

# Supermarkt Geertruidenberg

**Eindrapportage verkenning naar  
een potentiële supermarktlocatie**



## Inhoudsopgave

Supermarkt Geertruidenberg.....	1
1 Samenvatting.....	5
2 Inleiding.....	6
2.1 Aanleiding.....	6
2.2 Doel.....	6
2.3 De opgave.....	6
2.3.1 Volwaardige supermarkt.....	7
3 Startfase.....	8
3.1 De inventarisatie.....	8
3.1.1 Informatieavond.....	8
3.1.2 Gespreken belangenverenigingen.....	8
3.1.3 Online enquête.....	8
3.1.4 Ontvangen reacties.....	9
3.1.5 De resultaten.....	9
4 Inventariseren en analyseren.....	10
4.1 De harde criteria.....	10
4.1.1 Omvang.....	10
4.1.2 Beschikbaarheid.....	10
4.1.3 De voorselectie.....	10
4.2 Stakeholders criteria.....	10
4.2.1 Selectie PLUS/Rialto.....	11
4.2.2 Selectie gemeente.....	11
4.3 Onafhankelijke deskundige.....	11
4.4 Zachte criteria.....	12
4.5 Locatiebezoek.....	12
5 Verdiepen.....	13
5.1 Locatiekeuzes.....	13
5.1.1 Locatie 1: Oude Stadsweg 2.....	13
5.1.2 Locatie 2: Kloosterstraat-Stadsweg.....	15
5.1.3 Locatie 3: Emmaweg-Centraleweg.....	17
5.1.4 Locatie 4: Weergang-Frederik Hendrikwal.....	19
5.2 Deelconclusie.....	21
5.3 Themasessie.....	22
5.4 Enquête.....	22
5.4.1 Wenselijk of niet.....	22
5.4.2 Voor- en nadelen.....	23
5.4.3 Behoud Schonckplein.....	26
5.5 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.....	27
5.6 Overige reacties.....	27
5.6.1 Buurtvereniging de Koepoort.....	27
5.6.2 Wijk Rijakkers, Buitenveste, Oude Stadsweg.....	27
5.6.3 Petitie omwonenden Schonckplein.....	28
5.6.4 Individuele reacties.....	28
5.7 Motie gemeenteraad.....	28
6 Aanbevelingen.....	29
6.1 Algemeen.....	29
6.2 Schonckplein.....	29
6.2.1 Onafhankelijke beoordeling Stadskracht.....	29
6.2.2 Beoordeling PLUS.....	29
6.2.3 Detailhandelsvisie 2013-2018.....	30
6.2.4 Conclusie.....	30
6.3 Emmaweg-Centraleweg.....	31
6.3.1 Aangepast schetsplan.....	31
6.3.2 Conclusie.....	32
6.4 Oude Stadsweg 2.....	33
6.4.1 Aangepast schetsplan.....	33
6.4.2 Conclusie.....	35
6.5 Conclusie en aanbevelingen.....	36
7 Bijlagen(n).....	38



## 1 Samenvatting

In de zoektocht naar een locatie voor een nieuwe volwaardige supermarkt ter vervanging van de buurtsuper op het Schonckplein zijn vele locaties de revue gepasseerd. Een historische kern omringt door een vestinggracht maakt dat er nauwelijks locaties te vinden zijn die voldoende centraal liggen om de juiste economische randvoorwaarden te bieden. En waar de gevoeligheid van de cultuurhistorie niet voelbaar is.

De zoektocht heeft wel geresulteerd in een potentiële locatie, namelijk de plek van het huidige sportpark Hier-O aan de Oude Stadsweg 2.

Alvorens tot de conclusies te komen dat deze plek een acceptabele locatie is, moest helder zijn dat de huidige locatie aan het Schonckplein echt geen optie is om een volwaardige supermarkt te exploiteren. Vanuit de gemeenteraad is duidelijk gemaakt dat de bestuurlijke wens bestond om dit ook inzichtelijk te krijgen. Maar ook uit de roep van inwoners om de supermarkt op het Schonckplein te houden, en de vraag waarom dat daar niet 'gewoon' uitgebreid kan worden bleek dat de nut en noodzaak van de zoektocht niet altijd voor iedereen helder was. Met behulp van een deskundige en een cijfermatige onderbouwing van PLUS is duidelijk onderbouwd dat dit niet tot de mogelijkheden behoort.

Waarom dan de keuze voor de Oude Stadsweg 2? Een 50 jaar oud sportpark tegen de vesting aan is geen situatie die bijdraagt aan de beleving van de historische stad. Het terrein is weinig toegankelijk. Alleen de sporters die gebruik maken van de faciliteiten komen op het terrein. In 2011 is de kans voorbij gekomen om als gemeente de regie te krijgen over de toekomst van dit terrein. Vooralsnog is de keuze geweest het sportpark te laten wat het is. Eigen regie betekent niet dat deze situatie voor in de eeuwigheid moet blijven bestaan. Als de locatie voor een ander doel ingezet zou kunnen worden, is dan ook een keuze die de gemeente kan en mag maken. Deze keuze moet dan alleen niet leiden tot onacceptabele situaties. Sterker nog, de keuze zou een positieve bijdrage moeten opleveren aan de gemeenschap. Door het sportpark hier te vervangen voor een supermarkt zijn diverse verbeteringen te bedenken. Omdat het terrein niet meer volledig benut hoeft te worden kan een deel heringericht worden als onderdeel van de vestingwerken. Doordat er een locatie gevonden is, verbeterd het voorzieningen niveau voor de kern Geertruidenberg Van een buurtsuper die slechts enkele delen van de stad bediend gaan we naar een centrale volwaardige supermarkt voor de hele stad. Blijven inzetten op een buurtsupermarkt op het Schonckplein is geen toekomstbestendige keuze. Door de exploitant is al vaker aangegeven dat het steeds lastiger wordt om hier een rendabele winkel overeind te houden. Wat waarschijnlijk gaat leiden tot sluiting van je enige supermarkt in de kern. Dit kan voorkomen worden nu er een geschikte locatie is gevonden.

Het resultaat van de zoektocht zal niet alle inwoners en ondernemers van de gemeente tevreden stellen. De illusie dat dit ging gebeuren is er nooit geweest. Maar alle belangen tegen elkaar afgewogen te hebben is het advies om te kiezen voor de locatie meer dan gegrond.

In dit rapport wordt het proces hoe tot deze locatie is gekomen beschreven. En is ook inzichtelijk gemaakt welke belangen er allemaal in ogenschouw zijn genomen, alvorens tot een advies over te gaan.

## **2 Inleiding**

### **2.1 Aanleiding**

In de detailhandelsvisie is vastgelegd dat de kern Geertruidenberg niet primair het boodschappencentrum van de gemeente Geertruidenberg is. Voor het doen van boodschappen gaan de inwoners van de kern Geertruidenberg naar Raamsdonksveer. Binnen de kern Geertruidenberg is wel ruimte voor één volwaardige supermarkt. De omvang van deze supermarkt moet afgestemd zijn op het inwonersaantal van de kern Geertruidenberg. Dit betekent dat voor een tweede supermarkt binnen Geertruidenberg geen ruimte is. Dat werd ook bevestigd door het uitgevoerde Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) uit 2015, waarin is opgenomen wat de ruimte voor het toevoegen van vierkante meters supermarkt in onze gemeente nog is. Voor de kern Geertruidenberg is ruimte voor één supermarkt van ca. 1.500-1.600 m<sup>2</sup> bvo (bruto vloeroppervlak)/1.200 m<sup>2</sup> wvo (winkelvloeroppervlak).

De huidige supermarkt op het Schonckplein heeft op dit moment weinig tot geen toekomstperspectief. Dit gezien de beperkingen van de locatie en de excentrische ligging binnen de kern Geertruidenberg. Op het Schonckplein kan PLUS niet op een juiste manier de inwoners van Geertruidenberg bedienen in hun dagelijkse boodschappenbehoefte.

Door de gemeente is al langer de wens uitgesproken om voor de kern Geertruidenberg één 'volwaardige' supermarkt te willen realiseren. Immers voor de ontwikkeling bij de Riethorst was een 'volwaardige' PLUS supermarkt altijd het uitgangspunt. Maar sluiting van de PLUS op het Schonckplein was dan wel noodzakelijk.

Op 24 maart 2016 heeft de raad besloten in te stemmen met de plannen voor de herontwikkeling van de Riethorst en 28 grondgebonden woningen. De eerder beoogde supermarkt aan de Venestraat is daarmee uit de plannen van de Riethorst verdwenen. Het niet wegbestemmen van de supermarkt aan het Schonckplein leidde tot juridische belemmeringen. Het wel wegbestemmen tot een grote planschade. Tevens onderdeel van deze besluitvorming betrof het uitspreken van de intentie tot aankoop van sporthal De Veste met als hoofddoel ruimte te bieden aan de uitbreiding van de bestaande supermarkt tot een omvang van circa 1.500 m<sup>2</sup> bvo.

In het verlengde van dit besluit is besloten een verkenning uit te voeren naar de verschillende mogelijkheden van het Schonckplein. Hierbij is gekeken naar zowel het behoud van de sporthal met uitbreiding supermarkt, als de sloop van de sporthal ten behoeve woningbouwontwikkeling en de uitbreiding van de supermarkt. De stedenbouwkundige visie gaf aan dat in het kader van de uitbreiding van de supermarkt aan het Schonckplein er extra ruimte gecreëerd moest worden. De situatie van behoud sporthal en uitbreiding supermarkt bleek vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst.

Ondanks het advies van SRO heeft op 22 december 2016 de gemeenteraad besloten dat de sporthal behouden moest blijven en zou worden verkocht aan Sportinvestment BV. Nu deze besluitvorming is genomen komt de vraag weer aan de orde of een supermarkt op deze locatie vanuit ruimtelijk oogpunt nog wel de voorkeur geniet.

### **2.2 Doel**

De eigenaar van de winkel, Corsa Vastgoed, en PLUS hebben de gemeente gevraagd samen op zoek te gaan naar een alternatieve locatie waar een 'volwaardige' supermarkt wel tot zijn recht kan komen. Het proces voor die zoektocht is omschreven in een procesaanpak dat in mei 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit rapport geeft een beschrijving van de zoektocht. Op basis van de bevindingen in deze rapportage legt het college hun advies aan de gemeenteraad.

Het uiteindelijke doel van de zoektocht is het behouden van een supermarktfunctie voor de kern Geertruidenberg, en hiermee het voorzieningenniveau op peil te houden.

### **2.3 De opgave**

De opgave van de zoektocht die in 2019 is gestart, is het bekijken of er een locatie te vinden is in de kern Geertruidenberg waar een volwaardige supermarkt passend is en rendabel kan zijn. Zoals verwoord in het besluit van de raad op 29 mei 2019: "In te stemmen met de verkenning voor het verplaatsen van de supermarkt aan het Schonckplein om te komen tot realisatie van een nieuwe volwaardige supermarkt voor de kern Geertruidenberg".

Voor deze zoektocht is een procesaanpak opgesteld welke ook door de raad is vastgesteld. Het proces bestaat uit 4 fases.



Maar zoals de raad ook heeft besloten. “Indien geen andere supermarktllocatie binnen de kern Geertruidenberg geschikt is c.q. gevonden wordt, zal uitbreiding aan het Schonckplein opnieuw worden gezien”.

### 2.3.1 Volwaardige supermarkt

Ter verduidelijking van de opdracht die de raad aan het college heeft meegegeven is door Stadskracht een uiteenzetting gedaan van datgene wat wordt verstaan onder een volwaardige oftewel fullservice supermarkt. Supermarktformules die we als volwaardig of fullservice kunnen beschouwen zijn Albert Heijn, PLUS en Jumbo. Onder volwaardig wordt verstaan:

- Een moderne omvang van circa 1.500-1.600 m2 bruto oppervlak (bvo)
- Minimaal 75 parkeerplaatsen voor supermarkt bezoekers
- Voldoende voorzieningen voor fietsers
- Adequate expeditie
- Hoge kwaliteit van de openbare ruimte
- Duurzaam gebouw
- Een voorziening voor de kern/wijk, bij voorkeur centraal gelegen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende supermarktformules die wij in Nederland kennen. De ene supermarkt is namelijk de andere niet.

Formuletype	Omschrijving	Formules (selectie)
Fullservice*	Veel service met een bovengemiddelde prijsstelling	Albert Heijn, Plus en Jumbo
Buurtsuper	Redelijke service, in de buurt, met een hoge prijsstelling	Spar, Coop Compact
Value-for-money	Gemiddelde service met een gemiddelde prijsstelling	Jan Linders
Service discount	Bovengemiddelde service met een aantrekkelijke prijsstelling	Coop, Hoogvliet, Lidl
Merken discount	Gemiddelde service met een aantrekkelijke prijsstelling	Nettorama, Dirk
Hard discount	Weinig service met een zeer scherpe prijsstelling	Aldi

\* mega supermarkten (XL/XXL/Foodmarkt) en ‘to go’ concepten buiten beschouwing gelaten

In bijlage 7 van deze rapportage is de volledige uiteenzetting van Stadskracht weer gegeven over de verschillende supermarktformules.

### 3 Startfase

#### 3.1 De inventarisatie

De verkenning is gestart met een inventarisatie van de potentiële locaties. In een open oproep aan de inwoners van de gemeente, maar met name de inwoners van de kern Geertruidenberg, is gevraagd om potentiële locaties aan te dragen. Dit is op verschillende manieren gedaan.

##### 3.1.1 Informatieavond

De eerste stap is een informatieavond geweest. Op 3 september 2019 zijn de inwoners van Geertruidenberg uitgenodigd om in de Schattelijm mee te denken en praten over potentiële locaties. Met behulp van luchtfoto's en 'schaalmodellen' van een volwaardige supermarkt zijn diverse locaties de revue gepasseerd. In totaal hebben ca. 30 geïnteresseerde de avond bijgewoond.

Met een opkomst van ca. 30 mensen kan nog niet echt gesproken worden van een goede vertegenwoordiging van de inwoners van de kern Geertruidenberg. Met name ook omdat tijdens de avond is gebleken dat tweetal groepen ruimschoots vertegenwoordigd waren. De eerste groep bestond uit omwonende van de bestaande supermarktlocatie aan het Schonckplein. Zij zien de supermarkt hier liever niet verdwijnen. De tweede groep bestond voornamelijk uit omwonende van het grasveld aan de Emmaweg. Zij hebben de avond met name gebruikt om duidelijk te maken dat zij dit geen wenselijke potentiële locatie vinden.

##### 3.1.2 Gespreken belangenverenigingen

Naast de informatieavond zijn er gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van een aantal belangenverenigingen uit de gemeente. Zo zijn er gesprekken geweest met de Natuurfederatie Geertruidenberg, Oudheidkundige kring Geertruydenberghe en Seniorenraad Geertruidenberg. Ook de Verenigde Ondernemers Geertruidenberg (VOG) zijn uitgenodigd. Zij hebben aangegeven niet in gesprek te willen gaan hierover. Alle bovengenoemde belangenverenigingen zijn ook uitgenodigd om bij de informatieavond aanwezig te zijn. Een enkele vertegenwoordiger heeft hier gebruik van gemaakt.

##### Natuurfederatie Geertruidenberg

De Natuurfederatie heeft geen duidelijke voorkeur voor een locatie, maar heeft wel aangegeven dat een locatie waarbij groen moet worden opgeofferd voor de ontwikkeling vanuit hun standpunt niet wenselijk is. Zij zien de noodzaak van het uitbreiden van de supermarkt in deze tijden niet. We zouden juist minder moeten gaan consumeren en dus geen koopgedrag moeten stimuleren door grotere supermarkten te bouwen. Daarnaast neemt het online bestellen en bezorgen van boodschappen de komende jaren toe.

##### Seniorenraad

De Seniorenraad maakt zich bij het verplaatsen van de supermarkt van het Schonckplein naar elders zorgen over het vervallen van de mogelijkheid die de ouderen, met name uit de Mauritsstaete, nu hebben om zelf naar de supermarkt te lopen. Maar zij beseffen zich ook dat er ook elders in de kern senioren wonen. Als de supermarkt dan toch moet verplaatsen gaat hun voorkeur uit naar een locatie die nog op loopafstand van de huidige locatie ligt. Bijvoorbeeld het sportpark aan de Stadsweg.

##### Oudheidkundige kring Geertruydenberghe

De oudheidkundige kring heeft ook geen voorkeurslocatie voor een supermarkt, maar vindt een dergelijke functie binnen het beschermd stadsgezicht niet wenselijk. Met name de historische kern en de vesting zouden ontzien moeten worden. Een plek aan de Rivierkade/Statenlaan zou wat hun betreft bespreekbaar kunnen zijn, aangezien de waarde van het beschermd stadsgezicht hier toch lager is.

##### 3.1.3 Online enquête

Via de website ikpraatmee.geertruidenberg.nl is iedereen in de gelegenheid gesteld om met behulp van een enquête locaties aan te dragen. Ruim 200 keer is hier gebruik van gemaakt. Bij de enquête is gevraagd welke locatie(s) passend zouden zijn voor het verplaatsen van de supermarkt. Maar ook gevraagd welke locaties(s) die invuller niet passend vindt.

Gelet op de ingekomen reacties is door een deel van de deelnemers de enquête nogmaals gebruikt om veelvuldig aan te geven dat zij het grasveld aan de Emmaweg niet als potentiële locatie zien.



### 3.1.4 *Ontvangen reacties*

Ook zijn er inwoners geweest die naar aanleiding van de berichten en oproepen in de media hun ideeën direct kenbaar hebben gemaakt bij de gemeente, door bijvoorbeeld een brief of e-mail te sturen of te reageren via sociale media. Wat opvalt in de reacties die zijn binnen gekomen is dat deze, net als bij de informatieavond, in twee groepen te zijn verdelen. De eerste groep zijn met name de omwonenden van het grasveld aan de Emmaweg die ook op deze manier kenbaar maken dat ze het grasveld niet als potentiële locatie zien. De andere groep zijn omwonenden van het Schonckplein die kenbaar maken dat ze het vertrek van de supermarkt op het Schonckplein niet zien zitten. Door de inwoners van de Mauritsstaete en de aanleunwoningen zijn in totaal 135 handtekeningen verzameld om de PLUS aan het Schonckplein te behouden.

### 3.1.5 *De resultaten*

Met het ophalen van de informatie op de manier zoals hierboven beschreven is er een lange lijst ontstaan van potentiële locaties. In totaal 21.

- Schuttersveld 3, voormalige basisschool de Peuzelaer
- Grasveld aan de Emmaweg-Centralweg
- Oude Stadsweg 2, voormalige PNEM sportpark/ sportpark Hier-o
- Stadsweg 49, voormalig garagebedrijf Leemans
- Trapveldje en/of skatebaan aan de Gouverneurslaan-Schoutenlaan
- Braakliggende grond aan de Rivierkade/Statenlaan
- Zoutmanstraat e.o., in combinatie met de herstructureringsplannen van Thuisvester
- Centraleweg 16, voormalige Dongecentrale
- Centraleweg 14a-14b, gronden met bedrijfspanden naast de voormalige Dongecentrale
- Voormalige vuilstort op de hoek Amerweg-Parallelweg
- Stadsweg 1, terrein van Right-oh
- Venestraat 16, voormalig kerkgebouw
- Markt 32-38, voormalig stadhuis
- Monnikenweg/Frederik Hendrikwal, open plek tussen Oranjebastion en de Monnikenweg
- Weergang-Walgang, open plek tussen Koninginnebastion en Brandepoortbastion
- Weergang-Frederik Hendrikwal, open plek tussen Koninginnebastion en Oranjebastion
- Amerweg 15, voormalig politiebureau
- Van der Waalstraat 2, zwembad de Schans
- Centraleweg 2, open plek naast Texaco station
- Centraleweg 6, betoncentrale van Bruill
- Kloosterstraat-Stadsweg, open plek naast nieuwbouw Riethorst

In bijlage 1 is een feitelijke samenvatting opgenomen van alle aangedragen locaties.

## **4 Inventariseren en analyseren**

### **4.1 De harde criteria**

Om de 21 aangedragen locaties te kunnen beoordelen zijn deze eerste bekeken naar de twee harde criteria die voor de nieuwe locatie moeten gelden. Dit zijn omvang en beschikbaarheid.

#### **4.1.1 Omvang**

De nieuwe supermarkt kan een omvang van ca. 1.500 tot 1.600 m<sup>2</sup> BVO bevatten (exclusief inpandig laden en lossen). Bij een volwaardige supermarkt van deze omvang zijn 75-85 parkeerplaatsen noodzakelijk. Naast het autoparkeren moet er ook plek zijn fietsparkeren, en voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtwagens. De potentiële locatie moet dan ook een minimale omvang van 3.800 tot 4.000 m<sup>2</sup> groot zijn.

#### **4.1.2 Beschikbaarheid**

De locatie moet uiteraard ook beschikbaar zijn, of binnen enkele jaren beschikbaar komen. Per locatie is daarom ook gekeken of er geen plannen zijn die de ontwikkeling van een supermarkt onmogelijk maken.

#### **4.1.3 De voorselectie**

De locaties die verder bekeken zijn voldoen aan beide harde criteria die hierboven zijn genoemd. Na deze voorselectie is het aantal locaties van 21 terug gebracht naar 10.

De volgende locaties zijn hierbij afgevalen:

- Schuttersveld 3/De Peuzelaer – woningbouw gepland
- Stadsweg 49/voormalige garage Leemans – woningbouw gepland
- Zoutmanstraat e.o – in herstructureringsplannen geen plek voor supermarkt
- Amerweg-Parallelweg – is oude vuilstort locatie, geen bebouwing mogelijk
- Stadsweg 1/Right-Oh – geen plannen om Right-oh uit de kern te verplaatsen
- Venestraat 16/Gertrudiskerk – kerkgebouw is verkocht en te klein
- Markt 32-38/Stadhuis – historische gebouwen zijn niet geschikt voor een supermarkt.
- Amerweg 15/voormalig politiebureau – gebouw is verkocht en wordt verhuurd aan diverse bedrijven
- Van der Waalstraat 2/zwembad de Schans – zwembad wordt gerenoveerd en gaat niet op termijn verdwijnen
- Naast Centralweg 2/Texacostation – perceel is te klein
- Centraleweg 6/betoncentrale Bruill – Bruill heeft nog geen verhuisplannen

### **4.2 Stakeholders criteria**

In het selectieproces zijn twee stakeholders, namelijk de gemeente Geertruidenberg en de exploitant (PLUS) samen met de vastgoedeigenaar (Corsa Vastgoed, in dit proces vertegenwoordigd door Rialto Vastgoedontwikkeling). De belangen van de beide stakeholders zijn niet altijd gelijk. En ook niet altijd voor elkaar te beoordelen. Zo hebben PLUS en Rialto belang bij een locatie waar een zo'n rendabel mogelijk supermarkt is te exploiteren. Voor de gemeente is van belang dat de supermarkt rendabel kan zijn om zo het beoogde einde resultaat, een volwaardige fullservice supermarkt voor de kern Geertruidenberg, te bewerkstelligen.

Vanuit verschillende aspecten kan de gemeente een supermarkt op een bepaalde locatie niet wenselijk vinden. Bijvoorbeeld vanwege ruimtelijke kwaliteit, cultuurhistorie of mogelijke overlast voor de buurt.

Beide stakeholders hebben daarom in het selectieproces de mogelijkheid gekregen om vanuit hun belangen een locatie op 'rood' of 'groen' te zetten. Het heeft namelijk geen zin om locaties aan de raad en het college voor te leggen waar één van de twee stakeholders niet achter staat. Omdat het uiteindelijke resultaat dan gaat zijn dat er geen supermarkt wordt gerealiseerd op die locatie.

#### *4.2.1 Selectie PLUS/Rialto*

PLUS en Rialto hebben een aantal van de locaties op 'rood' gezet vanwege een te decentrale ligging. Waardoor er volgens hun kennis en ervaring geen rendabele supermarkt is te exploiteren. Dit zijn de volgende locaties:

- Gouverneurslaan/Schoutenlaan (het voormalige C-veld en de skatebaan)
- Rivierkade/Statenlaan (braakliggend terrein voormalig gemeentewerf en omliggende gronden)
- Centraleweg 16 (Dongencentrale)
- Centralweg 14a-14b (gronden naast de voormalige Dongencentrale)

#### *4.2.2 Selectie gemeente*

De gemeente wil met een zo'n open mogelijke blik naar de locaties kijken en op voorhand al zo weinig mogelijk locaties weg strepen. Zo voorkomen we dat we te snel geen focussen op slechts enkele locaties. Bij de stakeholdersselectie heeft de gemeente dan ook slechts één locatie op voorhand weg gestreept. Dit betreft de locatie Frederik Hendrikwal – Monnikenweg. Deze open plek maakt onderdeel uit van de ecologische zone die tussen en om de bastions door slingert. Hier lopen sinds enkele maanden Hereford-runderen die zorgen voor de natuurlijke begrazing van de zone.

De locaties aan de Gouverneurslaan en de Rivierkade konden in de zoektocht vanuit gemeentelijk standpunt nog rekenen op een positieve beoordeling. Op basis van de onafhankelijke advisering vanuit de stadsgeograaf zijn deze in een later stadium toch afgevallen.

#### **4.3 Onafhankelijke deskundige**

Op verzoek van de gemeenteraad is in het selectieproces een onafhankelijke partij aangetrokken in de vorm van een stadsgeograaf. Middels een amendement had de raad hier expliciet opdracht toe gegeven bij vaststelling van de procesaanpak.

Vanuit het bureau Stadskracht is Stefan Van Aarle bij het selectieproces betrokken. Als geograaf met de nodige deskundigheid en ervaring op het gebied van retailontwikkelingen kan hij als onafhankelijke partij de beoordelingen en keuzes van zowel de gemeente als de commerciële partijen beoordelen.

Vanaf het moment dat er is geselecteerd op basis van de stakeholderscriteria is Stadskracht actief betrokken bij het beoordelen van de locaties. Volledig onafhankelijk van zowel de gemeente als van PLUS/Rialto heeft Stadskracht ook een eerste beoordeling van de locaties gemaakt.

Bij het selecteren op basis van de stakeholdercriteria zoals beschreven in paragraaf 3.2 is door Stadskracht meegekeken. De commerciële argumenten die door PLUS en Rialto bij de afgevallen locaties worden aangedragen zijn door Stadskracht dan ook bevestigd.

Ook is Stadskracht bij de locatie bezoeken aanwezig geweest om de twijfel gevallen ver te kunnen beoordelen en de eerdere selecties te kunnen bevestigen. In paragraaf 3.5 wordt verder op het locatiebezoek ingegaan.

#### 4.4 Zachte criteria

Na het selecteren op basis van de harde criteria en de stakeholderscriteria zijn de locaties bekeken op basis van 'zachte criteria'. In tegenstelling tot de harde criteria, die de conclusie vormen op basis van feitelijke gegevens die over een locatie bekend zijn, zijn de zachte criteria veel maar aan discussie onderhevig. De zachte criteria zijn opgedeeld in drie subgroepen namelijk ruimtelijke criteria, infrastructurele criteria en retailcriteria.

Per subgroep zijn weer deelcriteria bekeken. In onderstaand overzicht is te zien welke criteria per subgroep zijn bekeken.

<i>Ruimtelijke criteria</i>					
Stedenbouwkundig inpasbaar in omgeving?	Wenselijk vanuit cultuurhistorische oogpunt?	Overlast omgeving te beperken?	Meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit?	Past in lokaal, regionaal en provinciaal detailhandelsbeleid?	Fysieke beperkingen aanwezig?

<i>Infrastructurele criteria</i>						
Bereikbaarheid voor langzaam verkeer? (fietsers/voetgangers)	Bereikbaarheid voor autoverkeer? (Denk ook aan smalle straten/eenrichtings-verkeer stad)	Bereikbaarheid voor aan- en afvoer vrachtwagens supermarkt?	Bereikbaarheid per openbaar vervoer?	Voldoende en efficiënt in te richten parkeervoorzieningen mogelijk?	Laden en lossen hinderlijk voor omgeving?	Dubbelgebruik parkeren mogelijk voor oud hist.centrum?

<i>Retail criteria</i>		
Voldoende exposure voor supermarkt?	Versterken van andere functies/detailhandel mogelijk?	Centraal in verzorgingsgebied Geertruidenberg?

#### 4.5 Locatiebezoek

Met een afvaardiging van PLUS en Rialto, stedenbouwkundigen van PlannenDokter en Shaping Matters, Stefan van Aarle namens Stadskracht en ambtelijke afvaardiging van de gemeente zijn er zeven locaties in het veld bekeken.

Het locatiebezoek heeft bevestigd dat de locaties Centraleweg 14a-14b en Rivierkader-Statenvaan, zoals eerder in de analyse al naar voren was gekomen, een te decentrale ligging hebben om interessant te worden voor een supermarktontwikkeling.

Daarnaast heeft het locatiebezoek ook bevestigd dat de locatie naast Centraleweg 2(tussen Texaco en Koedambrug) kleiner is dan in eerste instantie werd aangenomen. Vanwege de grote hoogte verschillen is er minder van het terrein beschikbaar dan gedacht. Hierdoor is het terrein te klein voor de beoogde ontwikkeling. En zal dan ook alsnog afvallen op basis van de harde criteria.

## 5 Verdiepen

### 5.1 Locatiekeuzes

Na het selecteren op basis van harde criteria, stakeholders criteria, zachte criteria, locatiebezoeken en de onafhankelijke beoordeling van Stadskracht zijn er vier locaties over gebleven. Deze locaties zijn in opdracht van PLUS en Rialto schetsmatig uitgewerkt door twee stedenbouwkundigen. Deze stedenbouwkundige schetsen zijn in bijlage 2 opgenomen.

Daarnaast heeft ook Stadskracht de locaties in een beknopte rapportage verder beoordeeld. Deze rapportage is in bijlage 3 bij dit document gevoegd.

#### 5.1.1 Locatie 1: Oude Stadsweg 2

##### Omschrijving

Sportpark Hier-O, oftewel het voormalige sportterrein van de PNEM. Op het terrein zijn nu drie tennisvelden en één voetbalveld aanwezig met een klein clubgebouwtje. Het terrein heeft een ontsluiting op de Oude Stadsweg waar ook een parkeerplaats met ca. 40 parkeerplaatsen ligt. Aan de oostzijde grenst het terrein aan de vesting van de historische kern. Aan de noordzijde van het terrein loopt de 150 kV hoogspanningsverbinding. Deze lijn wordt over enkele jaren geamoveerd. Op het terrein bevindt zich ook nog een trafohuisje van Enexis.

##### Ruimtelijke gegevens

Omvang: Ca. 14.500 m<sup>2</sup>  
Eigendom: Gemeente Geertruidenberg  
Bestemmingsplan: Kom Geertruidenberg 2012 (Sport, Leiding – Hoogspanningsverbinding, Waarde – Cultuurhistorie)

##### Status/beschikbaarheid

De gemeente verhuurt het terrein aan Menhout BV die het sportcomplex exploiteert. De verhuurovereenkomst is ingegaan op 1 november 2012 voor een periode van 10 jaar, met een optie tot verlenging van 5 jaar. En kent een opzegtermijn van 1 jaar. Het terrein komt dan ook niet voor november 2022 beschikbaar.

Het terrein ligt in het beschermde stadsgezicht.

##### Publieke opinie

Deze locatie is meerdere malen genoemd als mogelijk supermarktlocatie, zowel in de enquête als tijdens de bewonersavond. Vanuit de oudheidkundige kring Geertruydenberghe wordt een ontwikkeling naast de vesting niet als wenselijk gezien. Ook de Natuurfederatie Geertruidenberg ziet liever niet dat er groene plekken in de stad worden opgeofferd voor een dergelijke functie. Gezien de beperkte afstand tot het Schonckplein ziet de Seniorenraad deze locatie dan nog als minst slechte oplossing.



Figuur 1: Luchtfoto locatie Oude Stadsweg 2

### Beoordeling zachte criteria

Vanwege de omvang van het terrein is een supermarkt op deze locatie goed in te passen. Door de ligging nabij de Veste is er aandacht nodig voor de kwalitatieve uitstraling van het gebouw en terrein. De openheid rondom de Veste is een belangrijke cultuurhistorische waarde. In de huidige situatie is het terrein ook niet volledig open, maar dit zal met een supermarktonwikkeling wel verder afnemen. De mogelijkheid om de supermarkt op ruime afstand van woningen te ontwikkelen zorgt dat er weinig overlast is te verwachten. Het huidige gebruik als sportpark zal ook enige overlast met zich mee brengen. Het terrein is nu redelijk groen, met uitzondering van de drie tennisbanen, clubgebouw, oefenbaan en parkeerplaatsen. De meerwaarde voor de locatie om hier een supermarkt te ontwikkelen is dan ook beperkt. Het aanwezige trafogebouw van Enexis zorgt wel voor een fysieke beperking waar bij uitwerking rekening mee moet worden gehouden. Naar het trafogebouw ligt nu ook een middenspanningskabel.

Voor het langzame verkeer, zowel uit noordwest als het centrum, is de locatie redelijk goed te bereiken. Ondanks het beperkte wegprofiel van de Oude Stadsweg fungeert deze als buurtontsluiting. Vanuit de buurten en de doorgaande Centraleweg is de locatie redelijk makkelijk te bereiken. De bevoorrading kan vanaf de Centraleweg via de Oude Stadsweg. De routing door woonbuurten is hiermee zeer beperkt. Met het openbare vervoer is de plek goed bereikbaar vanwege de aanwezigheid van een bushalte direct naast de locatie. Omdat de omvang van de locatie ruim genoeg is, kan er voldoende parkeergelegenheid worden aangelegd. Parkeeroverlast voor de buurt is dan ook niet te verwachten. De loopafstand tot de Markt is beperkt. Dubbelgebruik van de parkeerplaats voor het centrum is dan ook mogelijk. Het laden en lossen zal, ondanks de mogelijkheid om voldoende afstand tot omliggende woningen te houden, het beste inpandig kunnen gebeuren.

De locatie ligt gunstig om het publiek uit noordwest en het historische centrum te bedienen. De exposure mogelijkheden voor de supermarkt zijn op deze locatie redelijk te noemen. Om de aandacht te trekken van het doorgaande verkeer op de Centraleweg is het wellicht nodig om rondom de

Centraleweg een extra mogelijkheid te creëren. Er zijn geen andere functies die met de komst van de supermarkt hier versterkt worden. Wel is de locatie groot genoeg om enkele functie mee te laten verhuizen naar de plek, om ze zo elkaar te laten versterken.

### Conclusie Stadskracht

Samenvattend stelt StadsKracht dat de exploitatie van een supermarkt op deze plek zorgvuldig kan worden ingepast met beperkt overlast voor de omgeving. Het behoud van het groene en cultuur-historische karakter zijn essentiële vertrekpunten. De zichtbaarheid en ligging met het oog op het economisch functioneren zijn redelijk maar kunnen beter.

Criteria beoordeling locatie	
Beschikbaarheid locatie	+ -
Voldoende metrage beschikbaar	+
Ligging in het verzorgingsgebied	+
Bereikbaarheid	+
Parkeergelegenheid	+
Expeditie en bevoorrading	+
Inrichting en kwaliteit openbaar gebied	+ -
Ruimtelijke inpassingsmogelijkheden	+
Toegankelijkheid en zicht	+ -
Aanwezigheid overig aanbod	-
Toegestaan door detailhandelsbeleid	+ -
Wenselijk vanuit cultuurhistorisch oogpunt	-
Wenselijkheid omwonenden	+ -
Versterkt andere functies	+ -

### 5.1.2 Locatie 2: Kloosterstraat-Stadsweg

#### Omschrijving

Ten westen van de ontwikkellocatie waar het nieuwe verzorgingstehuis van de Riethorst Stroomland wordt gebouwd ligt een parkachtige omgeving. Dit park maakt onderdeel uit van de vestingwerken die rondom de oude historische kern liggen. Direct aan de doorgaande Stadsweg staat nu een oorlogsmonument en de 'Zuil van de Geschiedenis' die de hoogte punten van 800 jaar Geertruidenberg omschrijven. De bedoeling is dat er op korte termijn ook een klokkenstoel komt waarin de klok van de voormalige Sint Gertrudiskerk komt te hangen.

Door het gebied lopen enkele wandelpaden van waaruit over een deel van de vestingwallen gewandeld kan worden.

#### Ruimtelijke gegevens

Omvang: Ca. 5.500 m<sup>2</sup>.  
Eigendom: Gemeente Geertruidenberg  
Bestemmingsplan: Kom Geertruidenberg 2012 (Groen)

#### Status/beschikbaarheid

Voor de locatie zijn geen andere plannen dan dat het terrein onderdeel blijft uitmaken van het park. Met de komst van de klokkenstoel krijgt de plek een nog prominentere plek tijdens de 4 mei herdenking.

#### Publieke opinie

De komst van een supermarkt in het historische centrum, in de buurt van de Veste of in het beschermd stadsgezicht is in de enquête meerder malen aangegeven als niet wenselijk. Toch is de locatie ook genoemd als potentiële plek tijdens de informatieavond.



Figuur 2: Luchtfoto Kloosterstraat-Stadsweg (naast de nieuwe Riethorst)

#### Beoordeling zachte criteria

De locatie vormt een prominente groene plek bij de entree van het historische centrum. Een supermarkt op deze locatie vraagt daarom veel aandacht aan de uitwerking en inpassing. De plek aan maakt onderdeel uit van de groene vestingwerken die nog voor een grootdeel rondom de historische kern liggen. Er staan enkele monumenten en gedenktekens. En momenteel wordt er een klokkenstoel geplaatst. Deze elementen zouden verplaatst moeten worden. De afstand tot de nieuwe Riethorst is gering, wat er voor zorgt dat er zorgvuldig naar het voorkomen van overlast gekeken moet worden. Inpandig laden en lossen zal dan ook noodzakelijk zijn. Het uitzicht voor de nieuwe bewoners van de Riethorst verandert wel. Voor de locatie zelf vormt een supermarkt dan ook niet direct een meerwaarde.

Kabels en leidingen liggen geconcentreerd aan de randen van het gebied. In de hoek Kloosterstraat / Stadsweg ligt ook nog een leiding van het stadsverwarmingsnet.

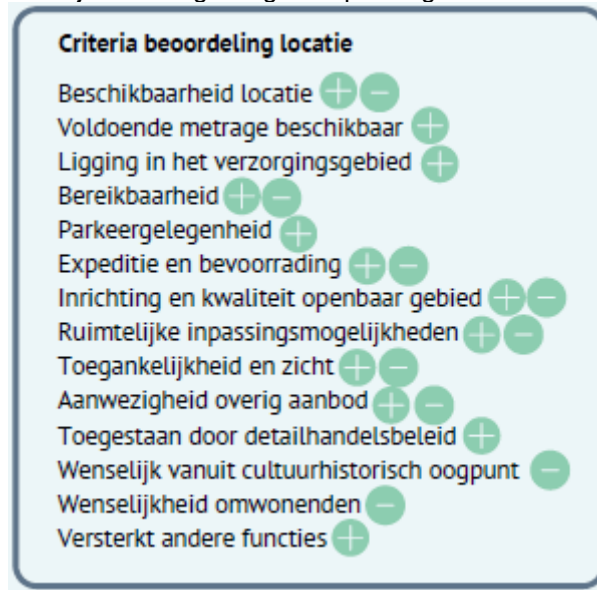
De centrale ligging tussen de huidige supermarktlocatie en het historische centrum maakt dat de locatie zeer goed bereikbaar is voor langzaam verkeer vanuit het merendeel van de kern. De routing voor gemotoriseerd verkeer is minder ideaal, aangezien de Stadsweg geen ruim opgezette weg is. Voor de bevoorrading moeten vrachtwagens dan ook tot aan het historische centrum rijden. Met duidelijke afspraken is te voorkomen dat het vrachtverkeer ook door het centrum gaat rijden. Er is voldoende plek om parkeervoorzieningen aan te leggen, dus parkeeroverlast voor de omgeving is niet te verwachten is. De afstand tot de Markt is gering, daarom kunnen de parkeerplaatsen ook fungeren als uitvalsbasis voor het centrum. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is iets minder omdat de bushalte op enige loopafstand ligt.

Vanwege de ligging in het historische centrum zal de supermarkt terughoudend moeten zijn met hun exposure. De exposure die wel aanwezig is, is met name gericht op de direct omwonenden en passanten van en naar het historische centrum. Op deze plek worden geen voorbijgangers getrokken die langs Geertruidenberg rijden. De plek is ideaal om zowel het bewoners van het historische centrum als de wijk noordwest te bedienen. Doordat de Markt op loopafstand ligt kan de supermarkt een aantrekkelijke werking voor andere winkels en voorzieningen op de Markt hebben. Al zal dit beperkt zijn.



### Conclusie Stadskracht

Allesomvattend is de locatie Kloosterstraat/Stadsweg de meest centrale locatie in vergelijking tot de overige onderzoekslocaties. Nabijheid van het centrum schept kansen. Grootste uitdagingen vormen het transformeren van een cultuurhistorische en natuurlijk belangrijke plek naar een boodschappenfunctie. Voorts zijn ook zorgvuldige aanpassingen aan het wegprofiel noodzakelijk.



### 5.1.3 Locatie 3: Emmaweg-Centraleweg

#### Omschrijving

De open locatie in de driehoek Emmaweg-Centraleweg, direct grenzend aan de historische kern. Het gebied is nu in gebruik als grasveld waar aan de randen enkele parkeerplaatsen voor de direct omwonenden zijn aangelegd. De zuidkant van het terrein is afgeschermd door leibomen en een kantsloot.

#### Ruimtelijke gegevens

Omvang: Ca. 8.600 m<sup>2</sup>  
Eigendom: Gemeente Geertruidenberg  
Bestemmingsplan: Dongeburgh (Groen, veiligheidszone – lpg, Waarde – Archeologie, Waarde – Cultuurhistorie, Waterstaat – Waterkering, geluidzone – industrie)

#### Status/beschikbaarheid

Het terrein is geheel onbebouwd. Met de direct omwonenden heeft de gemeente plannen gemaakt om deze plek verder in te richten, waarbij het vergroten van de biodiversiteit, educatie en informatie en ontmoeten uitgangspunten waren. Ter uitvoering van de ontwerpen is het terrein al ingezaaid om te zorgen voor een grotere biodiversiteit. En de plannen om beweegaanleidingen (sporttoestellen) op het terrein te plaatsen zijn in een ver gevorderd stadium. Het gehele terrein maakt onderdeel uit van het bescherm stadsgezicht.

#### Publieke opinie

Er is een duidelijke mening door mensen die rondom het veld aan de Emmaweg wonen. Een supermarkt wordt niet als wenselijk ervaren. Hiervoor is ook duidelijk gelobbyd. Dit is terug te zien in de enquête resultaten en de meningen die verkondigd zijn tijdens de bewonersavond. Met name het traject dat door de gemeente is opgestart om op de locatie meer biodiversiteit te krijgen en in samenspraak met de omwonenden tot een inrichting van het terrein te komen wordt aangegrepen om te ageren tegen een mogelijke supermarkt. Toch is de locatie ook genoemd door voorstanders. Al zijn die duidelijk in de minderheid.



Figuur 3: Luchtfoto locatie Emmaweg-Centraleweg

### Beoordeling zachte criteria

Met een juiste groene inbedding van het gebouw en het terrein wordt verwacht dat een supermarkt hier stedenbouwkundig inpasbaar moet zijn. De ligging tegen de historische kern vraagt extra aandacht voor de uitstraling. Het terrein is groot genoeg om voldoende afstand tot de woningen te kunnen creëren om overlast te beperken.

Een duidelijke meerwaarde voor het terrein zal een supermarktontwikkeling niet direct hebben. Het terrein kent nu een groene rustige invulling. De aanwezigheid van een ondergrondse middenspanningskabel en enkele datakabels die nu in van oost naar west dwars over het terrein

lopen en een drukriool zorgen er voor dat de bouwen op deze locatie de nodig kosten met zich meebrengt.

De plek is goed bereikbaar vanuit zowel de historische kern als de overige delen van Geertruidenberg. De huidige verkeersdrukte tijdens de spits, met name in de Koestraat, is een aandachtspunt. Bevoorrading van een supermarkt op deze locatie is mogelijk zonder dat er door woonstraten aangerezen hoeft te worden. Met het openbaar vervoer is de plek redelijk goed bereikbaar vanwege de aanwezigheid van een bushalte in de directe omgeving. De locatie is ook groot genoeg om ruim voldoende parkeergelegenheid te realiseren. Dus parkeeroverlast voor de omgeving is niet te verwachten. Door de ligging nabij het historische centrum is dubbel gebruik van de parkeervoorzieningen voor het centrum hier voorstelbaar. Inpandig laden en lossen is wenselijk vanwege de aanwezige woningen.

Een supermarkt heeft hier goede exposure mogelijkheden. Vanwege het beschermd stadsgezicht moet dit wel op de juiste manier ingepast worden in de omgeving. Er zijn geen andere (detailhandels)functies direct in de buurt die versterkt worden door de aanwezigheid van een supermarkt. De locatie heeft een goede ligging voor het bedienen van de historische kern. Het bedienen van de wijk noordwest is vanuit deze locatie iets minder.

#### Conclusie StadsKracht

Samenvattend komt StadsKracht tot de conclusie dat de locatie Emmaweg/Centraleweg onder de juiste voorwaarden een geschikte potentiële locatie vormt voor de verplaatsing van de supermarkt Plus. De gunstige ligging ten aanzien van het verzorgingsgebied en de aan- en afvoer van bezoekers en bevoorrading zijn de belangrijkste plussen. Zorgvuldigheid dient te worden betracht in de ruimtelijke inpassing in relatie tot de bewoners in de omgeving.



#### 5.1.4 Locatie 4: Weergang-Frederik Hendrikwal Omschrijving

Aan de oostkant van het Oranjestadion wordt het derde en laatste bastion van 'de Vesting' gerealiseerd, het Koninginnebastion. De lijn van het bastionprincipe wordt ook hier verder doorgetrokken. De ruimte tussen deze twee bastions krijgt dan ook een groene, parkachtige invulling. Deze parkachtige invulling gaat uiteindelijk over in de ecologische zone richting de Donge. In het gebied tussen deze twee bastions bevindt zich nu een speelterrein en is een trafogebouw aanwezig. Beide blijven in de uiteindelijk inrichting ook bestaan. Daarnaast worden er een zitgelegenheid en een wandelpad aangelegd.

#### Ruimtelijke gegevens

Omvang: Ca. 5.900 m<sup>2</sup>.  
Eigendom: Gemeente Geertruidenberg  
Bestemmingsplan: Dongeburgh (Groen)

### Status/beschikbaarheid

De fysieke mogelijkheid om hier een supermarkt met een parkeerterrein te realiseren is aanwezig. De stichting Spoorbrug Geertruidenberg heeft plannen om op deze locatie een plek in te richten waardoor fysiek weer merkbaar wordt dat op deze locatie ooit het station van Geertruidenberg heeft gestaan. Hoewel de plannen nog niet concreet genoeg zijn om op korte termijn uit te voeren heeft de gemeente wel laten weten in alle planvorming rondom deze locatie de mogelijkheid in het achterhoofd te houden. Dit maakt een supermarkt nog steeds niet fysiek onmogelijk, maar geeft wel aan dat hier rekening mee gehouden moet worden.

### Publieke opinie

De open ruimtes tussen de drie bastions zijn een beperkt aantal keer genoemd in de enquête. Daarnaast zijn deze locaties ook ongeveer net zo vaak genoemd als niet wenselijke locaties. Hierbij wordt nog gesproken over de ruimtes tussen de bastions in het algemeen. Op basis van de harde- en stakeholders criteria wordt in het vervolg van het onderzoek gekeken naar de plek tussen het Oranjestadion en het Koninginnebastion.



Figuur 4: Luchtfoto locatie Weergang - Frederik Hendrikwal (tussen Oranjestadion en Koninginnebastion)

### Beoordeling zachte criteria

Een supermarkt op deze locatie is alleen voorstelbaar als zowel het gebouw als het terrein volledig in het landschap worden geïntegreerd waarbij zoveel mogelijk van het maaiveld begaanbaar blijft. De cultuurhistorische waarde van de plek is gering. Wel biedt het voormalige station aanknopingspunten om aan te grijpen bij het ontwerp. Door de ligging tussen de twee bastions is er veel aandacht nodig om overlast voor omwonenden te beperken. Niet alleen overlast in de vorm van geluid, maar ook visuele overlast. De locatie ligt buitendijks. Dit kan beperkend werken voor de ontwikkeling. De aanwezige kabels en leidingen in het gebied liggen geconcentreerd langs het fietspad, met uitzondering van een drukriool dat aan de zuidkant van het speeltuintje tussen de twee bastions ligt.

Vanuit de bastions is de locatie zeer goed bereiken per voet of fiets. De rest van de kern zal altijd de redelijk drukke Stationsweg moeten oversteken. Doordat er een extra uitrit op de Stationsweg noodzakelijk is, kan de doorstroming op deze weg afnemen vanwege een supermarkt op deze plek. Een bushalte is vlakbij de locatie aanwezig, wat maakt dat hij goed bereikbaar is met het openbare vervoer. Bevoorrading via de Stationsweg zorgt niet voor extra druk in de omliggende woonstraten. De mogelijkheid om ruim voldoende parkeerplaatsen aan te leggen is aanwezig. Extra parkeerdruk door de supermarkt is niet te verwachten. De afstand tot de Markt maakt dat de parkeerplekken beperkt als uitvalsbasis voor het centrum gebruikt worden.

De locatie ligt gunstig voor het bedienen van de klanten in het historische centrum en de nieuwe bastions. Voor de klanten in noordwest is deze locatie een stuk minder gunstig. Aan de doorgaande weg heeft supermarkt wel voldoende exposure mogelijkheid. Er zijn geen andere functies op of rond de locatie die versterkt worden door de komst van een supermarkt.

### Conclusie Stadskracht

Ondanks de fysieke mogelijkheden en goede ligging vanuit economisch functioneren, vraagt vestiging van een supermarkt ook het nodige van de omgeving. Die belangen dienen zorgvuldig te worden geïntegreerd. Pas dan is een supermarkt denkbaar.

Criteria beoordeling locatie	
Beschikbaarheid locatie	+ -
Voldoende metrage beschikbaar	+
Ligging in het verzorgingsgebied	+
Bereikbaarheid	+
Parkeergelegenheid	+
Expeditie en bevoorrading	+ -
Inrichting en kwaliteit openbaar gebied	-
Ruimtelijke inpassingsmogelijkheden	+ -
Toegankelijkheid en zicht	+
Aanwezigheid overig aanbod	-
Toegestaan door detailhandelsbeleid	+ -
Wenselijk vanuit cultuurhistorisch oogpunt	-
Wenselijkheid omwonenden	-
Versterkt andere functies	+

### **5.2 Deelconclusie**

Gelet op de bevindingen en conclusies die bij de vier verschillende locaties zijn getrokken kan als deelconclusie worden gesteld dat er in ieder geval twee denkbare locaties zijn voor een supermarkt. Namelijk de locatie aan de Oude Stadsweg en de locatie aan de Emmaweg. Op beide locaties is het fysiek mogelijk om een supermarkt te realiseren. De locatie aan de Emmaweg heeft de meest gunstige ligging voor de zichtbaarheid van de supermarkt, maar kent veel weerstand vanuit de omwonenden. Terwijl de locatie aan de Oude Stadsweg juist gunstiger ligt ten opzichte van de bestaande locatie en naar verwachting positiever wordt beoordeeld in de publieke opinie. Maar de locatie is voor de exploitatie van een supermarkt minder gunstig.

De overige twee locaties hebben allebei de nodige nadelen.

Locatie 4: Weergang – Frederik Hendrikwal kent veel fysieke uitdagingen vanwege het hoogte verschil en de buitendijkse ligging. Maar bovenal omdat de integratie in het landschap heel veel investeringen vraagt. Met daarbij de kanttekening of dat het resultaat, ondanks de benodigde investeringen, wel gaat zijn zoals het beeld dat nu wordt geschetst. Om de redenen zoals hierboven genoemd is het dan ook niet realistisch om deze locatie verder mee te nemen in het proces.

Locatie 2: Kloosterstraat – Stadsweg is vanuit cultuurhistorisch oogpunt een erg gevoelige locatie. Maar vanwege de ligging is deze voor zowel de wijk noordwest als het historische centrum goed bereikbaar. En de locatie kan een licht aantrekkende werking voor de Markt teweeg brengen. Maar vanwege deze zelfde ligging kan ook de bevoorrading op de plek wel als een uitdaging worden gezien. De voordelen die aan de locatie kleven krijgen op dit moment nog de voorkeur boven de nadelen. Daarom zal deze locatie nog wel worden meegenomen in het vervolgtraject.

Deze deelconclusie heeft het college in hun besluit van 13 oktober 2020 bekrachtigd. Het besluit bevat dus de keuze om met de locaties Emmaweg-Centraleweg, Oude Stadsweg 2 en Kloosterstraat-Stadsweg het vervolgtraject in te gaan. En de locatie Frederik Hendrikwal – Weergang verder niet mee te nemen.

### 5.3 Themasessie

In een themasessie met (een deel van) de leden van de gemeenteraad is de deelconclusie zoals hierboven is beschreven besproken. Deze sessie heeft op 25 november 2020 plaats gevonden.

De raadsfracties zijn op de hoogte van de weerstand die de bewoners van de Emmaweg en de Koestraat hebben tegen de locatie Emmaweg. Hoewel in een themasessie geen besluiten worden genomen heeft een aantal fracties door laten schemeren dat deze locatie naar verwachting niet hun voorkeur geniet.

Voor de locatie aan de Kloosterstraat-Stadsweg lijken ook weinig fracties warm te lopen. De impact op de historische kern en de vestingwerken vinden ze te groot. Gezien deze mening is vanuit de fractie Lijst Smit aan het college het advies meegeven om deze locatie niet verder mee te nemen in de zoektocht. Dit advies heeft het college besproken en opgevolgd. Hiermee wordt dan ook op advies van de raad afgeweken van hun besluit van 13 oktober.

Rondom de locatie Oude Stadsweg zijn de leden van de raad met name kritisch over de verkeerskundige situatie van de Oude Stadsweg, en of een supermarktontwikkeling hier niet voor te veel probleem gaat zorgen. En vragen raadsleden zich af of het vestigen van een supermarkt in verhouding staat tot het opheffen van het huidige gebruik van het sportpark.

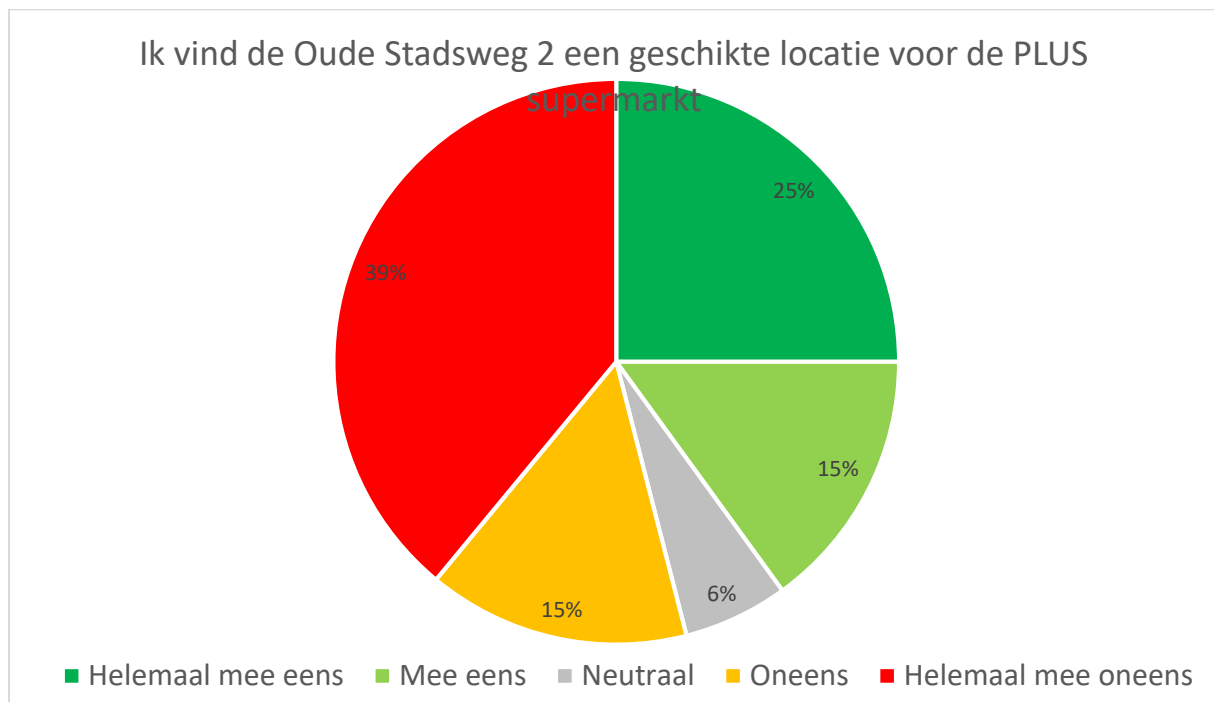
### 5.4 Enquête

Door middel van een online enquête zijn de twee locaties aan de inwoners van Geertruidenberg voor gelegd. Inwoners zijn in de gelegenheid gesteld om de wenselijkheid van de twee locaties aan te geven. En konden ze aangeven wat zij verwachtten als voor- en nadelen van de locaties.

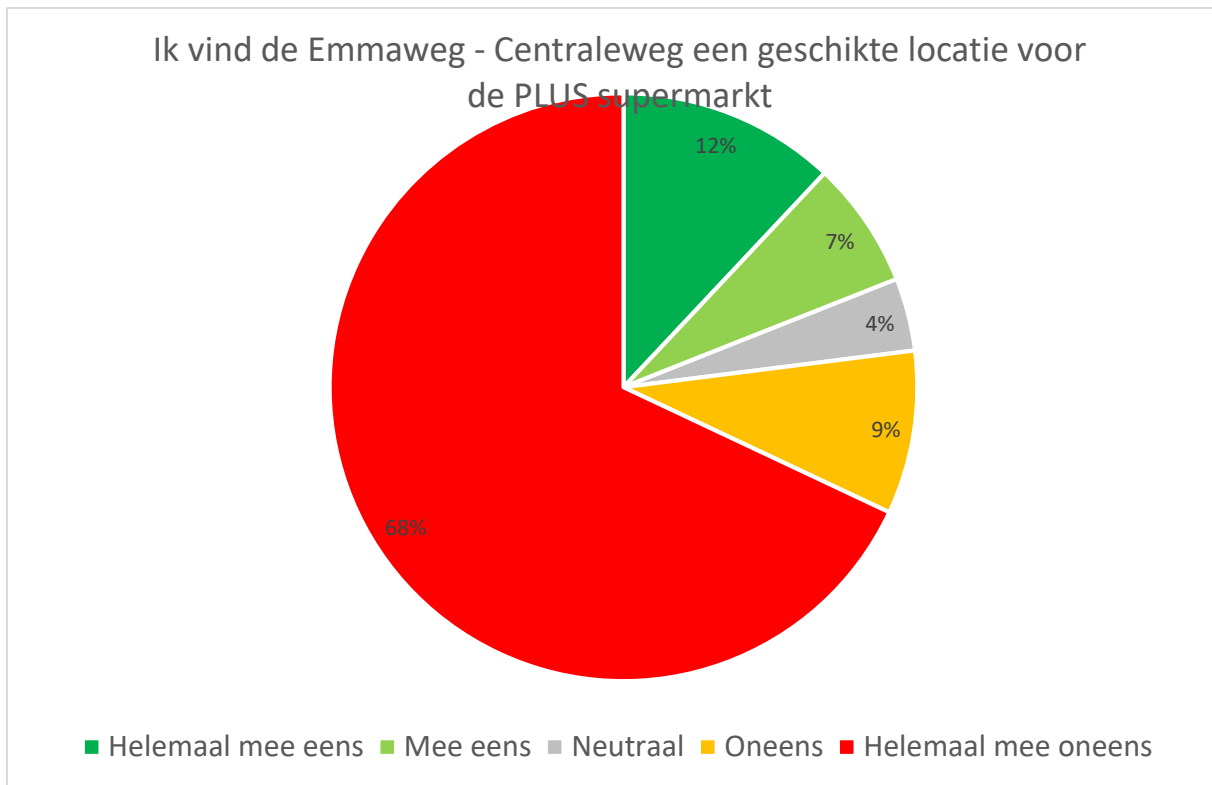
De enquête is door 511 mensen ingevuld, waarvan 497 keer deze volledig is ingevuld.

#### 5.4.1 Wenselijk of niet

Per locatie kon worden aangegeven hoe wenselijk iemand het acht om op die locatie een supermarkt te ontwikkelen. Hiervoor is gevraagd om te reageren op de stelling 'Ik vind de locatie X een geschikte locatie voor de PLUS supermarkt'. De keuze bestond vijf gradaties, oplopend van helemaal mee oneens, oneens, neutraal, eens, helemaal mee eens.



Iets meer als de helft van de reageerders (54%) vind de locatie aan de Oude Stadsweg niet wenselijk. 40% vind dit wel een wenselijke locatie voor een supermarkt.



De mening over de locatie Emmaweg-Centraleweg is een stuk scherper. 77% van de reageerders ziet dit niet als een geschikte locatie. En slechts 19% staat wel positief tegen over een supermarktontwikkeling op deze plek. Hiermee wordt nogmaals de publieke opinie bevestigd die eerder al in het proces duidelijk naar voren is gekomen.

De mening over de Oude Stadsweg 2 is minder afgetekend, maar slaat nog wel door naar de negatieve kant. Hierbij moet ook de mogelijkheid meegenomen worden dat tegenstanders van de locatie Emmaweg-Centrale deze locatie positiever uit de enquête willen laten komen uit bescherming van hun eigen belang. Dit is uit de antwoorden niet na te gaan. Maar de locatie Oude Stadsweg 2 zou uit de enquête wellicht is positiever naar voren kunnen komen dan dit in werkelijkheid is.

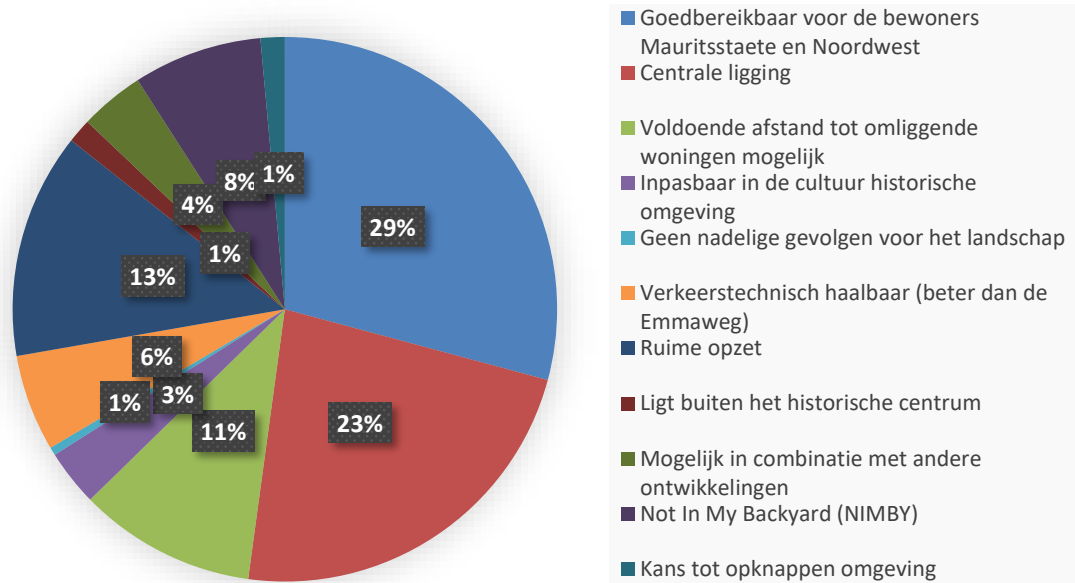
#### 5.4.2 Voor- en nadelen

In de enquête is ook de gelegenheid geboden om per locatie voor- en nadelen aan te dragen. Ook hier is door de reageerders veelvuldig gebruik van gemaakt. Omdat het hier open vragen betreft is getracht om de vele honderden reacties te bundelen.

Deze bundeling is hier onder weergegeven. Het betreft hier een samenvatting van de enquête zonder oordeel of filtering, omwille van de transparantie. Of aangedragen voor- en nadelen terecht of realistisch zijn is in deze bundeling dan ook niet meegenomen.

Wat in de ingekomen reacties wel opvalt is dat het aangedragen voor- of nadeel bij een locatie veelal wordt afgezet tegen over de andere locatie. Dus een aspect wordt positiever of negatiever beoordeeld, met de andere locatie als referentie.

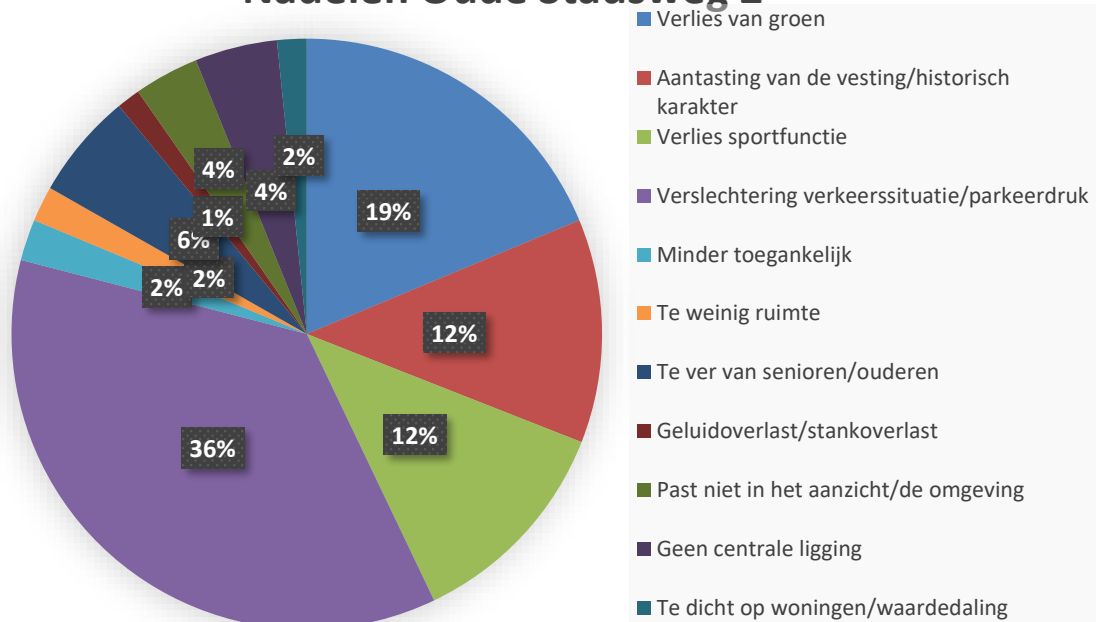
## Voordelen Oude Stadsweg 2



In totaal zijn er ca. 210 voordelen aangedragen voor de locatie Oude Stadsweg 2. Meer als de helft van de voordelen die men ziet in deze locatie heeft te maken met de centrale ligging en de afstand tot verzorgingstehuis Mauritsstaete en de wijk Noordwest. Maar ook de ruime opzet mogelijkheid en de afstand tot omliggende woningen vormen een belangrijk voordeel.

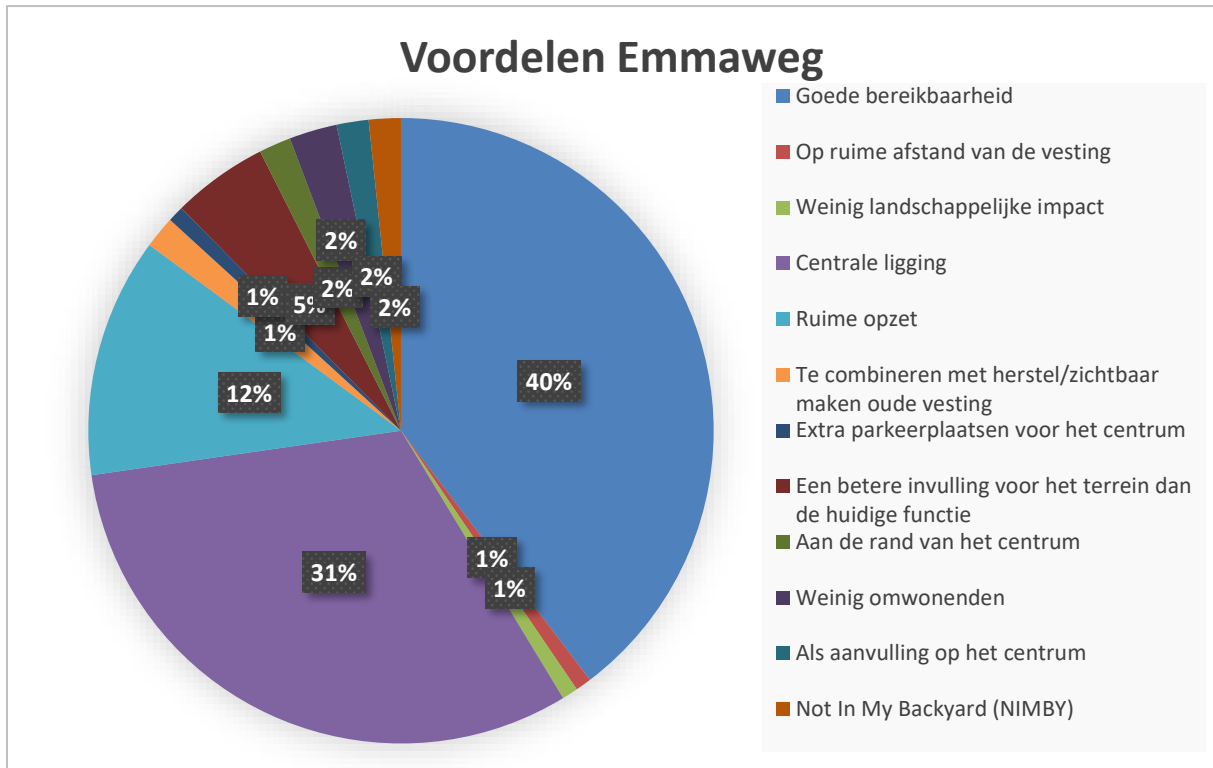
Een aantal voordelen die zijn aangedragen zijn te classificeren als nimby-effect. Het Not In My BackYard effect. Dus in de voordelen bij de Oude Stadsweg is een aantal keer (bijna) letterlijk genoemd dat dit beter is dan de locatie Emmaweg. Hiermee wordt de aanname dat de Oude Stadsweg wellicht positiever uit de enquête komt dan in werkelijkheid is vanwege dit nimby-effect onderschreven.

## Nadelen Oude Stadsweg 2

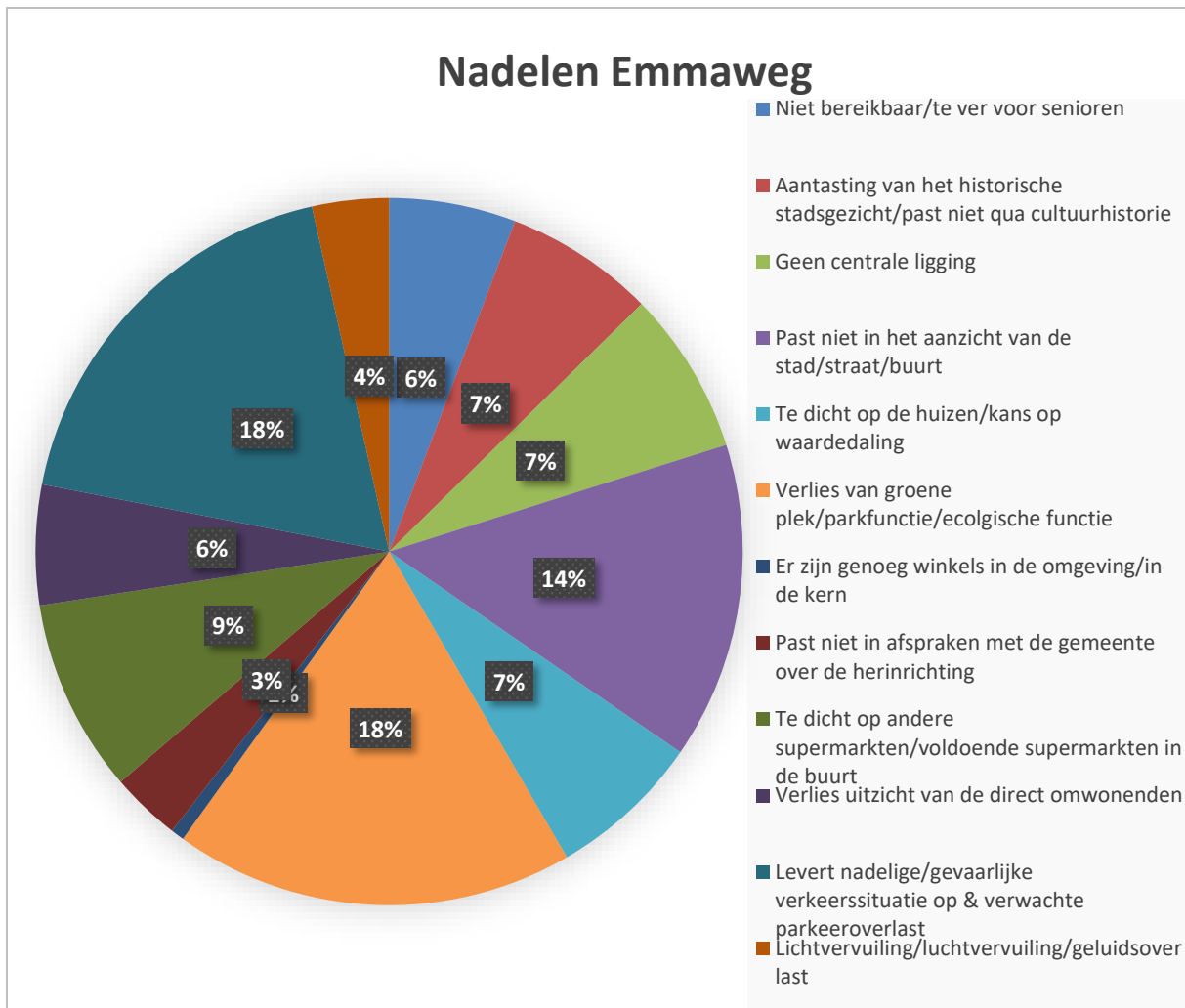




Verslechtering van de verkeerssituatie en parkeerdruk worden gezien als het grootste nadeel van de locatie Oude Stadsweg 2 (36%). Maar de aantasting van de vesting en het historische karakter beslaat 31% van de aangedragen nadelen. En 12% van de nadelen heeft betrekking op het verlies van de huidige sportfunctie. In totaal zijn er ca. 310 nadelen voor de locatie Oude Stadsweg aangedragen.



Voor de locatie aan de Emmaweg zijn ca. 120 voordelen aangedragen. Met 40% is de goede bereikbaarheid van de locatie veruit het meest aangedragen. Maar de centrale (31%) en de ruime opzet (12%) zijn ook duidelijk uitschieters.



Nadelen voor de locatie Emmaweg-Centraleweg zijn ver uit het meeste aangedragen. Ca. 655 stuks. De nadelen zijn dan ook redelijk uiteenlopend. Maar het verlies van het groen/park/ecologische functie is veelvuldig aangedragen (18%). Men vindt een supermarkt niet passend in de omgeving (14%) en vindt het een aantasting voor het stadsgezicht/cultuurhistorische karakter (7%). Maar ook de vrees voor onveilige verkeerssituaties en parkeeroverlast is met 18% veel genoemd. Angst voor waardedaling en aantasting van het woongenot van de direct omwonenden is met 7% ook veelvuldig opgemerkt.

De betrouwbaarheid van de gemeente omtrent de afspraken en plannen voor de ecologische inrichting van de locatie wordt ook benoemd.

Opvallend is dat een deel van de reageerders (9%) verwacht dat de locatie te dicht op bestaande supermarkten (Spar bij de Texaco en supermarkten in Raamsdonksveer) komt. Dit nadeel is bij de Oude Stadsweg niet ter sprake gekomen.

De analyse van de enquête, inclusief alle bijbehorende bijlagen zijn opgenomen in bijlage 4 van dit rapport.

#### 5.4.3 Behoud Schonckplein

Hoewel de vraag niet is gesteld in de enquête en gevraagd is om de voor- en nadelen van de twee locaties te benoemen. Zijn de open vragen veelvuldig gebruikt om duidelijk te maken dat veel mensen behoud op het Schonckplein nog steeds als beste optie zien. Al dan niet in combinatie met uitbreiding.

Ruim 110 keer is in de enquête in enige vorm behouden van de supermarkt op het Schonckplein genoemd.

### **5.5 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit**

De commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK) is een onafhankelijke adviescommissie die de gemeente kan adviseren over de ruimtelijke wenselijkheid bij een breed scala aan ontwikkelingen. De twee locaties die in de enquête zijn aangedragen aan de inwoners zijn voor advisering ook aan de CRK voorgelegd.

Aan de commissie is gevraagd te adviseren over beide locaties, zowel vanuit het oogpunt van erfgoed, als vanuit het oogpunt van stedenbouw/landschap. Hoewel vanuit de ligging aan de hoofdinfrastructuur van de kern een supermarkt op de locatie aan de Emmaweg nog voorstelbaar lijkt, verwacht de commissie dat beide locaties te kwetsbaar zijn om een functie zoals een supermarkt te kunnen dragen. Deze kwetsbaarheid wordt met name veroorzaakt door de ligging in het beschermd stadsgezicht en de nabijheid van de vesting.

Hoewel dit geen onderdeel van de adviesvraag was, heeft de commissie ook in hun verslag opgemerkt dat uitbreiding van de huidige supermarkt op het Schonckplein nader onderzocht kan worden.

Het advies van de CRK is opgenomen in bijlage 5 van dit rapport.

### **5.6 Overige reacties**

Naast de gevraagde reacties middels de enquête en het advies van de CRK zijn er ook op andere manieren reacties bij de gemeente binnen gekomen. Met name brieven gericht aan het college- en of gemeenteraad. Maar ook telefonisch contact met de behandelend ambtenaar, de verantwoordelijk wethouder en reacties via de verschillende sociale media laten een duidelijk signaal zien. De ingekomen reacties zijn gebundeld en als bijlage 6 bij dit rapport gevoegd.

#### **5.6.1 Buurtvereniging de Koepoort**

Vanuit een gezamenlijk collectief onder naam buurtvereniging de Koepoort hebben bewoners rondom de locatie Emmaweg-Centrale (o.a. Emmaweg, Koestraat) een brief geschreven aan het college en de raad. Hun zienswijzen over de locatie Emmaweg bestaat in hoofdzaak uit drie onderdelen. Allereerst de verkeerssituatie. Zij verwachten dat met de komst van een supermarkt de Koestraat drukker gaat worden. En dat hiermee onveilige situaties gaan ontstaan en de leefbaarheid wordt aangetast. Als tweede punt dragen zij aan de biodiversiteit van het veld aan de Emmaweg. Met name het verloren gaan van het werk dat door de buurtvereniging en de gemeente is verzet om tot een gezamenlijk plan te komen voor meer biodiversiteit op deze plek is voor hen een doorn in het oog. Het veld aan de Emmaweg vormt nu een groene entree naar de historische kern. De komst van een supermarkt past volgens de buurtvereniging niet in de cultuurhistorische uitstraling en belang van deze omgeving.

Op 9 maart 2021 is er gesproken met een kleine vertegenwoordiging van de buurtvereniging. In dit gesprek hebben zij hun standpunten en mening over de locatie Emmaweg verder benadrukt. Duidelijk is dat de onjuiste beeldvorming vanuit de gemeente door het ingezette inrichtingstraject voor het veld één van de voornaamste bezwaren is. Daarnaast is de angst voor een verslechtering van de verkeerssituatie en de toenemende drukte in de buurt in zijn algemeenheid een kritiekpunt voor de vereniging.

#### **5.6.2 Wijk Rijkkers, Buitenveste, Oude Stadsweg**

Ook de bewoners van de wijk Rijkkers, Buitenveste, Oude Stadsweg hebben in collectief verband een brief geschreven richting college en raad. Net als buurtvereniging de Koepoort halen zij een aantal punten aan waarom zij de locatie aan de Oude Stadsweg niet geschikt vinden voor een supermarkt.

De huidige inrichting van de Oude Stadsweg is niet toereikend voor een supermarkt. Op dit moment zijn er volgens de buurt al regelmatig onveilige situaties vanwege te hoge snelheden. Met het extra verkeer en in- en uitrijden van de bezoekers en bevoorrading van de supermarkt zal dit alleen maar erger worden. Daarnaast blijft de druk op de Oude Stadsweg veel langer en consequenter, doordat huidige supermarkten steeds langer op zijn.

Ook de aantasting van de cultuurhistorische waarden van de plek zijn voor de buurt aanleiding om een supermarkt hier ongewenst te vinden. Zij vinden zich hier in gesteund door de mening van de oudheidkundige kring.

Het verloren gaan van de sportfunctie wordt verder als negatief gevolg aangekaart. Met name omdat hier veelvuldig gebruik van wordt gemaakt.

De buurt vraagt zich ook af waarom de beoogde supermarkt zo'n omvang moet hebben? Volgens de buurt waren in het verleden plannen voor de PLUS om uit te breiden tot 1.000 m<sup>2</sup>. Nu zijn de plannen vergroot tot 1.600 m<sup>2</sup>. Zij vragen zich af dit nodig is gezien het aanbod supermarkten in de gemeente.

Tevens geven zijn in de brief hun duidelijke voorkeur aan om de supermarkt op het Schonckplein te behouden en hier naar uitbreidingsmogelijkheden te kijken.

1 maart heeft er een gesprek plaats gevonden met een bewoner uit de Oude Stadsweg, die met toezegging van een groot aantal buurbewoners het standpunt van de buurt verder heeft toegelicht. Ondanks de gevoelens die in de buurt leven, bleek uit het gesprek dat er toch ook enig begrip opgebracht kon worden voor de keuze om de locatie Oude Stadsweg 2 nog in de zoektocht te hebben. Ook bleek uit het gesprek dat de beperkte levensvatbaarheid van de winkel het Schonckplein door de buurt wel werd gezien.

#### *5.6.3 Petitie omwonenden Schonckplein*

Al in december 2019, dus aan het begin van de zoektocht, is er een petitie gehouden voor het behoud van de supermarkt op het Schonckplein. Met deze petitie zijn ca. 134 handtekeningen opgehaald in met name de Mauritsstaete, de Vonderweg, Sint Amandusstraat en de Van Duijvenvoordestraat.

#### *5.6.4 Individuele reacties*

Ook zijn er enkele reacties op persoonlijke titel bij de gemeente binnen gekomen. Onder andere van bewoners aan het Wilhelminaplein, Prinsenstraat, Van Nuysenburgstraat, het Oranjestation, Emmaweg en Koestraat. Maar ook de huidige exploitant van het sportpark Hier-o Voor de volledigheid zijn de reacties ook opgenomen in bijlage 6. In deze rapportage zal niet op elke individuele reactie in worden gegaan. Maar de reacties hebben met name betrekking op het niet wenselijk vinden dat een supermarkt op de locatie aan de Emmaweg komt. Of dat men liever de supermarkt op het Schonckplein behouden ziet.

### **5.7 Motie gemeenteraad**

Op 22 december 2020 is door de raadsfractie van Keerpunt 74 een motie vreemd aan de raad voorgelegd. Deze motie had betrekking op het lopende onderzoek rondom de supermarktlocatie, en luidt als volgt:

'Het onderzoek naar de supermarktlocatie uit te breiden met de optie uitbreiding op de huidige locatie'

Deze motie is door de raad aangenomen. Wat er in resulteert dat, naast de twee resterende locaties, het Schonckplein als volwaardige derde locatie meegenomen zal worden in het vervolg onderzoek.

## **6 Aanbevelingen**

### **6.1 Algemeen**

Vanuit de zoektocht is al snel gebleken dat de 'ideale' supermarktlocatie niet gevonden zou worden in de kern Geertruidenberg. De belangen van de inwoners en de ondernemer liggen in veel gevallen ver uit elkaar. Een supermarkt is een functie die bijna elk huishouden in kern nodig heeft, maar waar niemand de lasten van wilt ervaren. Boodschappen doen we het liefst in de buurt, maar een huidige fullservice supermarkt leent zich steeds minder voor de ligging midden in een woonbuurt.

Aan de andere kant wil de ondernemer dicht bij die inwoners zitten, want dat zijn de klanten waar hij zijn producten aan kwijt wilt. En waar hij een goede klantrelatie mee hoopt op te bouwen.

### **6.2 Schonckplein**

#### *6.2.1 Onafhankelijke beoordeling Stadskracht*

Als uitvoering van de motie van Keerpunt 74 is door Stadskracht de haalbaarheid van een volwaardige supermarkt op het Schonckplein onderzocht. Het onderzoek en de conclusie is opgenomen in de rapportage die door Stadskracht is opgesteld. Deze is als bijlage 7 bij dit rapport opgenomen.

In het onderzoek is eerst uiteengezet wat onder een volwaardige supermarkt wordt verstaan. Dit maakt voor de beoordeling van de locatie namelijk wel degelijk uit. Hier is in 1.3.1 al nader op ingegaan. Voornamelijk omdat dat dit ook de opdracht van de gemeenteraad is.

De conclusie van Stadskracht onderschrijft het probleem waar PLUS mee kampt op de huidige locatie. En benadrukt nogmaals de reden waarom dat we ooit met deze zoektocht zijn begonnen.

Door de decentrale ligging ten opzichte van de kern Geertruidenberg beperkt het verzorgingsgebied van het Schonckplein zich tot de wijken direct rondom het Schonckplein. Deze wijken zijn samen goed voor ca. 4.100 inwoners. Om een volwaardige supermarkt te laten functioneren is een verzorgingsgebied van ca. 5.000 tot 6.000 inwoners noodzakelijk. Tel daar bij op dat het gemiddelde inkomen van de wijken rondom het Schonckplein lager ligt dan het gemiddelde van de kern. En ook voor een deel onder het landelijk gemiddelde. En de conclusie dat economisch vestigingsklimaat op het Schonckplein slecht te noemen is, is al snel getrokken.

Qua inwoneraantal (ca. 7.000) kan de kern Geertruidenberg een voldoende groot verzorgingsgebied bieden om een volwaardige supermarkt te huisvesten. De ruimtelijke randvoorwaarden om dit gehele verzorgingsgebied op het Schonckplein te bedienen zijn echter te beperkt. De decentrale ligging en het onderliggende wegennet zijn hiervoor de belangrijkste factoren.

Fysiek is de mogelijkheid er om tot een uitbreiding van de bestaande winkel op het Schonckplein te komen. De stedenbouwkundige en esthetische wenselijkheid buiten beschouwing gelaten blijft de bouwkundige beperking van het bestaande gebouw een volwaardige winkel in de weg zitten. De vrije hoogtes en de huidige kolommenstructuur maken dat de winkelruimte slecht in deelbaar is en weinig uitnodigend ingericht kan worden. Dit is alleen te ondervangen door tot volledige sloop en nieuwbouw te komen. Maar de eigendomssituatie met de bovenliggende woningen maakt dit vrijwel onoverkoombaar. Nieuwbouw te plaatste van de sporthal zou dan een optie zijn.

Er is echter geen variant te verzinnen waarbij voldaan kan worden aan primaire eigenschappen van een supermarkt om te kunnen functioneren. De kans dat een volwaardige supermarkt gaat slagen op Schonckplein is dan ook zeer onrealistisch. Hoewel niet uit valt te sluiten dat een andere supermarktformule de positie van de PLUS op het Schonckplein zou willen overnemen, zouden ook andere formules veel concessies moeten doen. Wat uiteindelijk toch zal gaan leiden tot dezelfde exploitatie problemen die de PLUS nu ervaart.

#### *6.2.2 Beoordeling PLUS*

De problemen die PLUS ervaart zijn door hen uiteengezet in hun memo. Deze memo is als bijlage 8 bij dit rapport opgenomen. PLUS heeft hun vestiging aan het Schonckplein afgezet tegen over ca. 40 vestigingen in kernen met een vergelijkbare omvang als die van Geertruidenberg. Op de economische randvoorwaarden marktaandeel, toevloeiing en omzet scoort de vestiging aan het Schonckplein dan ook ver onder het gemiddelde.

De memo van PLUS onderschrijft dan ook de conclusies die eerder al door Stadskracht zijn getrokken in hun rapportage.

### *6.2.3 Detailhandelsvisie 2013-2018*

De detailhandelsvisie 2013-2018 is momenteel nog steeds het meest recente detailhandelsbeleid binnen onze gemeente. En vormt daarmee nog steeds het uitgangspunt voor de bestuurlijke ambitie om tot een volwaardige supermarkt voor de kern Geertruidenberg te komen. Een supermarkt die de hele 'wijk' Geertruidenberg kan bedienen. Dit is volgens de visie een volwaardige supermarkt van ca. 1.400 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte. Maar bovenal een supermarkt die op een centrale en goed bereikbare plek ligt voor de hele kern. In de visie wordt nog uitgegaan van een supermarktontwikkeling aan de Venestraat. Met als gevolg dat er geen ruimte meer is voor een buurtsuper op het Schonckplein. Het Schonckplein wordt in de visie dan ook niet gezien als de plek waar een volwaardige supermarkt voor de kern Geertruidenberg zou moeten landen. Maar vanwege aanpassing van de planvorming voor de supermarkt aan de Venestraat is een zoektocht naar een andere centrale locatie dus nog steeds gewenst vanuit het gemeentelijke beleid.

### *6.2.4 Conclusie*

Met de hierboven omschreven conclusies van zowel PLUS als Stadskracht kan er heel duidelijk geconcludeerd worden dat een volwaardige supermarkt op het Schonckplein niet haalbaar is. Ook al zou een andere formule in het gat willen springen, dan gaat dit zeker geen toekomstbestendige oplossing bieden. De ingezette lijn uit het beleid van 2013 wordt hiermee nogmaals onderschreven.

### 6.3 Emmaweg-Centraleweg

#### 6.3.1 Aangepast schetsplan

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. De nieuwe stedenbouwkundige verkenning zijn opgenomen in bijlage 9.

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 bouw mogelijkheden.



Figuur 5: Aangepaste schets locatie Emmaweg-Centraleweg

De grondwal vormt een referentie naar het voormalige spoorwegtracé dat hier heeft gelopen. En scheidt tevens het gebied af in een park gedeelte 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 grootdeel beperkt. Hoewel deze opzet met name een forse verbetering betekend 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.

Wanneer er rondom de locatie cirkels worden getrokken en wordt gekeken naar het aantal woonfuncties in deze cirkels zijn voor deze locatie in een straal van 1000 meter ca. 1.500 woonfuncties., in een straal van 500 meter 935 woonfuncties en in een straal van 250 meter nog ca. 310.

### 6.3.2 Conclusie

Met de nieuwe opzet waarbij de wal tussen het supermarkterrein en de woningen aan de Emmaweg komt lijkt in eerste instantie voor een ruimtelijke verbetering voor de bewoners te zorgen. Maar dat neemt niet weg dat een supermarkt hier toch een forse inbreuk gaat vormen op de groene long die hier aan de zuidkant van Geertruidenberg loopt. Daarnaast is de wal dusdanig hoog en dicht op de woningen dat het zicht voor de omwonenden zeer bruut verstoord wordt.

Cultuurhistorie en groen zouden op de plek toch de boventoon moeten voeren. Ondanks dat de getoonde schetsen wel aangeven dat Rialto en PLUS open staan voor vergaande investeringen om tot een passend ontwerp te komen, worden deze twee aspecten toch ondergeschikt bij een supermarktontwikkeling.

De ligging aan de doorgaande wegen wordt door de exploitant als uiterst positief ervaren. Maar door zijn ligging aan de doorgaande weg, direct tegen de historische kern maakt dat de visuele impact op de cultuurhistorie als veel groter ervaren zal worden.

In de detailhandelsvisie is over de locatie van een nieuwe volwaardige supermarkt het volgende opgenomen: "Overige locaties – bijvoorbeeld nabij de jachthaven, tussen beide 'bastions' – worden als onwenselijk beschouwd. Deze locaties liggen veelal decentraal in de kern, wat zorgt voor onbalans in de structuur – zeker als het een ligging aan een doorgaande weg betreft. Ook profiteren dan sowieso geen andere winkels van de nabijheid van de supermarkt"

De locatie aan de Emmaweg wordt niet letterlijk genoemd. Maar ligt op slechts 200 meter van de plek die wordt bedoeld met 'tussen de bastions'. Ook is hier geen sprake van een synergie werking tussen detailhandel op de markt en nieuwe supermarkt.

De verkeerscijfers uit het verkeersmodel 2030 geven geen aanleiding om direct negatief tegen over een supermarktontwikkeling te staan op deze locatie.

Het verkeer dat door de supermarkt wordt gegeneerd verdeeld over twee wegen (Centraleweg en Koestraat). De Centraleweg is in het Mobiliteitsplan gecategoriseerd als Gebiedsonsluitingsweg (GOW) type I. Van een dergelijke weg accepteren we intensiteiten tot 20.000 mvt/etm. Volgens het verkeersmodel bedraagt de intensiteit in 2030 op de Centralweg 12.400 mvt/etm. Deze weg heeft dan ook nog voldoende restcapaciteit.

De Koestraat is in het Mobiliteitsplan gecategoriseerd als erftoegangsweg (ETW) met een maximale intensiteit van 2.500 mvt/etm. Volgens het verkeersmodel bedraagt de intensiteit in 2030 op de Koestraat 1.300 mvt/etm. Als alleen die straat beschikbaar zou zijn als ontsluiting, zijn problemen zeker te verwachten. Het is realistisch om te verwachten dat het verkeer zich verdeeld, maar met de aanname dat 1/3 deel via de Koestraat van en naar de supermarkt rijdt wordt de intensiteit daar  $(1/3 \times 1.810) + 1.300 = 2.414$  mvt/etm. Hiermee bereikt de intensiteit van de Koestraat de grens die we wenselijk achten.

Op de kruising Centraleweg / Koestraat zijn geen geregistreerde ongevallen bekend. De snelheden op de centrale weg liggen hier qua V85 (de gemiddelde snelheid die 85% van de voertuigen hier rijdt) op 55 tot 57 km/h.

Een aandachtspunt is de parkeerdruk. Die is in de Koestraat, Emmaweg en omgeving relatief hoog. Wellicht kan met deze ontwikkeling daar enige verlichting door ontstaan. Daar moeten dan wel duidelijke afspraken over gemaakt worden. Anders gaat de parkeervraag van de supermarktontwikkeling juist een averechts effect hebben.

Ondanks dat deze locatie vanuit exploitatie oogpunt een zeer wenselijke locatie is, is dat vanuit cultuurhistorie, potentiële overlast en stadsaanzicht zeker niet het geval.



## **6.4 Oude Stadsweg 2**

### *6.4.1 Aangepast schetsplan*

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 grootste 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 juist een stuk open ruimte terug gegeven kan worden aan de vesting in de vorm van een parkachtige inrichting.

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.

De schetsen met 3D impressies zijn ook opgenomen in bijlage 9.

Door het gebouw aan drie zijdes in een grondwal op te nemen, in combinatie met de wat verdiepte ligging van het terrein ten opzichte van de weg, maakt dat het gebouw neutraal in de omgeving op gaat.

In een straal van 1 km rondom deze locatie zijn ca. 2.030 woonobjecten aanwezig. Hiermee ligt dit aantal hoger dan rondom de locatie aan de Emmaweg. Echter op een straal van 500 meter is dit aantal met ca. 980 bijna vergelijkbaar met de Emmaweg. En binnen een straal van 250 meter ligt het aantal met ca. 180 fors lager dan de locatie Emmaweg.



*Figuur 6: Aangepaste schets locatie Oude Stadsweg 2*

#### 6.4.2 Conclusie

Vanwege de omvang van het terrein is het hier goed mogelijk om ruime afstand te nemen van de omliggende woningen. Maar ook afstand van de vesting is in deze opzet goed mogelijk. Met een hoogwaardige materialisering van het terrein en de juiste groene inrichting is een acceptabele inpassing te voorzien. Zeker wanneer het gebouw met een aarden wal zorgt voor een integratie van het gebouw in het groen.

Het sportpark is in de jaren '70 van de vorige eeuw hier aangelegd. Daarmee is een grote afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarde van deze plek. De plek is van oudsher open terrein, dat als schootveld voor de vesting diende. Met het deels terugbrengen van dit open terrein wordt hier een deel van hersteld. Maar daarnaast is het oprichten van een supermarkt de tegenprestatie. Dit is uiteindelijk wel een concessie ten opzichte van de meest wenselijke situatie. Namelijk dat hele terrein ooit onderdeel wordt van de parkzone rondom de vesting.

De Oude Stadsweg is volgens het Mobiliteitsplan gecategoriseerd als Gebiedsontsluitingsweg (GOW) type II. Dat houdt in dat we een intensiteit accepteren van 14.000 mvt/etm. Hogere intensiteiten zijn niet wenselijk, omdat dit de leefbaarheid van de straat en de omgeving onder druk zet. Volgens het verkeersmodel bedraagt de intensiteit op de weg in 2030 ca. 5.800 mvt/etm. Met de komst van een supermarkt stijgt de intensiteit ca. 1.800 mvt/etm. Hoewel de intensiteit van de weg daarmee ver onder de grens van 14.000 blijft, betreft dit een toename van 31%. Gevoelsmatig zal dit voor omwonende een forse vermeerdering zijn van het aantal verkeersbewegingen

In de huidige situatie zal een deel van het autoverkeer dat richting de supermarkt aan het Schonckplein ook al deels over de Oude Stadsweg rijden. Hoe groot dit aandeel is, is echter niet in te schatten. Daarnaast is deze supermarkt een stuk kleiner. En daarmee ook de verkeersgeneratie.

Qua verkeersveiligheid kent de huidige situatie al een probleem bij de kruising Centraleweg / Oude Stadsweg. Daar hebben tussen 01-01-2014 en 31-12-2019 8 geregistreerde ongevallen plaatsgevonden. Dat is bijzonder veel. Het betrof bij alle ongevallen aanrijdingen tussen auto/busje/motor waarbij geen voorrang was verleend. Uit de snelheidsdata blijkt dat de V85 op dit stuk van de Centraleweg structureel tussen de 60 en 65 km/h ligt. Dat kan de oorzaak zijn van deze aanrijdingen. Met het stijgen van de intensiteit neemt het risico op meer ongevallen ook toe wanneer hier niets iets aan gedaan wordt.

Verkeersveiligheid op de Oude Stadsweg en op de nabij gelegen kruising met de Centraleweg is een veel aangedragen nadeel van deze plek. Hoewel de intensiteiten er geen aanleiding toegeven is een zorgvuldige inrichting van de openbare weg noodzakelijk om hier een supermarktontwikkeling mogelijk te maken. In de getoonde schetsen is bijvoorbeeld een fietspad in getekend van de Centralweg tot de rotonde aan de Stadsweg. De Oude Stadsweg is een weg die gezien zijn leeftijd en onderhoudscyclus binnen enkele jaren aan grootschalige onderhoud toe is. Door het combineren van deze twee ontwikkelingen kan de situatie aanzienlijk verbeterd worden.

Op dit moment wordt het sportpark verhuurd aan exploitatiemaatschappij Menhout B.V. Met deze maatschappij is een huurovereenkomst afgesproken voor een periode van 10 jaar. Deze loopt af op 30 oktober 2022. In de overeenkomst is een optie tot verlengen van 5 jaar opgenomen (2027). De exploitant heeft aangegeven vooruitlopend op deze optie zijn contract met 10 jaar te willen verlengen. Vanwege deze zoektocht is de gemeente nog niet ingegaan op dit verzoek. Het sportpark is ooit opgezet als sportpark voor de medewerkers van PNEM. Na overname door de gemeente is de exploitatie op de markt gezet, omdat de gemeente geen plannen had voor de locatie. Eén van de belangrijkste voorwaarden waar de exploitant aan moest voldoen, was het beschikbaar stellen van het voetbalveld aan Right-oh voor trainingen. Met de aanleg van het kunstgrasveld op het sportpark van Right-oh is de noodzaak om het veld beschikbaar te houden voor de vereniging komen te vervallen. In de gemeente zijn nog twee andere tennisparken. Eén in Raamsdonksveer en één in Geertruidenberg. Het instant houden van de tennisvelden is dan ook niet van essentieel belang om voldoende sportfaciliteiten te bieden aan de inwoners van de gemeente.

De voornaamste reden om in 2011 tot aankoop over te gaan was het in eigen hand houden van de regie van deze locatie. Zoals verwoord in het raadsvoorstel uit oktober 2011: "Wij zijn van mening dat met de verwerving van het perceel aan de Oude Stadsweg invulling gegeven kan worden aan de

aanwezige bestemmingsplanmatige contour ten behoeve van de historische vestinggracht. Voorts wordt voorkomen dat Essent deze grond aan een derde gegadigde afstoot.” Bescherming van de historische vestinggracht was één van de redenen om tot aankoop over te gaan. Wanneer de huurovereenkomst tussen de gemeente en Menhout wordt beëindigd ontstaat in 2022 of 2027 de gelegenheid om het sportpark in zijn geheel te verwijderen en het terrein herin te richten tot park. Of hier financiële ruimte voor is, moet nog worden bezien. Waarschijnlijk zijn er investeringen die beter gedaan kunnen worden en meer effect hebben op het verbeteren van de beleving van de cultuurhistorie.

In de detailhandelsvisie 2013 is een volwaardige supermarkt aan de Venestraat het uitgangspunt. Deze was beoogd in het plan tot herontwikkeling van het Riethorst terrein. Vanwege bezwaren uit de omgeving, juridische belemmeringen en de potentiële planschade omdat de huidige supermarktbestemming op het Schonckplein weggenomen moest worden is de winkel uit het plan gehaald. De locatie aan de Oude Stadsweg ligt op ca. 650 meter van de oorspronkelijk locatie uit het detailhandelsvisie. En kent een redelijk centrale ligging tussen de oude kern en de wijken west en noord.

Het aankopen in 2011 van het sportpark was met name bedoeld om regie te houden. Van een supermarktontwikkeling was destijds nog geen sprake. Dus de afweging hierover kon toen nog niet gemaakt worden. Doordat de gemeente nu de regie voert behoort de keuze om hier een supermarktontwikkeling toe te staan tot de mogelijkheden. Met een ontwikkeling kan een deel van de doelstelling om meer ruimte voor de vesting te krijgen worden bereikt. Ook de koppelkans met de herinrichting van de Oude Stadsweg kan, ondanks de toename in verkeer, leiden tot een verkeersveiligere situatie.

### **6.5 Conclusie en aanbevelingen**

Wat deze zoektocht heeft opgeleverd is dat er geen ideale supermarktlocatie in de kern van Geertruidenberg te vinden is. De functie supermarkt kent te veel nadelen en een te grote ruimtelijke impact, dat deze goed te combineren is met het wensbeeld dat men graag voor ogen heeft bij een historische vestingstad. Toch mis cultuurhistorie in deze zoektocht niet het enigste belang dat in afweging moet worden genomen.

Op de locatie Emmaweg-Centraleweg moet bij een ontwikkeling de nodige concessies gedaan worden op de ruimtelijke kwaliteit. Dit heeft met name te maken met het verlies van groene ruimtes, vrij uitzicht en het stadsaanzicht. Bij de locatie aan de Oude Stadsweg zit de aandacht wellicht meer in de potentiële kwaliteit die hier binnen enkele jaren mogelijk is.

Dit laatste maakt juist dat de Oude Stadsweg 2 de locatie is waar het verantwoord is om te kiezen voor een supermarktontwikkeling. Mits hier de juiste voorwaarden aan worden gekoppeld. Het terrein kent nu geen kwalitatief hoogwaardige inrichting die een bijdrage levert aan de beleving van de cultuurhistorie. De impact op het beschermd stadsgezicht en het rijksmonument de vesting zal dan ook niet groter of zeer beperkt zijn wanneer het sportpark wordt ontwikkeld tot supermarktlocatie. Of het ideale toekomstbeeld van een volledige vrije vesting op deze plek realistisch is, valt te bezien. Hier zijn ook investering mee gemoeid die hoogst waarschijnlijk niet haalbaar of niet te verantwoorden zijn. En wellicht kunnen deze investeringen ook beter elders in de kern gedaan worden om een beter resultaat te behalen.

Met de juiste inrichting kan de beleving van de cultuurhistorie hier verbeterd worden en een groene uitstraling van de vesting overeind blijven. De locatie ligt strategisch tussen het oude centrum en de wijken in ‘de polder’. Voor beide delen van de kern kan een supermarkt hier dan ook echt gaan fungeren als ‘hun’ supermarkt. Doordat de supermarkt een ontmoetingspunt wordt voor beide delen, bestaat de kans dat dit de sociale cohesie ten goede komt. Hoewel dit een aanname is die lastig in cijfers uit te drukken is of te meten is.

Vanuit de omwonenden van het Schonckplein is veelvuldig naar voren gebracht dat de sociale functie die de winkel daar heeft gewaardeerd wordt, met name als loopje voor de bewoners van de Mauritsstaete, De afstand vanaf de Mauritsstaete tot aan de locatie aan de Oude Stadsweg is ca 400 meter. Het is dan ook realistisch om te verwachten dat een deel van de bewoners nog prima in staat gaat zijn om hun winkelbezoek in stand te houden. Bij de keuze voor de Emmaweg zou dit nagenoeg geen optie meer zijn.

Hoewel er vanuit exploitatie oogpunt een betere locatie voorstelbaar is, is door zowel PLUS als Stadskracht aangegeven dat een rendabele supermarkt op deze plek zeker tot de mogelijkheden behoort.

Doordat op het Schonckplein een supermarkt nooit de rol als volwaardige supermarkt zal gaan vervullen is een alternatieve locatie heel wenselijk. De Oude Stadsveg biedt deze mogelijkheid zonder dat leidt tot een keuze die onnavolgbaar of onacceptabel is.

## **7 Bijlagen(n)**

1. Samenvatting aangedragen locaties
2. Stedenbouwkundige verkenning 4 locaties
3. Locatieafweging supermarkt PLUS kern Geertruidenberg, van Stadskracht
4. Analyse enquête, incl. bijlagen. SIR d.d. 9 februari 2021
5. Advies commissie ruimtelijke kwaliteit d.d. 26 januari 2021
6. Bundeling ingekomen reacties okt 2019 t/m jan 2021\*
7. Locatie afweging supermarkt PLUS beoordeling Schonckplein, van Stadskracht
8. Memo PLUS d.d. 18 maart 2021
9. Locatiestudie PLUS van Shaping Matters en Plannendokter d.d. 23-03-2021

\*deze bijlage is vanwege privégegevens in de openbare publicatie achterwege gelaten

