Inspraakverslag detailhandelsvisie Voorthuizen

Aanleiding
In de periode van 27 juni tot en met 11 juli 2014 heeft een ontwerp van de detailhandelsvisie Voorthuizen ter inzage gelegen.

In deze periode zijn de volgende inspraakreacties ingediend:
1. De heer IJzerman namens Aldi Vastgoed BV, Culemborg.
2. DTNP namens maatschap De Voorde, Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen.

De inspraakreactie van DTNP is op 21 augustus 2014 ingetrokken.

Samenvatting en beoordeling inspraakreactie
1. De heer IJzerman namens Aldi Vastgoed BV Culemborg.

Samenvatting:
Inspreker geeft in zijn reactie de vestigingsvoorwaarden van een moderne winkel van de Aldi formule weer. Inspreker is van mening dat de in de visie genoemde uitbreidingsruimte voor supermarkten te theoretisch en te beperkt is.

Daarnaast stelt inspreker dat een Aldi geen primaire supermarkt is en daarmee een ander bezoekerspatroon heeft dan reguliere supermarkten. Een Aldi wordt doelgericht bezocht en inspreker is van mening dat een Aldi niet perse in het centrum gevestigd hoeft te worden.

Voorts stelt de inspreker dat bij er bij een eventuele verplaatsing van de Aldi in Voorthuizen naar de locatie waar nu de Albert Heijn is gevestigd voldoende parkeerplaatsen op maaiveld-niveau beschikbaar moeten zijn.

Tenslotte wil de inspreker graag met de gemeente in overleg treden over een alternatieve locatie voor verplaatsing van de Aldi in Voorthuizen.

Reactie:
Inspreker gaat in zijn reactie in op de vestigingsvoorwaarden die Aldi heeft voor een moderne winkel. In de detailhandelsvisie Voorthuizen wordt op pagina 18 gesteld dat "Ook Aldi wil graag over een grotere supermarkt beschikken met betere faciliteiten voor parkeren en expeditie. Aldi wil idealiter over een pand beschikken van 1.300 - 1.400 m2 bvo met 80-100 parkeerplaatsen. Bij voorkeur aan de rand van het centrum op een goed bereikbare en zichtbare locatie. Dit zal nader bekeken kunnen worden, maar geschikte locaties in of aan het centrumgebied zijn niet voorhanden. Op de bestaande AH-locatie kan wel een mogelijkheid worden geschapen voor een Aldi." De exacte vestigingsvoorwaarden die inspreker stelt ten aanzien van een nieuwe locatie zijn daarmee bekend bij het gemeentebestuur. In de visie wordt beleidsmatig gekozen voor concentratie van supermarkten in het centrum van Voorthuizen. Door de verplaatsing van de Albert Heijn naar het Smidsplein is op minimaal één locatie in het centrum planologisch ruimte om invulling te geven aan de verplaatsingswensen van de Aldi. Het is een verantwoordelijkheid van Aldi zelf om binnen de beleidskaders invulling te geven aan de verplaatsingswensen.

Inspreker geeft aan dat een Aldi supermarkt een ander bezoekerspatroon heeft dan een primaire supermarkt. Deze constatering kan worden onderschreven. Echter vanuit economisch belang en vanuit het belang van een goede ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking, eerst beoordeling geschiktheid oude locatie Albert Heijn of andere locaties in bestaand stedelijk gebied voordat nieuwe locaties buiten bestaand stedelijk gebied aan de orde zijn) wordt er beleidsmatig voor

gekozen om buiten het centrumgebied geen mogelijkheden te bieden voor verplaatsing of nieuwvestiging van supermarkten.

Tenslotte is de gemeente altijd bereid om samen met de inspreker in overleg te treden over eventuele plannen die Aldi Vastgoed heeft voor haar vestiging in Voorthuizen. Hiermee wordt de trekkracht onderkend die de Aldi formule heeft voor het centrumgebied van Voorthuizen. Aldi, al dan niet ondersteund door een ontwikkelende partij, dient hiervoor zelf het initiatief te nemen. Het betreft hier immers een particulier initiatief waarbij de gemeente slechts randvoorwaardelijk kan faciliteren.

Conclusie:
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de concept-detailhandelsvisie Voorthuizen.

Ambtshalve wijzigingen
Daarnaast zijn er ten opzichte van de inspraakversie de volgende ambtshalve tekstuele wijzigingen door gevoerd in het eind-concept:

- Pagina 2, eerste alinea, schrappen gedeelte zin "..., de huidige Albert Heijn locatie is voor beide op dit moment geen alternatief".

- Pagina 2, derde alinea, twee zinnen wijzigen in "Een scenario is om in het middengebied van het centrum de recreatieve winkel- en verblijfsfunctie uit te bouwen. Planologisch blijft het daarbij mogelijk dat er zich een nieuwe supermarkt vestigt in het huidige Albert Heijn pand."

- Pagina 7, derde alinea onder "bereikbaarheid en parkeren", zesde zin wijzigen in "Het parkeeraanbod is tijdens piekmomenten rondom de supermarktlocaties in het centrum problematisch, waarbij de parkeersituatie nabij Albert Heijn in de huidige situatie onvoldoende mogelijkheden biedt".

- Pagina 8, eerste alinea onder "Vastgoed", laatste zin wijzigen in "De strook panden in de "Albert Heijn wand" en de panden ter rechterzijde hiervan, bevatten panden die beschikken over een matige gevelpresentatie".

- Pagina 9, figuur 2.7 "Centrumstructuur Voorthuizen", rood kruis verwijderen ter hoogte van de huidige locatie van de Albert Heijn.

- Pagina 12 in SWOT-analyse onder zwaktes, zevende bullet wijzigen in "Matige uitstraling Albert Heijn-locatie".

- Pagina 17, derde alinea, derde zin wijzigen in "Eén scenario bestaat uit de herontwikkeling van het Albert Heijn-pand en de belendende percelen aan de rechterzijde (bij voorkeur tot de rijwielhandel)"

- Pagina 17, vierde alinea wijzigen in Ten opzichte van het hiervoor beschreven scenario houden we rekening met een alternatief. Aangezien de planologische situatie niet wijzigt, is een alternatief scenario dat de Albert Heijn-locatie wederom zal worden ingevuld met een supermarkt. Binnen het huidige bestemmingsplan is zelfs nog een beperkte uitbreiding van het oppervlakte mogelijk. Hiervoor is in het verleden reeds een omgevingsvergunning (nog niet geëffectueerd) verleend. Indien zich een scenario voordoet waarin een hernieuwde supermarktontwikkeling gepaard gaat met een situatie die de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan te boven gaat, zal dit nader op effecten moeten worden beoordeeld. Dit geldt met name ten aanzien van de parkeersituatie. In het verleden zijn hiervoor overigens diverse planstudies (vergrote supermarkt met ondergrondse parkeergarage) uitgevoerd die aantoonden dat er in beginsel mogelijkheden zijn voor een acceptabele invulling van dit scenario. Een nieuwe, grotere dan thans mogelijke supermarkt van buiten betekent extra

verkeerstromen in het hart, meer concurrentie voor de bestaande supermarkten, maar ook extra klandizie in dit deelgebied rekening houdend met de totale lengte van het centrum.

- Pagina 18, vierde alinea, eerste zin wijzigen in "Deze discountsupermarkt is te klein."'.
- Pagina 18, zesde zin, gedeelte zin schrappen "... maar deze voldoet niet aan hun wensen en mogelijkheden".

Bijlagen
- Kopie van ingediende inspraakreactie.

Rozeboom, Marinus

Onderwerp: FW: Pro forma inspraak reactie Aldi Detailhandelsvisie Voorthuizen

Van: Peter Ijzerman [mailto:peter.ijzerman@aldi.nl]
Verzonden: vrijdag 11 juli 2014 16:48
Aan: Wessels, Jan
Onderwerp: Pro forma inspraak reactie Aldi Detailhandelsvisie Voorthuizen

Betreft: **Pro forma inspraak reactie Detailhandelsvisie Voorthuizen**

Geachte heer Wessels,

Zoals telefonisch besproken vindt u onderstaand de pro forma inspraak reactie. De structuur zal verder worden uitgewerkt, waarbij u, zoals afgesproken, uiterlijk 18 juli de definitieve reactie zult ontvangen.

Gewenste uitbreiding Aldi

Gesteld wordt dat Aldi ca. 1.000m² WVO nodig heeft. Eveneens wordt genoemd dat een Aldi ca. 1.300-1.400m² BVO heeft. Om enige onduidelijkheid weg te nemen, vindt u bijgevoegd het programma van eisen van een Aldi. Hierin is tevens opgenomen een uitbreidingsruimte, om toekomstgericht en op lange termijn aan de eisen van de consument te kunnen voldoen. Hiermee is dan ook een lange exploitatie gewaarborgd.

De in het rapport genoemde uitbreidingsruimte van 500m²-1.075m² is dan ook theoretisch en te beperkt.

Aldi: doelgericht boodschappen doen

Bij de 4 winkelcategorieën die in het rapport worden genoemd, worden supermarkten als eerste categorie aangeduid. Gesteld wordt dat in dit geval primaire supermarkten 2x per week worden bezocht. Niet genoemd wordt dat Aldi in de 3^{e} categorie valt (doelgerichte aankopen). Een Aldi is over het algemeen geen primaire supermarkt. Seinpost is hiermee bekend en heeft daar dan ook een rapport over geschreven. De implicatie van dit rapport is dat Aldi niet perse in het centrum gevestigd hoeft te worden.

Invulling huidige AH-pand

In relatie tot het gewenste metrage en de uitbreidingsmogelijkheden van Aldi is het eveneens zeer wenselijk te benoemen dat bevoorrading een essentieel onderdeel van supermarkt is. Laden en lossen is aan steeds meer regels onderhevig, waarbij onze vrachtwagens (momenteel 18 meter) steeds vaker 22 meter bedragen (zogenaamde doorladers).

Eveneens is het voor ons als discounter, vallend in de 3^{e} categorie doelgerichte aankopen, zeer belangrijk over ruim voldoende gratis parkeerplaatsen op maaiveld niveau te beschikken. De wens van de gemeente om in gesprek te gaan over de sloop en nieuwbouw van Aldi op de huidige AH-locatie zullen wij zeker niet negeren, echter dienen de aspecten uitstraling, parkeren en bevoorrading (conform bijgevoegde programma van eisen) dan ook niet door de gemeente genegeerd te worden. Eveneens valt te benoemen dat de ingang van een supermarkt aan het parkeerterrein moet liggen, waarbij ook plekken als de huidige hoek Koninginnelaan/Van den Berghlaan bij het plangebied moeten worden betrokken.

Eveneens dient in overweging genomen te worden dat een extra supermarkt in het centrum juist extra verkeer zal aantrekken, terwijl een Aldi buiten en aan de rand van het centrum deze druk juist weer zal doen afnemen.

Locatie afweging

Alhoewel gesteld wordt dat Aldi geen concrete verplaatsingsplannen heeft, is in het (recente) verleden regelmatig gesproken met de gemeente Barneveld over diverse locaties die mogelijk in aanmerking zouden komen voor herhuisvesting van Aldi. Derhalve gaan wij, zoals eerder met de gemeente besproken, graag in gesprek over de definitieve locatiekeuze van en voor Aldi. Wij gaan er dan ook van uit dat deze actie op korte termijn, en niet middellange termijn, door partijen voortvarend wordt opgepakt.

Vertrouwende u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Peter IJzerman
Projectontwikkelaar Aldi Vastgoed BV

Kantoor Aldi Culemborg BV
Ohmweg 3
4104 BM Culemborg
Telefoon: 0345-477105
Fax: 0345-477190
E-mail: peter.ijzerman@aldi.nl

Aldi Culemborg B.V. te Culemborg (inschrijving Kamer van Koophandel onder nummer 11013020).

Dit bericht (inclusief bijlagen) is alleen bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke en/of persoonlijke informatie bevatten. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, dient u geen kennis te nemen en geen gebruik te maken van de inhoud en eventuele bijlagen van dit bericht, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Aldi Culemborg B.V. aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade en/of kosten die voortvloeien uit onvolledige en/of foutieve informatie in e-mailberichten. De algemene i nkoopvoorwaarden van Aldi Culemborg B.V. zijn van toepassing.

Aldi Culemborg B.V. at Culemborg (registered with the Trade Register of the Chamber of Commerce under number 11013020). This message (including attachments) is intended for the exclusive use of the person(s) mentioned as recipient(s) and may contain personal and/or confidential information. If you have received this message in error, you must not take note of or use the contents and/or attachments of this e-mail, but notify the sender and delete this message from your system immediately. Aldi Culemborg B.V. is not responsible for any costs and/or damages arising from any errors and/or omissions in this e-mail. The general purchase terms and conditions of Aldi Culemborg B.V. are applicable.