

GEMEENTE SCHERPENZEEL

MEMO

2019-34

datum : 7 mei 2019

aan : de Raad

van : het college van burgemeester en wethouders

onderwerp : Vervolg uitbreidingsplan supermarkten

bijlage(n) : 6

1. Aanleiding

De supermarkten Jumbo en Aldi hebben, samen met Woonstede en A.J. Investments, het initiatief genomen voor een uitbreidingsplan van de supermarkten in Scherpenzeel.

Hiermee bouwen zij voort op ideeën en ontwikkelingen die in gang zijn gezet in de planvorming rondom het gebied Weijdelaaer, de Centrumvisie en het door de Ondernemersvereniging Scherpenzeel opgestelde onderdelen van het Integraal plan Scherpenzeel.

Door uw Raad is op 27 september 2018 krediet beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van deze plannen te onderzoeken.

Met dit procesvoorstel willen wij u informeren over de uitkomsten van het onderzoek en de vervolgstappen die worden genomen in het kader van de uitbreiding van de supermarkten in Scherpenzeel.

2. Visie en kaders

Het plan voor de uitbreiding/nieuwbouw van de supermarkten in Scherpenzeel raakt meerdere visies en kaders. Deze kaders blijven onverminderd van kracht en worden in onderstaand overzicht weergegeven.

Centrumvisie

Op 15 december 2016 is de Centrumvisie door u vastgesteld. Deze visie geeft aan dat de supermarkten voor een kern als Scherpenzeel van essentieel belang zijn. Het is belangrijk dat zij kunnen beschikken over een goede bereikbaarheid, genoeg

Integraal Plan Scherpenzeel	parkeervoorzieningen en voldoende winkeloppervlak. Ondernemers worden gestimuleerd zich in het centrumgebied te vestigen. Dit plan is opgesteld door de ondernemers van Scherpenzeel. In het centrum stellen zij een ontwikkeling bij de Weijdelaaer voor met de uitbreiding en vestiging van supermarkten. Op 21 december 2017 heeft u een besluit genomen over de Integraal Plan Scherpenzeel. U vroeg om een onderzoek naar de inhoudelijke aspecten van het plan en de haalbaarheid ervan.
Toekomstvisie Scherpenzeel	Op 15 januari 2019 heeft u de Toekomstvisie Scherpenzeel vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat een levendig centrum, met actieve ondernemers, van levensbelang is voor de woon- en leefkwaliteit en de sociale structuur in het dorp. Daarom worden (lokale) ondernemers maximaal gefaciliteerd.
Bestemmingsplan Weijdelaaer	Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 september 2016. Met dit bestemmingsplan kan Woonstede 21 zorgwoningen bouwen aan de Dorpsstraat. De uitvoering van dit bestemmingsplan door Woonstede betekent dat de supermarkt hier niet meer kan uitbreiden.
Vorbereidingskrediet Weijdelaaer/Breelaan	Op 27 september 2018 heeft u ingestemd met het beschikbaar stellen van een krediet om de haalbaarheid van het uitbreidingsplan van de supermarkten nader te onderzoeken. Met een amendement zijn hieraan vijf voorwaarden verbonden.

3. Het haalbaarheidsonderzoek

In de bijgevoegde Oplegnotitie leest u de bevindingen uit de drietal uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken. Op 8 november 2018 heeft u een memo ontvangen over de Projectopdracht 'Weijdelaaer II/hoek Breelaan' die de bestuurlijke opdracht bevat en de inhoud en begrenzing van het project. In de memo's van 20 december 2018 en 11 maart 2019 bent u geïnformeerd over de bevindingen en de voortgang van het proces.

Er is gedurende het proces gewerkt conform de voorwaarden die u ons in uw amendement meegaf. Zo heeft de gemeente de regie genomen in het proces. Er zijn alternatieve locaties onderzocht. Binnen het onderzoek was de koppeling van de drie locaties in het uitbreidingsplan van de supermarkten geen vast gegeven. Verder stonden de initiatiefnemers open voor dit bredere onderzoek en hebben ze daar ook actief aan deelgenomen en hun expertise ingebracht. Tenslotte is het begrip "trekker" nader gedefinieerd in het 'Effectonderzoek schaalvergroting supermarkten Scherpenzeel'. In financieel opzicht is er sprake van een lichte overschrijding van het beschikbare gestelde krediet van in totaal € 45.000,-. Deze overschrijding bedraagt circa € 2.500,- en is een gevolg van aanvullende werkzaamheden voor de inloopavond op 31 januari 2019 en de externe ondersteuning van de projectleiding.

4. De opties

Het haalbaarheidsonderzoek en het doorlopen proces maken duidelijk dat er drie opties zijn om de uitbreiding van de supermarkten binnen Scherpenzeel te faciliteren:

- A. Het uitbreidingsplan van de initiatiefnemers met een nieuwe Aldi supermarkt op de locatie hoek Breelaan/Markstraat;

- B. Het uitbreiden van de supermarkten op de bestaande locaties waarbij de Jumbo naar de Dorpsstraat gaat en de Aldi naar de Marktstraat (locatieruil);
- C. Het uitbreiden van de supermarkten op de bestaande locaties waarbij de Jumbo op de Marktstraat blijft en de Aldi op de Dorpsstraat blijft.

Optie A is met het besluit van het college van 19 maart 2019 niet meer mogelijk. U heeft hiervan kennis kunnen nemen in de memo gedateerd 11 maart 2019.

Optie B en C zijn nog wel mogelijk en gaan uit van het gevestigd blijven van de supermarkten binnen het Centrumgebied op de huidige locaties. In beide gevallen wordt aan de Dorpsstraat nieuwbouw gepleegd waarbij het gebouw van de Aldi wordt verwijderd. Bovenop de nieuwe supermarkt komen dan 21-24 zorgwoningen van Woonstede, zoals deze nu nog in het bestemmingsplan Weijdelaaer zijn opgenomen. Aan de Marktstraat is er ruimte om het bestaande Jumbo-pand uit te breiden.

5. Het vervolg

Nu optie A niet meer mogelijk is, zijn de initiatiefnemers bereid ook naar de opties B en C te kijken. Daarbij hebben zij een duidelijke voorkeur voor optie B (locatieruil). Dit heeft als functionele meerwaarde dat er een full-service supermarkt wordt gevestigd in de woon-zorgzone Weijdelaaer.

Het investeren in het uitbreiden van de supermarkten in het centrum van Scherpenzeel leidt voor de initiatiefnemers wel tot een (groter) financieel tekort. Dit financiële tekort kunnen zij alleen compenseren door uit te gaan van een langere exploitatieperiode en in relatie daarmee het realiseren van gunstige randvoorwaarden voor de supermarkten. Bij dit laatste zijn vooral de parkeervoorzieningen van belang.

Zij hebben daarbij de gemeente nodig. Nodig bij de inrichting van de openbare ruimte, maar ook nodig voor het zeker stellen van een investeringsklimaat op basis waarvan alle partijen zich willen binden aan dit project.

Concreet wordt het volgende aan de gemeente gevraagd door de initiatiefnemers:

1. Het in principe mee willen werken aan het uitbreidingsplan van beide supermarkten in het centrum van Scherpenzeel;
2. Het optimaliseren van de parkeersituatie bij de Marktstraat/Beukenlaan;
3. Het realiseren van een parkeerterrein bij de nieuwe supermarkt aan de Dorpsstraat;
4. Het realiseren van een doorbraak tussen het pand van de Big Bazar en de Blokker om het parkeerterrein achter Big Bazar beter zichtbaar en bereikbaar te maken;
5. Het introduceren van een dagelijks geldende Blauwe Zone bij de supermarkten;

6. Het ter beschikking stellen van een locatie voor de tijdelijke huisvesting van de Aldi. Deze locatie is zodanig gereed gemaakt en aan te sluiten op nutsvoorzieningen dat daarop de tijdelijke winkel kan worden geplaatst;
7. Een garantstelling (voor een periode van 15 jaar) dat de gemeente Scherpenzeel niet meewerkt aan de vestiging van een supermarkt op locaties buiten het centrumgebied.

6. Belang voor de gemeente

Voor de gemeente is het uitbreidingsplan van de supermarkten in het centrum van groot belang. De uitbreiding is nodig om de supermarkten ook in de toekomst goed te laten functioneren en goed draaiende supermarkten zijn grotendeels bepalend voor een goed draaiend centrum van Scherpenzeel. Daar ligt dan ook een groot maatschappelijk belang voor de gemeente. Met het investeren in de openbare ruimte investeert de gemeente Scherpenzeel niet zozeer in de uitbreidingsplannen van de supermarkten, maar in haar centrum. Dit past in de Centrumvisie en het daarbij behorende uitvoeringsprogramma.

De volgende punten onderstrepen dit belang:

1. moderne toekomstbestendige supermarkten leveren een grote bijdrage aan een aantrekkelijk en levendig centrum;
2. twee elkaar aanvullende supermarkten aan beide uiteinden van het centrumgebied zorgen voor een goede ruimtelijk-economische verdeling van winkelfuncties binnen het centrum;
3. de supermarkten behouden zo voor de langere termijn een toekomst in Scherpenzeel;
4. in de woon-zorgzone Weijdelaaer wordt een moderne (full-service)supermarkt gevestigd;
5. de krappe parkeersituatie rondom de huidige Aldi wordt opgelost;
6. de parkeersituatie bij de Marktstraat wordt verbeterd;
7. beleidsmatig wordt aangesloten bij de vastgestelde Centrumvisie: behoud van een veelzijdig winkelcentrum met de supermarkten in het centrumgebied als trekkers.

7. Inzet van de gemeente

Het college heeft besloten om mee te werken en bij te dragen aan het uitbreidingsplan van de supermarkten in het centrum van Scherpenzeel. Er zijn echter wel beperkingen aan wat een gemeente kan doen. Zowel in financieel opzicht als in relatie tot de marktwerking.

Concreet betekent dit dat de gemeente investeert in de openbare ruimte in het centrum. Hiervoor is al eerder op basis van het toen vastgestelde programma een ontwerp Herinrichtingsplan opgesteld met bijbehorend uitvoeringsprogramma en kredietraming. De uitbreiding van de supermarkten is zeer nauw verbonden met dit

Herinrichtingsplan en mede bepalend voor het aantrekkelijk houden van het centrum. De extra investeringen komen zowel ten goede aan de uitbreiding van de supermarkten als het gehele winkelgebied. Er ontstaan zo twee goed bereikbare parkeerterreinen van voldoende omvang op de koppen van het winkelgebied. Hiermee is een bedrag gemoeid van € 325.000,-¹. Een bedrag dat zal worden inverdiend binnen het beschikbare krediet voor het uitvoeringsprogramma Centrumvisie. Binnen dit bedrag zijn ook de terreinkosten voor de tijdelijke huisvesting van de Aldi opgenomen. Deze bijdrage vormt een vliegwiel om de ontwikkelingen in gang te zetten.

Om de kredieten voor het uitvoeringsprogramma Centrumvisie (gefaseerd) op te nemen is een raadsbesluit noodzakelijk. Wij komen vanaf 2020 met gefaseerde voorstellen hiervoor.

Ten aanzien van het instellen van een blauwe zone wil het college eerst het dit jaar te houden parkeeronderzoek afwachten en gebruiken om het beleid voor de blauwe zone te evalueren. Daarna kunnen eventuele aanpassingen worden voorgelegd.

Tenslotte wil het college meewerken aan de garantstelling (voor een periode van 15 jaar) ten aanzien van het niet meewerken aan de vestiging van een supermarkt buiten het centrumgebied. Dit kan worden vastgelegd en vervolgens in de Omgevingsvisie worden verwerkt. Dit sluit aan bij het beleid dat is vastgelegd in de Centrumvisie en is nog eens opnieuw bevestigd na hernieuwd onderzoek met het besluit over de locatie Breelaan door het college. Verder is er, zeker na de uitbreiding van de bestaande supermarkten en de verwachte ontwikkelingen in Woudenberg (minimaal een uitbreiding van de Albert Heijn), totaal geen marktruimte meer aanwezig voor de langere termijn. Ook het provinciaal beleid is al jaren lang standvastig in haar weigering om supermarkten buiten het centrumgebied toe te staan.

¹ Dit bedrag is exclusief BTW. Dit geldt voor alle in dit stuk genoemde bedragen.