

## Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2020092471826

---

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 3 juni 2021
Agendanummer	:
Onderwerp	: Eindconclusie zoektocht supermarktlocatie Geertruidenberg

---

### Voorstel

1. Kennis te nemen van het rapport 'Supermarkt Geertruidenberg, eindrapportage verkenning naar een potentiële supermarktlocatie', zoals opgenomen in bijlage 1.
2. Het perceel Oude Stadsweg 2 (GTB A 3075) aan te wijzen als locatie voor een volwaardige supermarkt voor de kern Geertruidenberg, onder de volgende voorwaarden:
  - a. De nieuwe supermarkt kent een winkelvloeroppervlakte van ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup>, waarbij wordt beoogd het bruto vloeroppervlak zo compact mogelijk te houden;
  - b. Er wordt een horecagelegenheid gerealiseerd om de huidige exploitant van de cafetaria aan het Schonckplein een nieuw en minimaal gelijkwaardig onderkomen te bieden;
  - c. Er moeten voldoende parkeergelegenheden worden aangelegd zodat kan worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid, voor zowel auto's als fietsen;
  - d. Er moeten bovenop de parkeernorm 20 tot 30 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van bezoekers van het centrum van Geertruidenberg;
  - e. De parkeerplaats blijft ten alle tijden openbaar en in eigendom van de gemeente;
  - f. De grond ten behoeve van supermarkt wordt verkocht aan de ontwikkelaar met een eerste recht tot koop voor de gemeente;
  - g. Het volledige sportpark moet worden gesloopt en gesaneerd;
  - h. Het te gebruiken terrein voor de supermarkt en parkeervoorziening moet zo compact mogelijk blijven;
  - i. Het overige vrij komende deel van het perceel wordt ingericht als onderdeel van de parkstructuur rondom de vesting;
  - j. Er wordt een brug gerealiseerd die de wandelroute richting het centrum versterkt;
  - k. Het ontwerp van het gebouw en de inrichting van het terrein zijn gebaseerd op de bijgevoegde schetsen en moeten passen bij de parkachtige inrichting en het beschermd stadsgezicht en worden ter goedkeuring aan het college voorgelegd;
  - l. Indien niet tot een passend ontwerp en inrichting wordt gekomen kan het college besluiten om geen verdere medewerking meer aan de ontwikkeling te verlenen;
  - m. De detailhandel op het Schonckplein wordt direct volledig beëindigd zodra de nieuwe winkel op de locatie is gerealiseerd en wordt met goedkeuring van de huidige eigenaar, zonder planschade, planologisch onmogelijk gemaakt;
  - n. De locatie Schonckplein wordt getransformeerd naar wonen. De eigenaar/ontwikkelaar overlegt een plan aan het college om tot een transformatie van het pand op het Schonckplein tot woningen te komen en voert deze ook uit. Waarbij de bouwmassa zoveel mogelijk wordt terug gebracht naar de oorspronkelijke strip;
  - o. De ontwikkeling met de genoemde randvoorwaarden is volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar/vastgoedeigenaar;
  - p. De ontwikkelaar/vastgoedeigenaar draagt financieel bij aan de herinrichting en verbetering van de verkeerssituatie van de Oude Stadsweg;
  - q. Wanneer niet aan de genoemde voorwaarden voldaan kan worden kan het college en/of raad besluiten om geen verdere medewerking te verlenen aan de gehele ontwikkeling.

### Inleiding

#### *Raadsbesluit procesaanpak mei 2019*

In 2019 is door de gemeenteraad de procesaanpak verkenning supermarktlocatie Geertruidenberg vastgesteld. Het doel van deze verkenning is om te onderzoeken of er in de kern Geertruidenberg een locatie te vinden is, waar een volwaardige supermarkt passend zou zijn. Dit ter vervanging van de huidige supermarkt op het Schonckplein. De vastgoedeigenaar/ontwikkelaar (Corsa vastgoed/Rialto) en de exploitant (PLUS)

hebben bij de gemeente te kennen gegeven dat de omzet van de huidige supermarkt te gering is om hier nog voor langere tijd een supermarkt te kunnen exploiteren. Om de onafhankelijkheid van de zoektocht te borgen en ook met een geografische bril naar de locaties te kijken heeft de raad besloten een 'stadsgeograaf' mee te laten kijken bij de zoektocht.

Vanuit het gemeentelijk beleid, onder andere vastgelegd in de detailhandelsvisie uit 2013, bestaat al lang het voornemen om het voorzieningenniveau in de kern Geertruidenberg op peil te willen houden door minimaal één volwaardige supermarkt in de kern te hebben. De supermarkt op het Schonckplein is in zijn huidige vorm slechts een buurtsuper, en vervult daarmee die rol niet. Hoewel uitbreiding van de huidige winkel op het Schonckplein fysiek mogelijk lijkt, ontbreken de randvoorwaarden voor een rendabele exploitatie. Datzelfde geldt voor de exploitatie van een volwaardige supermarkt op deze plek.

#### *Deelconclusie en themasessie oktober 2020*

De zoektocht is in september 2019 gestart en heeft verschillende stappen en fases doorlopen. Op 13 oktober 2020 zijn de eerste deelconclusies aan het college voorgelegd. Deze deelconclusies zijn vervolgens in een themasessie met de raad besproken. De deelconclusie was dat er drie potentiële locaties zijn waar een supermarkt fysiek tot de mogelijkheden behoort en waar te verwachten is dat een rendabele winkel geëxploiteerd kan worden. Dit waren de locaties Oude Stadsweg 2, Emmaweg-Centralweg, Kloosterstraat-Stadsweg

In de themasessie heeft de raad aan het college geadviseerd om de locatie Kloosterstraat-Stadsweg nogmaals te heroverwegen. Dit heeft het college gedaan. Wat er in heeft geresulteerd dat de zoektocht met twee locaties is voortgezet.

De inwoners zijn doormiddel van een enquête bevestigd over de twee locaties. Waarbij ze de gelegenheid hadden om hun voorkeur aan te geven, en om voor- en nadelen per locatie aan te dragen. Voor de locaties zijn verkennende stedenbouwkundige studies uitgevoerd. Deze zijn ook voorgelegd aan de raad en ook getoond bij de enquête, om zo iedereen beeld te geven van een mogelijke invulling.

Naar aanleiding van de reacties zijn de stedenbouwkundige studies voor de locaties Emmaweg-Centraleweg en Oude Stadsweg 2 tegen het licht gehouden. Er zijn veranderingen doorgevoerd om tot een zo passend mogelijke inrichting te komen.

Hiermee is geen eindbeeld voor de twee locaties weergegeven. Maar is voldoende inzichtelijk wat de ruimtelijke impact van een supermarktontwikkeling voor deze plekken betekent.

Naast het onderzoek naar de twee overgebleven locaties heeft de gemeenteraad bij motie verzocht om de locatie Schonckplein nogmaals te onderzoeken als volwaardige locatie. Hierop is door Stadskracht (de aangestelde stadsgeograaf) een volledige beoordeling van de locatie Schonckplein opgesteld. Deze beoordeling maakt onderdeel uit van de eindrapportage en het advies.

De enquête, brieven, gesprekken en overleggen hebben voldoende inzicht gegeven om alle belangen goed in beeld te krijgen. Deze belangen zijn tegen elkaar afgewogen, en hebben geresulteerd in een eindadvies dat door het college aan de raad kan worden voorgelegd.

#### *Motie Schonckplein 17 december 2020*

Ter uitvoering van de motie van de raad heeft Stadskracht met een onafhankelijke blik naar het Schonckplein gekeken. Dit met de intentie om na te gaan of een volwaardige supermarkt op deze plek rendabel en daarmee ook toekomstbestendig zou kunnen zijn. Naar oordeel van Stadskracht ontbreken door de ligging in de kern en het onderliggende wegennet de essentiële financiële randvoorwaarden voor een volwaardige supermarkt. Een supermarkt op Schonckplein zal dan ook nooit de functie van buurtsuper ontgroeien. Een ondernemer zal vanwege dit gegeven waarschijnlijk nooit de investering doen om de supermarkt hier te vergroten. Daarmee ontstaat ook het reële risico dat de bestaande supermarktfunctie ook daadwerkelijk 'afgewaardeerd' wordt tot een buurtsuper. Hiermee wordt niet voldaan aan de wens om te komen tot een volwaardige supermarkt in de kern Geertruidenberg.

#### *Emmaweg-Centraleweg*

Voorafgaande aan de zoektocht werd deze locatie al direct geopperd als nieuwe supermarktlocatie door Rialto en PLUS. Simpelweg omdat door zijn centrale ligging en de aanwezigheid van diverse doorgaande wegen deze plek vanuit exploitatie oogpunt de meest ideale locatie lijkt in Geertruidenberg. Omdat de exploitatiebaarheid van de supermarkt wel belangrijk is, maar niet de enige afweging die mee genomen moet worden, is besloten om tot de zoektocht over te gaan. De gemeente wilde eerst alle potentiële locaties in beeld hebben. En de belangen per locatie afgewogen hebben alvorens een besluit genomen zou worden.

In de tussenrapportage is al gebleken dat deze plek inderdaad veel voordelen kent voor een supermarkt, maar ook de nodige gevoeligheden. De plek grenst direct aan de historische kern. Dat maakt dat de ruimtelijke impact van een ontwikkeling hier al heel snel als vrij groot wordt ervaren. Het terrein is nu nog een onbebouwde groene plek in een omgeving die de laatste jaren steeds verder verdicht is. De kans dat met de komst van een supermarkt en parkeerterrein hier sprake gaat zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is dan ook klein.

Naar aanleiding van de ingekomen reacties, de enquête en gesprekken die er zijn gevoerd is door Rialto gekeken naar de mogelijkheden om de verwachte knelpunten op de locatie aan de Emmaweg te verzachten of weg te nemen. Hiervoor is het schetsplan tegen het licht gehouden en op verschillende punten aangepast.

Voor de locatie aan de Emmaweg is met name de impact van een supermarkt voor de woningen aan de Emmaweg en de beperkingen die de primaire waterkering met zich mee brengt aanleiding geweest om tot een andere invulling te komen. Waar in de eerste opzet de grondwal met name bedoeld was om de supermarkt in te kleden gezien van de doorgaande weg. Is in de nieuwe opzet een grondwal opgenomen om de supermarkt zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken voor de bewoners van de Emmaweg. Het gebouw zelf heeft meer afstand van de Centraleweg-Stationsweg, omdat deze weg ook tevens de primaire waterkering is. De beschermingszone beperkt hier de bouwmogelijkheden.



De grondwal vormt een referentie naar het voormalige spoorwegtracé dat hier heeft gelopen. Het was in het verleden de plek waar het spoor de vestingstad binnenkwam. Tevens wordt het gebied afgescheiden in een parkgedeelte en supermarktgedeelte. Hiermee blijft de rust en de parkfunctie voor de buurt in stand.

De hoogte van de wal is in deze opzet vrij fors en zal dan ook veel zicht van de woningen aan de Emmaweg wegnemen. Maar ook het zicht vanaf de doorgaande wegen richting de historische kern wordt hier voor een groot deel beperkt. Hoewel deze opzet met name een forse verbetering betekent voor de bewoners van de Emmaweg, is het vrij dominant voor het aanzicht van de historische kern. Het zicht gaat gedomineerd worden door de wal met daarvoor parkeren tegen de weg aan.

### *Oude Stadsweg 2*

Net als voor de locatie Emmaweg-Centraleweg, is de stedenbouwkundige schets tegen het licht gehouden. Op deze manier is geprobeerd om ook hier de pijnpunten die uit de vele input naar voren is gekomen te verzachten. En waar mogelijk de ruimtelijke inpassing van het plan te verbeteren.

De grootste aanpassing ten opzichte van de eerste getoonde schetsen is het achterwege laten van het woonhofje. Het grote verschil op deze plek ten opzichte van de locatie Emmaweg, is dat hier geen sprake is van een maagdelijk onbebouwde groene plek. Op de plek is nu een klein sportpark aanwezig met drie graveltennisbanen, een clubgebouw met kleedruimtes en een sportveld. Door het achterwege laten van het

woonhofje ontstaat er juist lucht en ruimte op de plek. Wat er in resulteert dat ten opzichte van de huidige situatie niet alleen iets wordt toegevoegd, maar juist een stuk open ruimte teruggegeven kan worden aan de vesting in de vorm van een parkachtige inrichting. De supermarkt wordt ingekleed in een aardewal in het groen om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de vestingwerken.

Naast de supermarkt is er een prominente plek voor een horecapunt aan het water van de vesting. Wat de beleving van de historische kern als vestingstad ten goede komt. Hiermee wordt de huidige exploitant van de cafetaria op het Schonckplein de gelegenheid geboden om mee te verhuizen en een toekomstbestendige onderneming op te zetten.



## Beoogd effect

Te komen tot één 'volwaardige' supermarktlocatie voor de kern Geertruidenberg.

## Argumenten

### *1.1 De rapportage is een weerspiegeling van het doorlopen proces*

In de rapportage, zoals opgenomen in bijlage 1, is niet alleen de conclusie rondom de locaties opgenomen, maar geeft ook een beschrijving van het doorlopen proces. In de startfase is met een open blik naar de kern gekeken om zo veel mogelijk potentiële locaties in beeld te krijgen. De input vanuit de inwoners is hierin zeer belangrijk geweest. In de fase van inventariseren en analyseren zijn alle locaties afgewogen en bekeken. In deze stap in het proces heeft het bureau Stadskracht als onafhankelijk deskundige meegekeken en zowel de beoordelingen vanuit de gemeente als vanuit PLUS en Rialto bekeken. Vier locaties zijn meegenomen naar de verdiepingsfase. Met het besluit van het college van 13 oktober is hier één locatie van afgefallen. En op advies van de raad na de themasessie nog één. De twee resterende locaties zijn nog verder verdiept en in de eindconclusies en beoordeling verwerkt.

### *1.2 In de rapportage zijn de achterliggende motiveringen verwoord*

Alle 21 aangedragen locaties zijn bekeken en het afgewogen. In sommige gevallen was de motivering om de locatie af te laten vallen vrij eenvoudig. Maar bij een groot aantal locaties is een uitgebreidere motivering opgevoerd voor het wel of niet verder bekijken in de zoektocht.

### *1.3 In het rapport is omschreven hoe uitwerking is gegeven aan de motie van de gemeenteraad*

Op 22 december 2020 is door de gemeenteraad een motie aangenomen van Keerpunt 74. Met deze motie vraagt de raad aan het college om uitbreiding van de supermarkt op het Schonckplein als volwaardige locatie mee te nemen in de zoektocht. In paragraaf 5.2 van het rapport wordt hier uitgebreid op ingegaan.

### *1.4 De locatie Schonckplein blijkt geen toekomstbestendige optie voor een volwaardige supermarkt*

Aan Stadskracht is gevraagd om vanuit een onafhankelijke positie het Schonckplein te beoordelen. En in beeld te brengen hoe realistisch het is dat een volwaardige supermarkt op het Schonckplein rendabel zal zijn. Om dit te kunnen beantwoorden heeft Stadskracht eerst uiteengezet wat er wordt verstaan onder een volwaardige supermarkt en welk type supermarktketen hierbij hoort. Los van de omvang (ca. 1.500-1.600 m<sup>2</sup> BVO) is ook de uitstraling van het gebouw en de openbare ruimte van belang, Maar zeker ook de ligging om ook een hele wijk of kern te kunnen bedienen. De conclusie van Stadskracht is in dit geval vrij helder. Een volwaardige supermarkt kan functioneren met een verzorgingsgebied van ca. 5.000 tot 6.000 inwoners. De kern Geertruidenberg heeft ca. 7.000 inwoners en zou dus door één fullservice supermarkt bediend kunnen worden. De decentrale ligging en het onderliggende wegennet maakt dat een supermarkt op het Schonckplein alleen de wijken west en noord bedient. Deze wijken samen hebben ca. 4.100 inwoners. De primaire economische randvoorwaarden voor een volwaardige supermarkt ontbreken dus op het Schonckplein. Vergroten van het winkeloppervlak en verbeteren van de uitstraling van de openbare ruimte kan tot een kleine verbetering leiden, maar niet genoeg om het gemis aan de economische randvoorwaarden te compenseren.

Een supermarkt op het Schonckplein zal daarom nooit de functie van buurtsupermarkt ontgroeien. Uitbreiden van de winkel is dan ook geen realistische optie, omdat dit simpelweg niet rendeert. Helemaal uit te sluiten dat er een supermarktformule is die bij een eventueel vertrek van de PLUS op het Schonckplein in het gat springt gaat volgens Stadskracht niet. Wellicht dat een formule accepteert om een niet rendabele winkel te exploiteren om zo een marktpositie te verkrijgen. Maar dit zal naar verwachting geen duurzame oplossing zijn. En zal ook een nieuwe exploitant uiteindelijk ook de nodige problemen gaan onder vinden om het hoofd boven water te houden.

### *1.5 Voor het behoud van voorzieningen in de kern Geertruidenberg is ontwikkelruimte nodig*

Om voorzieningen voor de kern Geertruidenberg te kunnen behouden hebben ondernemers ontwikkelruimte nodig. Zeker in de supermarktbranche is het noodzakelijk om mee te kunnen groeien met de marktontwikkelingen. Met de komst van de Lidl en toekomstige uitbreidingswensen van Albert Heijn in het centrum van Raamsdonksveer en met de realisatie van de nieuwe Jumbo aan de Boterpolderlaan in Raamsdonksveer is duidelijk dat de marktontwikkelingen in onze gemeente de afgelopen jaren niet hebben stilgestaan. Ontwikkelruimte is dan nodig om enerzijds een betere voorziening voor de inwoners te kunnen realiseren en anderzijds ook om een supermarkt voor de kern Geertruidenberg te kunnen behouden.

### *1.6 In het rapport wordt het advies om te kiezen voor de locatie Oude Stadsweg 2 toegelicht*

Als de conclusie over het Schonckplein was geweest dat een volwaardige supermarkt nog enige kans van slagen zou hebben, zou het advies om te kiezen voor de locatie Oude Stadsweg 2 niet gegeven zijn. Maar ook als de ruimtelijke en sociale impact voor de omgeving van Oude Stadsweg 2 onacceptabel is of buiten proportioneel zou zijn, zou het advies om voor deze locatie te kiezen niet gegeven zijn. Het advies is dus een weloverwogen besluit van afwegingen van verschillende belangen. Dit zijn ruimtelijke belangen op het gebied

van stadsaanzicht, cultuurhistorie en groen. Maar ook sociale belangen voor de buurt en het belang van het voorzieningenniveau voor de stad.

### *1.7 De onderbouwing om niet te kiezen voor de locatie Emmaweg-Centraleweg is uitgebreid toegelicht in het rapport*

De voornaamste reden is de te grote impact op het aanzicht van de stad en de bewoners van de Emmaweg. Hoewel de schetsen laten zien dat Rialto tot veel bereid was om te investeren in landschappelijke inpassing, blijft de afstand van de supermarkt tot de woningen beperkt. Het gebouw in combinatie met een grondwal zorgt voor een te grote fysieke barrière die het aanzicht van de historische te veel verandert. De groene plek aan de rand van de stenige historische kern wordt door velen als te waardevol beschouwd om op te offeren.

### *2.1 Op de locatie Oude Stadsweg 2 is ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen.*

Met de ontwikkeling van een supermarkt op de plek van het huidige sportterrein is ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken, mits aan de ontwikkeling de juiste voorwaarden worden gesteld. Het ruimte beslag op het perceel wordt namelijk minder dan met het sportpark. De vrije komende delen van het terrein kunnen heringericht worden en teruggegeven worden aan de parkstructuur rondom de vesting. Het huidige sportpark is een besloten terrein dat geen relatie heeft met de vesting of de historische kern. In de nieuwe situatie kan een groot deel van het terrein weer openbaar toegankelijk worden en een bijdrage leveren aan de groene uitstraling van de kern. Hiermee wordt niet alleen iets toegevoegd, maar ook iets teruggegeven aan de vestingwerken.

### *2.2. Met een zorgvuldige inpassing en passend ontwerp kan de ontwikkeling plaatsvinden binnen het beschermd stadsgezicht*

De locatie Oude Stadsweg 2 valt binnen het beschermd stadsgezicht. Beschermd stadsgezicht wil niet zeggen dat er helemaal geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Zoals in de toelichting van het aanwijzingsbesluit in 1970 staat omschreven: *“De bescherming houdt niet in dat de huidige situatie bevroren wordt, doch dat bij de ontwikkeling van het stadscentrum het historische aspect zo weinig mogelijk aan belang inboet.”* In vergelijking met de situatie in 1970 is het beschermd stadsgezicht ook niet bevroren. En is er ook geen reden dat anno 2021 wel te verwachten. Het vraagt echter zorgvuldigheid en extra aandacht voor de wijze waarop een ontwikkeling plaatsvindt. De eerste schetsen en 3D impressies laten zien dat dit een realistisch verwachtingspatroon is, onder meer door het vervallen van het woonhofje. En ook gegeven dat de ontwikkelaar bereid is om hier in te investeren. Door groene inkapseling van het gebouw en de juiste aankleding van het parkeerterrein gaat het geheel in de omgeving op. Zeker in combinatie met de verlaagde ligging ten opzichte van de Oude Stadsweg.

### *2.3 Meeverhuizen van de cafetaria zorgt voor behoud van een lokale ondernemer en verbetert de transformatie mogelijkheden van het Schonckplein.*

Door als voorwaarden mee te geven dat er ruimte moet komen voor een horecagelegenheid in het plan, wordt de gelegenheid geboden aan Kwebbels om mee te verhuizen. Dit heeft als voordeel dat er ook voor deze lokale ondernemer een toekomstbestendige plek is. De horecagelegenheid kan zelfs uitgroeien van een cafetaria naar een aantrekkelijke horecapunt aan het water van de vesting. Doordat de cafetaria te samen met de supermarkt uit de winkelstrip van het Schonckplein verhuizen, ontstaat de mogelijkheid om de hele strip op de begane grond te transformeren.

### *2.4 De locatie Oude Stadsweg 2 is ruim genoeg om overlast voor de omwonenden tot een minimum te kunnen beperken*

Doordat de locatie voldoende ruimte biedt kan de ontwikkeling op passende afstand van de omliggende woningen gerealiseerd worden. Bovendien staan de woningen aan de Oude Stadsweg al op redelijke afstand van de weg. In de huidige situatie is er al een inrit naar het sportpark. Of de inrit op dezelfde locatie blijft moet nog worden bezien. Maar er hoeft dus geen extra inrit op de Oude Stadsweg bij te komen.

### *2.5 Een ontwikkeling op de locatie geeft een meekoppelkans om de verkeersveiligheid van de Oude Stadsweg te verbeteren*

Dat met de komst van een supermarkt op de locatie kritisch gekeken moet worden naar het wegprofiel van de Oude Stadsweg lijkt een logisch gevolg. De verkeersintensiteit nu en in de toekomst blijft nog ruim binnen de wenselijke omvang. Het profiel van de weg en de inrichting van de kruising met de Centraleweg vragen echter de nodige aandacht. Dit is niet direct het gevolg van een supermarktontwikkeling, maar wel noodzakelijk om te verbeteren bij een ontwikkeling. Door de ontwikkelaar een bijdrage te laten leveren aan de herinrichting worden de lasten hiervoor bij beide partijen weggelegd. Bovendien is het aannemelijk dat de Oude Stadsweg, gezien de levensduur van deze weg, binnen afzienbare tijd op het onderhoudsprogramma van het wegbeheer naar voren komt. In combinatie met de supermarktontwikkeling ontstaat dan de kans om de Oude Stadsweg her in te richten.

### *2.6 Extra parkeerplaatsen in combinatie met een aantrekkelijke route dragen bij aan het versterken van het historisch centrum*

In de zoektocht zijn geen geschikte locaties rondom de markt gevonden die voor een wisselwerking tussen de supermarkt en de bestaande detailhandel en horeca kunnen zorgen. Deze wisselwerking is bij beide overgebleven locaties zeer gering. De locatie Oude Stadsweg 2 kan gezien de ruimte extra parkeerplaatsen kwijt. Wanneer dit gecombineerd wordt met een aantrekkelijke langzaam verkeersroute (o.a. met een brug over de vesting) kan deze plek als uitvalsbasis gaan dienen voor bezoekers van het centrum. Hiermee ontstaat meerwaarde voor deze locatie.

### *2.7 Met de input van enquête is echt wat gedaan*

De nadelen die per locatie zijn aangedragen in de enquête zijn ook besproken met de ontwikkelaar en PLUS. De vier meest aangedragen nadelen voor de locatie Oude Stadsweg 2 zijn verslechtering verkeerssituatie/parkeerdruk, verlies van groen, verlies van de sportfunctie en aantasting van het historische karakter. Door Rialto en PLUS mee te laten investeren in de verbetering van de verkeerssituatie kan dit nadeel ondervangen worden. De getoonde fietsstrook in de schetsen is een eerste aanzet hier toe. Het verlies van groen is nagenoeg nihil doordat het hofje uit het plan is geschrapt. De inpassing van het terrein en het gebouw zorgen voor een minimale impact op de vesting. Het opheffen van de sportfunctie is een gemeentelijke keuze die verantwoord gemaakt kan worden.

### *2.7 Transformatie van het Schonckplein naar wonen zorgt ook daar voor kwaliteitsverbetering*

De supermarktfunctie op het Schonckplein moet in zijn geheel verdwijnen om de nieuwe winkel mogelijk te maken. Met het vertrek van de winkel op het Schonckplein ontstaat de kans om het plein te transformeren naar wonen. Het verwijderen van de vele aanbouwen die in de loop der jaren in de winkelstrip zijn gerealiseerd is nodig om ook hier de nodige kwaliteitswinst te behalen. Ook is het niet wenselijk om nieuwe vormen van detailhandel hier toe te staan. Het is gebleken dat de kern Geertruidenberg niet groot genoeg is om naast een kernwinkelgebied in het centrum ook een buurtwinkelcentrum te dragen. De kern en het voorzieningenniveau zijn gebaat bij een sterkere concentratie van detailhandel in het centrum. Zeker ook om enige detailhandel voor de toekomst te kunnen behouden. Transformatie naar wonen lijkt dan ook de enige voor de hand liggende optie. Doordat ook de parkeervraag hiermee grotendeels wegvalt op het Schonckplein ontstaat er wellicht een (toekomstige) ontwikkelmogelijkheid om het plein nog verder te transformeren. Eerste schetsen van Rialto laten daarnaast ook zien dat omvorming naar wonen realistisch is.

### *2.8 De randvoorwaarden zorgen voor controle en sturingsmiddelen voor de gemeente*

Door controlemomenten in te bouwen in de ontwerpfase kan vanuit de gemeente actief gestuurd worden op de kwaliteit van de gehele ontwikkeling. Gezien de gevoeligheid in het beschermd stadgezicht is dit zeer wenselijk. Bij de grondverkoop wordt een eerste recht tot koop bedongen. Dit geeft de gelegenheid om bij een eventuele beëindiging van de supermarkt zelf weer de controle te nemen.

## **Kanttekeningen**

### *2.1 Het huurcontract met de huidige exploitant van het sportpark is nog niet beëindigd*

De huidige exploitant van het sportpark heeft in 2012 een huurovereenkomst gesloten met de gemeente voor een periode van 10 jaar, met een optie tot verlengen voor 5 jaar. De eerste periode loopt in oktober 2022 af. De exploitant heeft in december 2019 aangegeven vooruitlopend op de optie om 5 jaar te verlengen, het contract met 10 jaar te willen verlengen. Vanuit de gemeente is in januari 2020 aangegeven hier niet in op te willen gaan, omdat dit eventuele toekomstplannen (ondermeer ook door het verdwijnen van de 150kV-verbinding) te veel zou kunnen belemmeren. Alvorens we tot een gedeeltelijke verkoop van het terrein aan de vastgoedeigenaar overgaan zal het contract beëindigd moeten worden.

### *2.2 Bij ontwikkeling binnen 15 jaar na verkoop deelt RWE in de waardeverhoging van het perceel*

Bij de aankoop van het sportterrein van Essent is bedwongen dat bij een ontwikkeling binnen 15 jaar na verkoop Essent recht heeft op 50% van de waardeverhoging. Bij een ontwikkeling tot supermarktlocatie zal een deel van het terrein zeker in waarde stijgen. Wij zullen als gemeente dan ook RWE, als rechtsopvolger van Essent, moeten compenseren.

### *2.3 Het draagvlak voor de locatie Oude Stadsweg 2 lijkt beperkt*

Uit de enquête is wel naar voren gekomen dat de locatie aan de Oude Stadsweg 2 aanzienlijk vaker is genoemd als wenselijke locatie. Met 54% van de reageerders in de enquête vindt een kleine meerderheid de locatie aan de Oude Stadsweg niet gewenst als supermarktlocatie. 40% van de reageerders vindt dit wel het geval.

### *2.4 Zowel de OKG als de CRK staan niet positief tegen over het plan*

Voor beide locaties geldt dat de Oudheidkundige kring Geertruydenberghe niet positief tegen over een supermarktontwikkeling staat. Vanuit het belang dat de oudheidkundige kring heeft is dit begrijpelijk. Dit belang is echter wel eenzijdig. Als gemeente moeten we alle belangen afwegen.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft in hun advies vanuit ruimtelijk oogpunt ook geen positief advies gegeven. Dit advies is echter wel gegeven over de eerste stedenbouwkundige schetsen. En is

grotendeels ook beïnvloed door de gedachte dat er een beter 'alternatief' voor handen was, namelijk het Schonckplein. Zoals eerder verwoord is het Schonckplein geen alternatief.

### **Financiën**

Aan de locatiekeuze zitten geen financiële gevolgen voor de gemeente. Zoals in de randvoorwaarden opgenomen dient de gehele ontwikkeling voor rekening en risico van de ontwikkelaar te komen.

Als de locatie ook daadwerkelijk tot ontwikkeling komt zal een beperkt deel aan de Corsa/Rialto verkocht worden. De prijs zal in dat geval residueel bepaald worden, waarbij afwaardering van het vastgoed op het Schonckplein ook in ogenschouw moet worden genomen.

De extra vragen vanuit de raad middels de motie van Keerpunt 74 heeft er wel toe geleid dat er Stadskracht meer en uitgebreider heeft moeten adviseren dan in eerste instantie werd aangenomen. Het eerder beschikbare budget van €6.800 voor de zoektocht wordt hiermee overschreden. Deze overschrijding zal in de turap worden toegelicht.

### **Communicatie**

De huidige exploitant van sportpark Hier-O is voor dat de raadstukken openbaar zijn gemaakt op de hoogte gebracht van het advies van het college.

### **Uitvoering**

Na dat de raad een besluit heeft genomen zullen de gesprekken met Rialto en PLUS voortgezet worden. Waarbij een intentie overeenkomst een van de eerste stappen is die gezet moeten worden. Een globale planning zal ook onderdeel zijn van deze overeenkomst.

### **Bijlagen**

1 - 'Supermarkt Geertruidenberg, eindrapportage verkenning naar een potentiële supermarktlocatie'

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,  
de secretaris, de burgemeester,

R.C.J. Nagtzaam

M. Witte



De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg van 13 april 2021

**Besluit:**

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van het rapport 'Supermarkt Geertruidenberg, eindrapportage verkenning naar een potentiële supermarktlocatie', zoals opgenomen in bijlage 1.
2. Het perceel Oude Stadsweg 2 (GTB A 3075) aan te wijzen als locatie voor een volwaardige supermarkt voor de kern Geertruidenberg, onder de volgende voorwaarden:
  - a. De nieuwe supermarkt kent een winkelvloeroppervlakte van ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup>, waarbij wordt beoogd het bruto vloeroppervlak zo compact mogelijk te houden;
  - b. Er wordt een horecagelegenheid gerealiseerd om de huidige exploitant van de cafetaria aan het Schonckplein een nieuw en minimaal gelijkwaardig onderkomen te bieden;
  - c. Er moeten voldoende parkeergelegenheden worden aangelegd zodat kan worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid, voor zowel auto's als fietsen;
  - d. Er moeten bovenop de parkeernorm 20 tot 30 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van bezoekers van het centrum van Geertruidenberg;
  - e. De parkeerplaats blijft ten alle tijden openbaar en in eigendom van de gemeente;
  - f. De grond ten behoeve van supermarkt wordt verkocht aan de ontwikkelaar met een eerste recht tot koop voor de gemeente;
  - g. Het volledige sportpark moet worden gesloopt en gesaneerd;
  - h. Het te gebruiken terrein voor de supermarkt en parkeervoorziening moet zo compact mogelijk blijven;
  - i. Het overige vrij komende deel van het perceel wordt ingericht als onderdeel van de parkstructuur rondom de vesting;
  - j. Er wordt een brug gerealiseerd die de wandelroute richting het centrum versterkt;
  - k. Het ontwerp van het gebouw en de inrichting van het terrein zijn gebaseerd op de bijgevoegde schetsen en moeten passen bij de parkachtige inrichting en het beschermd stadsgezicht en worden ter goedkeuring aan het college voorgelegd;
  - l. Indien niet tot een passend ontwerp en inrichting wordt gekomen kan het college besluiten om geen verdere medewerking meer aan de ontwikkeling te verlenen;
  - m. De detailhandel op het Schonckplein wordt direct volledig beëindigd zodra de nieuwe winkel op de locatie is gerealiseerd en wordt met goedkeuring van de huidige eigenaar, zonder planschade, planologisch onmogelijk gemaakt;
  - n. De locatie Schonckplein wordt getransformeerd naar wonen. De eigenaar/ontwikkelaar overlegt een plan aan het college om tot een transformatie van het pand op het Schonckplein tot woningen te komen en voert deze ook uit. Waarbij de bouwmassa zoveel mogelijk wordt terug gebracht naar de oorspronkelijke strip;
  - o. De ontwikkeling met de genoemde randvoorwaarden is volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar/vastgoedeigenaar;
  - p. De ontwikkelaar/vastgoedeigenaar draagt financieel bij aan de herinrichting en verbetering van de verkeerssituatie van de Oude Stadsweg;
  - q. Wanneer niet aan de genoemde voorwaarden voldaan kan worden kan het college en/of raad besluiten om geen verdere medewerking te verlenen aan de gehele ontwikkeling.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 3 juni 2021,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere

M. Witte