

College van B&W gemeente Leudal
T.a.v. Mr. [REDACTED]
Postbus 3008
6093 ZG Heythuysen

Datum:

Eindhoven, 13 mei 2016

Betreft:

Principeaanvraag tot medewerking bouwplan

Ons kenmerk:

JV/160513.a

Geacht College,

Middels dit schrijven willen wij u verzoeken medewerking te verlenen aan de realisatie van ons bouwplan aan de Napoleonsweg te Ittervoort, zulks op basis van het hierbij, in tweevoud, bijgevoegde schetsplan wat voorziet in de bouwrealisatie van een nieuw supermarktcluster ten behoeve van Jan Linders en Aldi met bijbehorende parkeervoorziening te Ittervoort.

De beoogde nieuwe supermarkten betreffen de verplaatsing van de elders, aan de Begoniastraat 12 te Ittervoort, gevestigde Jan Linders en de, aan de Akker 5 te Thorn, gevestigde Aldi.

Ontwikkelingen in de supermarktbranche algemeen en specifiek.

De omvang en kwaliteit van het voorzieningenniveau in de kleine en kleinere kernen staat mede als gevolg van het (conjuncturele) tijdsgewricht meer en meer onder druk. Het is duidelijk dat een fase van transitie is aangebroken waarbij de uitkomst vaststaat; het winkelbestand zal krimpen en de vanzelfsprekend dat iedereen de dagelijkse boodschappen in zijn/ haar eigen dorp kan doen is niet meer.

De (lokale) overheid komt steeds sterker in verweer om voornoemd proces tot staan te brengen of om te buigen en doen wat beleidsmatig mogelijk is om (basis) voorzieningen in de 'kleinere' plaatsen op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. Supermarkten spelen in de (provinciale/lokale) beleidsformulering een steeds belangrijkere rol. Op de eerste plaats als basisvoorziening voor leefbaarheid en levendigheid, maar ook omdat de supermarktbranche in zijn algemeenheid minder gevoelig lijkt voor schommelingen in conjunctuur en tijdsgewricht.

Tegelijkertijd kent echter diezelfde supermarktbranche een geheel eigen dynamiek en spelen een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen. In dit verband kunnen worden genoemd de wens en noodzaak tot schaalvergroting om steeds adequaat te kunnen blijven inspelen op het gedrag en voorkeuren van de moderne consument. Maar ook de (steeds

hogere) eisen aan het locatieprofiel van supermarktvestigingen voor wat betreft bereikbaarheid, parkeren, efficiency, gemak, sfeer, zichtbaarheid, uitstraling, etc. etc. kunnen in dit verband worden genoemd.

Het is tegen bovengeschetste achtergrond natuurlijk een gegeven dat de noodzaak om vroeg of laat in te spelen op voornoemde trends en ontwikkelingen ook geldt voor de gevestigde supermarkten in de gemeente Leudal en Maasgouw.

Door, onder meer, de ligging, de oppervlakte en vorm, de (auto)bereikbaarheid en de niet toereikende parkeercapaciteit, is het toekomstperspectief van beide supermarkten ongunstig. Daarnaast geldt specifiek voor de Jan Linders supermarkt dat de huidige locatie mede door haar, excentrische, ligging in de woonwijk tot overlast- en, menigmaal, verkeersonveilige situaties leidt omdat de (woon)omgeving simpelweg niet is ingericht voor een supermarkt.

De projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Napoleonsbaan in Ittervoort aan de rand van de bebouwde kom. De locatie, met de beoogde invulling met twee supermarkten, vormt de overgang naar het bedrijventerrein.

De autobereikbaarheid en attentiewaarde van de locatie vanuit Ittervoort en Thorn en omstreken is uitstekend door de directe aansluiting op de Napoleonsbaan.

De locatie is in eigendom van uw gemeente Leudal. De onderhavige principeaanvraag betekent derhalve ook tevens het verzoek om met ons in onderhandeling te treden over de koop/verkoop van het perceel.

Het Plan

Ons bouwplan voorziet in de realisatie van circa 1.900 m² b.v.o. ten behoeve van een Jan Linders supermarkt. En circa 1.650 m² b.v.o. ten behoeve van een Aldi supermarkt. Een parkeervoorziening, op maaiveld, met bijna 200 parkeerplaatsen vormt een onderdeel van het bouwplan. De beoogde situatie met footprint alsmede een eerste (grove) developzet d.d. 13 mei 2016 is hierbij gevoegd.

De overwegingen

1.

Beide supermarkten betreffen een verplaatsing van een bestaande vestiging van respectievelijk Jan Linders in Ittervoort en Aldi in Thorn. Het toekomstperspectief van beide supermarkten op haar huidige locatie is ongunstig.

2.

De wens tot schaalvergroting in de supermarktbranche staat soms haaks op het streven van overheden naar een compact winkelhart in de dorpskern met een prominente rol voor eigentijdse supermarkten. De beide supermarkten zijn ook reeds nu min of meer excentrisch gevestigd.

De samenvoeging tot een modern cluster met een eigentijdse omvang en dito voorzieningen levert de verzekering van bestendiging van de (beleidsmatig) noodzakelijk geachte basisvoorzieningen voor Ittervoort en Thorn (en het achterland).

Vanzelfsprekend zijn wij bereid om onze overwegingen en het hierboven gestelde verder toe te lichten in een persoonlijk gesprek.

In afwachting van uw antwoord,

Met vriendelijke groet,
Concept-nl Projectontwikkeling B.V.

