

Vragen van de raad

| | |
|---------------|---|
| Gesteld op | 18 december 2023 |
| Beantwoord op | 2 januari 2024 |
| Partij | D66 |
| Onderwerp | Principeverzoek AH Maximaplein en detailhandelsbeleid |

Uit de besluitenlijst van het college dd 21 november jongstleden blijkt dat het college besloten heeft een principeverzoek AH Maximaplein voor uitbreiding vooralsnog niet te honoreren. Het college wil de initiatiefnemer een maatwerk DPO onderzoek laten uitvoeren voor deze locatie, om te bepalen of er nog ruimte is voor een uitbreiding buiten het centrum van Geldermalsen. Tevens besloot het college dat de aanwezige marktruimte eerst wordt ingezet om de supermarkten in Geldermalsen-Centrum te versterken. Daarover hebben wij de volgende vragen/verzoeken:

Vraag 1

Wij ontvangen graag het principeverzoek

Antwoord

Bijgevoegd bij de beantwoording. Tekening eventueel op aanvraag.

Vraag 2

Wat houdt een maatwerk DPO onderzoek in?

Antwoord

Een Distributieplanologisch Onderzoek (DPO) is bedoeld om inzicht te krijgen in de potentiële groei ruimte voor een specifieke sector of winkelgebied. Het onderzoek belicht tevens de mogelijke ruimtelijke gevolgen van zo'n groei op nabijgelegen bestaande voorzieningen en de potentieel toenemende leegstand elders in het winkelgebied of de gemeente.

In dit specifieke geval dient het maatwerk DPO-onderzoek zich te focussen op de voorgenomen uitbreiding van de Albert Heijn op het Maximaplein in relatie tot het voorzieningenaanbod (supermarkten) in het centrum van Geldermalsen.

Vraag 3

Wat is de inhoudelijke onderbouwing voor het besluit van het college om dit principeverzoek niet te honoreren?

Antwoord

De achterliggende onderbouwing is onder andere gebaseerd op het geldende detailhandelsbeleid wat de gemeente kent. Volgens het detailhandelsbeleid zijn uitbreidingen aan winkelvloer-oppervlakte van supermarkten (alleen) wenselijk in het centrum. Dit betekent dat de aanwezige marktruimte eerst wordt ingezet om de supermarkten in het centrum van

Geldermalsen te versterken Dit heeft te maken met het versterken en behoud van de centrumfunctie, waar combinatiebezoek plaatsvindt.

Desalniettemin kan er buiten het centrumgebied ook behoefte zijn aan uitbreiding van een supermarktaanbod. Mocht hieraan medewerking kunnen worden verleend dan moet in ieder geval worden aangetoond door een maatwerk DPO onderzoek dat er voldoende marktruimte is voor deze beoogde interne uitbreiding, zonder dat deze uitbreiding negatieve effecten heeft supermarktaanbod in het centrum Geldermalsen.

Vraag 4

Kan duidelijk uitgelegd worden wat de aanwezige marktruimte is en hoe deze bepaald is? Met een doorkijk naar 2030?

Antwoord

In de onderstaande tabel, afkomstig uit de detailhandelsvisie, zijn gegevens opgenomen uit de notitie "Omzetkengetallen 2020" voor ruimtelijk onderzoek van Retail Insiders. Deze notitie zet het werk voort van het voormalige Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) en later de Stichting Detailhandelseconomie en Maatschappij (StiDEM). Samen met INretail en adviesbureaus zorgen zij ervoor dat uniform berekende kengetallen voor ruimtelijk economisch onderzoek openbaar worden gemaakt. Het doel van deze notitie is om het gebruik van consistente omzetcijfers in dergelijk onderzoek te bevorderen en verwarring door cijfers uit verschillende bronnen met diverse definities en afbakeningen te vermijden.

Indicatieve marktruimteberekening dagelijkse winkelsector in Geldermalsen en Meteren samen*

| | | Geldermalsen + Meteren | |
|---|--|------------------------------|--------------------------------------|
| | | 2020 | 2030 |
| a | Aantal inwoners | 15.450 | 17.500 á 19.000 |
| b | Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), | € 2.674 | € 2.456 |
| c | Koopkrachtbinding | 88% | 88% |
| d | Verwachte winkelomzet uit verzorgingsgebied (excl. btw) $a * b * c$ | € 36,3 mln | € 37,8 á 41,1 mln |
| e | Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevoeiing | 37% | 37% |
| f | Totale winkelomzet (excl. btw) $d / (1 - e)$ | € 57,7 mln | € 60 á 65,1 mln |
| g | Gemiddelde winkelomzet per m ² wvo (excl. btw) | € 7.586 | € 7.586 |
| h | Potentieel winkelaanbod f / g | ca. 7.600 m ² wvo | ca. 7.900 á 8.600 m ² wvo |
| i | Huidig winkelaanbod in 2020 | 7.820 m ² wvo | 7.820 m ² wvo |
| j | Winkelomzet per m ² wvo met huidig aanbod (excl. btw) f / i | € 7.376 | € 7.675 á 8.333 |
| k | Indicatie uitbreidingsruimte $h - i$ | ca. -200 m ² wvo | ca. 90 á 770 m ² wvo |

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2020), 'Omzetkengetallen 2019 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Op basis van de kengetallen en aannames is een indicatieve berekening gemaakt voor de gemeente West Betuwe zie de tabel hierboven.

Conclusie is dat er in 2020 bijna geen sprake is van een balans in de dagelijkse sector: het aanbod functioneert zo goed als gemiddeld. Naar verwachting zal het positieve effect van de bevolkingsgroei richting 2030 deels gecompenseerd worden door het negatieve effect van de stijgende online uitgaven. Voor 2030 duidt deze voorlopige berekening op een marktruimte tussen de 90 en 770 m² wvo. Dit suggereert dat er enige ruimte is voor uitbreiding. Gezien diverse onzekerheden zoals de impact van corona, online winkelen, woningbouwplannen en mogelijke ontwikkelingen in omliggende gemeenten, wordt een uitbreiding van meer dan 500 m² wvo niet aanbevolen. Corona zal zeer waarschijnlijk veel minder impact hebben dan voorheen, door toegenomen immuniteit, beter voorbereid, relativering van nodige maatregelen. Toevoeging: landelijk neemt de online omzet de laatste jaren wel toe, maar het aantal aankopen juist af.

In de economische visie West Betuwe 2030 zijn acties opgenomen die voortkomen uit het detailhandelsbeleid, waaronder een onderzoek naar uitbreiding van de Lidl in het centrum van Geldermalsen en een onderzoek naar uitbreiding van de AH Maximaplein. Voor beide acties staat het jaar 2022 aangegeven. We hebben daarover de volgende vragen

Vraag 5

Zijn deze onderzoeken gedaan?

Antwoord

Zowel voor Lidl als AH, zijn in vervolg op de economische visie gesprekken gestart met de betreffende ondernemers over de toekomst van de supermarkten. Voor AH heeft dat inmiddels geresulteerd in het principeverzoek waarop is aangegeven dat de ondernemer met de maatwerk-dpo de mogelijkheid/wenselijkheid verder moet onderbouwen. Met Lidl zijn de gesprekken over hun plannen nog gaande. Wanneer dat resulteert in een concreter plan/verzoek zullen daarbij ook de mogelijkheden nader onderzocht worden. Uitkomsten van beide trajecten c.q. de daarbij behorende onderzoeken zijn er vanzelfsprekend nog niet.

Vraag 6

Indien niet, waarom niet en wanneer worden deze onderzoeken dan wel gedaan?

Antwoord

Zie antwoord op vraag 5.

Vraag 7

Indien wel, wat zijn de uitkomsten?

Antwoord

Zie antwoord op vraag 5.

Bijlagen

Besluitenlijst collegevergadering gemeente West Betuwe Jaargang 2023: nummer 44, 21 november 2023

Economische visie West Betuwe 2030