

# **Gemeente Scherpenzeel**



**Oplegnotitie  
haalbaarheidsonderzoek  
verplaatsing supermarkten**

# **Oplegnotitie haalbaarheidsonderzoek verplaatsing supermarkten**

**Opdrachtgever:** gemeente Scherpenzeel

**Auteur:** R.Raat-Reitsma

**Datum:** 16 april 2019



## Inhoud

|       |                                            |    |
|-------|--------------------------------------------|----|
| 1.    | Inleiding.....                             | 4  |
| 2.    | Het initiatief.....                        | 5  |
| 3.    | Haalbaarheid initiatief supermarkten.....  | 8  |
| 3.1   | Stedenbouw .....                           | 9  |
| 3.2   | Verkeer en parkeren .....                  | 10 |
| 3.3   | Detailhandel en functioneren centrum ..... | 12 |
| 3.4   | Kosten parkeervoorziening .....            | 14 |
| 4.    | De alternatieven.....                      | 16 |
| 4.1   | De longlist.....                           | 16 |
| 4.2   | De shortlist.....                          | 18 |
| 4.2.1 | De Marktstraat.....                        | 18 |
| 4.2.2 | De Dorpsstraat .....                       | 20 |
| 5.    | De Scenario's.....                         | 22 |
| 5.1   | Scenario Niets Doen .....                  | 22 |
| 5.2   | Scenario Ruilen .....                      | 23 |
| 5.3   | Scenario Buren .....                       | 24 |
| 5.4   | Scenario Entree.....                       | 25 |
| 5.5   | Samengevat .....                           | 27 |
| 6.    | Communicatie.....                          | 29 |
| 7.    | Advies.....                                | 31 |
| 7.1   | Ambtelijk advies.....                      | 31 |
| 7.2   | Reactie initiatiefnemers.....              | 36 |
| 8.    | Bijlagen.....                              | 39 |

## **1. INLEIDING**

Op 27 september 2018 heeft de gemeenteraad besloten een voorbereidingskrediet 'Weijdelaa/Breelaan' beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. Dit betreft een onderzoek naar het plan van de supermarkten Jumbo en Aldi, AJ Real Estate en Woonstede om binnen Scherpenzeel uit te breiden en te verplaatsen. Deze oplegnotitie vat de resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek samen en is voorzien van een ambtelijk advies.

Bij het besluit om een krediet ter beschikking te stellen, heeft de gemeenteraad de volgende voorwaarden meegegeven:

- De gemeente voert de regie in dit proces;
- Ook alternatieven op het ingediende plan dienen onderzocht te worden;
- De koppeling tussen de drie locaties in het ingediende plan is niet per definitie een vast gegeven;
- Voor de start van onderzoek moet duidelijk zijn dat initiatiefnemers open staan voor dit bredere onderzoek en de uitkomsten daarvan.

Het haalbaarheidsonderzoek bestaat feitelijk uit drie onderzoeken, elk vanuit een andere invalshoek: stedenbouw, detailhandel en verkeer/parkeren. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd door drie verschillende en onafhankelijke adviesbureaus. De gemeente stuurde deze adviesbureaus aan en de (tussen-)resultaten zijn besproken in een project- en stuurgroep waarin naast ambtelijke en bestuurlijke vertegenwoordigers van de gemeente ook een delegatie van de initiatiefnemers zitting heeft. De drie onderzoeksrapporten zijn als bijlage 1 t/m 3 aan deze oplegnotitie toegevoegd.

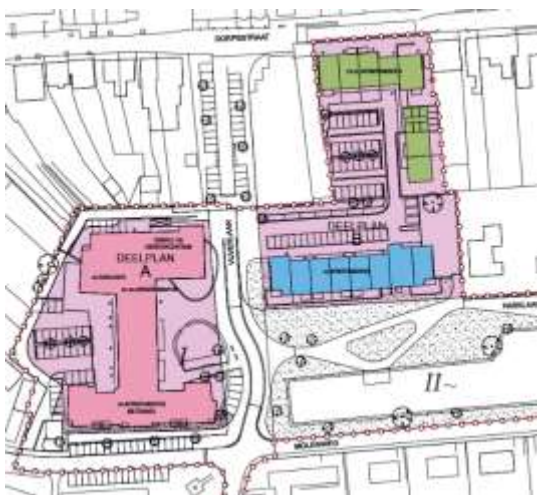
De opbouw van de oplegnotitie is als volgt:

- In hoofdstuk twee wordt ingegaan op de voorgeschiedenis en de inhoud van het plan van de initiatiefnemers.
- In hoofdstuk drie wordt het supermarktinitiatief op zijn haalbaarheid onderzocht. De conclusies vanuit de drie onderzoeken worden hier verwoord.
- In hoofdstuk vier wordt expliciet gekeken naar alternatieve mogelijkheden voor het supermarktplan. Ook deze alternatieven zijn op hun haalbaarheid onderzocht en worden hier beschreven.
- In hoofdstuk vijf wordt het supermarktinitiatief tezamen met de alternatieven naast elkaar gezet in de vorm van enkele scenario's om zo de belangrijkste verschillen en mogelijke gevolgen aan te geven. Daarnaast wordt expliciet ingegaan op de mogelijkheid dat er niets wordt gedaan.
- In hoofdstuk zes wordt ingegaan op de communicatie en interactie met de gemeenschap die heeft plaatsgevonden gedurende het proces.
- In hoofdstuk zeven tenslotte wordt een ambtelijk advies gegeven aan de hand van de onderzoeksresultaten. Ook is in dit hoofdstuk een reactie opgenomen van de initiatiefnemers zelf op het haalbaarheidsonderzoek en de uitkomsten daarvan.

## 2. HET INITIATIEF

### *Voorgeschiedenis*

Een belangrijk deel van de voorgeschiedenis voor het initiatief van de supermarkten ligt bij de ontwikkeling van het project Weijdelaaer rondom Huis in de Wei. Hier wordt in drie fasen een woon-zorgzone gerealiseerd. Vanaf de start van het project in 2010 is door de gemeente bekeken of de winkellocatie van de Aldi erbij betrokken kan worden. Plannen hiertoe kwamen uiteindelijk niet tot wasdom. Het betekende dat de supermarkt buiten het plangebied is gehouden, zodat de derde fase van het project Weijdelaaer enkel het terrein naast de Aldi betreft. Op grond van het vastgestelde bestemmingsplan 'Weijdelaaer' kan Woonstede hier 21 zorgwoningen bouwen verdeeld over twee appartementsgebouwen met een maximaal bouwhoogte van 10 meter.



Plan Weijdelaaer met in groen aangegeven de derde bouwfase. De eerste twee renovatie- en bouwfasen zijn inmiddels gerealiseerd.



Het op 29 september 2016 vastgestelde bestemmingsplan Weijdelaaer

### *Nieuw initiatief*

Begin 2018 ontstaat een nieuw initiatief om de laatste fase van het project Weijdelaaer te koppelen aan een nieuwe supermarktentwikkeling. De supermarkten Jumbo en Aldi bundelen hun krachten met grondeigenaren Woonstede en A.J. Investments en stellen gezamenlijk een plan op. In dit plan (Structuurontwerp supermarkten en wonen, zie bijlage 4) doen zij een voorstel voor de uitbreiding en verplaatsing van beide supermarkten om zo ook in de toekomst hun klanten uit Scherpenzeel (en omgeving) zo goed mogelijk te bedienen.

### *Het plan*

Het plan voorziet ten eerste in een herontwikkeling van de locatie Dorpsstraat/Vijverlaan. Hier wordt de derde fase van Weijdelaaer gecombineerd met de bouw van een nieuwe supermarkt. De 21 zorgwoningen komen dan in maximaal twee bouwlagen bovenop de nieuwe supermarkt te staan. Een nieuw parkeerterrein wordt aangelegd tussen de nieuwe winkel en het recent opgeleverde appartementsgebouw aan de Parklaan. In dit plan verhuist de Jumbo van de Marktstraat naar deze nieuw te

bouwen winkel. De woonzorgzone Weijdelaaer beschikt daarmee over een full-servicesupermarkt. De winkel krijgt een totale brutovloeroppervlakte van 1.980 m<sup>2</sup>.

Het tweede onderdeel van het plan betreft het verhuizen van de Aldi naar een nieuwbouwlocatie op de hoek van de Breelaan en Marktstraat. Deze locatie ligt circa 400 meter buiten het centrumgebied. Hier is een winkel met een totale brutovloeroppervlakte van 1.750 m<sup>2</sup> gedacht. Deze locatie naast de randweg biedt voor de Aldi een prima gelegenheid om met één winkel zowel Scherpenzeel als Woudenberg en Renswoude te bedienen. Goed zichtbaar gelegen bij de entree van het dorp, wordt de winkel gecombineerd met een woongebouw. Met dit woongebouw kan kwaliteit aan het bebouwingsbeeld worden toegevoegd. In dit gebouw kunnen 21 woningen worden gerealiseerd.



*Impressie nieuwbouw Jumbo aan de Dorpsstraat.*



*Impressie nieuwbouw Aldi aan de Breelaan*

Het laatste en derde onderdeel van het plan is het vestigen van een trekker op de door de Jumbo te verlaten locatie aan de Marktstraat. Daarmee moet dit deel van het centrumgebied goed blijven functioneren.

#### *De onlosmakelijke samenhang*

De initiatiefnemers hebben nadrukkelijk aangegeven dat de drie onderdelen van het plan onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. De één kan niet bewegen zonder de ander. Op beide locaties is de Jumbo de hoofdhuurder van het winkelpand voor langere tijd. Op de locatie Dorpsstraat is de Aldi de onderhuurder. Het contract voor deze onderverhuur loopt nog tot 2023. De initiatiefnemers geven aan dat als de Aldi niet kan verplaatsen naar de Breelaan, dat zij dan het contract ter plaatse zal uitdienen. Dit betekent dat Woonstede de derde fase van Weijdelaaer zal gaan bouwen conform het bestemmingsplan. Daarna is er vrijwel geen ruimte meer om de supermarkt aan de Dorpsstraat verder uit te breiden.

#### *Het haalbaarheidsonderzoek*

In mei 2018 hebben deze partijen het hiervoor beschreven plan neergelegd bij het college. Het college waardeert het initiatief van de ondernemers, maar gezien de impact ervan op het dorp als geheel en het centrum in het bijzonder, wenst zij de haalbaarheid ervan te onderzoeken. Hiervoor verzoekt het college de gemeenteraad een krediet ter beschikking te stellen.

Ter voorbereiding op dit raadsbesluit wordt op 10 september 2018 het plan door de initiatiefnemers gepresenteerd op de Informatieronde. Hier wordt ook door bewoners een eerste reactie gegeven op het plan. Op 27 september 2018 besluit de gemeenteraad het voorbereidingskrediet onder voorwaarden (zie hoofdstuk 1) ter beschikking te stellen en start het haalbaarheidsonderzoek. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn op 30 januari 2019 aan de inwoners en ondernemers van Scherpenzeel gepresenteerd op een inloopavond. De definitieve onderzoeksresultaten zijn in februari 2019 beschikbaar gekomen en worden in de volgende hoofdstukken beschreven.

#### *Wijziging cijfers vloeroppervlakte Aldi februari 2019*

Op 11 februari is de Aldi gekomen met nieuwe winkelvloeroppervlakten voor hun nieuw te bouwen winkel. Voortschrijdend inzicht heeft geleid tot een aanpassingen van het gewenste optimale vloerplan.

Dit betekent dat het aantal m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte (BVO), exclusief laden en lossen, is toegenomen van 1.520 m<sup>2</sup> naar 1.791 m<sup>2</sup>. De nettovloeroppervlakte bedraagt nu 1.251 m<sup>2</sup> waar voorheen werd uitgegaan van 1.313 m<sup>2</sup> (als gevolg van een andere verhouding tussen winkel- en opslagruimte). De totale oppervlakte in BVO bedraagt 2.031 m<sup>2</sup>.

Door de late toezending van deze cijfers, die ook afwijken van het ingediende Structuurontwerp van de initiatiefnemers zelf, is met de onderzoeken geen rekening gehouden met deze cijfers. In hoofdstuk vijf zal in aparte paragraaf kort worden ingegaan wat deze cijfers van de Aldi betekenen in relatie tot de beschikbare onderzoeksresultaten.

### 3. HAALBAARHEID INITIATIEF SUPERMARKTEN

Het in hoofdstuk twee beschreven plan van de initiatiefnemers is onderzocht op de haalbaarheid ervan. Het gaat om een herontwikkeling van de huidige Aldi locatie aan de Dorpsstraat ten behoeve van de huisvesting van de Jumbo. Vervolgens verhuist de Aldi naar nieuwbouw op de locatie hoek Breelaan/ Marktstraat. In bijlage 1, 2 en 3 zijn de onderliggende onderzoeksrapporten opgenomen. In onderstaande tabel staan de conclusies samengevat.

| Aspect                               | POSITIEF                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | NEUTRAAL                                                                                                                                                                                                                                                            | NEGATIEF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stedenbouw                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kwaliteitsimpuls voor locatie Dorpsstraat;</li> <li>Parkeren uit het zicht geplaatst bij Dorpsstraat;</li> <li>Locatie Breelaan markeert duidelijk entree tot het dorp;</li> <li>Parkeren en winkel op locatie Breelaan goed in te passen en niet dominant aanwezig.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Locatie Breelaan kan afgeschermd worden met groen en appartementen.</li> </ul>                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Grote massa aan kleinschalig lint Dorpsstraat;</li> <li>Bepaalde oriëntatie plint op Dorpsstraat;</li> <li>Ingang supermarkt niet aan Dorpsstraat;</li> <li>Supermarkt is weinig representatief voor locatie Breelaan;</li> <li>Potentie locatie Breelaan is groter dan gebruik als supermarkt.</li> </ul> |
| Verkeer en parkeren                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Locatie Dorpsstraat in theorie voldoende parkeer ruimte;</li> <li>Lost bestaande parkeerproblematiek op bij Vijverlaan;</li> <li>Goede bereikbaarheid locatie Breelaan.</li> </ul>                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Meer ruimte nodig voor fietsparkeren en overige voorzieningen;</li> <li>Natuurinclusief ontwerpen;</li> <li>Locatie Breelaan (oplosbaar) tekort parkeerplaatsen;</li> </ul>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Door toename verkeer komt verblijfsfunctie Dorpsstraat onder druk te staan;</li> <li>Laden en lossen locatie Breelaan.</li> </ul>                                                                                                                                                                          |
| Detailhandel en functioneren centrum | <ul style="list-style-type: none"> <li>Supermarkten kunnen hun concept optimaal neerzetten;</li> <li>Toekomstbestendige inrichting/maat voor supermarkten.</li> </ul>                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mogelijkeerschikking winkels i.r.t. locatie Marktstraat;</li> <li>Groei supermarkten kan leiden tot krapte bij andere winkels in dagelijkse levensgoederen;</li> <li>Kwantitatieve marktruimte krap aan aanwezig.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Er verdwijnt een winkel uit het centrumgebied;</li> <li>Onzekerheid invulling locatie Marktstraat;</li> <li>Dynamiek in centrumgebied zal veranderen;</li> <li>Strijdig met gemeentelijk en provinciaal beleid.</li> </ul>                                                                                 |
| Overige aspecten                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Een full-service supermarkt in de woon-zorgzone;</li> <li>Relatief eenvoudig te realiseren;</li> <li>Effectief gecombineerd ruimtegebruik Dorpsstraat;</li> <li>Optimaal gebruik duurzame energie mogelijk.</li> </ul>                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Geluid aandachtspunt bij bouw woningen op locatie Breelaan.</li> </ul>                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Toename verharding en weinig efficiënt ruimtegebruik.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                           |

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de conclusies vanuit de drie verschillende onderzoeksaspecten en voorzien van nadere overwegingen.

### **3.1 Stedenbouw**

In stedenbouwkundig opzicht biedt het plan van de initiatiefnemers kansen. Bestaande niet of slecht ingevulde locaties worden voorzien van een nieuwe invulling. Verder zijn beide locaties goed bereikbaar en is er voldoende ruimte om winkels met parkeerruimte te faciliteren. Het is met name de grootschaligheid van de nieuwbouw op de locatie Dorpsstraat die tot enige zorgen baart. Het is hier de opgave om tot een goede inpassing in het historische bebouwingslint te komen.

#### *Kansen tot verbetering*

De locatie Dorpsstraat biedt kansen een groot braakliggende terrein opnieuw in te vullen en tegelijk het architectonisch sterk gedateerde gebouw van de Aldi te vervangen. Er komt een relatief groot, maar modern woon-winkelcomplex voor terug, waarbij aandacht besteed moet worden aan de geleiding en inpassing in het dorpslint. Het gebouw zelf is een voorbeeld van effectief gecombineerd ruimtegebruik.

De locatie Breelaan biedt de mogelijkheid om een herkenbare en aantrekkelijke entree tot het dorp te maken. Hiervoor is wel het aanvullende woonprogramma noodzakelijk om zo de winkel zelf, met deels grote blinde muren, uit het zicht te houden.

Beide locaties lenen zich er goed voor om gebruik te maken van duurzame energie, zoals in de vorm van zonnepanelen.

In het algemeen is het plan, gezien de betrokken grondeigenaren bij de locatie Dorpsstraat en het nog onbebouwde perceel aan de Breelaan van de gemeente, relatief snel en eenvoudig te realiseren. De ruimte is aanwezig en wat betreft aan te kopen gronden of bebouwing zijn er geen andere partijen bij betrokken. Uiteraard zal wel de planologische procedure moeten worden doorlopen en dient daarbij de inbreng van belanghebbenden te worden meegenomen en afgewogen.

#### *De groene zone langs de randweg*

Met de ontwikkeling van de locatie Breelaan wordt een nu nog groene ruimte aangetast. Deze groene zone langs de randweg is in de loop van de tijd steeds meer ingevuld met bebouwing. Het plan zorgt voor een verdere verharding hier. Het aanwezige groen zorgt er echter ook voor dat de supermarkt en met name de blinde muren daarvan gemakkelijk aan het oog kunnen worden onttrokken. De aanwezige eiken langs de Marktstraat zijn beeldbepalend en dienen behouden te blijven. Met de nieuwbouw kan het groengebied meer toegankelijk worden voor een klein ommetje, mede in relatie tot het naastgelegen waterbergingsgebied.

#### *Gemeentelijk en provinciaal beleid*

De gemeente Scherpenzeel heeft geen specifiek detailhandelsbeleid. Wel is in december 2016 de Centrumvisie Scherpenzeel vastgesteld. Deze visie is gezamenlijk met bewoners, winkeliers en bezoekers opgesteld. Doel van de visie is het behouden

en versterken van 'een voor Scherpenzeel kwalitatief voldoende en passend voorzieningenniveau in het centrumgebied'.

In ruimtelijk opzicht wordt een centrumgebied en een winkelgebied onderscheiden. In het centrumgebied worden bij voorkeur winkeliers/ondernemers gevestigd. De gemeente stimuleert dat, maar dat wil niet zeggen dat winkels buiten dit gebied ongewenst zijn. Beide supermarkten bevinden zich nu binnen het centrumgebied. In het winkelgebied is het essentieel dat leegstand wordt voorkomen. Dit is het deel met de meeste aantrekkingskracht en dat de meeste bezoekers trekt. De huidige locatie van de Jumbo bevindt zich in dit winkelgebied.



*Kaart centrumgebied en winkelgebied uit Centrumvisie Scherpenzeel.*

Als een invulling wordt gegeven aan het plan van de initiatiefnemers, dan zal één van de supermarkten verdwijnen uit het centrumgebied en ontstaat met het vertrek van de Jumbo een in te vullen leegstand in het winkelgebied.

Het beleid van de provincie Gelderland is neergelegd in de Omgevingsvisie Gelderland. Hierin is aangegeven dat de bestaande centra in de (binnen-)steden en dorpen centraal staan. Op perifere locaties mag alleen detailhandel komen als is gebleken dat deze wegens specifieke ruimtelijke eisen – of veiligheidseisen moeilijk binnenstedelijk inpasbaar is. Voor supermarkten wordt nader aangegeven dat de vestiging hiervan alleen mogelijk is binnen of aansluitend aan een winkelcentrum, tenzij vanwege bijzondere omstandigheden vestiging op zo'n locatie niet mogelijk is. In artikel 2.14 (instructieregel voor specifieke detailhandel op een perifere detailhandel) van de Omgevingsverordening Gelderland (26 februari 2019) is dit juridisch vastgelegd. Het gemeentelijke bestemmingsplan moet voldoen aan deze verordening. Vanuit dit provinciale beleid ligt een perifere locatie als de Breelaan niet voor de hand. Aangevoerd zal moeten worden dat dit zeer noodzakelijk is en dat er geen ruimte aanwezig is om de supermarkt binnen het centrumgebied in te passen.

### **3.2 Verkeer en parkeren**

Verkeerstechnisch is de locatie Breelaan goed bereikbaar. Voor de locatie Dorpsstraat geldt dit in mindere mate omdat gebruik moet worden gemaakt van de relatief drukke Dorpsstraat. In de toekomst zal de verkeersintensiteit van deze weg verder toenemen en daaraan draagt ook de vestiging van een nieuwe Jumbo aan de Dorpsstraat bij.

Het plan is vanuit het parkeren gezien haalbaar. Op beide locaties is de ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte, alhoewel dat nu nog niet als zodanig is ingetekend in het Structuurontwerp. Dit zal voor de locatie Dorpsstraat een grote verbetering zijn ten opzichte van de bestaande situatie. Hier zijn nu maar weinig parkeerplaatsen aanwezig bij de Aldi, zodat op drukke momenten veel in de omgeving wordt geparkeerd.

#### *Parkeren en andere voorzieningen*

Ondanks dat er voldoende ruimte aanwezig lijkt, moeten beide parkeerterreinen nog worden aangevuld met de nodige voorzieningen, zoals fietsparkeerplaatsen, vuilcontainers, stallingen voor winkelwagens, invalideparkeerplaatsen en een robuuste groenvoorziening. Dit zal nog wel de nodige parkeerplaatsen kosten bij beide locaties. Deze ruimte lijkt op voorhand aanwezig bij de Dorpsstraat in combinatie met de bestaande en eventueel nieuw aan te leggen parkeerplaatsen langs de Vijverlaan. Bij de locatie Breelaan is nu een tekort aan parkeerplaatsen ingetekend, maar lijkt praktisch gezien voldoende ruimte aanwezig. Zeker als daarbij wordt gekeken naar mogelijkheden langs de Breelaan en dubbelgebruik met het aangelegen parkeerterrein van de Breehoek. Beide terreinen kunnen elkaar goed aanvullen en dat biedt kansen om het ruimtebeslag te optimaliseren.

#### *Laden en lossen op de Breelaan*

Het laden en lossen op de locatie Dorpsstraat kan plaatsvinden met een doorrijdbare binnenpandse los- en laadplaats. Op de locatie Breelaan dient de vrachtwagen achteruit het los- en laaddok te benaderen. Het is hier ongewenst dat het keren van de vrachtwagen plaatsvindt op de openbare weg. Op het parkeerterrein zal dan ook rekening moeten worden gehouden met ruimere boogstralen dan nu in het plan van de initiatiefnemers is getekend. Dat zal ten koste gaan van enkele parkeerplaatsen.

#### *De verkeersintensiteit op de Dorpsstraat*

Voor wat betreft de wegcategorisering wordt de Dorpsstraat gezien als een erftoegangsweg. Hierbij past een bepaalde inrichting van de weg. Voor een erftoegangsweg wordt als vuistregel gebruikt dat de gewenste verkeersintensiteit maximaal 6.000 motorvoertuigen (mvt) per etmaal mag bedragen. Het verkeersmodel laat zien dat in 2030, mede als gevolg van de komst van de nieuwe grotere supermarkt, deze maximaal gewenste intensiteit met circa 10% wordt overschreden. Overigens dragen ook de autonome groei van het autoverkeer en de nieuw te bouwen woonwijk Het Voort hieraan bij.

In het kader van het Centrumplan vindt nog wel een herinrichting plaats van de openbare ruimte in het centrumgebied. Dit biedt kansen om de stroom- en verblijfsfunctie van deze weg beter op elkaar af te stemmen. Verder zijn er geen ruimtelijke mogelijkheden meer om het wegprofiel te verbreden. Het (verder) verbeteren van de verkeersveiligheid voor de verschillende verkeersdeelnemers zal een belangrijk aspect zijn van deze herinrichting.

#### *Bezoek aan het centrumgebied*

Uit de gehouden passantenenquête blijkt dat ruim 90% van de ondervraagden meerdere keren per week het centrum bezoekt. Hiervan komt het merendeel (42%) met de fiets. De auto volgt met bijna 37% en te voet gaat ruim 21%. Dit betekent feitelijk dat bijna twee derde van de bezoekers niet met de auto komt. Dit wordt nog bevestigd door het recente 'Koopstromenonderzoek 2018' waarin is aangegeven dat 23% van de bezoekers van het Centrum in Scherpenzeel met de auto komt. Blijkbaar leent Scherpenzeel zich er goed voor om met de fiets of lopend te gaan winkelen. Dit is een nuance bij de theoretisch berekende parkeerplaatsen en verkeersintensiteiten. Overigens komt ruim 5% van de geënquêteerde passanten uit Renswoude en 3% uit Woudenberg. Het ligt voor de hand dat deze bezoekers vooral met de auto komen.

### **3.3 Detailhandel en functioneren centrum**

Het plan van de initiatiefnemers is niet gunstig voor de bestaande ruimtelijk-economische dynamiek in het centrum. Een belangrijke trekker verdwijnt uit het centrumgebied en het huidige zwaartepunt zal verschuiven richting de locatie Dorpsstraat. Een nieuwe invulling van de locatie Marktstraat zal dit mogelijk maar ten dele voorkomen.

#### *Beschikbare marktruimte*

De berekening van de beschikbare marktruimte laat zien dat er nu geen marktruimte aanwezig is en dat in de toekomst (2025) net aan voldoende m<sup>2</sup> marktruimte aanwezig is om de voorziene uitbreidingen van de supermarkten te kunnen verantwoorden. Dan moet er wel vanuit worden gegaan dat de Aldi de winkel in Woudenberg sluit. In deze berekening wordt niet alleen naar de marktruimte in Scherpenzeel gekeken, maar ook naar de gezamenlijke marktruimte met Renswoude en Woudenberg. Overigens heeft Aldi aangegeven haar winkel in Woudenberg te sluiten als zij zich kan vestigen op de locatie Breelaan.

De kwantitatieve marktruimte is echter maar één kant van de medaille. De uitbreiding van de supermarkt vindt niet alleen plaats in relatie tot de markt die er is, maar ook in relatie tot de (toekomstige) wensen van de consument. Deze vraagt om meer service, ruimte en gemak. Dit vraagt om een ruime, toegankelijke en goed bereikbare supermarkt. In supermarkten zal steeds meer worden ingezet op beleving; er ontstaan 'eilanden' waar producten worden gedemonstreerd en klaargemaakt. Hiervoor is winkelruimte nodig die niet meteen gerelateerd kan worden aan de berekende marktruimte. Daarnaast heeft met name de Jumbo in verhouding tot het vloeroppervlak nu relatief veel klanten en daarmee een hoge omzet. Hierbij zou een groter winkeloppervlak passen.

#### *Trekkracht supermarkten*

Uit de passantenenquête blijkt dat circa 15% van de geënquêteerden alleen naar de Aldi of de Jumbo gaat. Ruim 11% bezoekt beide supermarkten. De combinatie met

andere winkels is sterker bij bezoekers van de Jumbo dan bij die van de Aldi. Bijna 26% bezoekt de Jumbo en een andere winkel. Ruim 10% bezoekt de Aldi en een andere winkel. Van de 445 geënquêteerden bracht maar 10% geen bezoek aan (één van) de supermarkten. Hieruit is in ieder geval af te leiden dat de supermarkten belangrijk zijn voor het functioneren van het centrumgebied, maar dit geldt wel meer voor de Jumbo dan voor de Aldi.

#### *De Centrumvisie*

In de Centrumvisie Scherpenzeel staat dat de supermarkten gekoesterd worden als trekkers en kruisbestuiving voor winkels in de nabijheid ervan. Dat dit zo werkt zagen we in de vorige paragraaf. De gemeente constateert verder dat het voor de supermarkten belangrijk is dat er sprake is van een goede bereikbaarheid, genoeg parkeervoorzieningen en voldoende winkeloppervlak. De initiatiefnemers geven aan dat aan deze voorwaarden in de huidige situatie niet wordt voldaan en dat hun plan een toekomstbeeld geeft waarin dit wel goed wordt ingevuld.

#### *Woon-zorgzone Weijdelaaer*

Voor de woon-zorgzone Weijdelaaer is de komst van een full-service supermarkt een waardevolle toevoeging. Niet alleen kunnen alle boodschappen hier gemakkelijk worden gehaald, maar het is ook een belangrijke ontmoetingsplaats. Aan de andere kant zal het vertrek van de Jumbo bij de Marktstraat voor de bewoners daar een gevoelig gemis zijn. Een Aldi aan de Breelaan ligt op een te grote afstand om dit gemis te verzachten.

#### *Een nieuwe trekker aan de Marktstraat*

Een belangrijk onderdeel van het plan van de initiatiefnemers is dat er een nieuwe invulling wordt gevonden voor het te verlaten Jumbo pand aan de Marktstraat. Hier dient een zogenaamde trekker te komen. Een trekker is een winkel (of andere voorziening) die in staat is om een zelfstandige stroom bezoekers naar het centrum te trekken waarvan de andere winkels meeprofiteren.

De initiatiefnemers voeren gesprekken met mogelijke partijen binnen en buiten Scherpenzeel. De komst van een voor Scherpenzeel nieuwe winkelformule met een ruimtebehoefte van circa 1.000 m<sup>2</sup> lijkt echter niet erg waarschijnlijk. Binnen het dorp kunnen met name de Kruidvat (32%) en de HEMA (7%) als trekkers worden gezien. Voor beiden zou het Jumbo pand een goede mogelijkheid zijn om uit te breiden op een goed bereikbare locatie. Dit betekent echter wel dat aan het plein 1940 leegstand ontstaat. Ideaal zou zijn dat hier winkels naartoe verhuizen die nu aan de randen van het centrumgebied zijn gevestigd. Hiertoe moeten dan wel de financiële mogelijkheden aanwezig zijn bij deze winkels. Een andere mogelijkheid is dat, in het geval van een verplaatsing van de Kruidvat en de HEMA, de leegkomende ruimte aan het Plein 1940 wordt ingevuld door horeca. Daarmee zou Plein 1940 meer dan nu een verblijfsgebied kunnen worden. Garanties dat de horeca hierop in zal springen zijn er niet. Uit het gesprek met de regionaal vertegenwoordiger van Horesca Nederland

komt naar voren dat er niet teveel verwachtingen in Scherpenzeel moeten zijn over de vraag naar horecaruimte.

Wordt gekeken naar een trekker van buiten dan wordt wel de Action genoemd. Bedacht moet worden dat een eventuele komst van deze formule van invloed zal zijn op de vestigingen van Big Bazar en Blokker. Overigens valt de marktwerking maar in zoverre te sturen. Het is geen groot geheim dat beide ketens van de Blokker Holding, maar ook de Intertoys, het nu al lastig hebben in de markt. Daar zal een eventuele supermarkuitbreiding en –verplaatsing in Scherpenzeel verder geen invloed op hebben.

### 3.4 Kosten parkeervoorziening

Een extra afweging bij het plan van de initiatiefnemers is gelegen in de aanleg van een parkeervoorziening op de locatie Dorpsstraat. De initiatiefnemers gaan uit van een bovengronds parkeerterrein. Politiek gezien is de roep om een parkeergarage sterk. Daarmee zou meer ruimte voor groen en een kwalitatief mooiere ruimte kunnen ontstaan. Om inzicht te krijgen in de financiële consequenties volgen hieronder de richtprijzen voor de verschillende typen parkeerplaatsen.

| Type parkeerplaats | Kosten per parkeerplaats (indicatief) | Kosten locatie Dorpsstraat (100 parkeerplaatsen) |
|--------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Bovengronds        | € 5.000,-                             | € 500.000,-                                      |
| Half verdiept      | € 15.000,-                            | € 1.500.000,-                                    |
| Ondergronds        | € 25.000,-                            | € 2.500.000,-                                    |

De kosten voor een parkeergarage met 100 parkeerplaatsen voor de Jumbo supermarkt met daar bovenop de 21 tot 24 zorgwoningen komt daarmee op een bedrag van circa € 2.500.000,-. Door de ontwikkelaar en Woonstede wordt rekening gehouden met een investering van € 500.000,-. Dit is de investering voor parkeerplaatsen op maaiveld. Dit bedrag kan worden afgetrokken van de € 2,5 mln., zodat een investering resteert van € 2.000.000,-. Hiervoor dient financiële dekking te worden gevonden. Gedacht kan worden aan:

- algemene reserve gemeente;
- opbrengsten grondexploitatie van gemeentelijke ontwikkelingsprojecten;
- bijdrage supermarkt (in praktijk max € 5,- per m<sup>2</sup> over 25 jaar is ca. € 250.000,-);
- andere kostendragers, zoals nieuwe appartementen:
  - elk appartement moet ook voldoen aan de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen, zodat alleen daarvoor al € 50.000,- moet worden afgedragen;
  - de locatie leent zich kwalitatief gezien vooral voor middeldure appartementen (€ 200.000,- tot € 350.000,-) met hooguit enkele duurdere appartementen (boven € 350.000,-);
  - bouwkosten per appartement bedragen circa € 3.000,- per m<sup>2</sup>;
  - in geval van 50 nieuwe appartementen zijn er vier extra bouwlagen nodig bovenop het gebouw (van drie bouwlagen) in het structuurontwerp van de

supermarkten. Dit is niet wenselijk langs de Dorpsstraat, zodat andere zijden nog meer verdiepingen krijgen. Dit zal leiden tot een afname van woongenot en verzoeken om planschade voor omwonenden;

- in geval van toevoegen van woningen of appartementen zal de onbebouwde groene ruimte afnemen. Daarnaast zal onder deze ruimte parkeren voor de appartementen moeten worden opgelost. Groen kan hier niet diep wortelen.

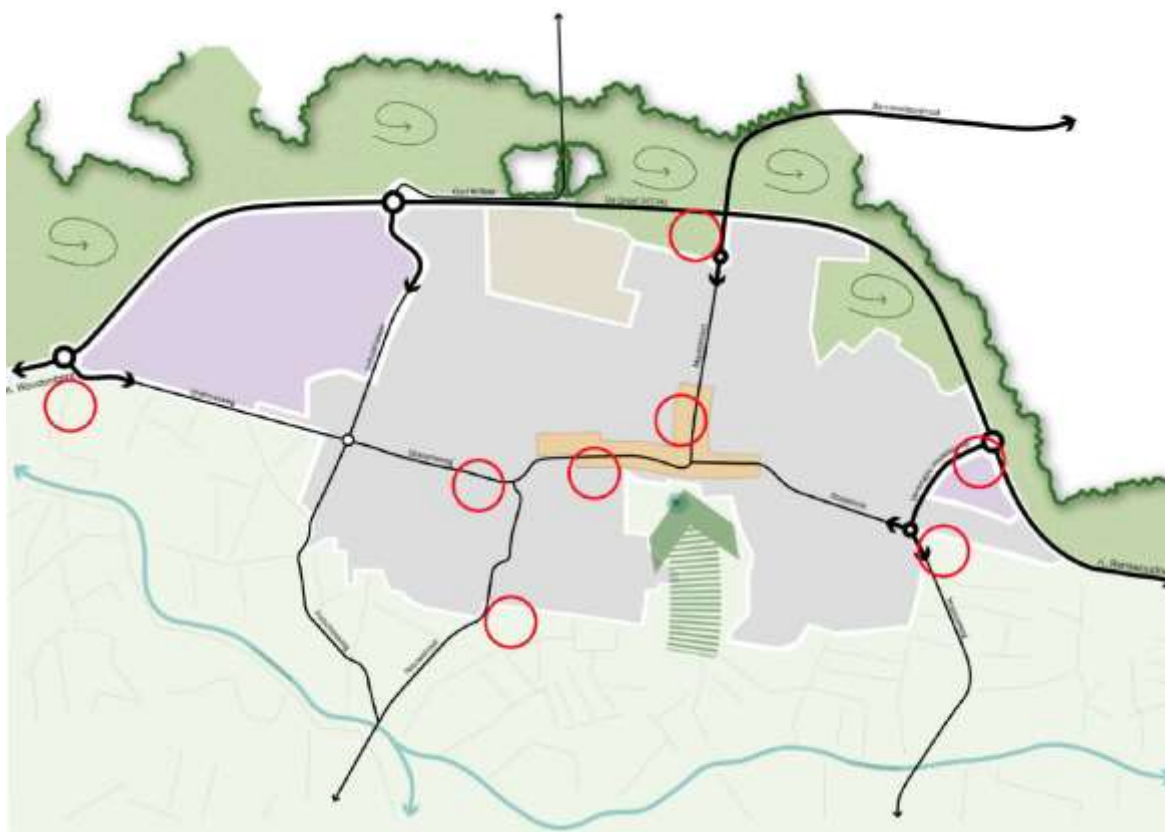
## 4. DE ALTERNATIEVEN

In het vorige hoofdstuk is de haalbaarheid van het plan van de initiatiefnemers nader onderzocht. De gemeenteraad heeft expliciet verzocht om ook alternatieve locaties voor de nieuwe Aldi te onderzoeken. In het plan van de initiatiefnemers ligt de Aldi buiten het centrum en bij een belangrijke entree tot het dorp. De vraag is of hiervoor geen andere, wellicht betere, locaties voorhanden zijn. Met deze zoektocht wordt de door de initiatiefnemers vereiste koppeling tussen de locaties losgelaten.

Het onderzoek naar alternatieve locaties is te vinden in bijlage 1 en kent twee stappen. In de eerste stap zijn alle locaties geïnventariseerd waarvan het denkbaar is om een nieuwe supermarkt te plaatsen. Vervolgens zijn deze op hoofdlijnen getoetst op haalbaarheid. Op basis hiervan vallen meerdere locaties af. In de tweede stap zijn de overgebleven en kansrijke locaties in meer detail nader onderzocht. Er wordt wel gesproken van de longlist (stap 1) en de shortlist (stap 2).

### 4.1 De longlist

Op onderstaande kaart zijn, naast de locatie Breelaan zelf, alle locaties afgebeeld die onderzocht zijn als eventuele alternatieve vestigingslocaties voor de Aldi.



Het betreft de volgende acht locaties:

- Marktstraat: de bestaande Jumbo locatie aan de Marktstraat met mogelijke uitbreidingsmogelijkheden;
- Dorpsstraat: dit betreft de locatie naast de door de initiatiefnemers voorziene herontwikkeling bij de kruising Vijverlaan/Dorpsstraat. Dit deel grenst aan de Burgemeester Royaardslaan/Dorpsstraat. Nu staan hier woningen en winkelpanden;
- Holleweg: dit betreft een indicatieve locatie die feitelijk model staat voor een locatie op het bedrijventerrein. In het verleden is een keer verzocht op dit bedrijventerrein een winkel te vestigen. De aangegeven locatie is nu bebouwd;
- Oosteinde: dit betreft een nog onbebouwd stuk grond in de bebouwde kom in de zuidoosthoek van de Hopeseweg en het Oosteinde;
- Holevoetplein: dit betreft een invulling van het voormalige garageterrein. Het betreft een dicht bij het centrum gelegen nog gedeeltelijk onbebouwd en op dit moment grotendeels ongebruikt terrein;
- Stationsweg: dit betreft de locatie in de zuidwesthoek bij de rotonde van de provinciale weg met de Stationsweg. Dit terrein is nu onbebouwd;
- Het Voort: deze locatie is gelegen in de toekomstige woonwijk 'Het Voort'. Hier worden circa 200 nieuwe woningen tussen 2021 en 2025 gebouwd. Dit zou gecombineerd kunnen worden met een nieuwe supermarkt.

Al deze locaties zijn vervolgens op hoofdlijnen getoetst op diverse criteria. Dit levert uiteindelijk diverse plussen en minnen op per locatie. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven.

|               | beschikbare ruimte | inpassingsmogelijkheden parkeren en bevoorrading | impact bebouwing op locatie en omgeving | benutten potentie locatie | functioneren dorpscentrum | bereikbaarheid autoverkeer | bereikbaarheid fietsverkeer | aanloop | beleid | beschikbaarheid en haalbaarheid |
|---------------|--------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------|--------|---------------------------------|
| Breelaan      | ++                 | ++                                               | +                                       | +/-                       | -                         | ++                         | +                           | -       | -      | ++                              |
| Marktstraat   | +                  | +/-                                              | +/-                                     | ++                        | ++                        | +/-                        | ++                          | ++      | ++     | +                               |
| Dorpstraat    | +                  | +                                                | +/-                                     | -                         | -                         | -                          | ++                          | +       | ++     | -                               |
| Holleweg      | +                  | +                                                | +/-                                     | +/-                       | -                         | ++                         | -                           | -       | -      | -                               |
| Oosteinde     | +                  | +                                                | -                                       | -                         | -                         | +                          | -                           | -       | -      | ++                              |
| Holevoetplein | -                  | -                                                | -                                       | +/-                       | -                         | +                          | +                           | -       | +      | -                               |
| Stationsweg   | +                  | +                                                | +/-                                     | +/-                       | -                         | ++                         | -                           | -       | -      | ++                              |
| t Voort       | ++                 | +/-                                              | +/-                                     | -                         | -                         | -                          | +/-                         | -       | -      | ++                              |

Uit deze tabel blijkt al gauw dat vooral de perifere locaties slecht scoren. Ten eerste hebben deze locaties een negatieve impact op het functioneren van het centrumgebied. Hoe verder weg, hoe slechter deze relatie met het centrum wordt. Daarnaast zijn de meeste locaties door hun omvang (Holevoetplein) of landschappelijke ligging (Oosteinde) feitelijk niet geschikt voor een dergelijke functie.

Een winkel op een bedrijventerrein heeft, naast de goede bereikbaarheid, hoofdzakelijk nadelen. Er wordt een functie toegestaan met veel bezoekers op een terrein dat vooral voor bedrijvigheid is bedoeld en waar ook veiligheidsrisico's kunnen bestaan. Daarnaast is de binding met het centrum weg. Vrachtverkeer en winkelend publiek gaan ook niet goed samen. De locatie aan de Stationsweg is goed bereikbaar en goed te ontsluiten, maar ligt ver van het centrumgebied en geeft daarmee weinig aanleiding om Scherpenzeel verder nog te bezoeken. De ligging in een relatief open gebied (voormalige inundatievelden) zorgt voor een kwalitatief weinig aantrekkelijk beeld en zorgt een verdere verdichting van de zone tussen Scherpenzeel en Woudenberg.

De door de initiatiefnemers voorgestelde perifere locatie Breelaan scoort in ieder geval het best van de perifere locaties. Het ligt nog enigszins in de nabijheid van het centrumgebied, is van alle kanten goed bereikbaar en er zijn weinig belemmeringen op en rondom de locatie zelf.

Het zijn vooral de twee alternatieve locaties binnen het centrumgebied die de meeste voordelen lijken te hebben. De keuze is dan ook gemaakt om deze binnenstedelijke locaties op de shortlist te zetten als serieuze alternatieven voor de Breelaanlocatie. Daarmee blijf je niet alleen binnen het centrumgebied, het is tevens een vereiste van de provincie om vooral in te zetten op locaties in het centrumgebied. Mocht dit toch niet mogelijk zijn, dan kan eventueel gedacht worden aan een perifere locatie.

## 4.2 De shortlist

De shortlist bestaat uit twee locaties:

- De Marktstraat;
- De Dorpsstraat.

### 4.2.1 De Marktstraat

| Aspect              | POSITIEF                                                                                                                                                             | NEUTRAAL                                                                                                                                                                     | NEGATIEF                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stedenbouw          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Centraal gelegen;</li> <li>Maakt gebruik van bestaande winkelruimte;</li> <li>Optimale benutting potentie locatie.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Uitbreiding aan zuidzijde complex door ingang appartementen en bestaande bebouwing;</li> <li>Uitbreiding aan west- en noordzijde gaat ten kosten van parkeerplaatsen;</li> <li>Veranderde situatie voor bewoners appartementen.</li> </ul> |
| Verkeer en parkeren | <ul style="list-style-type: none"> <li>Goed bereikbaar voor gemotoriseerd en langzaam verkeer.</li> </ul>                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bereikbaarheid voor autoverkeer;</li> <li>Voldoende parkeerplaatsen, maar deels wat verder weg gelegen (achter Big Bazar).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Noordelijke en westelijke uitbreiding gaat ten koste van parkeerplaatsen.</li> </ul>                                                                                                                                                       |

| Aspect                               | POSITIEF                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | NEUTRAAL                                                                                      | NEGATIEF                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Detailhandel en functioneren centrum | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beide supermarkten blijven binnen centrumgebied;</li> <li>• Beide supermarkten kunnen groeien;</li> <li>• Huidige dynamiek blijft behouden;</li> <li>• Sluit aan bij gemeentelijk en provinciaal beleid;</li> <li>• Full-service supermarkt in woon-zorgzone.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tijdelijke locatie nodig voor supermarkt.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onzekerheid of locatie voldoet aan wensen Aldi;</li> <li>• Full-service supermarkt aan Marktstraat vervangen door discount supermarkt.</li> </ul> |
| Overige aspecten                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Effectief gecombineerd ruimtegebruik Dorpsstraat;</li> <li>• Duurzaam hergebruik Marktstraat.</li> </ul>                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>                                                                                                                                        |

#### *Ruimtelijke mogelijkheden*

De locatie Marktstraat betreft het huidige pand van de Jumbo. Het is een alternatief voor de Aldi in een scenario waarin beide supermarkten van plek wisselen. Voor de Aldi betekent de huidige Jumbo winkel een vergroting van het winkelvloeroppervlak. Om op een oppervlakte uit te komen vergelijkbaar met de locatie Breelaan is een uitbreiding van het pand noodzakelijk. Deze uitbreiding kan aan de zuidzijde, westzijde of noordzijde plaatsvinden. Naar de zuidzijde toe dient de aangelegen snackbar verplaatst te worden en moet de ingang tot het appartementencomplex (en liftschacht) toegankelijk blijven. Naar het noorden en westen toe zouden parkeerplaatsen verdwijnen. Ook aan de noordzijde is een toegang tot het appartementencomplex aanwezig, maar deze ligt meer aan de achterzijde van de winkel. Hergebruik van een bestaand pand is duurzamer dan de bouw van een nieuw pand.

#### *Behoud centrumfunctie*

Met een invulling van deze locatie door de Aldi ontstaat voor het functioneren van het centrumgebied een ideale situatie. Aan beide uiteinden van het centrumgebied staat dan weer een nieuwe/vernieuwde grote supermarkt die hun rol als trekkers kunnen blijven vervullen. De bestaande dynamiek in het centrum blijft daarmee behouden.

#### *Parkeren en verkeer*

In het geval de Aldi de bestaande winkelruimte overneemt, is het niet noodzakelijk extra parkeerruimte toe te voegen. Er worden immers geen nieuwe winkelmeters toegevoegd. In het geval er sprake is van een uitbreiding dan zijn nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk. Zeker als daarbij sprake is van het verwijderen van parkeerplaatsen. Met een herinrichting van het bestaande parkeerterrein bij de Aldi en de Blokker kan daar deels in worden voorzien. Daarnaast is het parkeerterrein achter de Big Bazar speciaal voor nieuwe ontwikkelingen in het centrumgebied bedoeld. Hier is nog voldoende ruimte aanwezig om in de benodigde parkeerplaatsen te voorzien.

De verkeerssituatie zal niet sterk wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie. Aangezien een grotere Aldi ook Woudenberg en Renswoude bedient, is deze locatie te prefereren boven de bestaande locatie aan de Vijverlaan. Deze locatie aan de Marktstraat is bijna zo goed bereikbaar voor bezoekers van buiten het dorp als de locatie Breelaan. Voor de inwoners van Scherpenzeel is de locatie zeer goed bereikbaar, zeker voor degenen die op de fiets of te voet komen.

#### 4.2.2 De Dorpsstraat

| Aspect                               | POSITIEF                                                                                                                                                                                                                                               | NEUTRAAL                                                                                                                                                                                             | NEGATIEF                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stedenbouw                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoende ruimte aanwezig;</li> <li>• Centrale ligging.</li> </ul>                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanvullende woningbouw nodig voor goede stedenbouwkundige inpassing.</li> </ul>                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grote schaal en massa ten opzichte van bebouwing in omgeving;</li> <li>• Potentie van locatie is groter dan gebruik als supermarkt;</li> <li>• Complexe realisering met meerdere grondeigenaren en bestaande bebouwing.</li> </ul> |
| Verkeer en parkeren                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Goede bereikbaarheid binnen het dorp voor langzaam verkeer.</li> </ul>                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoende parkeerplaatsen, mits nog ruimte efficiënter wordt benut.</li> </ul>                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er ontstaan hoge verkeersintensiteiten op de Dorpsstraat.</li> </ul>                                                                                                                                                               |
| Detailhandel en functioneren centrum | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beide supermarkten blijven in het centrumgebied;</li> <li>• Beide supermarkten kunnen groeien;</li> <li>• Sluit aan bij gemeentelijk en provinciaal beleid;</li> <li>• Combinatiebezoek neemt toe.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huidige dynamiek verandert.</li> <li>• Tijdelijke locatie Aldi noodzakelijk;</li> <li>• Zwaartepunt verschuift van Marktstraat naar Dorpsstraat.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onzekerheid invulling locatie Marktstraat.</li> </ul>                                                                                                                                                                              |

#### *Ruimtelijke mogelijkheden*

Het realiseren van een nieuwe Aldi op deze locatie zal niet gemakkelijk zijn. De betrokken gronden zijn nu bebouwd en in gebruik bij verschillende eigenaren. Tezamen met de nieuwe Jumbo ontstaat over een lengte van ruim 100 meter een geheel nieuw front langs de Dorpsstraat. Het is de grote opgave deze grote massa goed in te passen in het kleinschalige karakter van het dorpslint. Op deze locatie is het, zeker aan de oostzijde, van belang representatieve zijden te maken. Woningbouw op en achter de Aldi moeten hiervoor zorgen. Een voordeel van deze combinatie is dat beide supermarkten voorzieningen met elkaar kunnen delen. Verder is ruimtewinst te behalen bij het zo optimaal mogelijk inrichten van het parkeerterrein achter de winkels.

#### *Verschuiving in centrumgebied*

Het ontwikkelen van deze locatie voor een nieuwe Aldi zal betekenen dat de huidige dynamiek in het centrum van Scherpenzeel zal veranderen. Voor de Jumbo is de combinatie een voordeel. Bezoekers van de Aldi van buiten Scherpenzeel, kunnen gemakkelijker ook bij de Jumbo binnen lopen. Aan de andere kant verschuift het

zwaartepunt van het winkelgebied sterk naar het westen. De wegen en omgeving zijn hier minder goed op ingericht. Daarnaast is het afhankelijk van de invulling van het Jumbo-pand aan de Marktstraat of dat deel van het winkelgebied nog wel zijn sterke winkelfunctie kan blijven vervullen.

#### *Parkeren en verkeer*

Omdat de nieuwe winkel wordt gecombineerd met nieuwe woningen is er vanuit beide functies een parkeerbehoefte. Deze wordt met name gevonden op het binnenterrein in aansluiting op het parkeerterrein bij de Jumbo. Met een efficiënte inrichting kan hier voldoende parkeerruimte worden gevonden.

Met de ligging van twee supermarkten naast elkaar ontstaat hier wel een locatie die veel verkeer zal aantrekken. Aangezien de Dorpsstraat nu al tegen zijn grenzen aanloopt wat betreft verkeersbelasting, zal dat in de toekomst sterk toenemen als hier de twee supermarkten naast elkaar komen te staan.

## 5. DE SCENARIO'S

In de voorgaande hoofdstukken is het plan van de initiatiefnemers onderzocht en is gekeken naar verschillende alternatieven voor de nieuwbouw van de Aldi. Hoe verhouden deze verschillende mogelijkheden zich tot elkaar en hoe uiteindelijk hierin een keuze te maken? Om hier meer inzicht in te geven worden in dit hoofdstuk een aantal scenario's gepresenteerd die voortkomen uit de verschillende geschetste mogelijkheden.

### 5.1 Scenario Niets Doen

In dit scenario blijft alles bij het oude. Jumbo en Aldi blijven op hun huidige locaties gevestigd en naast de Aldi komen twee nieuwe appartementengebouwen van Woonstede conform het bestemmingsplan Weijdelaaer. Dat er geen veranderingen plaatsvinden is voor velen een geruststelling, maar dat betekent niet altijd dat dat ook de juiste keuze is. Eventuele uitbreidingsmogelijkheden zijn in dit scenario meer beperkt. De Aldi kan hooguit uitbreiden door de huidige bloemist uit te plaatsen. De Jumbo heeft eventueel wat meer mogelijkheden aan de Marktstraat, zoals aangegeven in paragraaf 4.2.1.

#### *Beschouwing*

| Scenario   | Stedenbouw | Verkeer en parkeren | Detailhandel en functioneren Centrum |
|------------|------------|---------------------|--------------------------------------|
| Niets doen | -          | +                   | -/+                                  |

**Stedenbouwkundig** gezien zijn er meer nadelen, dan voordelen aan dit scenario. Met de Aldi blijft er een weinig aansprekend gebouw staan op een gezichtsbepalende locatie in het dorp. De nieuwbouw eromheen zal dit alleen maar versterken. Bij de Jumbo aan de Marktstraat verandert in principe niets. Eventuele toekomstige uitbreidingen zullen goed ingepast dienen te worden om het gebouw niet teveel te versnipperen.

Wat betreft het **verkeer en parkeren** blijft de bestaande parkeersituatie bestaan. Dat is niet ideaal, met name niet bij de Aldi, maar er is geen uitbreiding die voor extra parkeerdruckte zorgt. Daarnaast zijn de winkels goed bereikbaar, met name ook voor langzaam verkeer. Voor de verkeersintensiteit over met name de Dorpsstraat is dit het meest gunstige scenario. Er is sprake van een autonome groei op deze weg, maar de supermarkten leveren hier geen aanvullende bijdrage aan.

Voor het **functioneren van het centrumgebied** betekent dit scenario dat de bestaande dynamiek behouden blijft. Er is minder ruimte om een toekomstgerichte supermarktformule neer te zetten. Scherpenzeel zal dan niet beschikken over een moderne full-service supermarkt. Voor de Aldi kan dit scenario betekenen dat zij actief op zoek zal gaan naar een andere locatie binnen het marktgebied Woudenberg, Scherpenzeel en Renswoude. Een locatie waar zij wel hun gewenste formule neer

kunnen zetten. Gezien de marktomvang van een dorp als Scherpenzeel is de verwachting dat dit gat weer door een nieuwe supermarkt kan worden opgevuld. Daarmee neigt dit scenario naar een negatieve score, maar omdat er naar alle waarschijnlijkheid wel twee supermarkten blijven bestaan, die gunstig zijn gelegen binnen het centrumgebied, wordt het scenario toch als neutraal beoordeeld.

#### *Aandachtspunten en kanttekeningen*

- Het is altijd mogelijk dat het gebouw van de Aldi in de toekomst toch wordt herontwikkeld. Het ligt voor de hand dat hier dan gekeken wordt naar nieuwe woningen (appartementen) met een winkel of met andere voorzieningen. Het gebrek aan ruimte om het parkeren goed te regelen zal deze herontwikkeling niet gemakkelijk maken;
- Er bestaat met dit scenario de kans dat de levensvatbaarheid van de supermarkten in het geding kan komen en daarmee het functioneren van het centrumgebied;
- De Jumbo huurt op dit moment beide locaties. Deze supermarkt bepaalt feitelijk wat er wordt gevestigd in beide panden in het geval de Aldi zou verhuizen;
- De uitbreidingsmogelijkheden op de locatie Dorpsstraat hebben een ruimtelijke en financiële impact die het mogelijk onaantrekkelijk maakt voor de winkelier.

## **5.2 Scenario Ruilen**

In dit scenario ruilen beide supermarkten van plaats, waarbij de locatie aan de Dorpsstraat wordt herontwikkeld, zoals voorgesteld door de initiatiefnemers. De Jumbo beschikt dan over een grote nieuwe winkel met daarboven de 21 zorgappartementen. De Aldi verhuist naar een groter pand aan de Marktstraat met de nodige uitbreidingsmogelijkheden.

#### *Beschouwing*

| Scenario | Stedenbouw | Verkeer en parkeren | Detailhandel en functioneren Centrum |
|----------|------------|---------------------|--------------------------------------|
| Ruilen   | ++         | -/+                 | ++                                   |

**Stedenbouwkundig** gezien is er sprake van een positief scenario. De locatie Dorpsstraat wordt aangepakt, hetgeen een sterke verbetering betekent. Wel is aandacht nodig voor een goede inpassing in het dorpslint. Bij de Marktstraat verandert er in principe niets. Eventuele toekomstige uitbreidingen zullen goed ingepast dienen te worden om het gebouw niet teveel te versnipperen. De Aldi aan de Marktstraat is prima bereikbaar vanaf de provinciale weg en daarmee ook voor bezoekers buiten Scherpenzeel. Hergebruik van een bestaand groot pand is een duurzame ontwikkeling. Wat betreft het **verkeer en parkeren** wordt de parkeerproblematiek bij de locatie Dorpsstraat opgelost door een nieuw parkeerterrein en enkele nieuwe parkeerplaatsen langs de Vijverlaan. Een eventuele uitbreiding van de Aldi bij de Marktstraat kan worden opgevangen door een herinrichting van het bestaande parkeerterrein en met

het (overloop)parkeerterrein bij de Big Bazar. De verkeersintensiteit van de Dorpsstraat en de Marktstraat zal wel toenemen, hetgeen vooral bij de eerstgenoemde betekent dat de theoretisch gewenste capaciteit wordt overschreden.

Voor het **functioneren van het centrumgebied** is dit een zeer positief scenario.

Beide supermarkten groeien en versterken daarmee de bestaande dynamiek in het centrum. Een nieuwe grote Jumbo op de locatie Dorpsstraat zal betekenen dat het vestigingsklimaat hier aantrekkelijker wordt en dat binnen de woon-zorgzone een full-service supermarkt komt.

#### *Aandachtspunten en kanttekeningen*

- In het kader van het centrumplan wordt de komende jaren het openbaar gebied in het centrum heringericht. Daarmee kan het parkeerterrein aan de Marktstraat zodanig in samenhang met het parkeerterrein voor de Blokker worden heringericht dat hier nog parkeerplaatsen kunnen worden gewonnen;
- Met de herinrichting van het centrumgebied kan ook de toegang naar het parkeerterrein achter de Big Bazar worden verbeterd. De opgave is om dit parkeerterrein ruimtelijk en visueel meer bij het centrumgebied te betrekken;
- De locatie Marktstraat sluit niet aan bij winkelformule die Aldi het liefst voorstaat. Dit kan betekenen dat een keuze voor dit scenario uiteindelijk een keuze is voor het scenario Niets Doen;
- De theoretisch gewenste verkeersintensiteit voor de zogenaamde erftoegangsweg Dorpsstraat zal worden overschreden. Dit zal ook het geval zijn in de toekomst zonder nieuwe grotere supermarkten. Het betekent ook niet dat het voortdurend druk is op de Dorpsstraat. Op de drukste momenten kan er overlast ontstaan. Bij een herinrichting van de Dorpsstraat in het kader van het centrumplan kan hier zo goed als kan rekening mee worden gehouden.
- De uitbreidingsmogelijkheden op de locatie Dorpsstraat hebben een ruimtelijke en financiële impact;
- In dit scenario is een tijdelijke winkelvestiging nodig om de nieuwbouw aan de Dorpsstraat en eventuele verbouw aan de Marktstraat uit te kunnen voeren.

### **5.3 Scenario Buren**

In dit scenario worden beide supermarkten naast elkaar gevestigd langs de Dorpsstraat tussen de Vijverlaan en de Burgemeester Royaardslaan. In beide gevallen is sprake van een nieuwe grote winkel die voorziet in de gewenste winkeloppervlakte door de initiatiefnemers. De gecombineerde ligging biedt mogelijkheden om met name wat (parkeer-)voorzieningen met elkaar te delen.

#### *Beschouwing*

| Scenario | Stedenbouw | Verkeer en parkeren | Detailhandel en functioneren Centrum |
|----------|------------|---------------------|--------------------------------------|
| Buren    | - / +      | -                   | +                                    |

**Stedenbouwkundig** gezien wordt het hele lint tussen de Vijverlaan en de Burgemeester Royaardslaan getransformeerd. Dit vraagt om veel aandacht voor de geleiding van deze grote massa. De winkels zullen mede daarom voorzien zijn van woningen er boven en mogelijk ervoor. Achter de winkels komt een grote parkeerruimte. Richting de Parklaan en het huispark van Huize Scherpenzeel is een ingetogen en hoogwaardige invulling noodzakelijk. Dit kunnen woningen zijn of een appartementengebouw. Dit alles zal ruimtelijk een grote verandering betekenen ten opzichte van de bestaande situatie, maar zeker het gebied rondom de huidige Aldi zal er van opknappen. De invulling van het overige gebied ligt zeer gevoelig gezien de aanwezige en omringende stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteiten. Wat betreft het **verkeer en parkeren** is op de locatie te voorzien in de parkeerbehoefte. In het centrumgebied zijn dan aan twee uiteinden ruime parkeervoorzieningen aanwezig. Problematisch wordt wel de verkeer aantrekkende werking van beide supermarkten. Al dit verkeer zal door de Dorpsstraat heen moeten. Met de al verwachte 'normale' toekomstige groei van het autoverkeer, zou dit tot ongewenste situaties kunnen leiden in en rondom het supermarktgebied. De overlast voor de omgeving zal door deze drukte meer toenemen dan in de andere scenario's. Voor het **functioneren van het centrumgebied** is het gezien de ligging in het centrumgebied niet ongunstig. Beide supermarkten naast elkaar biedt prima mogelijkheden voor combinatiebezoek. De dynamiek in het centrumgebied kan wel veranderen. Dit is vooral afhankelijk van de invulling van de verlaten locatie aan de Marktstraat. Een zwaartepuntverschuiving richting Vijverlaan zal sowieso plaatsvinden, maar wordt sterker als er geen nieuwe invulling komt aan de Marktstraat.

#### *Aandachtspunten en kanttekeningen*

- Dit scenario sluit niet aan bij de ligging die Aldi prefereert aan de uitvalswegen. Dit kan betekenen dat een keuze voor dit scenario uiteindelijk een keuze is voor het scenario Niets Doen;
- De locatieontwikkeling is in dit scenario het meest complex. Dit geldt zowel stedenbouwkundig, architectonisch als financieel. Er zijn meerdere partijen bij betrokken met verschillende belangen. Verder vraagt het om een ingrijpende transitie van een groot gebied dat ook nog eens grenst aan cultuurhistorisch gezien waardevolle gebieden;
- Het invullen van de locatie Marktstraat met lokale trekkers als Kruidvat en HEMA biedt mogelijkheden om van het Plein 1940 meer een verblijfsgebied te maken met daaraan gelegen horeca;
- Het invullen van de locatie Marktstraat met lokale trekkers als Kruidvat en HEMA biedt ook mogelijkheden om winkels aan de randen van het centrumgebied te concentreren in het kernwinkelgebied;
- In dit scenario is een tijdelijke winkelvestiging nodig om de nieuwbouw aan de Dorpsstraat en eventuele verbouw aan de Marktstraat uit te kunnen voeren.

## **5.4 Scenario Entree**

Dit scenario komt overeen met het plan zoals de initiatiefnemers dat hebben ingediend. Daarmee is, in de ogen van de initiatiefnemers, sprake van de meest optimale winkelinrichting op de meest ideale locatie voor beide supermarkten. Dat biedt Scherpenzeel voor langere tijd moderne toekomstbestendige supermarkten. De locatie Breelaan waar de Aldi zou moeten worden gevestigd is van alle perifere locaties de locatie die het beste scoort. Het is in de nabijheid van het centrumgebied gelegen, prima bereikbaar, relatief gemakkelijk te ontwikkelen en goed stedenbouwkundig en landschappelijk in te passen. Dit scenario is bouwkundig gezien het gemakkelijkst en het snelst te realiseren.

### *Beschouwing*

| Scenario | Stedenbouw | Verkeer en parkeren | Detailhandel en functioneren Centrum |
|----------|------------|---------------------|--------------------------------------|
| Entree   | +          | - / +               | -                                    |

**Stedenbouwkundig** gezien wordt de locatie Dorpsstraat opgeknapt en ontstaat een duidelijke entree tot het dorp Scherpenzeel vanaf de randweg. Voor de locatie Breelaan is het wel van belang dat de entree kwalitatief een hoogwaardige invulling krijgt. De monumentale en niet te verwijderen eiken dragen daar aan bij, maar ook het geplande woongebouw dat zicht spiegelt aan de appartementsgebouwen in Renes. Wat betreft het **verkeer en parkeren** is op beide locaties goed te voorzien in de parkeerbehoefte. De bereikbaarheid van beide locaties is goed, al scoort de locatie Breelaan niet goed voor de bereikbaar te voet. Wat betreft verkeer zal met name de grotere Jumbo aan de Dorpsstraat meer verkeer aantrekken en daarmee de verkeersintensiteit op de Dorpsstraat verhogen.

Voor het **functioneren van het centrumgebied** lijkt dit het minst gunstige alternatief. De huidige dynamiek wordt aangetast en het winkelgebied wordt met het uitplaatsen van een trekker versnipperd. Het centrum zal minder gaan profiteren van bezoekers van de Aldi. Als de locatie Marktstraat met goede trekkers kan worden ingevuld en als de hierdoor achtergelaten plekken (in het geval van plaatselijke trekkers, zoals Kruidvat en HEMA) weer kunnen worden ingevuld, dan is het centrumgebied binnen dit scenario zo optimaal mogelijk weer ingevuld.

### *Aandachtspunten en kanttekeningen*

- De Aldi op deze locatie biedt minder mogelijkheden tot combinatiebezoek met de Jumbo;
- Het invullen van de locatie Marktstraat met lokale trekkers als Kruidvat en HEMA biedt mogelijkheden om van Plein 1940 meer een verblijfsgebied te maken met daaraan gelegen horeca,
- Het invullen van de locatie Marktstraat met lokale trekkers als Kruidvat en HEMA biedt ook mogelijkheden om winkels aan de randen van het centrumgebied te concentreren in het kernwinkelgebied;
- De provincie zal niet achter dit scenario staan, zolang er reële mogelijkheden zijn om binnen het centrumgebied de nieuwe supermarkten te huisvesten;

- Een Aldi langs de randweg en het verkeer dat dit trekt vanuit de omliggende kernen kan een effect hebben op de verkeersintensiteit op de provinciale weg. Deze is met name bij Woudenberg kritiek. De provincie Utrecht is kritisch op plannen die de verkeersintensiteit op deze weg verhogen;
- In dit scenario is mogelijk een tijdelijke winkelvestiging nodig om beide nieuwbouwprojecten tegelijkertijd uit te voeren en daarmee tijd te winnen.

## 5.5 Samengevat

Alle scenario's naast elkaar gezet, levert onderstaande tabel op.

| Scenario's | Stedenbouw | Verkeer en parkeren | Detailhandel en functioneren Centrum |
|------------|------------|---------------------|--------------------------------------|
| Niets doen | -          | +                   | - / +                                |
| Ruilen     | ++         | - / +               | ++                                   |
| Buren      | - / +      | -                   | +                                    |
| Entree     | +          | - / +               | -                                    |

### *Nieuwste vloeroppervlaktecijfers Aldi*

Op 11 februari 2019 zijn door de Aldi nieuwe winkelvloeroppervlakten opgegeven.

Concreet betekent dit:

- BVO (exclusief laden en lossen) : 1.791 m<sup>2</sup> (was 1.520 m<sup>2</sup>)
- NVO : 1.251 m<sup>2</sup> (was 1.313 m<sup>2</sup>)

Het gebruik van deze oppervlakten heeft de volgende consequenties op de cijfers:

Benodigde parkeerplaatsen:

- Scenario Buren en scenario Ruilen : + 11 parkeerplaatsen
- Scenario Entree : + 16 parkeerplaatsen

Toegenomen verkeersintensiteit:

- Scenario Buren en scenario Ruilen : + 200 mvt.
- Scenario Entree : + 350 mvt.

Effect op marktruimte:

- Uitbreidingsbehoefte wordt dan 748 m<sup>2</sup> in plaats van 810 m<sup>2</sup>. In 2025 is berekend dat er een marktruimte aanwezig is in het winkelgebied Scherpenzeel, Woudenberg en Renswoude van 783 m<sup>2</sup>. Daarbij wordt uitgegaan van het sluiten van de Aldi in Woudenberg.

Deze nieuwe cijfers zijn niet meer verwerkt in de bijgevoegde onderzoeksrapporten.  
De effecten die deze cijfers hebben, zijn hierboven aangegeven.

## 6. COMMUNICATIE

Het haalbaarheidsonderzoek voor het supermarktplan dient ook ruimte te geven aan het geluid uit de Scherpenzeelse gemeenschap. Dit geluid is tijdens het distributieplanologisch onderzoek opgehaald door middel van enquêtes en interviews.

In de periode van november tot en met december 2018 zijn de ondernemersvereniging en diverse ondernemers geïnterviewd over de supermarktplannen. Daarnaast is op zaterdag 24 november en woensdag 28 november een passantenenquête gehouden waarbij de enquêteurs bij de Jumbo en de Aldi stonden en op woensdag ook op de markt. Tegelijkertijd was het ook mogelijk om een digitale enquête in te vullen. Van het aantal enquêtes bestond 5% uit een digitale enquête. Het winkelend publiek is bij deze enquêtes bevraagd over hun voorkeuren wat betreft het winkelen in Scherpenzeel. De uitkomst van deze passantenenquête is in bijlage 2 opgenomen en meegenomen in de afwegingen in dit rapport.

### *Inloopavond presentatie voorlopige onderzoeksresultaten*

Op woensdag 30 januari heeft een inloopavond plaatsgevonden in de Breehoek. Hier werden de voorlopige resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken gepresenteerd aan verschillende stands in de zaal. Mensen konden zich hier laten informeren, maar ook aangeven waar hun voorkeur naartoe gaat of waar nog rekening mee moet worden gehouden in de onderzoeken. In bijlage 5 zijn de ontvangen reacties en voorkeuren samengevat.

In totaal hebben wel 150 tot 200 mensen de inloopavond bezocht. Zij hebben ter plaatse hun voorkeur kenbaar kunnen maken. In totaal zijn er ruim 30 reacties binnen gekomen. Hieruit kwam het volgende naar voren:

- De grote meerderheid van de aanwezigen spraken zich uit voor het scenario 'Ruilen'. Er was niemand die zich negatief over dit scenario uitliet;
- Een aantal mensen kozen voor het scenario 'Niets doen'. Een enkeling was hier juist niet voor.
- Er was ook een aantal mensen dat juist in het scenario 'Entree' de oplossing zag. Hier was echter een groter uitgesproken deel op tegen;
- Tenslotte kende ook het scenario 'Buren' meer tegen- dan voorstanders. Dit wordt een te grote bouwmassa en het gaat parkeer- en verkeersproblemen opleveren.

Enkele veel gemaakte opmerkingen die daarbij werden meegegeven waren:

- Een Aldi buiten het centrum is niet goed voor het functioneren van het winkelgebied;
- Is het aantal parkeerplaatsen bij de locatie Dorpsstraat wel voldoende bij een nieuwe jumbo;
- Zorg voor een veilige Dorpsstraat;
- In geval gekozen wordt voor scenario 'Entree' dan mag dat niet onderhands gegund worden;

- Waarom nog grotere supermarkten? Uiteindelijk wordt dat steeds meer online en heb je die ruimte niet meer nodig.

## **7. ADVIES**

### **7.1 Ambtelijk advies**

De ambtelijke advisering betreffende de haalbaarheid van het plan van de initiatiefnemers vindt plaats aan de hand van een aantal vragen:

1. Past de wens van de initiatiefnemers (de verplaatsing naar en de uitbreiding op de locaties Dorpsstraat en Breelaan van de twee bestaande supermarkten) in het gemeentelijk en provinciaal beleid?
2. Zijn er argumenten om van het vastgestelde beleid af te wijken? Wat zijn de plussen en minnen van een eventuele afwijking en wat is het gewogen eindresultaat?
3. Wat zijn de alternatieven voor het plan van de initiatiefnemers en hoe voorzien deze in hun wensen?
4. Wat is een logische vervolgstap ter facilitering van de uitbreidingswens van de supermarkten?

#### **Ad 1) Past de wens van de initiatiefnemers (de verplaatsing naar en de uitbreiding op de locaties Dorpsstraat en Breelaan van de twee bestaande supermarkten) in het gemeentelijk en regionale beleid?**

Strikt genomen past de wens niet binnen de Centrumvisie Scherpenzeel. Scherpenzeel koestert haar supermarkten als trekkers in het centrum. Daarnaast wordt aangegeven dat juist de supermarkten cruciaal zijn als publiekstrekker en daarmee voor het functioneren van het centrum. Daarentegen wordt wel aangegeven dat in de supermarktbranche schaalvergroting plaatsvindt. De gemeente is bereid waar nodig een rol te spelen wat betreft goede bereikbaarheid, voldoende parkeervoorzieningen en voldoende winkeloppervlak.

In de regio Food Valley geldt een PDV-GDVbeleid, maar dat gaat niet in op de vestiging van supermarkten. Supermarkten worden zowel niet als een PDV (perifere detailhandelsvestiging) of als een GDV (grootschalige detailhandelsvestiging) gezien. Daarmee is er geen regionaal beleid van de Food Valley dat zich uitspreekt over de vestiging of uitbreiding van een supermarkt binnen Scherpenzeel.

Dit geldt wel voor het provinciale beleid. Het initiatief gaat, voor wat betreft de perifere locatie, in tegen dit beleid, zoals ook vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Detailhandel dient gevestigd te worden in de bestaande centra in de (binnen-)steden en dorpen. Op perifere locaties mag alleen detailhandel komen die moeilijk ruimtelijk inpasbaar is, vanwege het volume van de goederen of vanwege veiligheidseisen.

Ambtelijk advies: De locatie Dorpsstraat past binnen het lokale en regionale beleid. De locatie Breelaan past niet binnen dit beleid.

**Ad 2) Zijn er argumenten om van het vastgestelde beleid af te wijken? Wat zijn de plussen en minnen van een eventuele afwijking en wat is het gewogen eindresultaat?**

De ambtelijke organisatie onderschrijft het uitgangspunt om supermarkten binnen het centrumgebied te faciliteren. Op die manier is de ruimtelijk-economische dynamiek binnen het centrum het grootst en behoud het centrumgebied zijn aantrekkingskracht. Echter, het kan nodig zijn om, voor de toekomst van de supermarkten en het toekomstige functioneren van het centrum van Scherpenzeel, beargumenteerd af te wijken van de geldende lokale en regionale beleidskaders. Een uitzondering kan soms nodig en daarmee mogelijk zijn.

Zowel de Jumbo als de Aldi in Scherpenzeel zijn al geruime tijd in hun huidige pand gevestigd. Binnen deze panden zijn vrijwel geen uitbreidingsmogelijkheden meer. De schaalvergroting in de supermarktbranche gaat echter verder voort. Om in de toekomst ook voldoende service te kunnen bieden aan hun klanten is uitbreiding noodzakelijk. In de buurdorpen zijn recent nieuwe grotere winkels geopend of zijn plannen daartoe in ontwikkeling. De ruimte in het centrumgebied van Scherpenzeel is beperkt. Met het plan Weijdelaer doet zich een kans voor het gebied op de locatie Dorpsstraat te herontwikkelen. Dat levert voor de Jumbo een oplossing op. Voor de Aldi dient dan een nieuwe locatie gevonden te worden. Een toekomstgerichte oplossing wordt door de initiatiefnemers niet gezien binnen het centrumgebied. De Jumbo-locatie aan de Marktstraat wordt wat betreft interne plattegrond en uitbreidingsmogelijkheden niet als een optie gezien. Biedt dit voldoende houvast om dan te kiezen voor een perifere locatie aan de Breelaan? Wat zijn de argumenten vóór en tegen om ten behoeve van deze perifere locatie af te wijken van het beleid?

*Argumenten vóór*

- Scherpenzeel behoudt twee grote, moderne en toekomstbestendige supermarkten. Voor een dorp met een draagvlak als Scherpenzeel is dat het maximaal haalbare;
- als de locatie Breelaan niet beschikbaar komt, dan kan dit ertoe leiden dat de Aldi (op termijn) uit het dorp vertrekt en er mogelijk maar één supermarkt overblijft;
- het niet beschikbaar komen van de gewenste locaties voor de supermarkten kan ertoe leiden dat zij hun winkelformule niet goed kunnen neerzetten en niet zullen verplaatsen naar een alternatieve locatie. Daarmee zal de derde fase van Weijdelaer worden gebouwd en komen de uitbreidingsmogelijkheden op de (gewenste) locatie Dorpsstraat te vervallen;
- er is op de locatie Breelaan ruimte aanwezig om parkeervoorzieningen te realiseren. Er zijn daarnaast eventueel parkeervoordelen te behalen in combinatiegebruik met de aangelegen Breehoek en de kerk;
- de Aldi is voor het centrumgebied van Scherpenzeel minder belangrijk ten aanzien van het combinatiebezoek;
- een Aldi bij de randweg zal meer winkelend publiek trekken uit de omliggende kernen. Er liggen kansen om deze te verleiden naar het centrumgebied;

- het Jumbo pand kan goed gebruikt worden voor de uitbreiding van bestaande winkels als de (te kleine) HEMA en de Kruidvat. Daarmee ontstaat aan Plein 1940 de kans om aan de rand van het centrumgebied gelegen winkels te concentreren en/of de verblijfsfunctie met horeca te versterken. Het in het straatbeeld uit de toon vallende Kruidvat pand kan mogelijk tegelijk opgeknapt worden.

#### Argumenten tegen

- er is al een locatie aanwezig binnen het centrumgebied waar de Aldi nu al een groter winkelconcept kan neerzetten: de huidige Jumbo-locatie. Bouwkundige aanpassingen zijn hier lastiger dan bij nieuwbouw op een onbebouwde locatie, maar daarmee niet onmogelijk;
- een invulling van het Jumbo-pand met winkeliers uit Scherpenzeel of daarbuiten is niet zeker. Mocht de locatie leeg blijven staan, dan is dat zeer slecht voor het functioneren van dit deel van het centrumgebied;
- een invulling van het Jumbo-pand met winkeliers uit Scherpenzeel zorgt voor gaten elders in het winkelgebied. De trend in de toekomst zal eerder zijn dat er meer winkels zullen sluiten, dan dat er winkels bijkomen. Het is een groot risico om ruim 1.000 m<sup>2</sup> (WVO) aan leegstand in het centrumgebied te creëren. Wellicht wordt er doorgeschoven, maar ook dan vallen er gaten. Een concentratie van winkels is toekomstbestendiger;
- een aantrekkelijke en beeldbepalende locatie bij de entree tot het dorp wordt grotendeels ingevuld door een groot parkeerterrein en een 'winkeldoos'. In potentie leent deze locatie zich voor een meer hoogwaardig programma;
- het centrumgebied verliest een deel van zijn aantrekkingskracht. Met name te voet wordt de Aldi slecht bereikbaar. Senioren in de omgeving van het huidige Jumbo-pand vinden hun supermarkten terug op grotere afstand.

Ambtelijk advies: de perifere locatie gewogen.

De discussie over de verplaatsing en uitbreiding van de Scherpenzeelse supermarkten is scherp aangezet. De initiatiefnemers presenteren hun plan als een onlosmakelijk met elkaar verbonden stappenplan. Hierin verhuist de Jumbo naar de Aldi, de Aldi naar de Breelaan en komt er een nieuwe trekker op de oude Jumbo-locatie. Is één van deze stappen niet mogelijk, dan vervalt het gehele plan. De derde fase van Weijdelaar wordt vervolgens door Woonstede gebouwd en daarmee vervalt een herontwikkeling bij de locatie Dorpsstraat. De gemeente kan en wil zich echter niet in een positie laten dwingen waarin het plan van de initiatiefnemers als een voldongen feit wordt neergezet. Er zijn meerdere belangen dan alleen die van de initiatiefnemers.

Een herontwikkeling van de locatie Dorpsstraat wordt door alle betrokken partijen omarmd. Dit is een goede ontwikkeling voor het dorp. Een braakliggende plek wordt ingevuld, verouderde bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw, er komen 21 tot 24 zorgwoningen bij en er is ruimte voor een moderne full-service supermarkt in een woon-zorgzone. Daarnaast speelt de politieke wens om deze ontwikkeling te voorzien van een parkeergarage. Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien is hiervoor geen aanleiding. De aanwezige ruimte is beschikbaar voor een parkeerterrein op maaiveld

en deze is ook goed gelegen achter de bebouwing aan de Dorpsstraat. Dit is zowel voor de supermarkt, maar juist ook voor de klanten de meest wenselijke oplossing. Winkelbezoekers rijden niet graag een parkeergarage in voor hun boodschappen. In financieel opzicht zorgt een parkeergarage voor een miljoenenopgave. Hiervoor moet dekking worden gevonden. Aanvullende woningbouw is een eventuele kostendrager, maar gezien de ruimte en parkeerbehoefte die dat met zich meebrengt, zal dat eerder tot een stedenbouwkundige verslechtering dan verbetering leiden. Meer resultaat kan worden gehaald door de aandacht te richten op het realiseren van een architectonisch hoogwaardig gebouw met een kwalitatief goed ingericht parkeerterrein.

Veel lastige keuzen zijn verbonden aan de verplaatsing van de Aldi naar de perifere locatie Breelaan. Het is gewenst om een tweede supermarkt in het dorp te behouden. Dat hoeft niet persé de Aldi te zijn, maar deze vormt tezamen met de Jumbo wel een sterke combinatie. Een verhuizing uit het dorp zou je moeten willen voorkomen. Vanuit stedenbouwkundige en verkeerskundige overwegingen valt veel te zeggen voor de perifere locatie Breelaan. Het functioneren van de supermarkten heeft echter alles te maken met het functioneren van het centrumgebied. De marktruimte is maar krapjes aan aanwezig. Er dreigt grootschalige leegstand van honderden vierkante meters in het centrumgebied. Juist vanuit deze belangen heeft het de voorkeur om tot het uiterste te proberen de uitbreiding van de supermarkten binnen het centrumgebied te laten plaatsvinden. Dit levert het sterkste centrum op voor de inwoners van Scherpenzeel en voor de andere winkeliers in het centrum.

Ambtelijk advies: er zijn voor zowel gemeente als de provincie niet voldoende sterke argumenten aanwezig om af te wijken van het vastgestelde beleid.

### **Ad 3) Wat zijn de alternatieven voor het plan van de initiatiefnemers en hoe voorzien deze in hun wensen?**

Wat betreft locaties in het centrumgebied zijn er maar twee alternatieven die ruimtelijk mogelijkheden bieden voor de vestiging van de Aldi: de Dorpsstraat (oostzijde) en de Marktstraat (huidige Jumbo).

De locatie Dorpsstraat (oostzijde) sluit op de volgende punten niet goed aan bij het winkelconcept van de Aldi:

- er komen woningen boven de winkels: dit vraagt om gedeelde verantwoordelijkheden en extra veiligheidsmaatregelen;
- de bereikbaarheid is matig: de Aldi is een vestiging voor zowel Scherpenzeel, als Woudenberg en Renswoude. Vanuit deze laatste kernen is de locatie minder goed te bereiken;
- de huur die de discountformule oplevert is te gering om deze complexe herontwikkeling financieel mogelijk te maken.

Vanuit de gemeente bezien vormt op deze locatie met name de verkeersaantrekkende werking en de stedenbouwkundige inpassing een probleem. Dat laatste is met een

hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit nog te verzachten, maar de Dorpsstraat kan niet breder worden dan zij nu al is.

De locatie Marktstraat past om de volgende redenen niet bij het winkelformule van de Aldi:

- de bestaande inrichting vraagt om aanpassingen aan de ideale winkelinrichting voor de Aldi;
- er zijn woningen boven de winkel gelegen en de toegangen hiertoe verhinderen een optimale uitbreiding van de winkel, daarnaast gelden er gezamenlijke afspraken ten aanzien van beheer;
- de ligging is minder ideaal dan bij een goed bereikbare locatie langs de randweg;
- het aantal parkeerplaatsen is onvoldoende om goed aan te sluiten bij de winkelformule;
- bovenstaande leidt tot weinig investeringsbereidheid in een suboptimale oplossing en daarmee ontbreekt de bereidheid om een hogere huur te betalen, die noodzakelijk is voor de investeringen;

Vanuit de gemeente bezien bestaan er weinig bezwaren tegen de locatie Marktstraat. De parkeervoorzieningen dienen wel passend te zijn in geval van een uitbreiding. In dat geval zal ook een goede oplossing moeten worden gevonden om de toegangen tot het appartementencomplex erboven bereikbaar te houden en een eventueel gewenste uitbreiding van het pand zo goed mogelijk uit te voeren in relatie tot de bovenliggende appartementen. Er heeft een oriënterend gesprek plaatsgevonden met leden van de vereniging van eigenaren (vve) van bovenliggende appartementen. Vanuit de vve wordt aangegeven dat zij het van groot belang vinden dat er een supermarkt aanwezig blijft op deze locatie. Als daarvoor een uitbreiding noodzakelijk is, dan zullen de mogelijkheden daartoe zeker moeten worden onderzocht.

Ambtelijk advies: er zijn geschikte alternatieven binnen het centrumgebied. Van deze alternatieve locaties heeft de locatie Marktstraat de voorkeur. Het gebouw en de openbare ruimte is hier al ingericht op de vestiging van een supermarkt, bovendien is eventuele uitbreidingsruimte aanwezig.

#### **Ad 4) Wat is een logische vervolgstap ter facilitering van de uitbreidingswens van de supermarkten?**

Er dreigt een impasse tussen het plan van de initiatiefnemers en het voorkeursstandpunt van de gemeente. De door de gemeente gewenste vestiging binnen het centrumgebied kan betekenen dat de supermarkten uiteindelijk niet hun plan ten uitvoer brengen en blijven zitten waar ze zitten. Omdat het voor de locatie Dorpsstraat nu of nooit is, zou dat kunnen betekenen dat een toekomstige uitbreiding van de supermarkten niet meer mogelijk is. Hoewel alle partijen het met elkaar eens zijn dat voor het toekomstig functioneren van de supermarkten goed is om een schaa sprong te maken, lijkt het nu barsten of buigen voor wat betreft de locatiekeuze.

Ambtelijk advies: inzetten op de locatie Marktstraat.

Een perifere locatie is niet te verantwoorden. Het schaadt het functioneren van het centrum van Scherpenzeel. Het gaat in tegen het provinciaal beleid. Er is nog ruimte aanwezig in het centrumgebied en de marktruimte zelf is kwantitatief gezien nauwelijks aanwezig. Dit betekent dat er voor de provincie geen aanleiding is om af te wijken voor hun eigen beleid. Wel wil zij meewerken aan een uitbreiding van de supermarkten, maar dan wel binnen het bestaande centrumgebied. Dat maakt dat alles op alles moet worden gezet om gezamenlijk te bekijken hoe de locatie Marktstraat zo goed mogelijk geschikt kan worden gemaakt voor de wensen van de Aldi.

Uit gesprekken met de initiatiefnemers blijkt dat de Aldi deze locatie niet zit zitten. In paragraaf 7.2 wordt hier verder op in gegaan. Daarmee is mogelijk de keuze voor het scenario 'Ruilen' een keuze voor het scenario 'Niets doen'. De kans is dan aanwezig dat de Jumbo op termijn ter plaatse uitbreidt. De Aldi blijft zoeken naar een optimale locatie, die het waarschijnlijk dan vooral in Woudenberg zal moeten vinden. Wordt dat gevonden dan zal de Aldi hier verdwijnen. Wordt dat niet gevonden dan vindt er mogelijk nog een kleine uitbreiding plaats aan de Vijverlaan als daar afspraken over te maken zijn met de bloemenwinkel. Een eventuele uitbreiding van de Aldi ter plaatse met daar bovenop de zorgwoningen van Woonstede wordt door de initiatiefnemers als financieel niet haalbaar geacht.

Dit betekent daarmee ook dat de locatie Dorpsstraat niet grootschalig kan worden herontwikkeld en de woon-zorgzone niet over een toekomstbestendige full-servicesupermarkt zal beschikken. Feitelijk vindt geen van de partijen dit een wenselijke situatie. Als gemeente moeten we open blijven staan voor alternatieven en mogelijkheden ter plaatse die tijd en ruimte bieden om de derde fase van Weijdelaaier onderdeel uit te laten maken van integraal plan met supermarkt.

## **7.2 Reactie initiatiefnemers**

### Reactie van A.J. Real Estate, Jumbo en Aldi

De initiatiefnemers stellen zich op het standpunt dat het door hun van meet af aan gepresenteerde voorstel, de ontwikkeling Breehoek – Dorpsstraat – Marktstraat, ondanks het begrote deficit van ruim 0,4 mio, een haalbaar voorstel is.

Initiatiefnemers blijven dan ook van mening dat het door hun gepresenteerde plan toekomstgericht en voor Scherpenzeel de beste oplossing is. De rapportages van de adviseurs die door de Gemeente zijn ingeschakeld, missen een duidelijke toekomstgerichte paragraaf. Het nieuw bouwen en vergroten van de supermarkten ten behoeve van een veranderende en veeleisende consument, de inwoners van Scherpenzeel, worden hierin onvoldoende belicht.

Het tussentijds ingenomen standpunt van het College van B&W om de locaties te beperken tot Marktstraat en Dorpsstraat, is onder andere ingegeven door de wens te

komen tot een compact winkelgebied. De ruimtelijke en financiële consequenties hiervan worden echter maar gedeeltelijk ingevuld. Ondanks de bereidheid van het College van B&W om, in het kader van de Centrumvisie, te willen investeren in de openbare ruimte en daarmee ook in de parkeervoorzieningen, resteert er een tekort op deze ontwikkeling van nog ruim 2,5 mio. Dit in tegenstelling tot het plan van de initiatiefnemers, wat tot een haalbaar plan is uit te werken.

Voor de ontwikkelende partijen is er door alle ruimtelijke en financiële onduidelijkheden in dit stadium nog onvoldoende draagvlak om tot verdere ontwikkeling van de toekomstbestendige supermarkten op de door het College van B&W aangewezen locaties te komen. De risico's die verbonden zijn aan het kunnen ontwikkelen van beide locaties voor toekomstbestendige supermarkten, spitsen zich met name toe op de locatie Marktstraat. Wil in Scherpenzeel een z.g. haltermodel tot stand komen, met twee gelijkwaardige halters, dan is het absoluut noodzakelijk de locatie Marktstraat te optimaliseren. Los van de complexiteit van de noodzakelijke uitbreiding van een supermarkt inclusief bijbehorend parkeerterrein zijn de reacties van de eigenaars in het complex en van omwonenden ongewis in een noodzakelijke bestemmingsplanprocedure.

Het ziet er nu naar uit dat de locatie aan de Dorpsstraat haar huidige Aldi-supermarkt behoudt en dat op het naastgelegen terrein Woonstede haar plan voor woningbouw zal gaan realiseren. Gezien de, naar huidige maatstaven, veel te kleine supermarkt op deze locatie zal Aldi zich moeten beraden op haar toekomst en mogelijk zelfs vertrek van de Dorpsstraat. De eigenaar van het vastgoed zal dan op zoek moeten gaan naar nieuwe huurders, waarbij het op voorhand is niet te zeggen of er nog partijen zijn te vinden die zich op dit soort oppervlakten wil vestigen.

Het betreurt de initiatiefnemers ten zeerste dat het College van B&W haar besluiten heeft genomen voor dat zij kennis hebben kunnen nemen van de financiële en ruimtelijke consequenties van haar besluiten. De initiatiefnemers doen een dringend beroep op de Gemeenteraadsleden alvorens een besluit te nemen, alle consequenties van het besluit van het College van B&W te doorgronden om te voorkomen dat deze kans op toekomstbestendige supermarkten voor Scherpenzeel verloren gaat. Bovendien wordt er zo geen recht gedaan aan de eerder geformuleerde uitgangspunten voor het plan Weijdelaar (zie hiervoor de reactie van Woonstede). De beoogde kwaliteit van deze transformaties aan de Dorpsstraat zal met het huidige standpunt van het College van B&W niet worden gehaald. Wellicht dat na afweging van de consequenties in de Gemeenteraad mogelijkheden ontstaan om met alle betrokken partijen toch tot het gewenste resultaat te komen.

#### Reactie Woonstede

Bij de ontwikkeling van het plan Weijdelaar (opgesplitst in de diverse fasen ) is uitgegaan van een woonservice gebied rondom de Dorpsstraat en het verzorgingshuis Huis in de Wei. Wonen, zorg en een goede supermarkt zijn daarbij de belangrijke componenten. Met de geïnitieerde ontwikkeling, waarbij en het wonen en een

zogenoemde toekomstbestendige supermarkt aan de Dorpsstraat een goede plek krijgen is Woonstede content en wil daar graag medewerking aan verlenen. Dit doet Woonstede onder andere door haar gronden in te brengen en investeringen enige tijd uit te stellen. Het meenemen van een ontwikkeling aan de Breelaan of Marktstraat om plannen haalbaar te krijgen, hoe uitdagend ook, is een insteek die we als Woonstede ondersteunen.

De investeringen die Woonstede in sociale woningbouw doet komen bij een gecombineerd plan beter tot haar recht dan een separate ontwikkeling. Wij zijn van mening dat een planontwikkeling met supermarkt als Aldi of Jumbo positief bijdraagt aan een algemene waarde ontwikkeling in Scherpenzeel voor de lange termijn en aan ingezette ontwikkelingen rondom de Dorpsstraat voor wat betreft de investeringen van Woonstede, ontwikkelaar alsook voor de gemeente. Vooropgesteld dat elke ontwikkeling kent zijn eigen dynamiek en afwegingskaders kent, ziet Woonstede het mogelijke afzien van de ontwikkeling aan de Dorpsstraat (een supermarkt met daarboven sociale woningbouw) als een gemiste kans indien er door partijen niet geïnvesteerd zou kunnen worden in de ontwikkelingen en omgeving van de Dorpsstraat.

## **8. BIJLAGEN**

Bijlage 1:

Supermarktlocaties Scherpenzeel, Stedenbouwkundige verkenning (SRO, 27 februari 2019)

Bijlage 2:

Effectonderzoek schaalvergroting supermarkten Scherpenzeel (Areaal Advies, februari 2019)

Bijlage 3:

Verkeerskundig advies herontwikkeling supermarktlocaties Scherpenzeel (Megaborn, 11 maart 2019)

Bijlage 4:

Structuurontwerp supermarkten en wonen (Fame, 13 september 2018)

Bijlage 5:

Inloopavond 30 januari 2019