



## VERGADERING GEMEENTERAAD 2015

### VOORSTEL

---

**Registratienummer:** 1241333  
**Bijlage(n)** 1  
**Onderwerp** Voorstel realisatie supermarkt Zuidoostbeemster

Middenbeemster, 24 november 2015

Aan de raad

#### **Inleiding en probleemstelling**

In het verleden is uit diverse bronnen de wens voor een supermarkt in Zuidoostbeemster naar voren gekomen, onder andere uit het onderzoek naar woonwensen van USP, uitgevoerd voor De Beemster Compagnie. Om de realisatie daarvan op economische waarde te schatten is een zogenaamd Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) uitgevoerd (geactualiseerde versie januari 2015, bijlage 1). Dit onderzoek gaf voldoende aanleiding om dit nader te onderzoeken.

In mei 2013 is het college in principe akkoord gegaan met een herziening van de plannen van De Nieuwe Tuinderij (DNT), om aan het Middenpad in DNT West een supermarkt van 1500 m<sup>2</sup> mogelijk te maken en daarover in beslotenheid de mening van de raad te peilen. In de gemeenteraad waren de meningen verdeeld. Men verzocht de portefeuillehouder voorafgaand aan verdere besluitvorming, de mening van de inwoners te peilen. Dit is door het college toegezegd.

Vanwege gemeenteraadverkiezingen en problemen rond de behandeling van de twee bestemmingsplannen door de Raad van State is de procedure rond de supermarkt niet voortgezet, maar is eerst de uitspraak van de Raad van State afgewacht. Toen die uitspraak positief was, is de draad weer opgepakt en is een bewonersavond georganiseerd op 8 juni 2015. Tijdens deze bijeenkomst is eerst een presentatie gegeven (bijlage 2), waarna bewoners aan diverse tafels informatie konden vragen en in discussie konden gaan. Op formulieren konden bezoekers hun mening over de eventuele komst van een supermarkt aangeven en die mening ook toelichten. De uitkomst van deze meningspeiling gaf een sterk verdeeld beeld: 21 voor en 19 tegen. De meeste bewoners waren tegen in verband met de verwachte stijging van het aantal verkeersbewegingen (zie bijlage 3).

De Beemster Compagnie heeft toen, in overleg met de portefeuillehouder woningbouw, besloten een enquête uit te zetten onder alle bewoners van postcodegebied Zuidoostbeemster en onder de kopers van de woningen aan de Burgemeester Postmastraat en de Notarisappelstraat. In totaal zijn 1464 papieren en 69 digitale vragenlijsten uitgezet. De respons is uitzonderlijk hoog: 59% onder huidige inwoners en 91% onder toekomstige inwoners. De enquête geeft een helder beeld van de wensen van de (toekomstige) inwoners van Zuidoostbeemster: 75% van de respondenten geeft aan de supermarkt noodzakelijk of gewenst te vinden. 21% vindt de komst van een supermarkt niet gewenst en 4% weet het

niet. Als de supermarkt er komt gaat 59% er zeker boodschappen doen en 26% misschien. Belangrijke uitkomst is tevens dat deze inwoners aangeven veel meer met de fiets boodschappen te zullen gaan doen dan nu het geval is. Met de uitkomsten van de enquête kan gesteld worden dat een voorstel tot realisatie van een supermarkt op groot draagvlak onder de inwoners kan rekenen en door velen positief zal worden ontvangen. De volledige uitkomsten van deze enquête vindt u terug in bijlage 4. In de tussentijd is door de Dorpsraad Zuidoostbeemster ook een enquête onder inwoners uitgezet. Daarin komen vele onderwerpen aan de orde, onder andere een mogelijke supermarkt. De uitkomsten van deze enquête zijn ons nog niet bekend. Zodra wij die kennen, zullen wij u daarover informeren.

### **Oplossingsrichting**

Om tot realisatie van een supermarkt te komen is het van belang twee sporen te bewandelen: aan de ene kant moet de supermarkt bestemmingsplantechnisch mogelijk gemaakt worden. Daarnaast moet een traject doorlopen worden voor het aantrekken van een supermarktexploitant die het plan kan realiseren. Om deze trajecten in gang te zetten, is het van belang het standpunt van de gemeenteraad te kennen. In dit stuk wordt u voorgesteld de gemeenteraad om een principe-uitspraak te vragen met betrekking tot de komst van een supermarkt in Zuidoostbeemster.

Het betreft een uitspraak over de locatie voor de supermarkt en over de randvoorwaarden te stellen aan de kandidaatsupermarkt, zoals over te realiseren extra voorzieningen als een pinautomaat of mogelijkheden voor vestiging van praktijkruimten voor bijvoorbeeld huisarts of fysiotherapeut.

#### Locatie:

In de eerdere bespreking met de gemeenteraad over de komst van een supermarkt is gesproken over de locatie aan het Middenpad, naast De Spelemei en de voetbalkooi (zie bijlage 5). In de afgelopen jaren is intern ook naar andere locaties gekeken. De locatie Jonk, aan de Purmerenderweg, ten noorden van het Noorderpad is bekeken, evenals een locatie elders aan de Purmerenderweg, meer ter hoogte van de nieuwbouw en een locatie in De Nieuwe Tuinderij Oost. Deze locaties zijn om meerdere redenen minder geschikt: bij de locatie Jonk is vooral de afstand tot het 'oude' dorp Zuidoostbeemster een groot nadeel. Voor een locatie aan de Purmerenderweg zou aankoop en sloop van enkele woningen aan de orde zijn, wat het financieel niet haalbaar zou maken. Realisatie in DNT-Oost heeft als nadeel dat er twee 'dorpsharten' ontstaan in Zuidoostbeemster. De locatie aan het Middenpad naast de Spelemei is tijdens de bewonersbijeenkomst op 8 juni en in de enquête onder de inwoners gepresenteerd als beoogde locatie. Uit de enquête blijkt dat slechts een beperkt aantal respondenten aangeeft problemen te hebben met de voorgestelde locatie. De beoogde locatie zorgt, samen met de speeltuin, de school en kinderopvang en het buurthuis, voor een centrumvoorziening in het dorp, een 'dorpshart'. Dit geldt zeker als er bepaalde voorzieningen aan kunnen worden gekoppeld. Ook is deze locatie voor de huidige bewoners van Zuidoostbeemster het meest nabij gelegen. Met name voor de ouderen is dat van groot belang.

U wordt daarom voorgesteld in principe in te stemmen met de eerder beoogde locatie aan het Middenpad als supermarktlocatie. Met het stedenbouwkundig bureau SVP is gesproken over de meest gewenste verschijningsvorm van het gebouw. De beoogde verschijningsvorm zou één laag met een kap moeten zijn. Daarmee worden voorzieningen, dan wel een beperkt aantal woningen op de supermarkt mogelijk gemaakt. Definitieve besluitvorming vindt uiteraard pas plaats bij vaststelling van het bestemmingsplan.

### Randvoorwaarden voor de vestiging van een supermarkt:

Er is al door diverse supermarktketens belangstelling getoond voor de locatie in Zuidoostbeemster. Om tot een goed afgewogen keuze voor een supermarkt te komen, is het van belang een goed selectieproces op te zetten, waarin de randvoorwaarden en selectiecriteria goed zijn beschreven. Voor een volwaardige supermarkt is een oppervlakte van 1500m<sup>2</sup> noodzakelijk. Een belangrijke randvoorwaarde voor het laten slagen van een supermarkt in een dorp is dat het een volwaardige supermarkt is: een compleet assortiment producten, zowel merkartikelen als eigen merk. Daarmee worden prijsvechters als Lidl en Aldi uitgesloten, die ook vaak een aantrekkende werking hebben op bezoekers van buiten de omgeving. Daarnaast zijn voorzieningen als een pinautomaat, afhaalpunt voor pakjes, zoals Kiala en/of PostNL noodzakelijk. In de selectiecriteria kunnen aanvullende voorzieningen als praktijkruimten voor huisarts, fysiotherapie, tandarts, diëtiste etcetera een belangrijke rol spelen. Ook over verkeersbewegingen als leveringen enzovoort zijn voorwaarden te stellen. In de uitvraag zal tevens worden gevraagd wat betrokkene op milieugebied meer wil doen ten opzichte van de huidige bouwbesluit eisen. Hierbij kan worden gedacht aan warmte/koude opslag, zonnepanelen, milieuvriendelijke materialen in gebouw en parkeerterrein etc. De drie criteria, prijs grond, vormgeving gebouw en milieu zullen worden gewogen tot een eindoordeel. De weging wordt nog nader uitgewerkt.

U wordt voorgesteld in te stemmen met de hierboven genoemde randvoorwaarden en selectiecriteria.

### Vervolgtraject:

Na de principe-uitspraken van de gemeenteraad kan een bestemmingsplan worden voorbereid, waarbij alle aspecten aan de orde komen, zoals verschijningsvorm, onderbouwing van de noodzaak, verkeersaspecten enzovoort. Ook het in januari 2015 uitgevoerde DPO zal hierbij belangrijk zijn voor het aantonen van de haalbaarheid van de supermarkt. Voor de selectie van een supermarkt wordt een selectieproces voorbereid en, uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring van het bestemmingsplan, uitgevoerd. Daarin zullen de door de raad vastgelegde randvoorwaarden en wensen worden ondergebracht. Door beide processen gelijk op te laten lopen, is het mogelijk het bestemmingsplan geheel aan te laten sluiten op de gewenste mogelijkheden van de supermarkt. Het bestemmingsplan wordt uiteindelijk ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

### **Meetbare doelstelling**

Op afzienbare tijd een supermarkt in Zuidoostbeemster, die door velen noodzakelijk of gewenst wordt geacht.

### **Financiële consequenties**

Voor de beoogde locatie aan het Middenpad zijn in de grondexploitatie van De Nieuwe Tuinderij opbrengsten geraamd. Deze opbrengsten zullen ook bij verkoop van de grond aan een supermarkt gerealiseerd moeten worden.

### **Overige consequenties**

-

### **Monitoring evaluatie**

-

**Voorgesteld besluit**

U wordt voorgesteld een principe-uitspraak te doen over de realisatie van een supermarkt aan het Middenpad in De Nieuwe Tuinderij West en de randvoorwaarden daarvoor vast te stellen.

**Communicatie/Participatie**

Het is van belang dit voorstel goed onder de aandacht te brengen van de (toekomstige) bewoners van Zuidoostbeemster. Ook voor het vervolgtraject is betrokkenheid van en communicatie met de bewoners van groot belang.