gemeente Steenbergen

uitgangspuntennotitie supermarkten kern Steenbergen

Al enige tijd speelt binnen de gemeente Steenbergen en meer in het bijzonder in de kern Steenbergen een vraag naar uitbreiding van supermarkten. Het college wil in deze uitgangspuntennotitie een kader stellen dat duidelijkheid schept. Duidelijkheid voor de ondernemers, inwoners en gemeenteraad.

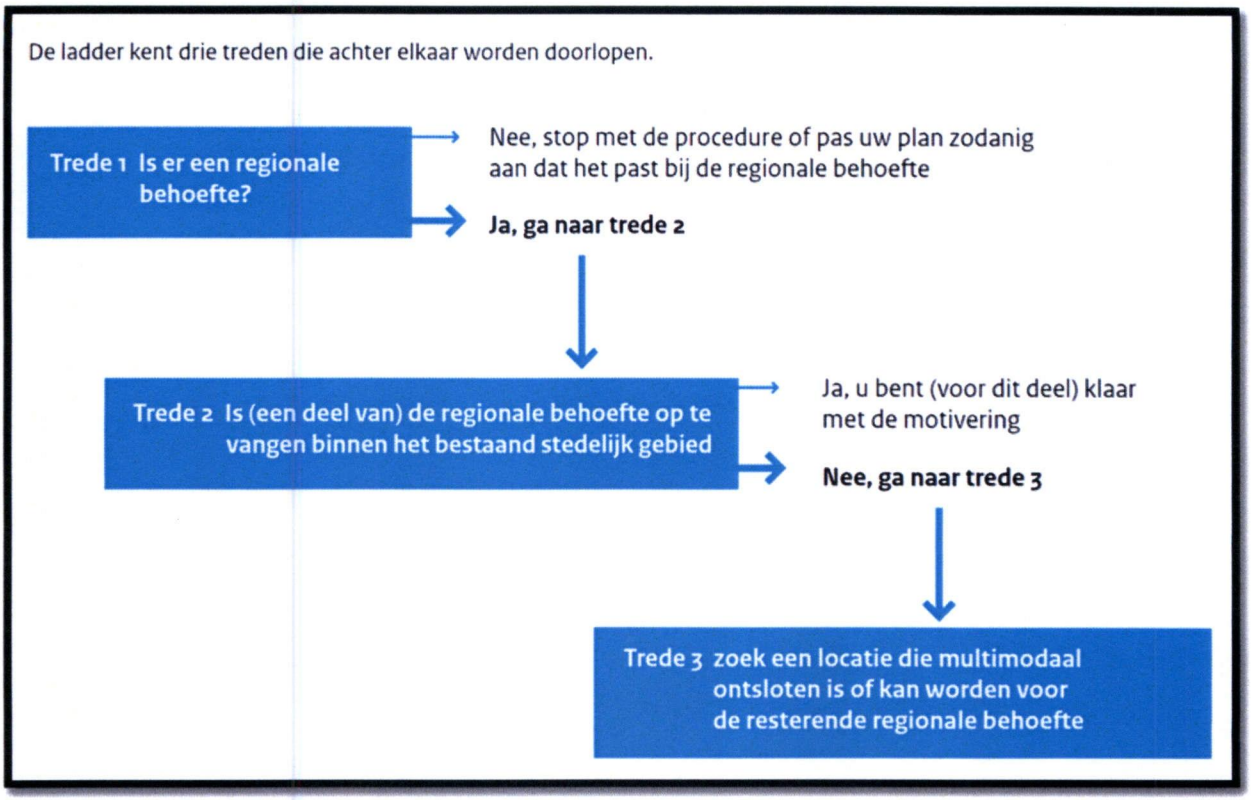
Voordat er keuzes in beeld komen om dat kader te stellen is het belangrijk eerst in beeld te brengen wat de "speelruimte" is, welke kaders er al gelden en welke keuzen er al gemaakt zijn.

Wettelijk kader

Art. 3.1.6 lid 2 en 3 Besluit ruimtelijke ordening stelt sinds 2012 een motiveringsplicht voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen verplicht in de toelichting van bestemmingsplannen. Er moet voldaan worden in drie opeenvolgende stappen, de drie "treden van de ladder voor duurzame verstedelijking".

> **2.** De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
>
> **a.** er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
>
> **b.** indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
>
> **c.** indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Overheden dienen op grond van het Bro een nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling. Deze stappen worden aangeduid als de "Ladder voor duurzame verstedelijking". De Ladderverplichting geldt ook voor uitbreiding, verplaatsing of nieuwsvestiging van een supermarkt.



Beleidskader

Structuurvisie Steenbergen 2012

Kern Steenbergen

Steenbergen dient haar centrumfunctie te behouden en verder te versterken. Dat was het streven van het plan StadHaven. Het plan StadHaven had als doel om de verbinding tussen de haven en het centrum te versterken en het centrum in zijn geheel aantrekkelijker te maken als verblijfsgebied voor recreanten en winkelend publiek. De doelstellingen van het plan StadHaven zijn overgenomen in het economisch beleidsplan. Concentratie van winkels in het zogenaamde assenkruis (Kaaistraat, Markt, Grote Kerkstraat, gedeeltelijk en Blauwstraat gedeeltelijk) vormt het uitgangspunt. Voor de vestiging van de gewenste grotere winkelvolumes kan dit mogelijk moeilijk zijn. In dat geval kan een uitzondering worden gemaakt als duidelijk is dat vestiging in het assenkruis niet mogelijk blijkt te zijn. Door de vaststelling van een aparte beleidslijn 'Afwijkingenbeleid kruimelgevallen', zijn de voorwaarden voor vestiging van detailhandel buiten het assenkruis aangegeven. Nieuwvestiging van horeca is naast het assenkruis ook mogelijk in het gebied rond de haven op de Kade. Het voorzieningenapparaat voldoet goed en heeft de ruimte. In feite is er potentie voor een groter verzorgingsgebied. Door de uitwerking van het plan StadHaven wil men dit potentieel grotere verzorgingsgebied bedienen.

Kruimelgevallenbeleid/afwijking van bestemmingsplan (2011)

In Steenbergen geldt voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de vestiging van detailhandel het volgende. Het assenkruis blijft het kloppend hart van het winkelgebied. Voor grotere winkelformules die niet binnen het winkelconcentratiegebied kunnen worden gevestigd, worden onder

voorwaarden in het aangegeven zoekgebied de mogelijkheid geboden om zich te kunnen vestigen.

Zoekgebied Centrumgebied

Grotere winkelvolumes vergroten de aantrekkende kracht van Steenbergen, wat ook ten goede komt aan de kleinschalige winkels in het assenkruis. Kleinschalige winkels zijn alleen binnen het assenkruis toegestaan. Achtergrond voor het vorenstaande is de analyse die in het Economisch Beleidsvisie (2010) is opgenomen: Steenbergen kent veel kleinschalige detailhandelsvestigingen en heeft een gebrek aan grotere winkelformules. Grotere detailhandelszaken zijn over het algemeen publiekstrekkers. Deze zaken kunnen een positieve impuls aan het centrum geven: er wordt meer publiek naar het centrum aangetrokken. Dit kan vervolgens een gunstig effect hebben voor de huidige ondernemers en maakt het tevens voor nieuwe ondernemers aantrekkelijk om zich in Steenbergen te vestigen. In het op 21 oktober 2010 aangenomen raadsvoorstel StadHaven is aan de orde gekomen dat het binden van grote trekkers aan Steenbergen van belang is. Daartoe is een flexibele omgang met de locaties van detailhandel noodzakelijk: hoewel primair de invulling van het assenkruis aan de orde is, moet ook buiten het assenkruis ruimte zijn voor grotere winkels die bijdragen aan het realiseren van een levensvatbaar en aantrekkelijk winkelgebied in Steenbergen.

Regio West Brabant - Detailhandelsvisie RWB 2014

Volgens de regionale Detailhandelsvisie RWB 2014 is Steenbergen een lokaal verzorgende kern. Bij initiatieven die niet stroken met het regionale beleid én waarvoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is (bijvoorbeeld nieuwe solitaire vestiging op het platteland, of supermarktontwikkelingen met een effect op een buurgemeente) geldt een meldingsplicht. (pag. 40). Sinds 2014 wordt er provincie- en regiobreed gewerkt aan een beleid over de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Economische visie Steenbergen 2020

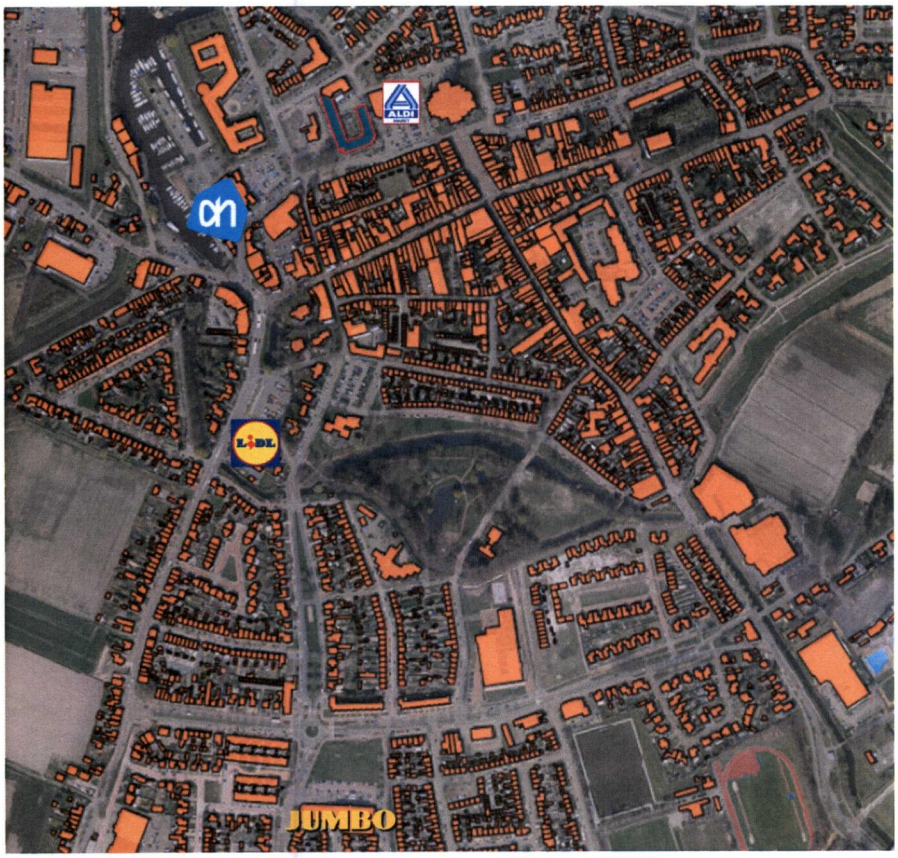
Economische visie Steenbergen 2010 voorzag nog uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel, In de actualisatie van 2014 is geconcludeerd en besloten dat het assenkruis een compactere ruimtelijke afbakening moet krijgen. Er moet compactheid en concentratie worden nagestreefd om toenemende leegstand tegen te gaan. Als vestiging niet mogelijk is of mogelijk kan worden gemaakt, kan overwogen worden om aanpalend aan het Assenkruis vestiging mogelijk te maken. Uitgangspunt hierbij is dat vestiging buiten het kernwinkelgebied voldoende uitnodigend is om het Assenkruis te bezoeken. De herinrichting van het centrum in het kader van het plan Stadhaven heeft de fysieke verbinding tussen haven en centrum versterkt.

Wat betekent dit voor uitbreidingswensen van supermarkten in de kern Steenbergen?
Voor een uitbreidings- of nieuwvestigingsverzoek van een supermarkt in de kern Steenbergen -op een locatie waar het bestemmingsplan dit niet/niet geheel toestaat- moet de ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast.

1. In de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan of in het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan moet onderzocht, beschreven en beoordeeld worden of de uitbreiding/nieuwvestiging voorziet in een *actuele regionale behoefte*. Voor de afbakening van de "regio" kan ervan worden uitgegaan dat het verzorgingsgebied van een supermarkt hoofdzakelijk lokaal gebonden is. Er geldt een "brengplicht" voor de aanvrager wat betreft de behoefte en marktruimte, de gemeente moet dit toetsen.

2. Als blijkt dat er een "regionale behoefte" is, moet worden nagegaan of de behoefte kan worden *opgevangen in bestaand stedelijk gebied* door herontwikkeling of transformatie. Het economisch beleid van de gemeente streeft naar een compact en vitaal winkelgebied. Hierop moet het onderzoeksrapport van de aanvrager ook ingaan. In de praktijk moet er een inventarisatie naar beschikbaar aanbod van leegstaande en geplande detailhandelsruimten worden uitgevoerd.

Artikel 1.1.1. Bro: *bestaand stedelijk gebied:* bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;



Bestaande situatie

Op dit moment zijn er in de kern Steenbergen 4 verschillende merken/supermarkten gevestigd: Albert Heijn, Lidl, Aldi en Jumbo. Deze 4 merken dekken een breed en belangrijk deel van het aanbod aan supermarkten in uiteenlopende prijsklassen en serviceniveaus volgens onderstaand schema. Er is op dit

moment een goed en gevarieerd aanbod van supermarkten. Het is van belang te weten dat de gemeente bij de uitvoering van haar taken alle partijen gelijk behandelt en geen voorkeurspositie verleent. Dit is een zaak van vraag en aanbod, van de markt zelf die zelf voor marktordening zorgt.

Om vooraf duidelijk te maken welke uitgangspunten met en naast de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking van belang zijn voor de beoordeling van toekomstige uitbreidings-, verplaatsings- of nieuwvestigingsverzoeken, zijn de uitgangspunten/criteria op een rij gezet:

Beoordelingcriteria uitbreiding, verplaatsing, nieuwvestiging supermarkten Steenbergen	**Locaties:**	**Locaties:**
Het plan voorziet een actuele regionale behoefte - trede 1 LDV *		
De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied - trede 2 LDV * Verdere laddertoetsing (locaties buiten bestaand stedelijk gebied) (trede 3) is niet nodig omdat er locaties binnen bestaand stedelijk gebied aanwezig zijn. LDV = Ladder voor Duurzame Verstedelijking		
Als aan deze toelatingscriteria voldaan wordt, wordt het verzoek/planinitiatief beoordeeld op de volgende punten (* uitbreidingsverzoek/keuzelocatie **moet** aan deze criteria voldoen)		
Hierna dient de gekozen locatie beschreven en onderbouwd te worden door de initiatiefnemer waarbij wordt getoetst aan onderstaande beoordelingscriteria:		
Wat draagt het plan bij aan een vitaal en compact winkelcentrum (afstand tot centrumgebied)?		
Is het plan economisch uitvoerbaar (financieel haalbaar project)		
Zijn er privaatrechtelijke belemmeringen/beperkingen (eigendom /verwerving door initiatiefnemer)		
Hoe is of wordt de locatie qua infrastructuur ontsloten? Hoe zichtbaar en bereikbaar is de locatie?		
Is er voldoende parkeerruimte? (voldoet locatie aan parkeernormen)		
Wat zijn de omgevingseffecten/milieu-effecten op omgeving (transportstromen, geluid, parkeerdruk omgeving, veiligheid, geur)? Valt dit binnen gestelde normen?		
Wat zijn de planologische kansen? (Lost dit een bestaand probleem op/voorkomt een toekomstig probleem)		
Wat is de bijdrage aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving?		
Wat gebeurt er met de achterblijvende locatie in geval van verplaatsing ?		

Aandachtspunten:
Om de nodige beoordelingsvrijheid te houden, wordt afgeraden om nu al scoretabellen en toelichtingen daarop op te stellen. Plannen worden relatief (ten opzichte van elkaar/andere locaties) getoetst en beoordeeld.
Markttoetsing/onderbouwing behoefte kunnen we niet zelf. Nu al adviesbureau's contacteren, offertes vragen.

Kk/9.9.2015