

MEMO

Aan : Bruil Groenstaete Projectontwikkeling
Van : Stec Groep (Hub Ploem en Maartje Lucassen)
Datum : 28 mei 2021
Onze referentie : 21.158
Onderwerp : Reactie zienswijze Laddertoets Masterplan Didam

Aanleiding

In één van de zienswijzen die is ingediend over het ontwerpbestemmingsplan 'Didam, Herontwikkeling Schoolstraat e.o.' wordt ingegaan op de berekende marktruimte voor supermarkten. De zienswijze verwijst hiervoor naar een rapport van DTNP (DPO supermarkten centrum Didam, juli 2018). In dit rapport heeft DTNP onderzoek gedaan naar de behoefte en mogelijke effecten van het plan.

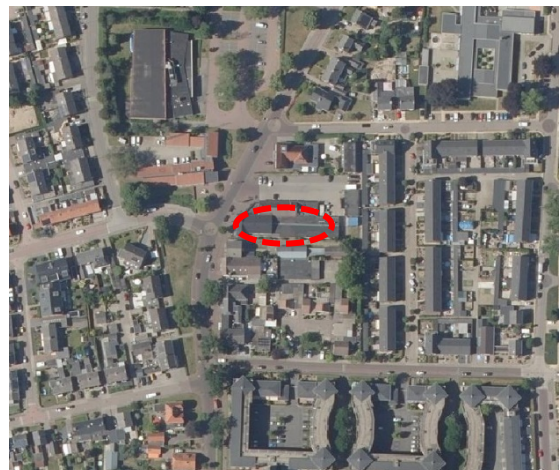
Om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken moet het plan onderbouwd worden in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking. In mei 2020 heeft Stec Groep daarom de 'Laddertoets Masterplan Didam' opgesteld. In dit rapport is op basis van de meest actuele uitgangspunten opnieuw gekeken naar de marktpotentie en mogelijke effecten van de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkten. De zienswijze gaat daarmee in op conclusies uit een verouderd rapport. In het meest actuele rapport 'Laddertoets Masterplan Didam' wordt bijvoorbeeld wel uitgegaan van de supermarktmeters zoals opgenomen in de planregels (1.215 m² wvo voor Coop en 1.055 m² wvo voor Aldi). Ook wordt er rekening gehouden met de afwijkingsbevoegdheid van 10% (+225 m² wvo extra).

Supermarktmeters achterblijvende Aldi locatie niet meegenomen

In de zienswijze wordt gesteld dat in het rapport ten onrechte de huidige locatie van Aldi niet is meegenomen in het toekomstige supermarktaanbod.

Wanneer de Aldi verplaatst naar het centrum van Didam komt de huidige locatie aan de Kerkstraat leeg te staan. Deze detailhandelsters zullen voorsnog niet uit de markt gehaald worden. Dit betekent dat herinvulling met een supermarkt theoretisch mogelijk is. We taxeren dit echter als zeer onwaarschijnlijk. Het achterblijvende pand heeft een omvang van zo'n 525 m² wvo en de indeling van het pand (lengte/breedteverhouding) is ongunstig. Doordat de supermarkt omringd is door woningbouw zijn er ook geen uitbreidingsmogelijkheden. Hierdoor is het pand niet aantrekkelijk voor moderne supermarkten (discounter 1.000-1.200 m² wvo, full service vanaf 1.200 m² wvo). Bovendien wil de gemeente transformatie naar wonen faciliteren. Dit is conform het vigerende woonbeleid en wordt mogelijk gemaakt doordat op het huidige Aldi pand een algemene wijzigingsbevoegdheid naar wonen zit.

Figuur 1: Locatie Aldi, Kerkstraat 36 Didam



De rapporten van zowel DTNP als Stec Groep gaan er daarom beide vanuit dat er op de achterblijvende Aldi locatie geen nieuwe moderne supermarkt meer wordt gevestigd. De achterblijvende meters zijn daarom ook niet meegenomen in de distributie planologische berekening.

Schaalgrootte Didam leent zich niet voor vijfde (kleine) supermarkt of gemaksformule

In de zienswijze wordt gesteld dat de huidige Aldi locatie goed geschikt is voor bijvoorbeeld een SPAR-supermarkt of een andere kleine gemaksformule.

SPAR buurtsupermarkten zijn overwegend in dorpen en stadswijken gevestigd. Na de realisatie van de beoogde verplaatsing en uitbreiding van de bestaande supermarkten (incl. Nettorama) is de markt voor supermarkten in Didam verzadigd. Het verzorgingsgebied beschikt dan over vier - elkaar aanvullende - marktconforme supermarkten met een moderne maat. Hierdoor ontbreekt het aan economisch perspectief voor een vijfde (kleine buurt)supermarkt. Bovendien ligt het nieuwe en versterkte supermarktcluster in het centrum van Didam op slechts 500 meter afstand van de Kerkstraat. Voor inwoners in het gebied rondom de huidige Aldi is het centrum van Didam daarmee goed bereikbaar. Ook dit zorgt ervoor dat de kans dat er op de achterblijvende Aldi locatie een buurtsupermarkt wordt gevestigd heel klein is.

Kleinere gemaksformules zoals SPAR city, Jumbo City of AH to go zijn enkel gevestigd op high traffic-locaties (bv. station, groot kantoor) en in (grotere) binnensteden. Ze zijn voornamelijk gericht op consumenten die onderweg zijn of in de binnenstad wonen, werken of studeren. De schaalgrootte van Didam en de locatie van de achterblijvende Aldi locatie (buiten het centrum) voldoen niet aan deze randvoorwaarden. De kans dat er op de achterblijvende locatie een kleine gemaksformule wordt geopend is daardoor nihil.

Vestiging buitenlandse supermarkt mogelijk, door specifieke doelgroep geen effect op structuur

In de zienswijze wordt gesteld dat de huidige Aldi locatie goed geschikt is voor een buitenlandse supermarkt.

Afgaand op de spreiding van bestaande buitenlandse (Poolse of Turkse) supermarkten is het mogelijk dat dit type supermarkt zich vestigt op de achterblijvende locatie van de Aldi. In het verzorgingsgebied zijn nu namelijk geen buitenlandse supermarkten gevestigd. De dichtstbijzijnde Poolse supermarkt is gevestigd in Arnhem of Emmerik (Duitsland). Turkse supermarkten zijn ook in Doetinchem en Zevenaar te vinden.

In de gemeente Montferland wonen zo'n 4.400 inwoners met een westerse of niet-westerse migratie-achtergrond (eerst of tweede generatie). Door supermarktaanbod te bieden dat aansluit bij de wensen van deze doelgroep wordt de binding in het verzorgingsgebied vergroot. Ook kan de vestiging van bijvoorbeeld een Poolse of Turkse supermarkt ervoor zorgen dat meer consumenten van buiten het verzorgingsgebied in Didam boodschappen komen doen. Hierdoor neemt niet alleen de binding, maar ook de toevloeiing toe. Dit zorgt voor een groter marktpotentieel voor de reguliere supermarkten.

Door de specifieke producten die dit type supermarkt aanbiedt trekken deze supermarkten een eigen publiek uit een groter marktgebied. De producten die in deze winkels verkocht worden zijn namelijk doorgaans niet te koop in reguliere discount en/of full service supermarkten. Doordat de kleine buitenlandse supermarkten een eigen consumentengroep bedienen en niet concurreren met reguliere supermarkten, heeft de mogelijke vestiging van dit type supermarkt geen effect op de gevestigde supermarkten in Didam. Bovendien is de omzet die behaald wordt in een buitenlandse supermarkt met € 3.372 omzet per m² wvo een stuk lager dan in een reguliere supermarkt (€ 8.597 omzet per m² wvo). Hierdoor zal het eventuele effect op de omzetten van reguliere supermarkten minimaal zijn.

Invulling met kleine (buurt)supermarkt zorgt niet voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten

Mocht de achterblijvende Aldi locatie ingevuld worden door een kleinschalige (buurt)supermarkt, dan heeft dit geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten tot gevolg.

Met de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkten (incl. Nettorama) beschikt het verzorgingsgebied over vier - elkaar aanvullende - marktconforme supermarkten met een moderne maat. Doordat er daarnaast clustering van supermarktaanbod plaatsvindt, wordt de aantrekkingskracht van de supermarkten in het centrum (en daarmee de aantrekkingskracht van het centrum als geheel) enorm vergroot. Dit zorgt voor veel bezoekerspotentieel.

Doordat het achterblijvende pand van Aldi (te) klein is, een ongunstige indeling heeft en doordat er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, is dit de meest kwetsbare supermarktlocatie. De locaties, omvang en formules van de andere supermarkten maken dat het bezoekerspotentieel hier een stuk groter is. Doordat de markt voor supermarkten (na verplaatsing en uitbreiding) verzadigd is, is de kans op sluiting van een eventuele vijfde (buurt)supermarkt aan de Kerkstraat daarom het grootst.

Als gevolg van de verplaatsing van de Aldi (en eventuele sluiting van een vijfde supermarkt) zal de detailhandelsfunctie van de Kerkstraat (in de toekomst) verder afnemen. De bestaande ondernemers (o.a. banketbakker, bloemist, mode en elektronica) kunnen eveneens verplaatsing naar het centrum overwegen, maar kunnen er ook voor kiezen te blijven zitten waar ze zitten. In geval van verplaatsing past dit in het beleid van de gemeente (centrum als compact en aantrekkelijk winkelgebied). De locatie aan de Kerkstaat is beleidsmatig namelijk geen te versterken gebied. Bij eventuele beëindiging van de winkels kan transformatie naar wonen voor deze panden een goed alternatief zijn.

In het geval dat de Aldi locatie leeg blijft (of weer komt te) staan, is duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau ten aanzien van de eerste levensbehoefte van inwoners in het verzorgingsgebied niet aan de orde. Voor inwoners van het verzorgingsgebied blijven bij het eventueel verdwijnen van aanbod voldoende keuzemogelijkheden aanwezig.