



Aan de gemeenteraad

Datum : 1 april 2025
Zaaknummer : 4527690
Contactpersoon : Coen Peelen
Telefoonnummer : 06-42075011

Onderwerp: Ontwikkelingen supermarkt Marktpluin Geitenkamp i.r.t. Toezegging 1679

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van deze raadsbrief waarin we u informeren over de ontwikkelingen van de supermarkt op het Marktpluin op de Geitenkamp. Hiermee beschouwen wij [toezegging 1679](#) [Leefbaarheid Marktpluin](#) als afgedaan.

Inleiding

Tijdens de raadsvergadering van 26-2-2025 heeft wethouder Kundić de volgende toezegging gedaan: Wethouder Kundić zegt toe de raad voor 1 april te informeren over de concrete stappen die worden ondernomen om de leefbaarheid van het Marktpluin te waarborgen en de supermarkt op het Marktpluin te behouden. In deze brief informeren wij u over de stappen die wij hiervoor hebben ondernomen.

Marktpluin Geitenkamp

Al vele jaren staat een impuls van het Marktpluin als kloppend hart van Geitenkamp op de agenda aangezien de leefbaarheid en levensvatbaarheid van het plein onder druk staat. Deze raadsbrief geeft een overzicht van de inspanningen die de laatste jaren zijn verricht om weer te zorgen voor een karaktervol dorpsplein dat gezellige reuring geeft en waarop volop gelegenheid is voor ontmoeting. Een plein waar winkeliers ook in de toekomst met plezier en succes kunnen ondernemen. De raadsbrief focust op de stappen die zijn en worden genomen om de supermarkt te behouden aangezien de bewoners van de wijk steeds hebben aangegeven dat deze functie voor hen het meest belangrijk is. Deze acties en stappen hangen samen met of komen voort uit het verleden. We geven daarom een terugblik vanaf 2020-2021.

Inspanningen voor een toekomstbestendige supermarkt

Aan het Marktpluin ligt een kleine Coop-supermarkt (340 m² winkelvloeroppervlak). Coop exploiteert elders in de wijk (Schuttersbergplein) nog een supermarkt (349 m² winkelvloeroppervlak). Door de beperkte winkelgrootte zijn beide winkels te klein voor een moderne en toekomstbestendige supermarkt. De locatie aan het Marktpluin is qua ligging het meest geschikt voor een uitbreiding en dus een potentieel toekomstbestendige supermarkt.



Datum: 1 april 2025
Zaaknummer: 4527690
Pagina: 2

2021 – Toekomstperspectief Marktpluin Geitenkamp

In november 2021 is door adviesbureau Seinpost een toekomstperspectief vastgesteld voor het Marktpluin in Geitenkamp. Deze visie is door de gemeente en andere stakeholders omarmd. Eén van de belangrijkste conclusies uit die visie is dat de supermarkt een dusdanig belangrijke trekkersfunctie heeft dat het cruciaal is dat deze behouden blijft voor het plein. Bij vertrek van de supermarkt heeft het Marktpluin weinig levensvatbaarheid. Het zorgt voor minder bezoekers aan het plein, wat nadelige effecten heeft voor de andere ondernemers. En er is geen supermarkt waar bewoners uit de wijk hun boodschappen dichtbij kunnen doen. Om de supermarkt te behouden is geconstateerd dat deze moet uitbreiden naar een meer marktconforme supermarkt (groter winkelloppervlak). Op die manier kan de supermarkt een voldoende gevarieerd aanbod blijven bieden aan het winkelend publiek.

2021 – Supermarkt

Tijdens de totstandkoming van het Toekomstperspectief is door de toenmalige eigenaar, de supermarktketen (Coop) en gemeente onderzocht of op het Marktpluin een toekomstbestendige supermarkt gerealiseerd kon worden. De eigenaar en supermarktketen hebben 2 voorstellen ingediend voor een uitbreiding van de supermarkt op het Marktpluin.

Het eerste voorstel was nieuwbouw van de supermarkt op het Marktpluin zelf. Deze optie is financieel onhaalbaar geacht. De optie werd ruimtelijk ongewenst bevonden vanuit de gemeente omdat hiermee het Marktpluin zou verdwijnen voor een winkel.

De tweede ingediende variant was een supermarkt die tot ver in de Dr. Wagenaarstraat doorliep, met in totaal zo'n 1200 m² winkelloppervlak. Ook deze optie stond financieel onder druk én is ongewenst bevonden door de gemeente en corporatie. Voor de realisatie zouden 8 tot 10 woningen moeten verdwijnen. Ook paste deze supermarkt qua omvang geheel niet bij de beeldkwaliteit en typologie (de zogenaamde stedenbouwkundige structuur) van de wijk. Tot slot zou de expeditie in de Dr. Wagenaarstraat voor een onveilige situatie kunnen zorgen.

2022

De eerdere gesprekken hebben geen vervolg gekregen met de eerder betrokken partijen. Daar zijn 2 redenen voor aan te wijzen. In 2022 is het vastgoed verkocht aan een belegger. Hij gaf te kennen het vastgoed als beleggingsobject te hebben gekocht waarbij hij vooral rendement wilde halen uit de huurinkomsten van de zittende huurder. Hij had geen ambitie om een grootschalige verbouwing te realiseren.

Daarnaast is in 2022 de Coop overgenomen door de Plus. Alle 250+ Coop-supermarkten zijn hiermee onder Plus komen te vallen. De supermarkten met een toekomstbestendige omvang zijn of worden omgezet naar een Plus-supermarkt. Dit gaat om ongeveer de helft van de voormalige Coop-supermarkten. Voor een groot deel van de andere overgenomen supermarkten werd het concept 'Plus Vandaag' ontwikkeld. Dit zijn 'buurtwinkels' voor Plus-supermarkten met een kleinere omzet- of oppervlakteklasse met een wijk- of buurtfunctie. Als dit een succes zou zijn zouden op den duur alle overgenomen supermarkten worden omgezet naar een Plus of Plus Vandaag. Dat gold dus ook voor de 2 supermarkten in de Geitenkamp. Door deze ontwikkelingen zijn de gesprekken voor een uitbreiding van de supermarkt 'on hold' gezet door eigenaar en de supermarktketen.



Datum: 1 april 2025
Zaaknummer: 4527690
Pagina: 3

2023

Plus heeft 2023 gebruikt voor het omzetten van de Coop-supermarkten naar Plus-supermarkten én om te onderzoeken of er voldoende potentie zit in het concept 'Plus Vandaag'¹. Dat laatste is helaas niet het geval gebleken. De resultaten van de pilotwinkels gaven onvoldoende vertrouwen voor een succesvolle exploitatie in de toekomst. Daarom besloot Plus om te gaan voor één formule. 'Plus Vandaag' als formulevariant voor een supermarkt met een kleiner vloeroppervlak verdwijnt daarmee. Voor 70 relatief kleinere Coop-winkels biedt de Plus formule dus geen toekomst. De 2 Coop-supermarkten maken onderdeel uit van deze 70.

2024

Het maken van een plan voor een levensvatbaar plein is opgenomen in het Uitvoeringsplan voor het Nationaal Programma Arnhem-Oost. Aangezien uit het eerdere traject was geconcludeerd dat de supermarkt cruciaal is voor een levensvatbaar plein, zijn we als eerste stap aan de slag gegaan om onder regie van het NPAO verder te kijken welke stappen gezet kunnen worden om toch tot de realisatie van een uitbreiding te kunnen komen.

Toen duidelijk werd dat er definitief geen toekomst zat in de 2 Coop-supermarkten is onderzocht op welke wijze de supermarkt in de wijk behouden kan blijven. De huidige supermarkt gaf in eerste instantie te kennen de supermarkt te gaan sluiten met ingang van februari 2026. In die maand liep het huurcontract namelijk af.²

Door de gemeente is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld voor een mogelijke uitbreiding van de supermarkt tot 1040 m² winkelvloeroppervlak. Deze mogelijke uitbreiding is besproken met en akkoord bevonden door de woningcorporatie. Om de uitbreiding mogelijk te maken moet er namelijk commercieel vastgoed van deze woningcorporatie worden toegevoegd aan de winkel. Om extra vierkante meters winkeloppervlak te vinden is de optie geboden voor het betrekken van een extra commercieel object van de corporatie in de Dr. Wagenaarstraat die bijvoorbeeld voor opslag zou kunnen dienen. Dit ontwerp is vervolgens besproken met de diverse supermarktketens via een marktconsultatie. Dit ontwerp wordt door de supermarkten als niet wenselijk/onhaalbaar beschouwd, omdat een deel van het vloeroppervlak zich niet aaneengesloten bevindt. De supers maken graag 1 grote winkel waarbij zij niet de Dr. Wagenaarstraat hoeven over te steken naar een aparte ruimte. Daarnaast geven zij aan dat de meters die overblijven na aftrek van de meters aan de Dr. Wagenaarstraat (879 m² winkelvloeroppervlak) haalbaar zijn voor een exploitatie op middellange termijn, maar te beperkt zijn voor een toekomstbestendige exploitatie op de lange termijn.

2025

Aan de hand van deze feedback is er opnieuw samen met de wooncorporatie gekeken naar een stedenbouwkundig ontwerp dat wel voldoet aan de minimale oppervlakte eisen die worden gesteld door de supermarktpartijen. Aan de woningcorporatie is gevraagd of het mogelijk is om 2 woningen aan de Dr. Wagenaarstraat, grenzend aan de supermarkt, bij de herontwikkeling te mogen betrekken (naast de 4 appartementen boven het commercieel vastgoed van Vivare). Op die manier kan een exploitatie op de langere termijn worden gegarandeerd. Hierdoor moeten er dus wel 6 woningen uit de woonvoorraad

¹ PLUS Vandaag is ontwikkeld voor PLUS supermarkten met een kleinere omzet- of oppervlakteklasse met een wijk- of buurtfunctie. Het concept biedt een compleet assortiment producten, met focus op dagelijkse boodschappen.

² Recentelijk is echter gebleken dat de sluiting werd vervroegd naar juli 2025 en inmiddels zelfs naar april 2025.



Datum: 1 april 2025
Zaaknummer: 4527690
Pagina: 4

onttrokken worden. De corporatie geeft aan dat zij aan private partijen mogen verkopen. Dit vraagt vanzelfsprekend om zorgvuldige besluitvorming en afwikkeling met daarbij horende communicatie en oplossingen voor de bewoners. Hiervoor moet er namelijk door de koper (financiële) afspraken worden gemaakt met de zittende huurders én moet er door de gemeente een positieve zienswijze afgeven worden bij de autoriteit wonen.

Dit ontwerp is opnieuw voorgelegd aan de supermarktpartijen. Drie van hen geven aan dat het ontwerp en de verwachte grondprijs in combinatie met de verwachte (ver)bouwkosten voor hen een haalbare business case oplevert voor de lange termijn. Het college wil op korte termijn (medio april) verkennen of met deze partijen een intentieverklaring kan worden gesloten om te komen tot behoud en uitbreiding van de bestaande supermarkt, waarbij het betrekken van eventuele woningen dus zorgvuldig moet worden afgewikkeld.

Oplossing op de korte termijn

Hoewel er drie supermarktpartijen kansen zien voor een herontwikkeling van de supermarktlocatie op het Marktpluin, biedt dit geen oplossing op de korte termijn. De huidige supermarkt heeft te kennen gegeven in plaats van in februari 2026 al in april 2025 te stoppen met haar bedrijfsvoering. Een herontwikkeling van de huidige locatie zal naar verwachting namelijk minimaal 1 tot 2 jaar nodig hebben. Dit heeft te maken met de benodigde planvorming (vergunningen en overeenkomsten), maar ook een lange periode die de woningcorporatie en de koper nodig heeft om het vastgoed (in dit geval met name de woningen) vrij van huurder op te leveren. En daarna zal er nog een (door het hoogteverschil) complexe verbouwing moeten plaatsvinden.

Op basis van het gepresenteerde ontwerp voor uitbreiding en de hiermee uitgevoerde marktconsultatie zijn er zeer goede kansen dat een supermarktpartij de herontwikkeling gaat oppakken. De gemeente zal planologische medewerking verlenen aan deze uitbreiding en de corporatie werkt mee door commercieel vastgoed en woningen (tegen marktwaarde) beschikbaar te stellen.

Wat doen we in de tussentijd

De bewoners hebben bij het college aangegeven dat zij in de periode dat er geen supermarkt op het plein zal zijn, graag meewerken en meedenken over een voorziening die er in voorziet dat bewoners van de wijk (gedeeltelijk) hun boodschappen kunnen doen en waarmee mensen die minder mobiel zijn kunnen worden bediend. Het college wil zich in samenwerking met het Nationaal Programma Arnhem-Oost inspannen om deze voorziening te realiseren. Bijvoorbeeld door de huidige supermarktlocatie te huren en daar een sociaal/maatschappelijke tijdelijke supermarkt open te houden. Hiermee zorgen we er ook voor dat het pand niet leeg komt te staan en verpaupert. Het college gaat de mogelijkheden nader onderzoeken en zal hiervoor bij uw raad terugkomen.

Communicatie

Over de ontwikkelingen rondom het Marktpluin is veel contact geweest in het bewonersoverleg. Op 1 april staat het volgende bewonersoverleg gepland waarin de inhoud van deze raadsbrief gedeeld gaat worden.

Als er ontwikkelingen te melden zijn over de verdere voortgang wordt uw raad geïnformeerd.



Datum: 1 april 2025
Zaaknummer: 4527690
Pagina: 5

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch