor de ontwikkeling van supermarkten. Wij verwachten dat hierdoor een bestemmingsplan voor locatie MGW waarin ingezet wordt op een ontwikkeling van supermarkt(en) niet vergezeld kan gaan van een goede, deugdelijke ruimtelijke onderbouwing, en hiermee de eindstreep niet kan halen.

De locaties (1) Hogestraat-Raadhuisstraat en locatie (2) De Woonplaats – Wegwijzer grenzen beide direct aan het bestaande kernwinkelgebied. Op beide locaties is de realisatie van een supermarkt mogelijk met de gevraagde 1800m² BVO met voldoende ruimte voor de benodigde parkeergelegenheid en overige voorzieningen als winkelwagens, fietsenrekken en (ondergrondse) containers. De financiële quickscan toont aan dat de locaties in beginsel autonoom tegen marktconforme condities tot supermarkt te ontwikkelen zijn.

De gewenste verplaatsing van de Jumbo naar één van de bovengenoemde locaties voldoet hiermee aan vigerend beleid en past binnen de regionale afspraken betreffende detailhandel regio Achterhoek. Ook voldoet een verplaatsing van de Jumbo naar het centrum van Dinxperlo binnen de uitgangspunten zoals deze zijn opgenomen in het project Kernenfoto.

De ontwikkeling van de locaties voor supermarkten past binnen de 'Ladder van duurzame verstedelijking'. Behoud van zowel een discount- als een fullservicesupermarkt past binnen het profiel 'boodschappendorp' en past binnen de (regionale) behoefte. Het haalbaarheidsonderzoek laat zien dat het gevraagde programma opgevangen kan worden binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van supermarkt(en) leveren een positieve bijdrage aan de vitaliteit, aantrekkelijkheid en levendigheid van het bestaande (kern)winkelgebied doordat supermarkten veel combinatiebezoek (kunnen) genereren.

Na besluitvorming door uw Raad wordt met betrokken partijen uitwerking gegeven aan de mogelijkheden tot herontwikkeling c.q. - bestemming van de locatie Heelweg, dit maakt ook deel uit van de Ladder van duurzame verstedelijking. Hiertoe willen wij samen met partijen en provincie kijken naar de mogelijkheden, ondermeer door middel van het provinciaal subsidieprogramma 'Steengoed'.

De Visie supermarkten Dinxperlo – mei 2015 leidt tot de volgende besluiten waar wij uw Raad vragen mee in te stemmen:

1. Geen medewerking te verlenen aan de realisatie van één of meer supermarkten op locatie Anholtseweg 10 (Metaalgaasweverij).
2. In te zetten op verplaatsing van de fullservice supermarkt JUMBO naar één van de twee locaties in het centrum van Dinxperlo conform het haalbaarheidsonderzoek.
3. In te zetten op behoud van een discountsupermarkt (ALDI) in het kernwinkelgebied c.q. centrum van Dinxperlo.
4. Geen detailhandel meer toe te staan op locatie Heelweg 73 na verplaatsing van JUMBO naar één van de locaties in het centrum van Dinxperlo

Alternatieve beleidskeuzes

n.v.t.

Financiële consequenties

Janzing Brink Schipperus advocaten-mediation heeft namens haar cliënt Aerarius BV en BV Metaalgaasweverij mondeling en schriftelijk aangekondigd een schadeclaim in te dienen. Externe toetsing toont aan dat wij op de juiste wijze uitvoering geven aan de contractuele afspraken met MGW en wij voldoen aan onze inspanningsverplichting.

Voor de locaties Hogestraat - Raadhuisstraat en De Wegwijzer - De Woonplaats geldt dat deze in beginsel autonoom tegen marktconforme condities tot supermarkt en parkeren en overige voorzieningen ontwikkeld kunnen worden. Klaassen Vastgoedontwikkeling heeft dit bevestigd voor de locatie Hogestraat - Raadhuisstraat. Voor de locatie De Wegwijzer - De Woonplaats is door de gemeente een financiële quickscan uitgevoerd.

Wij zijn gebonden aan de met MGW gesloten intentie – en concretiseringsovereenkomst, waarbij opgenomen is dat wij geen toezeggingen kunnen doen of overeenkomsten kunnen sluiten met derden welke indruisen tegen de intentie zoals verwoord in voornoemde overeenkomsten tussen gemeente en MGW (intentieovereenkomst art 5, lid 5).

Dit betekent tevens dat de vereiste herbestemming c.q. –ontwikkeling van de locatie Heelweg in het kader van dit haalbaarheidsonderzoek niet beantwoord kan worden, en de financiële uitwerking hiervan niet in beeld gebracht kan worden.

Participatie en Communicatie

Het haalbaarheidsonderzoek betreffende de ruimtelijke mogelijkheden voor supermarktlocaties in het centrum is afgestemd met een afvaardiging van het bestuur van IODUS.

Er zijn verkennende en oriënterende gesprekken gevoerd met betrokken partijen.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

Vooraleerst zal uw Raad moeten besluiten geen medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van supermarkten op de locatie MGW.

Indien de gemeenteraad hiertoe besluit worden de twee locaties door betrokken partijen verder uitgewerkt. Het streven is begin 2016 met partijen overeenstemming te bereiken betreffende één van de locaties. Tevens zal direct na voornoemde besluitvorming door de gemeenteraad het proces tot herbestemming c.q. herontwikkeling van locatie Heelweg met betrokken partijen worden opgepakt.

Het streven is realisatie supermarkt in het centrum van Dinxperlo in 2018.

Na besluitvorming treden wij in overleg met MGW betreffende het vervolg geven aan de uitvoering van de intentieovereenkomst (artikel 2 – m.u.v. het onderdeel supermarkten) en de concretiseringovereenkomst (artikel 6).

Daarnaast willen wij met betrokken partijen de optimalisatie van de huidige locatie Aldi faciliteren en ondersteunen.

Bijlagen

1. Quickscan detailhandel hoofdkernen regio Achterhoek (DTnP)
2. Beoordeling plan Metaalgaasweverij Dinxperlo (DTnP)
3. Ruimtelijk-economische verkenning en advies verplaatsing supermarkten Dinxperlo (MKB-Reva)
4. Besprekingsverslag concept-bestemmingsplan herontwikkeling Metaalgaasweverij
5. Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek (DTnP)
6. Intentieovereenkomst herontwikkeling Metaalgaasweverij
7. Concretiseringovereenkomst herontwikkeling Metaalgaasweverij

Aalten, 1 juni 2015

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,
secretaris/algemeen directeur, burgemeester,

J. Nobel

G. Berghoef

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 juni 2015;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

B E S L U I T

1. geen medewerking te verlenen aan de realisatie van één of meer supermarkten op locatie Anholtseweg 10 (Metaalgaasweverij);
2. in te zetten op verplaatsing van de fullservice supermarkt JUMBO naar één van de locaties in het centrum van Dinxperlo conform het Haalbaarheidsonderzoek supermarkten mei 2015;
3. in te zetten op behoud van een discountsupermarkt (ALDI) in het kernwinkelgebied c.q. centrum van Dinxperlo;
4. geen detailhandel meer toe te staan op locatie Heelweg 73 na verplaatsing van JUMBO naar één van de locaties in het centrum van Dinxperlo.

AALTEN, 8 juli 2015

De Raad voornoemd,

De Griffier,

M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,

G. Berghoef