Notitie beantwoording inspraakreacties en ambtshalve wijzigingen

Ten behoeve van de ontwerpbeleidsnotitie ‘Supermarkten gemeente Sluis’

behorend bij het besluit van de gemeenteraad van 11 mei 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
1. Inleiding 3
2. Overzicht ingediende inspraakreacties 4
3. Samenvatting en beantwoording inspraakreacties 5
4. Ambtshalve aanpassingen 11

1. Inleiding

Detailhandel is altijd sterk in beweging. Ontwikkelingen in het aanbod zoals schaalvergroting en branchevervaging, maar ook consumententrends als internetaankopen en toenemende mobiliteit zorgen voor structurele veranderingen in detailhandel in het algemeen en het aanbod en de spreiding van supermarkten in het bijzonder. Om die reden is het wenselijk een actuele visie te hebben op de gewenste structuur van de supermarkten als afwegingskader om te kunnen inspelen op ontwikkelingen en om initiatieven te kunnen toetsen. In de eerste helft van 2021 is daarom een nieuw onderzoek naar de supermarktstructuur in de gemeente Sluis uitgevoerd.

Een actueel distributieplanologisch onderzoek (DPO) vormt de basis voor visie en beleid ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van het detailhandelsaanbod. Via meervoudige methodieken wordt vastgesteld of er marktruimte is voor uitbreiding van het supermarktaanbod. Deze berekening wordt gemaakt op basis van onder meer inwoneraantal, binding- en toevloeiing en vloerproductiviteit. Daarnaast vindt er ook een benchmarkanalyse plaats, waarbij gemeenten, gebieden of plaatsen met elkaar vergeleken worden.

<u>Ontwerpbeleidsnotitie</u>
De ontwerpbeleidsnotitie (met de daarbij behorende bijlagen) heeft met ingang van 23 december 2021 gedurende zes weken (tot en met 2 februari 2022) voor iedereen tijdens openingstijden in het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg ter inzage gelegen. Publicatie heeft plaatsgevonden in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad en de gemeentelijke website. Alle supermarktexploitanten in de gemeente Sluis zijn daarnaast met schrijven van 16 december 2021 op de hoogte gesteld van de periode van inspraak.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerpbeleidsnotitie zijn vijf inspraakreacties ingediend. Een inspraakreactie is buiten de termijn ingediend en daarmee niet-ontvankelijk.
De inspraakreacties zijn in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Ten slotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de reacties gevolgen hebben voor de beleidsnotitie of de daarbij behorende stukken.

Daarnaast is er aanleiding om enkele ambtshalve aanpassingen te verwerken in de beleidsnotitie. Een overzicht hiervan is eveneens in dit document opgenomen.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In dit overzicht van beantwoording worden indieners van inspraakreacties daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen.

2. Overzicht ingediende inspraakreacties

Naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerpbeleidsnotitie zijn er vijf inspraakreacties ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de inspraakreacties opgenomen.

Inspreker	NAW-gegevens	Datum ontvangst
1		28 december 2021 (poststuknummer ’21.0016180’)
2		28 januari 2022 (poststuknummer ’22.0000973’)
3		1 februari (poststuknummer ‘22.0000997’)
4		2 februari 2022 (poststuknummer ’22.000412’)
5		3 februari 2022 (poststuknummer ’22.0001169’)

De ontwerpbeleidsnotitie ‘Supermarkten gemeente Sluis’ heeft met ingang van 23 december 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, dus tot en met woensdag 2 februari 2022. De inspraakreacties 1 tot en met 4 zijn binnen de termijn dat de ontwerpbeleidsnotitie ter inzage lag ontvangen en zijn zodoende ontvankelijk lettende op het bepaalde in de Inspraakverordening gemeente Sluis en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De inspraakreacties zijn derhalve tijdig ingediend en ontvankelijk.

Inspraakreactie 5 is buiten de termijn van ter inzage legging ingediend en is derhalve niet tijdig ingediend en niet-ontvankelijk. Deze inspraakreactie zal daarom niet worden beantwoord in deze notitie.

Leeswijzer
In hoofdstuk 3 worden de ontvangen inspraakreacties samengevat en beantwoord. In deze paragraaf wordt ook aangegeven of de inspraakreacties gevolgen hebben voor de beleidsnotitie of de daarbij behorende stukken. Hoofdstuk 5 gaat in op de ambtshalve aanpassingen en aandachtspunten naar aanleiding van de inspraak opgenomen.

3. Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

Hieronder volgt per inspreker een samenvatting van de inspraakreactie, een overweging op de genoemde punten en tot slot een conclusie of de punten in de inspraakreactie aanleiding geven tot wijziging van de beleidsnotitie.

3.1 Inspraakreactie 1

Samenvatting inspraakreactie 1
Inspreker geeft aan dat er in het voorjaar van 2021 een onderzoek is gedaan naar de supermarktstructuur in de gemeente Sluis. Op basis daarvan is bepaald dat een uitbreiding van maximaal 600m² de komende vijf jaar mogelijk is in de gemeente Sluis. In Breskens is bepaald dat twee gelijkwaardige supermarkten van ieder 1800m² mogen bestaan. Inspreker geeft aan dat de winkel nog niet deze vierkante meters groot is. In het onderzoek is uitgegaan van de in het voorjaar van 2021 bestaande vierkante meters supermarkt. Hier moet de uitbreiding nog op gecorrigeerd worden, waardoor de 600m² moet worden aangepast naar 200m².

Overweging inspraakreactie 1
In het onderzoek worden de distributieve mogelijkheden weergegeven in m² winkelvloeroppervlakte (wvo). Dit zijn de netto winkelmeters die toegankelijk zijn voor het publiek, inclusief kassaruimte. Daarnaast is er het bruto vloeroppervlak (bvo). Dit zijn de oppervlakten inclusief 'niet voor publiek toegankelijke ruimten', zoals magazijn, personeelsruimte en dergelijke. Over het algemeen is de verhouding tussen netto en bruto ongeveer 70% netto à 80 tot 100% bruto.

In het distributieplanologisch onderzoek voor de kern Breskens (2008) staat voor de supermarkten in Breskens een max van 1.800m² opgenomen. Dit is het bruto oppervlak. Als de winkel aan het Spuiplein uitbreidt naar dit oppervlak zal het netto oppervlak van de winkel dus ongeveer 1.400m² winkelvloeroppervlakte bedragen. Dit is een uitbreiding van ongeveer 200m² ten opzichte van de huidige situatie. Vandaar dat dit staat opgenomen in het overzicht. De correctie van dit cijfer naar 600m² geeft een verwarring van bruto en netto winkelvloermeters.

Conclusie inspraakreactie 1
Naar aanleiding van de inspraakreactie behoeft de beleidsnotitie geen aanpassing.

3.2 Inspraakreactie 2

Samenvatting inspraakreactie 2
In de inspraakreactie wordt de noodzaak om in IJzendijke een moderne supermarkt te kunnen behouden onderstreept, gelet op de verzorgende functie voor IJzendijke en omliggende dorpen. Daarbij wordt aangegeven dat de toekomstige ontwikkeling een meer kwalitatieve invulling zullen vereisen, waarvoor groei noodzakelijk is. Inspreker wil daarom een aanvraag doen voor een grotere uitbreiding in de toekomst op het bestaande perceel, waarbij de benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden.

Overweging inspraakreactie 2
De inspraakreactie ziet toe op de wensen van individuele supermarkteigenaren binnen de gemeente Sluis. In het proces van opstellen van het onderzoek naar de supermarktstructuur in de gemeente Sluis, waarop de uiteindelijk ontwerp-beleidsnotitie is gebaseerd, is deze wens als zodanig ook al kenbaar gemaakt. Op bladzijde 14 van het onderzoek is opgenomen dat voor de supermarkt in IJzendijke er op lange termijn (> 5 jaar) mogelijk de wens bestaat de winkel uit te breiden naar 1.200 winkelvloeroppervlakte. Plannen hiervoor zijn nog niet concreet. Verdere afhandeling van concrete verzoeken valt buiten de vaststelling van deze beleidsnotitie en kan pas plaatsvinden nadat besluitvorming over de beleidsnotitie heeft plaatsgevonden.

Conclusie inspraakreactie 2
Naar aanleiding van de inspraakreactie behoeft de beleidsnotitie geen aanpassing.

3.3 Inspraakreactie 3

Samenvatting inspraakreactie 3
Door de inspreker worden een drietal punten uit de ontwerpbeleidsnotitie benoemd.

- Ten eerste wordt aangegeven dat in het DPO op gemeenteniveau gerekend wordt met 95% koopkrachtbinding. Uit eigen onderzoek blijkt dat de koopkrachtbinding van de Jumbo in Sluis slechts 45% haalt, wat veroorzaakt wordt door het versnipperde en matig toegankelijke parkeren en het betaald parkeerregime.

- Daarnaast wordt op pagina 14 aangegeven dat er de wens bestaat om de winkel uit te breiden met circa 200m² winkelvloeroppervlakte tot 1200m². Omdat de huidige winkel 1160m² winkelvloeroppervlakte bedraagt, betekent een uitbreiding van 200m² winkelvloeroppervlakte voor een totaal van circa 1400m² winkelvloeroppervlakte.

- Ten aanzien van de Plus in Breskens wordt in het DPO aangegeven dat de winkel 1.177m² winkelvloeroppervlakte bedraagt. In een krantenartikel staat de zinsnede dat het bestemmingsplan 1800m² winkelvloeroppervlakte mag bedragen. Inspreker geeft aan dat hier een discrepantie lijkt te bestaan.

Overweging inspraakreactie 3

- Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen en geeft geen aanleiding tot wijziging van de conclusie.

- Uit onderzoek blijkt inderdaad dat de huidige supermarkt in Sluis een winkelvloeroppervlakte heeft van 1160m². Een gewenste uitbreiding van 200m² winkelvloeroppervlakte zou resulteren in een totaal van circa 1400m². Dit dient in het onderzoek te worden aangepast. Daarbij wordt opgemerkt dat de afhandeling van concrete verzoeken buiten de vaststelling van deze beleidsnotitie valt en kan pas plaatsvinden nadat besluitvorming over de beleidsnotitie heeft plaatsgevonden. Een aanvraag zal moeten voldoen aan de criteria voor verdeling.

- Voor beantwoording van dit punt verwijzen we naar de beantwoording van inspraakreactie reclamant 1

Conclusie inspraakreactie 3
Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt de tekst op pagina 14 van het onderzoek supermarktenstructuur aangepast. Hierin wordt opgenomen dat na de gewenste uitbreiding een winkel met 1400m² winkelvloeroppervlakte zou ontstaan.

3.4 Inspraakreactie 4

Samenvatting inspraakreactie 4
Door de inspreker wordt geconstateerd dat:

- De door de inspreker aangegeven wens voor een kwaliteitsverbetering en uitbreiding van de winkel in Oostburg naar een gewenste maat voor hedendaagse supermarkten van circa 1100m² winkelvloeroppervlakte niet is opgenomen in de lijst van initiatieven op pagina 14 van het onderzoek.

- Er is in het onderzoek een uitbreidingsruimte berekend van 500 tot 600m² winkelvloeroppervlakte. In de beleidsnotitie wordt aangegeven dat de beschikbare ruimte kan worden ingezet voor schaalvergroting van de bestaande winkels. De optelsom van de gewenste ontwikkelingen bedraagt circa 1500m² winkelvloeroppervlakte, wat meer is dan de in het uitgevoerde onderzoek brekende ontwikkelruimte. Er is een toetsingskader opgesteld waaraan aanvragen voor ontwikkelingen kunnen worden getoetst. Dit toetsingskader geeft echter geen antwoord op de vraag wat te doen wanneer alle initiatieven van de bestaande supermarkten voldoen aan het toetsingskader. Hierdoor zou een onwenselijke situatie kunnen ontstaan.

- Op basis van meer recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek zou een hogere besteding per persoon of inwoner gerechtvaardigd zijn. Hierbij wordt door de inspreker een concrete berekening gemaakt voor de gemeente Sluis.

- Ook de bestedingen uit toerisme zouden volgens de inspreker hoger moeten liggen, omdat deze in het onderzoek ten onrechte gerekend zijn als percentage van de gebonden bestedingen van de bevolking. Inspreker vindt dit niet logisch omdat dit volgens hem zou betekenen dat de toeristische bestedingen niet groeien omdat de bevolking krimpt, ondanks de groei van het aantal slapplaatsen.

- Op basis van bovengenoemde uitgangspunten lopen de totale bestedingen bij supermarkten in Sluis op.

- Inspreker geeft aan dat de gemiddelde omzet per m² winkelvloeroppervlakte geen €8.215 maar €8.078 bedraagt, conform de notitie kengetallen voor ruimtelijk-economisch onderzoek 2021.

- Op basis van deze uitgangspunten wordt geconcludeerd dat het verantwoord is om alle uitbreidingsplannen van de reeds gevestigde supermarkten – de eerder genoemde circa 1500m² vloeroppervlakte – te honoreren, mits deze voldoen aan de geformuleerde (ruimtelijke) randvoorwaarden uit het geformuleerde toetsingskader uit de beleidsnota.

Overweging inspraakreactie 4

- De gewenste uitbreiding van de winkel in Oostburg is per abuis niet opgenomen in de lijst op pagina 14. Dit dient in het onderzoek te worden aangepast. Daarbij wordt opgemerkt dat de afhandeling van concrete verzoeken buiten de vaststelling van deze beleidsnotitie valt en kan pas plaatsvinden nadat besluitvorming over de beleidsnotitie heeft plaatsgevonden.

- Bij het ter inzage leggen van de ontwerpbeleidsnotitie was enkel ogenomen dat de beschikbare ruimte kan worden ingezet voor schaalvergroting van de bestaande winkels. Om de gewenste supermarktstructuur te realiseren zijn in de beleidsnotitie enkele uitgangspunten opgenomen. Naar aanleiding van het ontbreken van voldoende concrete handvaten voor verdeling van de beschikbare ruimte worden de volgende criteria aan de beleidsnotitie toegevoegd:
    - De supermarkten dragen bij aan de leefbaarheid in de kernen. Uitgangspunt is behoud en waar mogelijk concentratie binnen de kern. Beperkte uitbreiding is mogelijk, mits het de leefbaarheid in de kern verder ondersteunt.
    - Oostburg en Breskens (in mindere mate) hebben een regionale verzorgende functie. Ontwikkelingen die de positie van deze verzorgende centra in gevaar brengen zijn onwenselijk.
    - In de overige kernen is uitbreiding van de supermarkten mogelijk indien ene aantoonbare bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid en het karakter van de kern, of het een bijdrage levert aan concentratie van winkels in de kern.
    - Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de versterking van de gewenste supermarktstructuur. Op plaatsen buiten deze structuur zijn nieuwe ontwikkelingen in de supermarktstructuur in beginsel ongewenst.

  Op deze manier wordt een meer kwalitatieve verdeling van de ruimte voorgestaan waarbij de meerwaarde van een supermarkt voor de verschillende kernen in de gemeente voorop staat. Duidelijk is daarbij dat de gewenste vraag de beschikbare beleidsmatige ruimte overschrijdt.

- In het uitgevoerde supermarktonderzoek dat ten grondslag ligt aan de ontwerpbeleidsnotitie is uitgegaan van bestedingen per hoofd van de bevolking van €2.128 gecorrigeerd voor het inkomensniveau van € 2.102. Daarbij is een inkomenselasticiteit van 0,25 gehanteerd. Bij nader inzien is dit achterhaald en had voor dagelijkse goederen een grotere elasticiteit van 0,4 gehanteerd moeten worden. Het juiste bestedingscijfer zou daarom €2.086 moeten zijn. Opgemerkt wordt dat de inspreker dezelfde achterhaalde elasticiteit noemt en gebruikt. Daarnaast geeft inspreker aan dat het CBS voor 2020 de omzet in fysieke supermarkten heeft gepubliceerd en dat de supermarktbestedingen in 2021 zijn gestegen. Deze informatie is echter (nog) niet verwerkt in de publicatie ‘Omzetgetallen’. De afspraak voor ruimtelijk-economisch onderzoek is om van dezelfde kengetallen uit te gaan. Ook inspreker onderschrijft deze afspraak. Onduidelijk is daarom waarom deze cijfers worden aangedragen.

Bovendien geldt dat gezien de geringe verschillen in bestedingscijfers na gebruik van de nieuwe data over het inkomensniveau, dit volgens ons niet leidt tot andere inzichten over de distributieve mogelijkheden.

- Inspreker stelt dat in het onderzoek ten onrechte de toeristische bestedingen als percentage van de totale gebonden bestedingen berekend worden. De toeristische bestedingen zijn echter weergegeven als aandeel van de totale bestedingen, net als is gedaan voor de omzettoevloeiing (met name de bestedingen uit België). Dit is een gebruikelijke methode: de omzettoevloeiing, ofwel de omzet van 'buiten de gemeente' (dus ook toeristische bestedingen) wordt weergegeven als aandeel van de totale omzet c.q. bestedingen. Daarnaast is de toename van toeristische bestedingen wel degelijk meegewogen. Dit is gebaseerd op de bekende plannen voor nieuwe toeristische eenheden (zie ook bijlage 1 van het supermarktonderzoek (pagina 26)). Naar verwachting nemen de toeristische bestedingen toe. Hierdoor zal uiteindelijk ook het 'aandeel' op de totale bestedingen toenemen. In de benadering is uitgegaan van een toename van 30% als aandeel van de totale bestedingen. Door inspreker zijn er geen nieuwe inzichten of redenen voor aanpassing aangevoerd. Dit neemt niet weg dat de bestedingen uit toerisme nog veel onzekerheid geeft en sterk afhankelijk is van de ambities en groeiverwachting. Dit is als zodanig ook in het onderzoek verwoord.

- Op basis van bovenstaande argumenten voeren wij aan dat de totale bestedingen bij supermarkten zoals deze gemoed zijn in het uitgevoerde supermarktonderzoek gerechtvaardigd zijn.

- Inspreker stelt dat de gemiddelde omzet per m² winkelvloeroppervlakte in Nederland €8.078 bedraagt en niet €8.214 zoals in het onderzoek is gehanteerd. Inspreker noemt hier het 5jaar-gemiddelde. In het uitgevoerde onderzoek is uitgegaan van het cijfer over 2019. Dit is gedaan om zo gelijk op te lopen met de cijfers omtrent de bestedingen. Hier is dus geen sprake van een fout, maar het gebruik van een ander cijfer. In het onderzoek wordt ook beaamd dat het supermarktaanbod in de gemeente Sluis groter is dan gemiddeld in Nederland. De aanwezigheid van de vele toeristen en daarmee de toeristische bestedingen maakt een groter aanbod verantwoord, dan je zou verwachten op basis van het aantal inwoners in de gemeente. Het oppervlak aan supermarkten staat echter los van de gemiddelde (normatieve) vloerproductiviteit. Deze is namelijk een resultaat van de berekening van bestedingen afgezet tegen aanbod. In de gemeente is een ruimer supermarktaanbod aanwezig omdat er meer bestedingen (van toeristen) zijn, niet omdat de vloerproductiviteit lager ligt.

Conclusie inspraakreactie 4

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt de tekst op pagina 14 van het onderzoek supermarktenstructuur aangepast. Hierin wordt opgenomen dat de Aldi een Oostburg een gewenste uitbreiding van 300 tot 500m² winkelvloeroppervlakte voorstaat.

Aan de beleidsnotitie worden de volgende criteria toegevoegd:

- De supermarkten dragen bij aan de leefbaarheid in de kernen. Uitgangspunt is behoud en waar mogelijk concentratie binnen de kern. Beperkte uitbreiding is mogelijk, mits het de leefbaarheid in de kern verder ondersteunt.
- Oostburg en Breskens (in mindere mate) hebben een regionale verzorgende functie. Ontwikkelingen die de positie van deze verzorgende centra in gevaar brengen zijn onwenselijk.
- In de overige kernen is uitbreiding van de supermarkten mogelijk indien ene aantoonbare bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid en het karakter van de kern, of het een bijdrage levert aan concentratie van winkels in de kern.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de versterking van de gewenste supermarktstructuur. Op plaatsen buiten deze structuur zijn nieuwe ontwikkelingen in de supermarktstructuur in beginsel ongewenst.

Inspreker draagt in de overige punten geen nieuwe inzichten aan. De opmerkingen over de specifieke situatie in de gemeente Sluis en de invloed van toerisme op het supermarktaanbod komen in het uitgevoerde supermarktonderzoek aan de orde. Daarin zijn geen verschillen van inzicht. Door de inspreker worden vooral andere aannames gedaan ten aanzien van de situatie en van de invloed hiervan op de distributieve mogelijkheden. Dit resulteert erin dat door de inspreker een grotere uitbreidingsruimte wordt geconstateerd. Ook ten aanzien van de bestedingen worden door de inspreker andere uitgangspunten gebruikt. Gebruik van de uitgangspunten zoals afgesproken binnen het ruimtelijk-economisch onderzoek is daarbij uiteraard essentieel, waarbij het monitoren en mogelijk actualiseren van deze uitgangspunten uiteraard de aandacht heeft.
Naar aanleiding van de inspraakreactie behoeft de beleidsnotitie op deze punten geen aanpassing.

4. Ambtshalve aanpassingen

4.1 Gebieden zonder volwaardige supermarkt

In een aantal gebieden binnen de gemeente is de dichtstbijzijnde volwaardige supermarkt op grotere afstand. Mocht er een verzoek komen om in een van deze gebieden een nieuwe supermarkt te vestigen dan wordt dit niet op voorhand uitgesloten. Daarbij wordt wel de voorwaarde gesteld dat dat dit alleen mogelijk is in een gebied waar nog geen volwaardige supermarkt aanwezig is en/of dit in het kader van duurzaamheid (verkeersbewegingen) de sterke voorkeur heeft. Ook relocatie van de bestaande supermarkten blijft alleen onder voorwaarden mogelijk, waarbij uitplaatsing naar een locatie aan de rand van een kern of elders in het buitengebied is niet wenselijk is tenzij aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

4.2 Tekstuele aanpassingen

In verschillende ingediende inspraakreacties wordt verwezen naar onvolkomenheden in het onderzoek naar de supermarktstructuur zoals dat is uitgevoerd door een extern bureau. In de afgelopen periode is er meerdere malen contact geweest met het bureau. De ambtshalve aanpassingen die betrekking hebben op het ontbreken of verkeerd weergeven van door ondernemers aangedragen informatie is in de meest actuele versie van het onderzoek (versie 12 september 2022) reeds verwerkt.

In augustus 2022 zijn nieuwe bestedingscijfers gepubliceerd over de consumentenbestedingen en vloerproductiviteit in de detailhandel en supermarktensector. In hoofdstuk 5 van het onderzoek naar de supermarktenstructuur is een nieuwe berekening gemaakt op basis van de nieuwe cijfers. Per saldo is de op basis van het onderzoek verantwoorde uitbreidingsruimte toegenomen naar 600 à 700m². Ook deze informatie is reeds verwerkt in de meest actuele versie van het onderzoek (versie 12 september 2022).D De extra beschikbare ruimte leidt niet tot andere uitgangspunten voor de gewenste supermarktstructuur of de beleidsuitgangspunten.

Conclusie ambtshalve aanpassingen

In de beleidsnotitie wordt aan de beleidsuitgangspunten het volgende toegevoegd:

- Uitplaatsing naar een locatie aan de rand van een kern of elders in het buitengebied is niet wenselijk tenzij er sprake is van een gebied waar nog geen volwaardige supermarkt aanwezig is en/of dit in het kader van duurzaamheid (verkeersbewegingen) de sterke voorkeur heeft.