Format technische vragen beeldvorming 8 juni 2023

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
PvdA/GL CDA/V-BoZ!	1	Heeft de Aldi supermarkt bij u aangegeven dat zij hoe dan ook de vestiging aan wijkcentrum De Gagel zullen sluiten of is deze sluiting gekoppeld aan een eventuele vestiging van een Aldi supermarkt bij winkelcentrum De Zeeland?	Aldi heeft aangegeven de winkel in De Gagel in 2023 dit jaar te sluiten en heeft dit inmiddels ook gecommuniceerd met de medewerkers. Dit besluit staat los van een eventuele vestiging van Aldi in De Zeeland.
	2	U geeft in de raadsmededeling aan dat de detailhandelslocatie aan de Holleweg onderdeel is van de transformatieopgave van wijkcentrum De Gagel. Kunt u toelichten wat deze transformatieopgave concreet inhoudt en wat de mogelijkheden zijn binnen deze transformatieopgave?	Dit is beredeneerd vanuit het feit dat in de detailhandelsstructuurvisie (DSV 2016) wijkcentrum De Gagel aangewezen is als transformatielocatie naar een andere functie dan supermarkt. Het college staat daarbij positief tegenover marktpartijen die deze transformatie vorm willen geven. Hoe deze transformatie er dan precies uit komt te zien is nog niet duidelijk.
	3	Het winkelcentrum aan de Holleweg heeft een behoorlijk parkeerterrein dat relatief snel aansluiting vindt bij wijkontsluitingswegen en is daardoor goed bereikbaar. In hoeverre leidt deze belangrijke randvoorwaarde voor winkelvoorzieningen tot een heroverweging van de transformatieopgave, zoals bedoeld in vraag 2, en dus mogelijk gesprekken over behoud van de Aldi aldaar?	Aldi heeft aangegeven dat de winkel aan de Holleweg een te kleine vloeroppervlakte heeft, die niet meer past bij de gewenste winkelformule voor de toekomst. De beslissing om de vestiging in De Gagel te sluiten staat los van andere ontwikkelingen.
	4	Het pand waarin de Aldi supermarkt aan de Holleweg is gevestigd is eigendom van Aldi. Tegelijkertijd geeft u aan dat er geen concrete plannen bestaan als er een herontwikkeling nodig zou zijn voor deze locatie. Is de Aldi van plan om dit pand ook af te stoten als zij zouden verhuizen? En hoe groot is de kans op structurele leegstand van het pand? Wat kan de gemeente doen om leegstand tegen te gaan?	Zoals aangegeven in het antwoord op vraag nr. 2 kent de transformatieopgave voor de Holleweg nog geen concrete invulling. Onbekend is of Aldi de vestiging in De Gagel aan een andere partij wilt verkopen. Aldi heeft als eigenaar het recht om dit pand te verhuren aan een andere partij. Dit zal Aldi echter niet doen als dit concurreert met haar eigen vestigingen elders. Het college kan met de eigenaren van het winkelcentrum in gesprek gaan om te komen tot een gezamenlijke visie en strategie voor deze omgeving.

	5	De Aldi supermarkt heeft de ambitie om te komen tot een volwaardige discountsupermarkt. In hoeverre zijn er planologisch mogelijkheden voor hen om uit te breiden op de huidige locatie bij winkelcentrum De Gagel?	Om de winkel van Aldi aan de Holleweg uit te breiden is het niet nodig om het bestemmingsplan te wijzigen, omdat het volledige winkelcentrum de bestemming 'Centrum' heeft. Volgens het bestemmingsplan mag zich ter plaatse van deze bestemming een supermarkt vestigen. Voor de afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een uitbreiding ten behoeve van de bestaande locatie kan (onder voorwaarden) een omgevingsvergunning worden verleend.
	6	<u>Aldi supermarkt bij winkelcentrum De Zeeland</u> In uw raadsmededeling van 23 mei jl. schrijft u dat nieuwe ontwikkelingen de aanleiding vormen voor de raadsmededeling. In het vervolg van de raadsmededeling wordt naar onze mening vervolgens niet duidelijk om welke nieuwe ontwikkelingen het gaat. In juli 2020 heeft de gemeenteraad zich op het standpunt gesteld dat de vestiging van een Aldi supermarkt bij winkelcentrum De Zeeland niet wenselijk is. Hier zijn meerdere argumenten voor aangedragen vanuit de gemeenteraad. Welke nieuwe ontwikkeling heeft er plaatsgevonden bij De Zeeland waardoor u nu wederom naar de gemeenteraad komt voor toestemming/ gevoelenspeiling om af te wijken van het geldende bestemmingsplan?	Met nieuwe ontwikkelingen wordt bedoeld de aanvraag omgevingsvergunning voor het vestigen van een Aldi-supermarkt aan de Halsterseweg 56. Vastgesteld is dat het bestemmings-plan juridisch niet in de weg staat aan de vestiging van een supermarkt. Anderzijds is de wens om een Aldi supermarkt te realiseren bij De Zeeland nog altijd actueel. Dit hebben zowel ALDI als de gebouweigenaar te kennen gegeven. Hierdoor is een dilemma ontstaan. De vestiging van een Aldi-supermarkt aan de Halsterseweg is om meerdere redenen (planologisch, beleidsmatig) ongewenst, maar niet in strijd met het bestemmingsplan. De vestiging van een Aldi supermarkt bij De Zeeland is niet in lijn met de detailhandelsstructuurvisie en in strijd met het geldende bestemmingsplan, maar op ruimtelijk relevante onderdelen geschikter dan de locatie aan de Halsterseweg. Vestiging van een Aldi-supermarkt aan de Halsterseweg kan alleen worden voorkomen met medewerking van Aldi. Voorwaarde voor vestiging van Aldi bij De Zeeland is het afzien van vestiging aan de Halsterseweg. Dit is de vraag die nu voorligt en die wij in lijn met eerdere procesafspraken met uw raad over dit onderwerp aan de raad stellen voorafgaand aan onze besluitvorming.
	7	U geeft aan dat er nog geen aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Wij vragen ons af waarom dan nu de vraag over een eventuele verhuizing naar winkelcentrum De Zeeland voor ligt. Kunt u dit toelichten?	Voor de aanleiding van de vraag wordt verwezen naar het antwoord op vraag nr. 6. Vestiging van een tweede supermarkt in De Zeeland is mogelijk met een omgevingsvergunning voor gebruik dat afwijkt van het bestemmingsplan. Er is op dit moment nog geen sprake van een concrete aanvraag omgevingsvergunning waarop moet worden beslist. Daar wordt bewust mee gewacht, omdat de reguliere voorbereidings-

			procedure en een beslistermijn van 8 weken van toepassing is. Een dergelijke termijn biedt onvoldoende tijd om de raad aan de voorkant van het proces in stelling te brengen door de vraag voor te leggen of er bereidheid bestaat om medewerking te verlenen aan het opstarten van de vergunningprocedure. Dat bij het uitspreken van bereidheid een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning door ALDI zal worden ingediend is een zekerheid.
	8	In RMD 20-0022 gaf u destijds o.a. aan de vestiging van een supermarkt op het terrein van de Zeeland planologisch ongewenst is (alinea 5). Vervolgens verwijst u in RMD 23-0020 naar de Kruimel(gevallen)regeling (artikel 4, lid 9 van bijlage II van het BOR): " het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;". In eerdere instanties hebt u niet verwezen naar de Kruimelgevallenregeling. Waarom verwijst u in deze situatie naar de Kruimelgevallenregeling? Het lijkt er namelijk op dat, nu er op een later moment bouwwerken op dit terrein zijn toegevoegd, deze Kruimelgevallenregeling toegepast kan worden om de vestiging van een supermarkt mogelijk te maken. Met andere woorden: als er geen leegstaande gebouwen zouden zijn, dan had de Kruimelgevallenregeling mogelijk niet toegepast kunnen worden. De vraag is of deze gang van	Gebouw 8 is inmiddels gerealiseerd en staat op dit moment leeg. Volgens het bestemmingsplan is een gebruik ten behoeve van perifere en grootschalige detailhandel rechtstreeks toegestaan. Een gebruik als supermarkt kan worden toegestaan met toepassing van artikel 4 lid 9 van bijlage II behorend bij het Besluit omgevingsrecht. Volgens het planologische afwijkingenbeleid (kruimelgevallenbeleid) geldt voor de toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid onder meer dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, dat stedenbouwkundig geen bezwaar bestaat tegen de functiewijziging en dat deze past binnen de overige sectorale beleidsnota's. Hieruit volgt dat in dit geval, door het college een afzonderlijke ruimtelijke afweging moet worden gemaakt of toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid. Als een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, zullen alle ruimtelijke en planologische aspecten met inachtneming van het voorgaande zorgvuldig worden afgewogen.

		zaken wel past binnen andere uitgangspunten van de WABO en het BOR, namelijk het voldoen aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. En: past dit bij de uitgangspunten/doelstelling van de Kruimelgevallenregeling?	
	9	<u>Aldi supermarkt aan de Halsterseweg 56</u> U geeft aan dat een vestiging van een supermarkt aan de Halsterseweg 56 niet in strijd is met de geldende planvoorschriften. In hoeverre spelen eventuele verkeersontstoppingen en andere verkeerstechnische gevolgen een rol bij het maken van deze afweging?	Het bestemmingsplan 'Kom Halsteren' staat voor de locatie Halsterseweg 56 niet in de weg aan de vestiging van een supermarkt. In het geval het bestemmingsplan een bepaald gebruik niet verbiedt, is er geen ruimte voor een nadere belangenafweging. Verkeerskundige aspecten kunnen dan niet bij de beoordeling van de aanvraag worden betrokken.
	10	Nieuwvestiging van de Aldi aan de Halsterseweg leidt volgens u niet tot een versterking van de winkelstructuur. Is dit niet voldoende om als gemeente geen medewerking te verlenen aan deze mogelijke ontwikkeling?	Verwezen wordt naar het antwoord op vraag nr. 9
	11	U geeft aan dat een nieuwvestiging van Aldi aan de Halsterseweg 56 leidt tot verstoring van de markt. Een bedrijf als Aldi zal hier waarschijnlijk ook van op de hoogte zijn. Hoe groot is dan de kans dat zij zich daadwerkelijk hier zouden vestigen, als ze weten dat de kans op slagen onzeker is?	Wij geven als gemeente richting aan de gewenste detailhandelsstructuur in de DSV 2016. Hiermee willen we bewerkstelligen dat voor onze wijken/stadsdelen een evenwichtige structuur wordt gecreëerd en behouden, zodat inwoners toegang hebben tot een passend voorzieningenaanbod. Tegelijkertijd is er sprake van vrije marktwerking. Zeker in de supermarktbranche houden partijen elkaar nauwlettend in de gaten en is de concurrentie groot. Deze marktdynamiek is gericht op het behouden/vergroten van de positie van supermarkten. Er wordt voortdurend gekeken naar kansen om de vestigingen te vernieuwen, vergroten of naar een betere locatie te verplaatsen. Dat geldt niet alleen voor Bergen op Zoom, maar deze dynamiek

			vindt plaats op regionale en landelijke schaal. De marktwerking houdt dus geen rekening met de gewenste structuur vanuit de gemeente, omdat er andere (commerciële) belangen spelen.
	12	Detailhandelsbeleid De detailhandelsstructuurvisie uit 2016 is het huidige beoordelingskader om te bepalen of een supermarkt beleidsmatig wenselijk is. Welke ruimte heeft de gemeenteraad om deze detailhandelsstructuurvisie te wijzigen, indien wenselijk geacht?	Bij het voorbereiden van de Toekomstvisie 2035 is geconstateerd dat er voor verschillende onderdelen sprake is van versnipperd en verouderd beleid. Hoewel de DSV 2016 zeker niet een van de oudste beleidsdocumenten binnen de gemeente is, is een actualisatie gewenst. Dit wil overigens niet zeggen dat de in de DSV 2016 vastgelegde uitgangspunten voor wat betreft de gewenste structuur worden gewijzigd. Een conclusie kan ook zijn dat de in de DSV 2016 op basis van actuele data en omstandigheden ongewijzigd blijft. De eerste stap in het proces is de totstandkoming van de Pijlervisie economie. In deze visie op hoofdlijnen wordt een eerste inzicht gegeven in het gewenste beeld voor 2035 als het gaat om detailhandel. De gemeenteraad is het bevoegde orgaan om de Pijlervisie economie vast te stellen.
	13	U geeft aan dat volgens de detailhandelsstructuurvisie 2016 de vestiging en/of uitbreiding van supermarkten kan leiden tot verstoring van de huidige winkelstructuur. Daarnaast geeft u zelf aan dat nieuwe winkelontwikkelingen aan winkelcentrum De Zeeland en de locatie aan de Halsterseweg 56 niet gewenst is volgens de DSV 2016. Op basis van deze inzichten zou geen medewerking moeten worden verleend aan zowel de vestiging van een supermarkt in De Zeeland als de Halsterseweg. Waarom zijn deze constateringen niet genoeg om een eventuele vestiging van Aldi op een van deze locaties tegen te houden?	Verwezen wordt naar het antwoord op vraag nr. 9. Voor wat betreft de vestiging van de Aldi bij De Zeeland en de in dat verband aan de orde zijnde afweging wordt verwezen naar het antwoord op vraag nr. 6.

	14	In voornoemd rapport wordt de Glacis als een locatie met een matig toekomstperspectief bestempeld. Hoe valt dit te rijmen met de woningbouwontwikkeling van bijvoorbeeld het Mazairac-complex; de nog te bouwen appartementen van Scala en de transformatie van een kantoorgebouw naar woningen op Plein 13? Ontwikkelaars prijzen bij de realisatie van deze appartementen de nabijheid van winkelvoorzieningen aan op de Glacis. Het college heeft ook contact met de ontwikkelaars, o.a. vanwege de beoordeling van vergunningen. Is het uitsterfbeleid/ matig toekomstperspectief van deze locaties dan wel meegenomen in de gesprekken? En: in hoeverre past een uitsterfbeleid binnen een nog te ontwikkelen visie op Plein 13 e.o.? Het lijkt erop dat hierdoor al een belangrijke randvoorwaarde is gesteld voorafgaand aan het ontwikkelen van een visie op Plein 13.	Allereerst dient er op te worden gewezen dat het Glacis in de DSV 2016 al is aangemerkt als uitsterflocatie. Het is dus geen nieuw feit of omstandigheid. Het rapport van DTNP is in die zin slechts een bevestiging van bestaand beleid. In het bij de raadsmededeling gevoegde rapport van DTNP is aangegeven dat rekening is gehouden met de bevolkingsgroei op basis van de “Primos-prognose”. Het effect van de woningbouwopgave van 7.000 woningen op de toename van het inwonertal is hierbij niet meegenomen. Uit het rapport volgt dat er sprake is van een verzadigde markt in de gemeente Bergen op Zoom. Voor het verzorgingsgebied waarbinnen het Glacis valt, geldt dat het verzorgingsgebied op dit moment zelfs overvol is. Deze conclusie geldt ook na de verwachte groei van het inwonertal op basis van de Primos-prognose. Wat het effect is van de herontwikkeling van de Mazairac-garage en de herontwikkeling van Plein 13 hangt sterk samen met een visie op het gebied. Uitgangspunt blijft dat een verzorgingsgebied passend moet zijn voor de inwoners van het betreffende gebied. Voor Plein 13 wordt daarbij niet alleen gekeken naar het Glacis, maar ook naar de (verbinding met de) binnenstad en De Zeeland. Het gaat dus niet alleen om de uitsterfconstructie van het Glacis. Tegelijkertijd geldt voor De Zeeland dat het effect van het woningbouwproject Spaensche Scharen meegenomen moet worden. De Zeeland raakt namelijk het verzorgingsgebied van Spaensche Scharen.