

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1408445
Datum: 11-12-2025
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: S. Scholte

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling TAM-Omgevingsplan "Sint-Maartensdijk - Lidl Sportlaan"

Voorstel

1. Het TAM-Omgevingsplan "Sint-Maartensdijk - Lidl Sportlaan" gewijzigd vast te stellen, ten behoeve van de verplaatsing van de Lidl.
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in het voorstel van burgemeester en wethouders, deze tot de zijne te maken en onderdeel te doen zijn van dit besluit;
3. De zienswijzen deels gegrond te verklaren.

Inleiding

Op 18 april 2024 heeft uw gemeenteraad besloten in te stemmen met het opstarten van de planologische procedure, voor de verplaatsing van de supermarkt naar de Sportlaan Sint-Maartensdijk, waarbij de supermarkt aanduiding op de huidige locatie komt te vervallen. Om dit mogelijk te maken is een TAM-Omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel) opgesteld. Dit is een Omgevingsplanwijziging in de oude vorm, waardoor op een korte termijn de belangrijke gebiedsontwikkelingen doorgang kunnen vinden.

Doelstelling

De huidige locatie van de supermarkt voldoet niet meer aan de eisen en wensen. Daarnaast zijn er op de huidige locatie ook beperkingen voor onder andere parkeren en bevoorrading. Het doel van de verplaatsing is om een supermarkt te realiseren, die voldoet aan de wensen van de supermarktketen en tegelijkertijd de bestaande beperkingen kan oplossen. Deze twee doelen dragen bij aan het behoud van een supermarkt voor de inwoners van Sint-Maartensdijk en omliggende kernen. De gekozen locatie aan de Sportlaan is hiervoor de meest geschikte locatie.

Argumenten

1.1 Het gaan voldoen aan de huidige eisen en wensen voor een supermarkt in Sint-Maartensdijk

De huidige locatie van de Lidl voldoet niet aan de eisen en wensen van de supermarkt. De huidige locatie biedt geen ruimte om deze eisen en wensen te behalen. Er is onderzocht dat de meest geschikte

locatie om wel aan deze eisen en wensen te voldoen, de voorliggende locatie aan de Sportlaan is. Dit is een leegstaand perceel, waar voldoende ruimte is voor een moderne supermarkt.

1.2 Verbeteren van de bereikbaarheid van de supermarkt

De huidige locatie van de Lidl brengt ook problemen met zich mee met parkeren en bevoorrading. De locatie aan de Sportlaan geeft voldoende ruimte voor een goede bevoorrading en de benodigde parkeerplaatsen.

1.3 De Lidl blijft behouden voor Sint-Maartensdijk

Het belang van de Lidl in Sint-Maartensdijk is groot. Dit signaal is meerdere malen door de inwoners kenbaar gemaakt. Zo ook tijdens de gevoerde omgevingsdialog. Ook tijdens de dorpsavond in Scherpenisse is het belang van de Lidl, met een betere locatie, als belangrijk thema naar voren gebracht. Dit plan geeft ruimte om de Lidl te behouden in Sint-Maartensdijk.

Kanttekeningen en effecten

1.1 De supermarkt verdwijnt uit het centrum, waar alle andere detailhandel-functies zijn gevestigd.

Met voorliggend plan wordt alleen de verplaatsing van de Lidl mogelijk gemaakt. Dit is de start van de herstructurering van het bedrijventerrein, zoals opgenomen is in de Omgevingsvisie. Op dit moment is er dus nog geen ruimte voor de lokale ondernemers om ook een verplaatsing naar de gewenste herstructureringszonedoor te voeren. Hierdoor komt een belangrijke aantrekker van klanten voor deze ondernemers te vervallen. Echter is de in de Omgevingsvisie opgenomen herstructurering nog steeds de wens, waardoor in de toekomst alle functies weer kunnen worden samengebracht.

Financiën

Met initiatiefnemer is in goedkeuring van de grondeigenaar en opdrachtgever van het TAM-Omgevingsplan een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is een exploitatiebijdrage overeengekomen om de ambtelijke kosten te dekken. Verder zijn aan dit voorstel geen directe kosten verbonden.

Juridische gevolgen

Op het TAM-Omgevingsplan zijn drie zienswijzen en reacties van ketenpartners ingediend. Deze zienswijzen en reacties zijn verwerkt in de zienswijzennota. Er zijn op het ontwerp TAM-Omgevingsplan wijzigingen doorgevoerd, waardoor een gewijzigde vaststelling noodzakelijk is.

De wijzigingen betreffen het volgende:

Motivering (en bijlagen):

- *Er wordt een actualiserend stikstofonderzoek met de nieuwste AERIUS rekentool van 7 oktober 2025 en de naar aanleiding van de uitkomsten hiervan opgesteld Voortoets Natura 2000 toegevoegd;*
- *Naar aanleiding van de reactie van de veiligheidsregio is de tekst in de paragraaf omgevingsveiligheid aangevuld;*
- *De motivering wordt aangevuld met de motivatie om de supermarkt buiten het kernwinkelgebied te vestigen;*
- *De motivering wordt aangevuld met een toetsing aan de Omgevingsvisie;*
- *Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt in de motivering aangepast van 115 naar het correcte aantal: 123.;*
- *Het akoestisch onderzoek wordt opgenomen als bijlage bij de motivering. Daarnaast worden de conclusies van het onderzoek in de motivering opgenomen;*
- *Paragraaf 6.2.2 wordt aangepast om overeen te komen met de verdere motivering.*

- *De ladderonderbouwing wordt aangepast met de juiste toetsing aan de Omgevingsverordening Zeeland*
- *De gewenste inrit aan de Sportlaan, zoals weergegeven in de schetsmatige afbeeldingen in de Motivering, komt te vervallen en wordt vervangen door een inrit aan de Verbindingsweg:*
-

Regels:

- *Overgangsrecht wordt toegevoegd in artikel 12 van het Tam-omgevingsplan*
- *De bepalingen in 4.2 onder d en 5.2 onder a wordt als volgt aangepast:*
 - *opslag van detailhandel in consumentenvuurwerk van categorie F2 en hoger is niet toegestaan*
- *Onder artikel 5.2 wordt toegevoegd onder b: Het gebruik als genoemd in artikel 5.1 is uitsluitend toegestaan indien het gebruik van de bestaande detailhandel ter plaatse van de bestemming Centrum - 1 beëindigd is.*
- *In artikel 4.2 onder b wordt als volgt aangepast: een supermarkt en dagelijkse detailhandel is niet toegestaan;*
- *Er wordt een begripsbepaling voor dagelijkse detailhandel toegevoegd in 1.27: detailhandel in dagelijkse boodschappen als levensmiddelen en persoonlijke verzorging.*

Communicatie

n.v.t.

Vervolg

Als het TAM-Omgevingsplan door uw raad wordt vastgesteld, zal het plan ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd. Dit is een verplichte stap bij een gewijzigde vaststelling. De provincie heeft 6 weken de tijd om een reactieve interventie, artikel 16.21 Omgevingswet, in te dienen op het plan. Als dit niet het geval is, zal het plan 6 weken voor beroep ter inzage worden gelegd. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan na 6 weken onherroepelijk.

Bijlage(n)

1. Toelichting (Motivering) TAM-Omgevingsplan Sint-Maartensdijk - Lidl Sportlaan
2. Bijlagen Toelichting (Motivering) TAM-Omgevingsplan Sint-Maartensdijk - Lidl Sportlaan
3. Regels TAM-Omgevingsplan Sint-Maartensdijk - Lidl Sportlaan
4. Verbeelding TAM-Omgevingsplan Sint-Maartensdijk - Lidl Sportlaan
5. Vertrouwelijke raadsinformatiebrief verplaatsing Lidl, Sportlaan Sint-Maartensdijk