

Portefeuillehouder : A.M. Verseput  
Afdeling : Ruimte & Milieu  
Behandelend ambtenaar : C.E. Henderson  
Datum : 3 september 2013  
Onderwerp : Verplaatsing supermarkt Scharendijke

---

## Inleiding

Op 22 april 2013 hebben wij een principebesluit genomen met betrekking tot de verplaatsing van de PLUS-supermarkt uit de Dorpsstraat in Scharendijke. De voorkeur en prioriteit gingen uit naar vestiging aan de Dijkstraat waarbij de herontwikkeling van de vrijkomende locatie aan de Dorpsstraat gekoppeld werd aan de verplaatsing zodat er geen lege plek achter blijft in de Dorpsstraat. In beginsel is toen besloten geen medewerking te verlenen aan verplaatsing van de supermarkt naar de locatie Boutlaan. Het collegebesluit van 22 april heeft geleid tot veel reacties. De rode draad uit de reacties is dat de locatie Boutlaan wel in aanmerking moet komen als geschikte supermarktlocatie.

## Kernboodschap

Deze reacties zijn voor ons aanleiding geweest om het principebesluit te heroverwegen en geen prioriteit meer te geven aan de locatie Dijkstraat als supermarktlocatie. In beginsel zijn we bereid medewerking te verlenen aan de locatie Boutlaan als nieuwe locatie voor de te verplaatsen supermarkt.

Voor de uitvoering van het heroverwogen principebesluit is het belangrijk om eenduidige spelregels mee te geven aan de initiatiefnemer waaraan de ontwikkeling aan de Boutlaan moet voldoen. Aan het begin van de planvorming moet duidelijk zijn onder welke voorwaarden vestiging van de supermarkt aan de Boutlaan mogelijk wordt gemaakt. Om het proces effectief te laten plaatsvinden stellen wij voor om de gemeenteraad het kader met de uitgangspunten te laten vaststellen. Hiervoor volgt een apart raadsvoorstel. Vooraf moeten de volgende aspecten namelijk duidelijk zijn:

- Wil de gemeenteraad medewerking verlenen aan de verplaatsing van de supermarkt of wil de gemeenteraad tevens de verplaatsing de naastgelegen Mikadowinkel, planten- en bloemenzaak mogelijk maken (dit is het plan van de initiatiefnemer, gesproken wordt over een Frans concept)?
- Wil de gemeenteraad regels stellen aan de grootte/omvang van de ontwikkeling Boutlaan en/of Dorpsstraat?
- Wordt de verplaatsing naar de Boutlaan gekoppeld aan de voorwaarde van herontwikkeling Dorpsstraat?
- Zo ja, welke voorwaarden moeten worden gesteld aan de herontwikkeling Dorpsstraat. Worden de voorwaarden en het programma voor de Dorpsstraat uit het principebesluit van 22 april 2013 ondersteund?
- Wordt vastgehouden aan het geldende gemeentelijke beleid zoals o.a. de Detailhandelsstructuurvisie, structuurvisie Buitengebied, Milieubeleidsplan en Nota Recreatiewoningen?
- Wil de raad vooraf spelregels stellen op het gebied van stedenbouw, beeldkwaliteit, milieu en duurzaamheid (bv verlichting)?
- Wil de raad een interactief proces met het dorp over het initiatief Boutlaan en/of Dorpsstraat, of uitsluitend de planologische procedure faciliteren?

Op basis van de bespreking van de verplaatsing van de supermarkt Scharendijke in de vergadering van de Commissie Openbare Ruimte van 9 september komt het college met een concreet raadsvoorstel over het

voorwaardenkader. Het raadsvoorstel wordt vervolgens aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

### **Kanttekeningen/Risico's locatie Boutlaan**

Naast het gevraagde kader is het belangrijk om ook de kanttekeningen en risico's in beeld te hebben die de haalbaarheid bepalen. De kanttekeningen hebben ook invloed op het kader.

Deze kanttekeningen zijn:

- Past de locatie Boutlaan binnen de Verordening Ruimte van de provincie?
  1. In artikel 2.2. lid 8 wordt bepaald dat nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten zijn in bestaande kernwinkelgebieden. In een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden. Provincie heeft laten weten dat zij geen voorstander is van het Frans concept (alle detailhandel naar de rand en daar een winkelcentrum met groot parkeerterrein, is uitholling van het dorp). Provincie heeft aangegeven dat er grote vraagtekens zijn of de verplaatsing van de detailhandel vanuit het kernwinkelgebied (Dorpsstraat) naar de rand van het dorp (Boutlaan) past binnen de provinciale verordening. Een winkel in kado-, huishoudelijke en drogisterijartikelen hoort bij uitstek thuis in het kernwinkelgebied en niet daarbuiten. Verplaatsen van een supermarkt buiten het kernwinkelgebied is mogelijk en kan naar de rand van het kernwinkelgebied.
  2. Nieuwe locaties worden getoetst aan de duurzaamheidsladder. Indien de locatie buiten de contour van bestaand bebouwd gebied valt dan dient aangetoond te worden of er geen andere locaties beschikbaar zijn binnen bestaand bebouwd gebied. Provincie hanteert de begrenzing strikt. Met een locatiestudie zal moeten worden aangetoond dat er binnen bestaand bebouwd gebied geen geschikte locaties aanwezig zijn. Inbreiding en herstructurering gaan voor op uitbreiding.
  3. Provincie haalt aan dat de ontwikkeling moet voldoen aan het eigen gemeentelijk beleid zoals de DSV en het ruimtelijk kader. Bij afwijking van het gemeentelijk beleid wijst de provincie ons op een gemotiveerde onderbouwing c.q. noodzakelijke bijstelling van beleid. In de DSV wordt aangegeven dat de ruimtelijke hoofdstructuur leidend is en niet de uitbreidingsmogelijkheden. Voor Scharendijke is er een uitbreidingsmogelijkheid voor een full-service supermarkt met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 1250 m<sup>2</sup>. De supermarkt in Scharendijke heeft een lokale functie (en toeristische functie in het seizoen). De gevolgen van verplaatsing en uitbreiding van detailhandel aan de Boutlaan kunnen een negatief effect hebben op de detailhandelsstructuur.
  4. Bij strijdigheid met de Ruimtelijke Verordening kan de provincie overwegen haar juridische mogelijkheden bij de planologische procedure (zienswijze, aanwijzing) in te zetten.

Nader overleg met de provincie moet uitwijzen welke ontwikkelruimte past binnen het provinciaal beleid.

- Er zijn geen garanties voor een snelle planologische procedure die door de initiatiefnemer wordt beoogd. Vanuit zorgvuldigheid dienen diverse aspecten (m.n. ten aanzien van afwijking van beleid) aangetoond te worden. Ontbreekt een juiste onderbouwing dan is dat een procesrisico.
- Gelet op de maatschappelijke ontwikkelingen en de krimpregio waarin Zeeland en ook Schouwen-Duiveland zich bevindt verschuift de focus van uitbreiden naar herstructureren en inbreiden daar waar het verantwoord is. Indien er geen prioriteit wordt gelegd bij herstructureringsopgaven (zoals de locatie Dijkstraat) en de aanpak van het bestaand bebouwd gebied dan is het risico dat bestaande (leegstaande/leegkomende) bebouwing (nog meer) in verval raakt. In het kader van het principebesluit van 22 april 2013 is bij dit aspect al uitvoerig stilgestaan. De toepassing van de duurzaamheidsladder van het rijk en provincie ziet ook toe op dit aspect.

- De locatie Boutlaan is met de auto goed bereikbaar. Aandachtspunt is de ontsluiting voor voetgangers en fietsers die de Boutlaan moeten oversteken vanuit het dorp en de afstand tot de supermarkt voor ouderen. Dit kan een negatief effect zijn.

### **Communicatie**

Dit nieuwe principebesluit met betrekking tot de verplaatsing van de supermarkt naar de Boutlaan en de voorgestelde aanpak is medegedeeld aan de initiatiefnemers en in een gesprek toegelicht. De dorpsraad Scharendijke is op de hoogte gesteld van het besluit.

### **Vervolg**

1. Bestuurlijk standpunt bepalen over het in deze raadsbrief genoemde kader en kennis nemen van de kanttekeningen en risico's. Aan de hand van deze raadsbrief willen wij bij uw Commissie peilen of de raadsbrief een vervolg moet krijgen in de vorm van een raadsvoorstel waarin het voorwaardenkader voor vestiging supermarkt Boutlaan wordt opgenomen.
2. We overleggen met de initiatiefnemers of deze binnen de gestelde bestuurlijke voorwaarden tot verplaatsing van de supermarkt wenst over te gaan (vaststellen businesscase).
3. We maken procesafspraken met de initiatiefnemer over het realiseren van het project en leggen deze vast in een overeenkomst. Daarin leggen we in ieder geval afspraken vast over rollen, planning, verantwoordelijkheden en kosten.

### **Bijlagen**

- principebesluit van 22 april 2013 met bijbehorende quick scan

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,

M.K. van den Heuvel  
secretaris

G.C.G.M. Rabelink  
burgemeester