

Nota van inspraakreacties

t.a.v.

Nota detailhandel en horeca Berlicum/Middelrode.

(Met de onderdelen A. Visie en B. Distributie Planologisch Onderzoek (DPO))

**Sint-Michielsgestel
juni 2015**

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Ontvankelijkheid	3
2. Beantwoording ingebrachte inspraakreacties	4
3. Aanpassingen Nota detailhandel en horeca Berlicum/Middelrode.....	9
3.1 Correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte inspraakreacties:	9
3.2 Ambtshalve aanpassingen:	9
4. Tot slot.....	9
5. Bijlagen.....	10
Ontvangen inspraakreacties.	10

1. Inleiding

1.1 Inleiding

De Nota detailhandel en horeca Berlicum/Middelrode", met de onderdelen A. Visie en B. Distributie Planologisch Onderzoek (DPO), heeft van 17 april 2015 tot en met 28 mei 2015 ter inzage gelegen in het gemeentehuis aan het Meanderplein 1 te Sint-Michielsgestel. De ter inzage legging is door burgemeester en wethouders op 16 april 2015 gepubliceerd/bekend gemaakt in het weekblad "De Brug" en de Staatscourant, waarbij een ieder is gewezen op de mogelijkheid om een inspraakreactie schriftelijk of mondeling naar voren te kunnen brengen binnen de termijn van ter inzage legging.

Tijdens de periode van ter inzage legging zijn er twee inspraakreacties ontvangen.

In het navolgende hoofdstuk van deze Nota van inspraakreacties wordt een overzicht gegeven van de indieners van een inspraakreacties. Om de inspraakreacties te kunnen onderscheiden heeft iedere indiener een nummer gekregen. Daarnaast is per inspraakreactie telkens de naam van de reclamant(en) en de datum van binnenkomst weergegeven.

De ontvangen inspraakreactie zijn kort samengevat en van een reactie van het college voorzien. Zowel de inspraakreactie als ook onze reactie daarop zijn zo zakelijk mogelijk weergegeven. Dit betekent uiteraard niet dat de onderdelen die niet expliciet in dit document zijn benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Alle inspraakreacties zijn in het geheel beoordeeld en ondanks de samenvatting van de inspraakreacties heeft de afweging in zijn volle omvang en zorgvuldigheid plaatsgevonden. Indien een inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot een aanpassing is dit in de conclusie expliciet aangegeven. Het antwoord van het college van burgemeester en wethouders, is altijd gebaseerd op de volledige inspraakreactie. De volledige inspraakreacties zijn als bijlagen toegevoegd.

De Nota detailhandel en horeca Berlicum/Middelrode is toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan, indien van toepassing, op de ontvangen reactie van de provincie Noord-Brabant.

1.2 Ontvankelijkheid

Alle inspraakreacties zijn binnen de daarvoor gestelde termijn naar voren gebracht.

2. Beantwoording ingebrachte inspraakreacties

Volgnummer : 1 (Verseonnummer 532299-594833)
Reclamant : 1
Ingekomen : 1 juni 2015
Wijze van indienen: schriftelijk

Korte weergave inhoud inspraakreacties:

In het begeleidend schrijven van reclamant 1, wordt aangegeven dat zij als verhuurder van hun pand aan reclamant 2, primair aansluiten bij de inspraakreactie van reclamant 2 en dat de zienswijze van reclamant 2 als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

Zie voor de samenvatting van deze inspraakreactie de samenvatting van de inspraakreactie, zoals die bij reclamant 2 is opgenomen.

Daarnaast heeft reclamant 1 in zijn begeleidend schrijven een korte aanvulling op de inspraakreactie opgenomen. Deze aanvulling houdt in dat:
Reclamant 1 geeft aan dat in eerste instantie er eerst invulling zou moeten worden gegeven aan de uitbreidingsplannen van de bestaande supermarkt(en). Om op deze manier te komen tot een moderne maatvoering en bijbehorend assortiment. Op het moment dat deze ontwikkeling heeft plaatsgevonden, zou eerst de gevolgen van deze ontwikkeling in beeld moeten worden gebracht. Als zodanig is een derde supermarkt op dit moment niet aan de orde en deelt reclamant 1 de veronderstellingen uit het ontwerp nota en de berekeningen uit het DPO niet.

Reactie gemeente:

De aanvulling van reclamant 1 komt overeen met het gestelde in de inspraakreactie van reclamant 2 en als zodanig worden de inspraakreacties van beide reclamanten en de aanvulling van reclamant 1 met één reactie van de gemeente beantwoord. Deze reactie van de gemeente is opgenomen bij de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant 2.

Volgnummer : 2 (Verseonnummer 532299-594429)
Reclamant : 2
Ingekomen : 28 mei 2015
Aangevuld op 4 juni 2015 (Verseonnummer 532299-595960)
Wijze van indienen: schriftelijk

Korte weergave inhoud inspraakreactie:

Reclamanten geven aan zeer te spreken te zijn over het feit dat de raad een beleidskader heeft geformuleerd voor de detailhandel en voorzieningen voor Berlicum/Middelrode. Met deze nota wordt ingezet op het behoud van een economisch-duurzaam functioneel winkelapparaat.

Reclamanten staat volledig achter de uitbreiding van de bestaande supermarkten, zoals die in de beleidsnota is opgenomen en verwijst hierbij naar hun wens om haar supermarktvestiging aan de Mercuriusplein met 450 m2 uit te breiden.

Echter reclamanten zijn van mening dat voor een derde supermarkt geen uitbreidingsruimte bestaat en wel om de volgende redenen:

1. Er is onvoldoende marktruimte voor een derde supermarkt

Reclamanten geven aan dat er uitgegaan is van een onjuist aanbod van het verzorgingsgebied. Namelijk 858 m² wvo (winkelvloeroppervlakte) voor de Jumbo en 625 m² wvo voor de Aldi, samen 1.482 m². Hierbij wordt voorbij gegaan aan de wens van reclamanten om haar supermarkt, de Jumbo, uit te breiden met circa 450 m² en het pand waarin de Aldi is gevestigd en voorheen een wvo kende van 1.170 m².

Dit houdt in dat op onjuiste wijze het aanbod is berekend en rekening houdend met de wens van reclamanten voor een uitbreiding van 450 m², is er onvoldoende ruimte voor een derde (fullservice)supermarkt in het verzorgingsgebied.

Reclamanten menen dat er na de voor haar gewenste uitbreiding van de Jumbo en het gebruik van de volledige vloeroppervlakte van het pand waarin de Aldi is gehuisvest, er al sprake is van een overbewinkeling.

Verder geven reclamanten aan dat is uitgegaan van een te lage vloerproductiviteit.

2. De koopkrachtbinding c.q. koopkrachttoevloeiing is niet goed onderbouwd

Reclamanten geven aan dat bij het bepalen van de toekomstige koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing geen rekening gehouden is:

- a. met de verwachte supermarktontwikkelingen in Rosmalen en Heesch, dan wel de mogelijke verplaatsingen van de daar aanwezige supermarkten;
- b. met de toekomstige effecten van de internetaankopen;
- c. dat niet iedereen de boodschappen in het eigen dorp doet, maar vaak in de nabijheid van het werk of onderweg van het werk naar huis;

Reclamanten vinden dat op het moment dat haar supermarkt de uitbreiding heeft gerealiseerd tot een volwaardige fullservice supermarkt, dat deze vergelijkbaar is met de Albert Heijn. Een derde supermarkt uit de hogere prijs/servicesegment is dan niet meer nodig.

3. Parkeren en verkeerstructuur

Reclamanten geven aan dat op het Mercuriusplein circa 160 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit is voldoende voor de bezoekers van beide aanwezige supermarkten, inclusief de uitbreidingsruimte voor beide supermarkten zoals die is opgenomen in het DPO. Alleen als de weekmarkt op het Mercuriusplein staat, is er sprake van enige parkeerdruk.

Reclamanten geven aan dat op het moment dat er een derde supermarkt bijkomt, de parkeerdruk zal toenemen en de parkeercapaciteit onvoldoende is. Indien er geen parkeerplaatsen toegevoegd worden en de parkeerdruk als gevolg van de derde supermarkt toeneemt, heeft dit een negatief effect op de bestaande winkels, omdat dan mogelijke klanten ook bij de bestaande supermarkten en winkels wegblijven.

Reclamant wil dat aan dit onderdeel meer aandacht wordt besteedt, voordat de raad overgaat tot vaststelling van de nota.

4. Uitbreiding Jumbo past in het wensbeeld

De reclamanten geven aan dat de door hun gewenste uitbreiding van haar supermarkt een belangrijke impuls zal geven aan het winkelcentrumgebied en dat daarmee de koopkrachtbinding van de inwoners van het verzorgingsgebied zal toenemen.

Tevens geven ze aan dat hiermee tegenmoet wordt gekomen aan de in het DPO geconstateerde achterblijven qua noodzakelijke omvang van de supermarkten in Berlicum t.o.v. het gemiddelde van een moderne supermarktvestiging.

Reactie gemeente:

1.

Met de Nota detailhandel en horeca Berlicum/Middelrode richt de gemeente Sint-Michielsgestel zich op een economisch-duurzame toekomst voor de detailhandel en de horeca in het verzorgingsgebied Berlicum/Middelrode. Om een gezonde detailhandels- en horecastructuur te bereiken en te behouden zijn verschillende voorstellen voor versterking geformuleerd, zowel ruimtelijk als functioneel. Deze richten zich met name op het centrumgebied: Mercuriusplein en omgeving. De uitbreiding van Jumbo tot een passende omvang is belangrijk van de versterking van het centrum, maar dit geldt ook voor de uitbreiding van Aldi. De resultaten van de economische analyse in paragraaf 4.2.2. van deel B van de Nota laten zien dat reeds in de huidige marktomstandigheden voldoende draagvlak is voor zowel de uitbreiding van Jumbo als van Aldi. Omdat het de analyse van de huidige marktsituatie betreft, is zoals gebruikelijk uitgegaan van de huidige omvang en samenstelling van het winkelaanbod.

In de economische analyse in paragraaf 4.2.3. van deel B van de Nota zijn de haalbare marktomstandigheden geanalyseerd, waarin het effect is meegenomen van de versterking van het winkelaanbod op het koopgedrag van consumenten. Deze analyse laat zien dat er zowel draagvlak is voor de uitbreiding van Jumbo en Aldi als voor de komst van een derde supermarkt.

Beide analyses zijn uitgevoerd op basis van de voor dit onderzoek gebruikelijke uitgangspunten uit herleidbare bronnen. De specifieke vloerproductiviteit voor de supermarktsector is gebruikt. Hierbij is, zoals gebruikelijk, uitgegaan van het Nederlands gemiddelde voor deze sector dat is verkregen van de Stichting Detailhandelseconomie en Maatschappij (StiDEM) – de opvolger van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel.

2.

- a. De in de Nota voorgestelde ontwikkelingen in de detailhandelsstructuur zijn met name gericht op de inwoners van het verzorgingsgebied Berlicum/Middelrode zelf. De beoogde ontwikkelingen zijn nodig om ook in de toekomst voldoende bestedingen te binden aan het eigen winkelaanbod van Berlicum/Middelrode. Met zowel de uitbreiding van Jumbo en Aldi als de komst van de derde supermarkt in een complementair prijs-/servicesegment wordt de boodschappensector zodanig versterkt dat er voor inwoners van Berlicum/Middelrode nog weinig reden de boodschappen elders te doen, want het aanbod aan supermarkten in de buurkernen is / wordt namelijk niet onderscheidend ten opzichte van het supermarktaanbod in Berlicum.
- b. Alle cijfers in de economische analyses van de paragrafen 4.2.2. en 4.2.3. uit deel B van de Nota hebben betrekking op fysieke winkels. Voor de bestedingen is daarom uitgegaan van *toonbank* bestedingen. Hier zijn de bestedingen die via internet verlopen reeds buiten gelaten. Het nogmaals verrekenen van bestedingen via internet levert dan ook dubbeltellingen op.
Naar verwachting blijft, vooral in de boodschappensector, het overgrote deel van de bestedingen in de komende periode via fysieke winkels verlopen. Het marktaandeel is voornamelijk minder dan 2% (zie figuur 2.1. in deel B van de Nota).
- c. Zoals vermeld in paragraaf 4.1 van deel B van de Nota, is er rekening mee gehouden dat een deel van de consumenten een deel van de boodschappen doet buiten de eigen woonplaats. Hiervan is een deel niet om te buigen. De haalbare koopkrachtbinding is daarom bepaald op circa 90%. De overige 10% wordt in fysieke winkels gekocht op andere momenten / op andere plaatsen.

Ook na de uitbreiding van Jumbo en Aldi blijft de komst van de derde supermarkt belangrijk voor het toekomstig functioneren van het centrumgebied. Naar alle waarschijnlijkheid zal er zich een supermarktformule vestigen die grotendeels complementair is aan de Jumbo en de Aldi. Om een groot marktaandeel te behalen zetten supermarkten zich namelijk tegen elkaar af in assortiment, services en prijsniveau. Uiteraard is er binnen de groep 'fullservice-supermarkten', zoals Plus, AH en Jumbo, meer onderlinge overlap dan tussen de groepen fullservice en discount (zoals Aldi). De verschillen tussen supermarktformules maken echter dat de komst van een extra supermarktformule voor de consument hoe dan ook een aanvulling is op de keuzevrijheid. Daarbij blijkt uit de economische analyse in paragraaf 4.2.3. uit deel B van de Nota dat er voldoende draagvlak is voor drie volwaardige supermarkten (waarvan één discount).

3. Zoals vermeld in de Nota detailhandel en horeca Berlicum/Middelrode, is de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen van doorslaggevend belang bij het functioneren van boodschappencentra. Bij de planologische borging van de derde supermarkt is dan ook het uitgangspunt dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar blijven in het centrumgebied. Overigens is de beoogde locatie voor de derde supermarkt aan de zuidkant van het Mercuriusplein in beginsel voldoende groot om de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling op eigen terrein te realiseren.
4. De uitbreiding van Jumbo is inderdaad een van de onderdelen van het toekomstgericht maken van het centrumgebied. Andere onderdelen zijn bijvoorbeeld, de uitbreiding van Aldi en de komst van een derde supermarkt. In de analyse is rekening gehouden met een balans in deze ontwikkelingen. De conclusie is dat deze drie ontwikkelingen mogelijk zijn binnen een evenwichtige concurrentieverhoudingen.

Conclusie:

De ingebracht inspraakreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van de "Nota detailhandel en horeca Berlicum/Middelrode".

Toezenaing van de kennisgeving aan de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Provincie Noord-Brabant.

Door middel van een kennisgeving d.d. 16 april 2015, is de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Provincie Noord-Brabant formeel verzocht om hun reactie te geven op de Nota detailhandel en horeca Berlicum/Middelrode.

De Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Provincie Noord-Brabant heeft tijdens de ter inzage termijn geen reactie gegeven op de Nota detailhandel en horeca Berlicum/Middelrode.

Reactie gemeente:

n.v.t.

Conclusie:

n.v.t.

3. Aanpassingen Nota detailhandel en horeca Berlicum/Middelrode

3.1 Correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte inspraakreacties:

Er worden geen correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte inspraakreacties toegepast.

3.2 Ambtshalve aanpassingen:

Er worden geen ambtshalve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte inspraakreacties toegepast.

4. Tot slot

De Nota detailhandel en horeca Berlicum/Middelrode, wordt, aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

Informatie en procedure

De vastgestelde “Nota detailhandel en horeca Berlicum/Middelrode”, treedt de dag na publicatie, in werking en ligt vanaf die datum permanent ter inzage bij de balie Vergunningen en Handhaving in het gemeentehuis, Meanderplein 1 in Sint-Michielsgestel. Buiten openingstijden is inzage op afspraak mogelijk; daarvoor kunt u bellen naar telefoonnummer (073) 5531 626. Daarnaast is de nota ten alle tijden te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bezwaar en Beroep

Tegen de vaststelling van de “Nota detailhandel en horeca Berlicum/Middelrode”, kan geen bezwaar dan wel beroep worden ingediend.

5. Bijlagen

Ontvangen inspraakreacties.