

Supermarktlocaties

Scherpenzeel

Stedenbouwkundige Verkenning





PROJECT

Stedenbouwkundige verkenning supermarktlocaties

Scherpenzeel

Projectnummer: SR180297

INITIATIEFNEMER

Gemeente Scherpenzeel

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: Henk van Arendonk | Krijn Lodewijks

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

27 februari 2019 | Definitief



Inhoud

1. Inleiding

Aanleiding

Opbouw rapport

2. Analyse

Ontwikkeling Scherpenzeel

Open gebied tegen centrum

Linten

De Dreef

Functionele structuur

Parkeren

Centrumvisie

3. Locatiestudie ALDI | longlist

Algemeen

locatie Breelaan

locatie Marktstraat (huidige Jumbo)

locatie Dorpsstraat (naast huidige ALDI)

5

5

5

8

8

8

9

9

11

11

11

14

14

15

16

17

locatie Holleweg

locatie Oosteinde

locatie Holevoetplein 294

locatie Stationsweg

locatie 't Voort

matrix + conclusie

18

19

20

21

22

23

4. Locatiestudie ALDI | shortlist

locatie Breelaan ('Entree')

locatie Marktstraat ('Ruilen')

locatie Dorpsstraat ('Buren')

24

24

26

29

5. Conclusie

33



1. Inleiding

Aanleiding

In Scherpenzeel bevinden zich twee supermarkten; de ALDI aan de Dorpsstraat en de Jumbo aan de Marktstraat. Beiden willen uitbreiden, maar kunnen dit niet op hun huidige locatie. Voor de huidige ALDI-locatie (1) bestaat een initiatief tot herontwikkeling naar woningbouw en een nieuwe supermarkt. Voor een beschrijving van dat plan wordt verwezen naar pagina 29.

Vanuit de initiatiefnemer is het idee daarbij dat die nieuwe supermarkt wordt ingenomen door Jumbo en dat ALDI verhuist naar de locatie aan de Breelaan (2). In dat scenario komt de huidige locatie van de Jumbo vrij (3). De plannen van dit 'basisscenario' zijn door Buro SRO in mei 2018 stedenbouwkundig beoordeeld. Daarbij is geconcludeerd dat de plannen 'passend onder voorwaarden' zijn.

Voor de gemeente Scherpenzeel was er een aanleiding tot een heroverweging. Met name de vraag of de Breelaan de enige optie is voor de vestiging van de ALDI is daarbij naar boven gekomen. De gemeente heeft daarop besloten een drietal nadere studies uit te laten voeren op ruimtelijke, verkeerskundige en ruimtelijk-economische aspecten.

Het voorliggende rapport is het resultaat van de ruimtelijke aspecten, maar moet in samenhang met de andere rapporten gezien worden.

Opbouw rapport

Na de inleiding start deze verkenning met een korte analyse van (het centrum van) Scherpenzeel. Na de analyse volgt in hoofdstuk 3 een alternatievenstudie voor een nieuwe locatie van de ALDI op basis van een 'longlist' van mogelijke locaties. Voor iedere locatie van de 'longlist' komen de voor- en nadelen aan bod in een overzichtelijke tabel. Het hoofdstuk eindigt met een conclusie waarin de verschillende 'longlistlocaties' met elkaar vergeleken worden en aanbevelingen worden gedaan. Op basis van die conclusie komen er drie locaties als meest gunstig naar voren. Voor deze drie 'shortlistlocaties' bevat hoofdstuk 4 een nadere uitwerking. Dit hoofdstuk eindigt met een conclusie waarin de drie 'shortlistlocaties' met elkaar worden vergeleken.



ANALYSE

2. Analyse

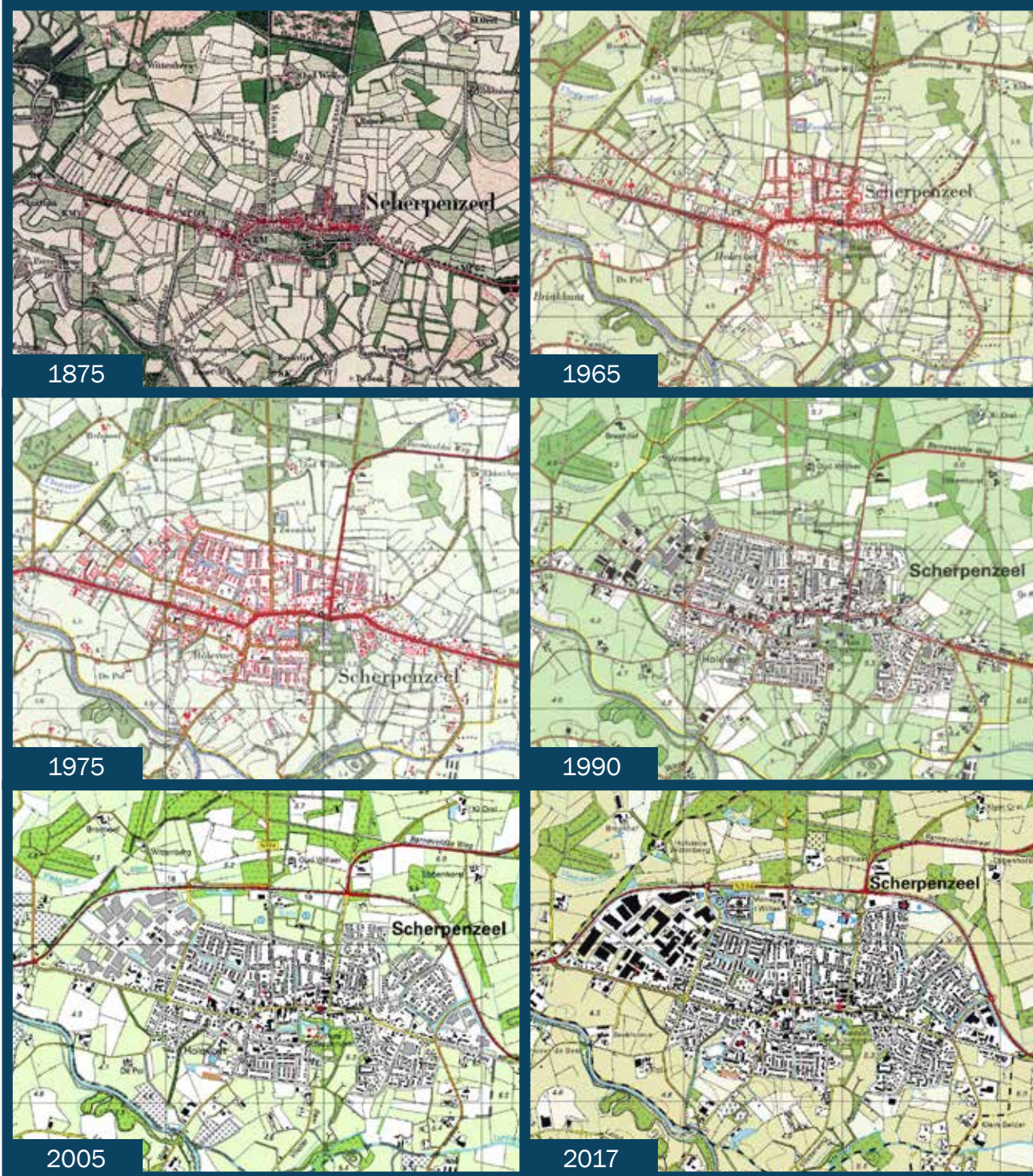
Ontwikkeling Scherpenzeel

De huidige supermarkten liggen aan de Dorpsstraat en de Marktstraat. Naast het Huis Scherpenzeel en de kerk vormde de lintbebouwing aan Dorpsstraat, de Marktstraat en de Molenweg de eerste bebouwing van Scherpenzeel. Lange tijd beperkte de bebouwing zich tot deze linten. Pas vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw verandert dit. Er ontstaan dan woonwijken in achtereenvolgens de noordwestelijke en noordoostelijke oksel van Marktstraat en Dorpsstraat, de zuidzijde, westzijde en ten slotte de zuidoostzijde van de kern. Het gebied waar Marktstraat en Dorpsstraat elkaar ontmoeten blijft het centrum van de zo gegroeide kern vormen.

Open gebied tegen centrum

Direct ten zuiden van het centrum is het gebied rond het Huis Scherpenzeel gehandhaafd als landgoed en tot aan het buitengebied vrij van verstedelijking gebleven. Hierdoor ontstaat de bijzondere kwaliteit van een dorpscentrum met direct daarnaast een groot groen gebied dat overgaat in het buitengebied.

Het gebied tussen de linten Dorpsstraat en Molenweg blijft eveneens lange tijd onbebouwd. Pas in de jaren





70 van de vorige eeuw is hier bebouwing toegevoegd; aan de Parklaan en in de vorm van het relatief groot-schalige en onlangs gerenoveerde woon-zorgcomplex Het Huis in de Wei. Deze bebouwing is georiënteerd op een groene ruimte: een singel die in relatie staat met het landgoed.

Linten

De Dorpsstraat is de meest herkenbare lintstructuur van Scherpenzeel. Met name het centrale deel rond de aansluiting met de Marktstraat heeft een hoge ruimtelijke kwaliteit. Kerk, Huis Scherpenzeel, het groen van het landgoed en de historische lintbebouwing vormen hier samen een waardevol ensemble, met nog een zichtbare betekenis van de Delftse School.

De lintbebouwing staat in een wisselde rooilijn, met individueel herkenbare bouwvolumes. Ter plaatse van het voormalige gemeentehuis is er een klein pleintje en tegenover de kerk is er een groot plein (Plein 1940).

De Dorpsstraat heeft een redelijk groen karakter, met begeleidende straatbomen. In zowel oostelijke als westelijke richting krijgt het lint een meer gemengd karakter, zowel in het bebouwingsbeeld als de inrichting. Gebakken materiaal maakt plaats voor beton en

asfalt, historische bebouwing komt gemengd met recentere bebouwing voor. Over de gehele lengte blijft er echter sprake van lintbebouwing: losse en afzonderlijk herkenbare panden met een variatie in korrelgrootte, goot- en nokhoogte, kapvorm, kaprichting en materiaalgebruik.

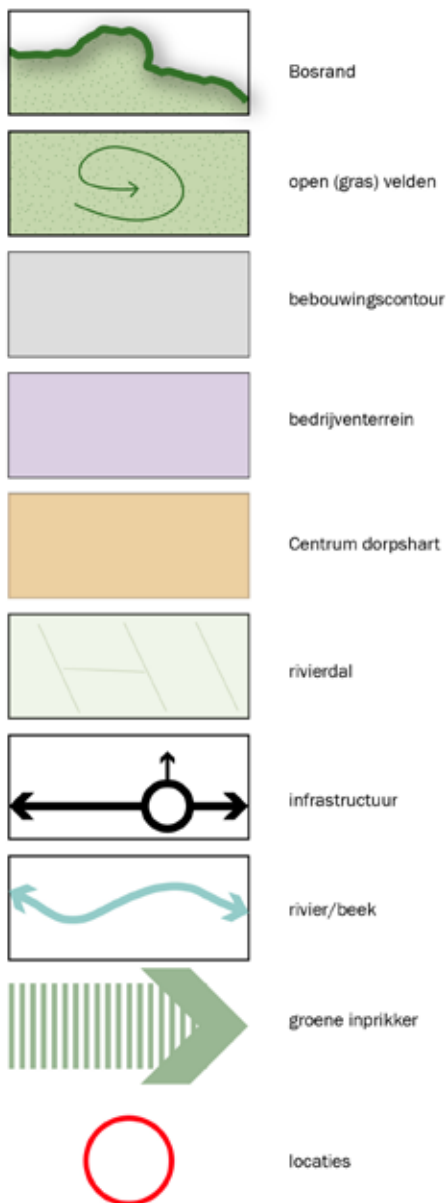
Hierin verschilt de Dorpsstraat duidelijk van de Marktstraat, waar het lintkarakter ten noorden van de Beukenlaan overgaat in een ruimer profiel met een regelmatigere bebouwingsopzet. De Marktstraat is een belangrijke toegangsweg naar het centrum.

De Dreef

De Dreef fungeert als belangrijke ontsluitingsroute van Scherpenzeel en vormt tegelijkertijd de ruimtelijke beëindiging van het dorp. Vanaf de Dreef leiden vier routes het dorp in; Stationsstraat, Industrielaan, Marktstraat en Verlengde Hopeseweg. Met name de Marktstraat fungeert als belangrijke route naar het Dorpscentrum. Ruimtelijk wordt de Dreef hoofdzakelijk met afschermend groen aan de Dorpszijde begeleid. Er is vrijwel geen bebouwing die zich toont naar deze structuur. Over het algemeen is er sprake van grootschalige volumes op afstand van de weg, achter het groen.



▲ hoofdstructuur Scherpenzeel + aanduiding 'longlist' locaties



Functionele structuur

Voorzieningen zoals winkels, kantoor-tjes en horeca komen zeer verspreid over de Dorpsstraat voor. Ook hierin verschilt de Dorpsstraat duidelijk van de Marktstraat. In het zuidelijke deel van de Marktstraat is er sprake van een concentratie van voorzieningen die eindigt ter hoogte van de Beukenlaan, waarna het lint overgaat in een woongebied.

Aan de Dorpsstraat is er een veel meer gemengd beeld. Naast een concentratie van voorzieningen aan Plein 1940 komen woningen afgewisseld met veelal solitaire voorzieningen voor. Deze voorzieningen liggen hier op grotere afstand van elkaar. Pas na de aansluiting op de Molenweg en restaurant-hotel De Witte Holveet gaat het lint over in een woonstraat.

Parkeren

Op meerdere plekken in het centrum bevinden zich geconcentreerde parkeerterreinen. Met name aan de randen van het kernwinkelgebied is dat het geval (achter Blokker/Big Bazar, aan Beukenlaan, op Plein 1940). De Dorpsstraat is ook belangrijk voor de parkeergelegenheid van het dorpscentrum. Het gaat hierbij om incidentele parkeermogelijkheden, met vooral

langsparkeren en enkele kleinschalige parkeerterreinen, zoals bij het voormalige gemeentehuis en aan de Vijverlaan.

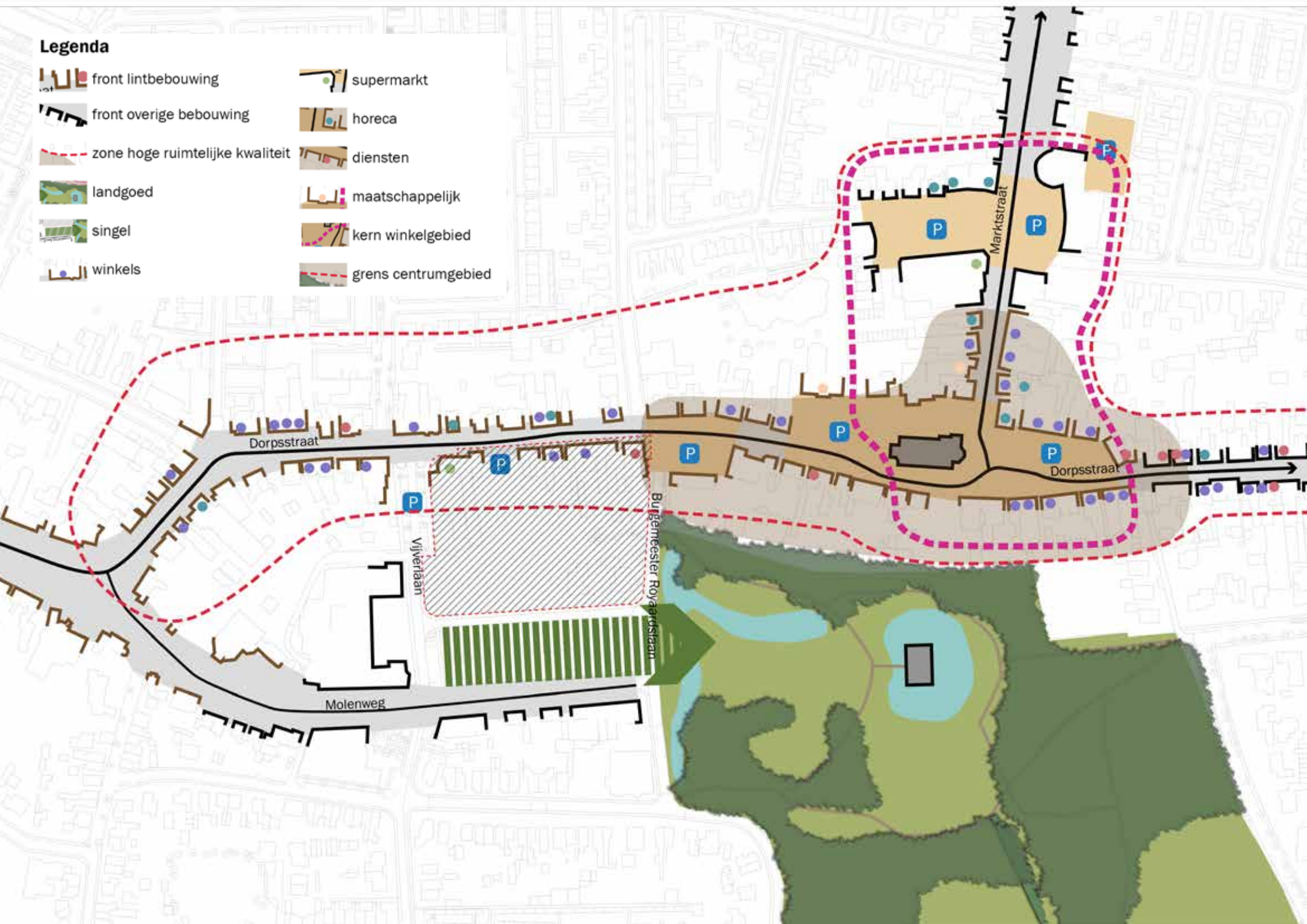
Centrumvisie

In de centrumvisie voor Scherpenzeel wordt het gebied van Marktstraat/Beukenlaan tot aan het westelijke einde van de Dorpsstraat aangemerkt als het centrumgebied. Daarbinnen is het deel van Marktstraat/Beukenlaan tot en met Plein 1940 aangegeven als kernwinkelgebied. Hier bevinden zich de meeste winkels en het doel is om dit in stand te houden. Voor het functioneren van het centrum en het op peil houden van het winkelaanbod is het namelijk van belang dat er een gebied blijft waarin winkels zich op korte afstand van elkaar bevinden. In dit gebied zal de gemeente zich primair inzetten om leegstand te voorkomen.

Van de locaties uit het basisscenario bevindt de locatie Breelaan zich niet in het centrumgebied, de locatie Dorpsstraat/Vijverlaan wél in het centrumgebied maar niet in het kernwinkelgebied en de locatie waar de Jumbo nu zit zowel in het centrum- als kernwinkelgebied.

Legenda

- | | |
|--|---|
|  front lintbebouwing |  supermarkt |
|  front overige bebouwing |  horeca |
|  zone hoge ruimtelijke kwaliteit |  diensten |
|  landgoed |  maatschappelijk |
|  singel |  kern winkelgebied |
|  winkels |  grens centrumgebied |



LOCATIESTUDIE ALDI

3. Locatiestudie ALDI | longlist

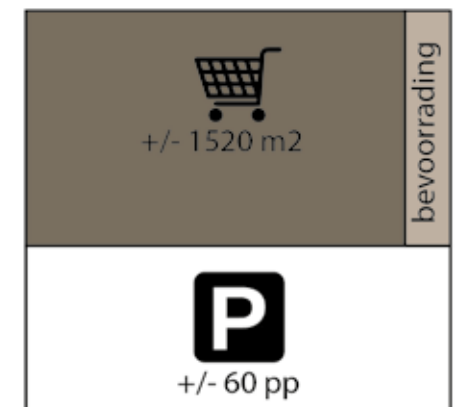
Algemeen

Het vertrekpunt is de realisatie van een nieuwe Jumbo op de huidige ALDI-locatie aan de Dorpsstraat. De Jumbo laat daarmee een winkel van circa 1.350 m² bvo achter en realiseert een nieuwe winkel van circa 1.830 m². ALDI laat een pand van circa 1.150 m² achter en wil hiervoor in de plaats een nieuwe winkel van circa 1.550 m² realiseren.

In het 'basisscenario' gebeurt dit op de locatie Bree-laan. In deze studie wordt een longlist van alternatieve locaties hiervoor onderzocht. Uitgangspunt is steeds een vergelijkbare omvang van circa 1.550 m² en een parkeerbehoefte van 90 parkeerplaatsen voor locaties buiten het centrumgebied (5,9pp/100 m²) en van 60 parkeerplaatsen voor centrumlocaties (3,9pp/100m²).

Per locatie van de longlist geeft deze studie een schematische indeling van het ruimtebeslag weer en behandelt ze de ruimtelijke voor- en nadelen. Aan het einde van dit hoofdstuk is dit weergegeven in een overzichtelijke tabel. Om een eerlijk vergelijk met het basisscenario te maken is ook de locatie Breelaan op deze manier meegenomen. Per locatie worden steeds de volgende aspecten bekeken:

- **Beschikbare ruimte >>** Biedt de locatie voldoende ruimte voor de supermarkt en de parkeeropgave?
- **Inpassing parkeren en bevoorrading >>** Kunnen parkeren en bevoorrading ruimtelijk op een passende wijze worden ingepast?
- **Impact bebouwing>>** Heeft de bebouwing een positieve of negatieve impact op de omgeving?
- **Potentie locatie >>** Doet de invulling met een supermarkt recht aan de potentie van de locatie?
- **Functioneren van het dorpscentrum >>** Welke invloed op het functioneren van het dorpscentrum heeft een supermarkt op de locatie?
- **Bereikbaarheid autoverkeer >>** Is de locatie goed bereikbaar voor auto's?
- **Bereikbaarheid fietsers >>** Is de locatie goed bereikbaar voor fietsers?
- **Aanloop >>** Is er op de locatie sprake van aanloop vanuit andere winkels of omliggende woningen?
- **Beleid >>** Is een supermarkt op de locatie passend in het (provinciale) beleid?
- **Beschikbaarheid en haalbaarheid >>** Is de locatie op korte termijn beschikbaar?



▲ schematische weergave ruimtegebruik bij locaties buiten het centrum en binnen het centrum (schaal 1:1000)



locatie Breelaan

De kracht van deze locatie is de goede bereikbaarheid en de zichtbaarheid aan een belangrijke dorpsentree.

De locatie bevat voldoende ruimte om de benodigde bebouwing en het parkeren onder te brengen op een passende wijze, met voldoende ruimte voor groen en behoud of zelfs opwaardering van watergangen.

Om recht te doen aan de entreefunctie is een supermarktvolume van één laag met veel blinde gevels niet geschikt. Er is aanvullende bebouwing nodig met meer massa en representativiteit. Wanneer deze bebouwing zich aan de zijde van Marktstraat en Dreef toont en daarbij reageert op de tegenoverliggende appartementen kan dat een positieve impact hebben op het dorp en de omgeving van de locatie. Omdat er wel groen verdwijnt op de locatie zelf, krijgt deze locatie wat betreft impact op locatie en omgeving slechts één plus.

Hoewel de entreefunctie door de aanvullende woningbouw passend kan worden ingevuld, wordt de potentie niet optimaal benut met grotendeels 'blinde' gevels. Een functie die zich wel representatief kan tonen is hierdoor niet meer mogelijk op deze locatie. Aangezien er weinig andere locaties zijn die zo'n duidelijke entree-

functie tot het dorp hebben kan dit een gemiste kans zijn. Vandaar een neutrale score bij dit aspect.

Verplaatsing van ALDI naar deze locatie draagt niet bij aan het functioneren van het dorpscentrum, dat in dat geval een trekker kwijtraakt. Op dit punt scoort deze locatie daarom minder dan de echte centrumlocaties.

Wat betreft bereikbaarheid is deze locatie uitstekend voor het autoverkeer. Bijkomend voordeel is het feit dat het dorp door de ligging aan De Dreef wordt ontlast van vracht- en autoverkeer. De bereikbaarheid voor fietsers is ook goed, maar door de decentrale ligging niet optimaal. Vanwege de ligging aan de rand is de aanloop vanuit het dorp niet gunstig.

Door de ligging aan de dorpsrand is het realiseren van een supermarkt op deze locatie niet in lijn met het provinciale beleid en met de gemeentelijke centrumvisie.

De locatie is momenteel ingericht als bosperceel en is niet bebouwd. Naar verwachting kan de locatie hierdoor op korte termijn beschikbaar komen voor ontwikkeling en is de (financiële) haalbaarheid gunstig.

locatie Marktstraat (huidige Jumbo)

Onderscheidend voor deze locatie is de bestaande bebouwing die benut kan worden voor de vestiging van ALDI. Het pand heeft een bvo van circa 1.350 m² en is daarmee groter dan de huidige ALDI, maar niet zo groot als wenselijk. Door uitbreiding naar ofwel de noordzijde, ofwel de zuidzijde zou deze 200 m² wel beschikbaar kunnen komen, vandaar een neutrale score op het aspect beschikbare ruimte.

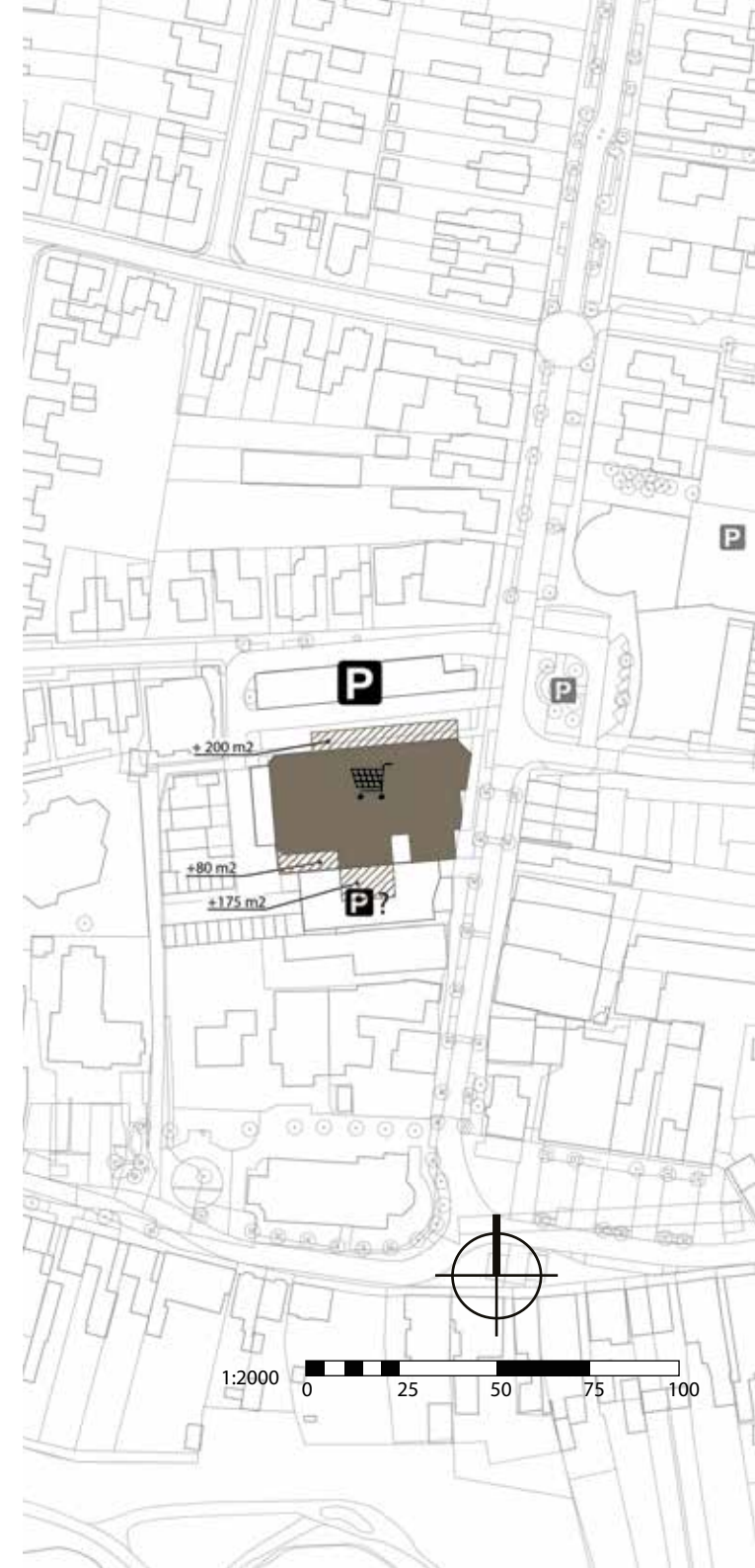
Beide opties brengen wel complicaties met zich mee. Voor uitbreiding aan de zuidzijde dient het perceel van de snackbar bij het plangebied getrokken te worden. Uitbreiding aan de noordzijde gaat ten koste van parkeerplaatsen. Dit kan opgelost worden door ofwel het perceel van de snackbar bij het plangebied te trekken, ofwel door herinrichting van het gehele plein tussen Blokker en fietsenzaak. Zo'n herinrichting staat conform het centrumplan al op stapel en kan plaatsvinden in combinatie met het toekennen van parkeerplaatsen achter de Big Bazar aan overige voorzieningen, zodat het plein vrijwel geheel voor de supermarkt ter beschikking komt. De complicaties zijn dan ook oplosbaar. Om deze reden scoort de locatie op beschikbaarheid en haalbaarheid licht negatief.

De impact om de omgeving is neutraal; een bestaande supermarkt wordt ingeruild voor een andere, iets uitgebreide supermarkt.

De potentie van de locatie, aan het einde van het dorpscentrum en aan een parkeerterrein wordt met de invulling met een ALDI optimaal benut. Ook voor het functioneren van het dorpscentrum is een supermarkt op deze locatie uitstekend.

Wat betreft de bereikbaarheid voor autoverkeer scoort de locatie minder goed dan de locaties aan de dorpsontsluiting. Door de ligging aan de noordzijde van het dorpscentrum is de route vanaf De Dreef tot de locatie echter kort en voert deze niet door het centrum of woongebieden. Om deze reden scoort de locatie neutraal.

Gezien de centrale ligging is de bereikbaarheid voor fietsers zeer goed. Ook is er zowel vanuit omliggende woongebieden als vanuit omliggende winkels veel aanloop. Door de ligging in het kernwinkelgebied sluit de locatie goed aan op het gemeentelijke en provinciale beleid.





locatie Dorpsstraat (naast huidige ALDI)

De ruimtelijke kracht van deze locatie is de ligging aan drie fraaie randen; dorpslint, groene singel en kasteelpark en de ligging binnen het centrumgebied.

De locatie bevat voldoende ruimte om een supermarkt met bijbehorend parkeerprogramma op te realiseren. Zowel aan dorpslint, kasteelpark als singel zijn blinde gevels en een parkeerterrein echter ruimtelijk niet wenselijk. Aanvullende woonbebouwing met een oriëntatie op deze structuren is daarom vereist voor een goede inpassing. Dit betekent dat er ook woningen op het volume moeten worden gesitueerd. Slechts onder die voorwaarde is de supermarkt op deze locatie goed in te passen en kan het tot een kwaliteitsimpuls leiden. De ontwikkeling betekent echter wel altijd een schaalconfrontatie met de aangrenzende lintbebouwing. Om deze reden scoort de locatie neutraal op de impact op de omgeving.

Voor het functioneren van het dorpscentrum is een supermarkt op deze locatie denkbaar. Er komen in dat geval twee supermarkten naast elkaar binnen het centrumgebied, al is dit wel buiten het kernwinkelgebied. Indien de achtergelaten Jumbolocatie met een nieuwe

trekker wordt ingevuld zorgt dit samen met Blokker, Big Bazaar voor een krachtige noordelijk einde en ontstaat er een centrum met twee sterke polen. Door de ligging buiten het kernwinkelgebied scoort de locatie slechts een kleine plus.

De locatie leent zich door de ligging aan drie belangrijke structuren ook uitstekend voor andere functies dan een supermarkt. Met een supermarkt wordt de potentie dan ook niet optimaal benut. Het toevoegen van woning verbetert dit, vandaar slechts een kleine min.

De bereikbaarheid voor autoverkeer is niet sterk. Het verkeer zal altijd door het centrum of de woonwijken moeten rijden, over wegen die nu al (te) druk belast zijn. Door de centrale ligging is de bereikbaarheid voor fietsers wel gunstig. Door de korte afstand tot het kernwinkelgebied en de centrale ligging is er veel aanloop vanuit de directe omgeving.

Beleidsmatig scoort deze locatie positief omdat het past in het provinciale beleid. Aankoop van gronden van derden is noodzakelijk voor deze ontwikkeling. Op de punten beschikbaarheid en financiële haalbaarheid scoort de locatie daarom slecht.

locatie Holleweg

Deze locatie komt in aanmerking als een ideaal type locatie voor een supermarkt aan de rand van een bedrijventerrein. De kracht van deze locatie is net als bij Breelaan de goede bereikbaarheid en de zichtbaarheid aan een belangrijke dorpsentree.

De locatie bevat voldoende ruimte om de benodigde bebouwing en het parkeren onder te brengen op een ruimtelijk passende wijze, met voldoende ruimte voor groen en behoud of opwaardering van watergangen.

Om recht te doen aan de entreefunctie is een supermarktvolume van één bouwlaag met veel blinde gevels erg mager. Gezien de ligging op het bedrijventerrein is aanvullende woningbouw hier niet op zijn plaats en hiervoor bevat de locatie ook te weinig ruimte. Door realisatie van een grotendeels 'blind' supermarktvolume is een functie die zich wel representatief kan tonen niet meer mogelijk op deze locatie. Dit kan een gemiste kans zijn, maar in mindere mate dan bij de Breelaan waar de potentie groter is.

Verplaatsing van ALDI naar deze locatie draagt niet bij aan het functioneren van het dorpscentrum, dat in dat geval een publiekstrekker kwijtraakt. Op dit punt scoort deze locatie daarom minder dan de centrumlocaties.

Wat betreft bereikbaarheid is deze locatie uitstekend voor het autoverkeer. Bijkomend voordeel is het feit dat het dorp door de ligging aan de Dreef wordt ontlast van vracht- en autoverkeer. De bereikbaarheid voor fietsers is door de zeer decentrale ligging niet gunstig.

Door de ligging aan de dorpsrand voldoet de locatie niet aan het provinciale beleid en aan de gemeentelijke centrumvisie. Daarnaast is de locatie momenteel in gebruik als bedrijfslocatie en moeten er derden worden uitgekocht. Op de criteria beschikbaarheid en financiële haalbaarheid scoort de locatie daarom niet goed.





locatie Oosteinde

Deze locatie ligt aan een invalsweg naar het dorp en grenst aan het open landschap.

De locatie bevat voldoende ruimte voor een nieuwe supermarkt met bijbehorende parkeerplaats. Er is ook voldoende ruimte aanwezig om dit groen in te passen. Door de ligging aan het open landschap en aan de dorpsrand en te midden van woningen is de impact op het landschap, de locatie en de directe omgeving zeer negatief. Bovendien zijn aan het Oosteinde nog woningen geprojecteerd. De inpassing zou ook plaats kunnen vinden aan de overzijde van de Hopeseweg. Hier is iets minder ruimte aanwezig, maar zal de impact op het landschap minder groot zijn.

Afscherming met aanvullende woningbouw is hier niet aan de orde. Dit zou de impact op het lint weliswaar verminderen maar de ontwikkeling zou nog dieper in het landschap worden gedrukt en bovendien minder zichtbaar en bereikbaar zijn.

Met een supermarkt wordt de potentie of de kwaliteit van deze locatie niet benut. Kleinschaligere bebouwing of een groene invulling is hier veel meer op zijn plaats.

Verplaatsing van ALDI naar deze locatie draagt niet bij aan het functioneren van het dorpscentrum, dat in dat geval een publiekstrekker kwijtraakt. Op dit punt scoort deze locatie daarom, net als de andere randlocaties, minder dan de centrumlocaties.

De bereikbaarheid voor auto's is door de ligging aan een invalsweg en rotonde gunstig. Voor fietsers is de zeer decentrale ligging een groot nadeel. Ook is er hierdoor een beperkte aanloop vanuit omliggende woonwijken.

Door de ligging aan de rand van het dorp sluit de locatie niet aan op het provinciale beleid en de gemeentelijke centrumvisie en scoort de locatie hierop dus negatief. De gronden zijn momenteel niet in gebruik waardoor de beschikbaarheid en financiële haalbaarheid wel gunstig scoren.

locatie Holevoetplein 294

De locatie ligt aan de Stationsweg, de invalsroute vanaf het westen.

Deze locatie heeft de kleinste omvang van alle locaties op de longlist. Er past hier weliswaar een supermarkt van circa 1.500 m², maar er blijft nauwelijks ruimte over voor een parkeerterrein. Al het parkeren zal in dit geval dus afgewenteld worden op de omgeving. Daarmee is de impact van de ontwikkeling op zijn omgeving zeer negatief.

Gezien de beperkte omvang van de locatie en de ligging te midden van woningen is een supermarkt geen optimale invulling voor deze locatie. Kleinschaligere bebouwing ligt hier meer voor de hand.

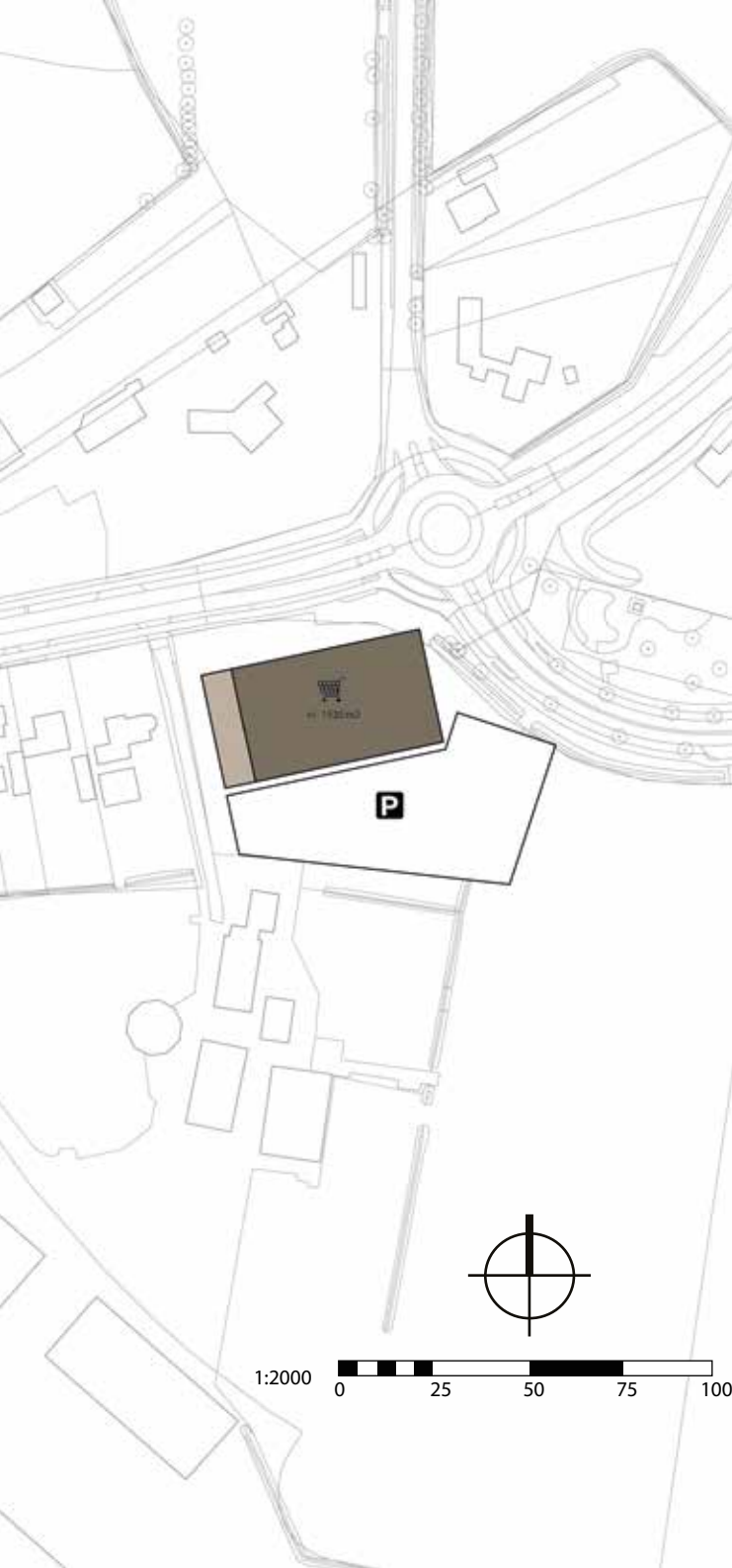
Verplaatsing van ALDI naar deze locatie draagt niet bij aan het functioneren van het dorpscentrum, dat in dat geval een publiekstrekker kwijtraakt. Op dit punt scoort deze locatie daarom, net als de andere randlocaties, minder dan de echte centrumlocaties.

De bereikbaarheid voor autoverkeer is door de ligging aan een invalsweg redelijk. Hetzelfde geldt voor fietsverkeer. Er is geen aanloop vanuit het centrum, uitsluitend vanuit de omliggende woonwijken.

De locatie ligt buiten het centrum maar niet aan de rand van het dorp. Daarmee is de locatie niet in strijd met het provinciale beleid, maar wel met de gemeentelijke centrumvisie.

De locatie is momenteel in gebruik en bebouwd. Wat betreft beschikbaarheid en financiële haalbaarheid scoort de locatie daarom niet goed.





locatie Stationsweg

Deze locatie komt in beeld als uitstekend voor autoverkeer bereikbare locatie aan de rotonde bij de Dreef en de Stationsweg.. Deze locatie bevat voldoende ruimte voor een supermarkt met bijbehorend parkeerprogramma. De supermarkt kan zich tonen naar de weg en het parkeren kan erachter worden opgelost.

Landschappelijk ligt deze locatie gevoelig, in een open zone tussen de kernen Scherpenzeel en Woudenberg. Daarmee doet de ontwikkeling van de supermarkt afbreuk aan het landschap. Dit gebied komt echter mogelijk ook in aanmerking voor de nieuwe locatie van Modiform. In dat het geval zal de aard van de locatie veranderen van landschappelijk naar bedrijfsterrein en kunnen de ontwikkelingen bij elkaar aansluiten.

Verplaatsing van ALDI naar deze locatie draagt niet bij aan het functioneren van het dorpscentrum, dat in dat geval een publiekstrekker kwijtraakt. Op dit punt scoort deze locatie daarom, net als de andere randlocaties, minder dan de centrumlocaties.

De bereikbaarheid voor autoverkeer is zeer goed. Door de decentrale ligging is de locatie voor fietsverkeer minder gunstig. Door de ligging aan een bedrijventerrein is er nauwelijks aanloop vanuit de omgeving.

De ligging aan de dorpsrand zorgt ervoor dat de locatie slecht scoort ten aanzien van beleid. Doordat de locatie momenteel onbebouwd is de score voor beschikbaarheid en financiële haalbaarheid gunstig.

locatie 't Voort

Deze locatie ligt in het gebied waar in de toekomst woningbouw plaats zal vinden. Tot voor kort bevond er zich tijdelijke bebouwing op deze locatie. Momenteel is de locatie onbebouwd en ingericht als grasland.

De locatie biedt voldoende ruimte om een supermarkt met bijbehorend parkeerprogramma op onder te brengen. Op dit moment zal die inpassing echter een enorme impact op het landschap hebben. Wanneer er in de toekomst een woonwijk rond de locatie ontstaat kan er rekening met de supermarkt worden gehouden en een passende aansluiting worden gevonden. Op het aspect impact op de omgeving krijgt de locatie daarom een neutrale score.

Met een supermarkt wordt de ligging aan een woonwijk, aan het landschap en in een toekomstige woonwijk niet optimaal benut. Kleinschaligere functies zijn hier meer op zijn plaats.

Verplaatsing van ALDI naar deze locatie draagt niet bij aan het functioneren van het dorpscentrum, dat in dat geval een publiekstrekker kwijtraakt. Op dit punt scoort deze locatie daarom, net als de andere randlocaties, minder dan de echte centrumlocaties.

De bereikbaarheid is ten opzichte van andere locaties aan de dorpsrand niet optimaal. De locatie ligt op grote afstand van de belangrijkste ontsluitingswegen. Autoverkeer zal voornamelijk door het dorp moeten rijden om de locatie te bereiken. Door de perifere ligging is de fietsbereikbaarheid evenmin optimaal. De aanloop beperkt zicht tot de aangrenzende en toekomstige woonwijken.

Op dit moment ligt de locatie aan de rand van het dorp. Een supermarkt op de locatie voldoet dan niet aan het provinciale beleid. Wanneer de locatie te midden van de toekomstige woonwijk komt te liggen is er geen sprake meer van een randlocatie en sluit de ontwikkeling wel aan op het provinciale beleid. De locatie voldoet echter niet aan de gemeentelijke centrumvisie.

De locatie is momenteel niet in gebruik waardoor de beschikbaarheid en financiële haalbaarheid goed scoort.



matrix + conclusie

Onderstaande matrix geeft een overzicht van de acht behandelde 'longlistlocaties'. De meeste locaties aan de dorpsrand scoren slecht door (een combinatie van) de invloed op het functioneren van het dorpscentrum, de beperkte aanloop, de impact op de omgeving en de beleidsmatige kansen. De Breelaan onderscheidt zich als enige hiervan door de impuls voor de entree naar het dorp. De locatie Holevoetplein valt af vanwege de te beperkte ruimte voor het parkeren. Vanwege het functioneren voor het dorpscentrum, de bereikbaarheid voor fietsverkeer, het beleid en de aanloop scoren juist de centrumlocaties goed. Hierdoor komen er

al met al drie locaties duidelijk als beste uit de verf; De Breelaan, de Markstraat en de Dorpsstraat. Deze worden als 'shortlistlocatie' in het volgende hoofdstuk verder uitgewerkt. Al deze locaties kennen echter ook nadelen; voor de Breelaan is dat met name het beleid en het functioneren van het dorpscentrum, voor de Markstraat de beschikbare ruimte, de beschikbaarheid en haalbaarheid, voor de Dorpsstraat de slechte bereikbaarheid, de beschikbaarheid en het benutten van de potentie van de locatie.

	beschikbare ruimte	inpassingsmogelijkheden parkeren en bevoorradning	impact bebouwing op locatie en omgeving	benutten potentie locatie	functioneren dorpscentrum	bereikbaarheid autoverkeer	bereikbaarheid fietsverkeer	aanloop	beleid	beschikbaarheid en haalbaarheid
Breelaan	++	++	+	+/-	-	++	+	-	--	++
Markstraat	-	+/-	+/-	++	++	+/-	++	++	++	-
Dorpstraat	+	+	+/-	-	+	--	++	+	++	--
Holleweg	+	+	+/-	+/-	--	++	-	--	--	--
Oosteinde	+	+	--	--	--	+	-	-	--	++
Holevoetplein	--	--	--	+/-	-	+	+	-	+	--
Stationsweg	+	+	+/-	+/-	--	++	-	--	--	++
t Voort	++	+/-	+/-	--	--	-	+/-	-	-	++

4. Locatiestudie ALDI | shortlist

locatie Breelaan ('Entree')

Voor deze locatie is het uitgewerkte plan van Fame (13-9-2018) een geschikte uitwerking. Voor deze studie hebben we dit plan als uitgangspunt genomen en op details als het aantal parkeerplaatsen en de bestaande watergang aangevuld. Deze mogelijkheid wordt ook wel het scenario 'Entree' genoemd.

planbeschrijving

Het plan voorziet in een bouwvolume met een supermarkt van circa 1520 m² en aangrenzend 21 appartementen rond een patio. Het volume is met de lange zijde naar De Dreef geplaatst. Het westelijke deel bevat de supermarkt en wordt aan De Dreefzijde afgeschermd met een bomenrij. Het oostelijk deel bevat de appartementen en toont zich juist aan De Dreef en de Marktstraat.

In maat en schaal sluit het volume aan op de grotere volumes in dit deel van het dorp zoals het appartementencomplex aan de overzijde van de Marktstraat, de gereformeerde kerk en het Kulturhus. Het appartementendeel reageert in maat, schaal en vormgeving op de appartementen aan de overzijde.



▲ schematische weergave planvoornemen
Breelaan op basis van ontwerpvoorstel
Fame 13-9-2018



Het parkeerterrein ligt achter het gebouw, uit het zicht van De Dreef. De korte zijde toont zich aan de Marktstraat achter het groen. Het parkeerterrein voorziet, samen met enkele langspaarkeerplaatsen aan de Breelaan in de benodigde 116 parkeerplaatsen. Wek zal er nog ruimte moeten komen voor fietsparkeren en diverse voorzieningen, wat ten koste zal gaan van parkeerplaatsen. Bij een eventuele nadere uitwerking zal dit moeten worden opgelost. Bevoorrading vindt plaats via een inpandige laad- en losruimte die ontsloten wordt vanaf het parkeerterrein. De watergangen die nu om de locatie liggen blijven gehandhaafd en worden opgewaardeerd om te voorzien in eventueel benodigde watercompensatie.

pluspunten

Een belangrijk pluspunt betreft de markering van een belangrijke dorpsentree, die om ruimtelijke kwaliteit vraagt. Momenteel wordt niet benadrukt dat je hier het dorp binnenkomt. Doordat de appartementen reageren op die aan de overzijde, gebeurt dit wel en ontstaat er een passende situatie die recht doet aan deze entree. Daarnaast draagt het afschermen van de blinde gevels aan de oost- en noordzijde met groen en appartementen bij aan een goede inpassing en presentatie naar de belangrijkste openbare ruimten.

Ook de goede bereikbaarheid voor autoverkeer is een duidelijk voordeel van deze locatie. De ligging aan een ontsluitingsroute en rotonde zorgt ervoor dat het dorp niet wordt belast met het verkeer voor de supermarkt.

Een ander voordeel is de beschikbare ruimte voor een parkeerterrein dat goed ingepast kan worden en zich niet te dominant manifesteert. Er is voldoende ruimte over voor groen, water en een fraaie dorpsentree.

minpunten

Een nadeel dat met de vestiging van de ALDI op deze locatie het centrum voortaan slechts één supermarkt heeft. Alleen wanneer de te verlaten locatie aan de Marktstraat een invulling met een nieuwe gelijkwaardige publiekstrekker krijgt, is dit nadeel verholpen.

Een andere keerzijde is het feit dat een belangrijke entree- en zichtlocatie 'vergeven' wordt. Een supermarkt heeft veel blinde gevels en is hier ruimtelijk alleen maar denkbaar doordat die gevels voor een groot deel uit het zicht worden geplaatst met appartementen en groen. Deze locatie aan de dorpsentree heeft ook de potentie voor een functie die zelf juist wél representatief is en zich mag tonen aan deze structuren.

locatie Marktstraat ('Ruilen')

De locatie ligt aan één van de twee grote parkeerterrein in het dorpscentrum. Samen met Blokker en Big Bazar vormt de supermarkt hier een sterke beëindiging van het dorpscentrum. Deze locatie ligt in tegenstelling tot de huidige ALDI-locatie in het kernwinkelgebied waar vrijwel alle plinten zijn ingevuld met winkels of voorzieningen. Deze mogelijkheid wordt scenario 'Ruilen' genoemd.

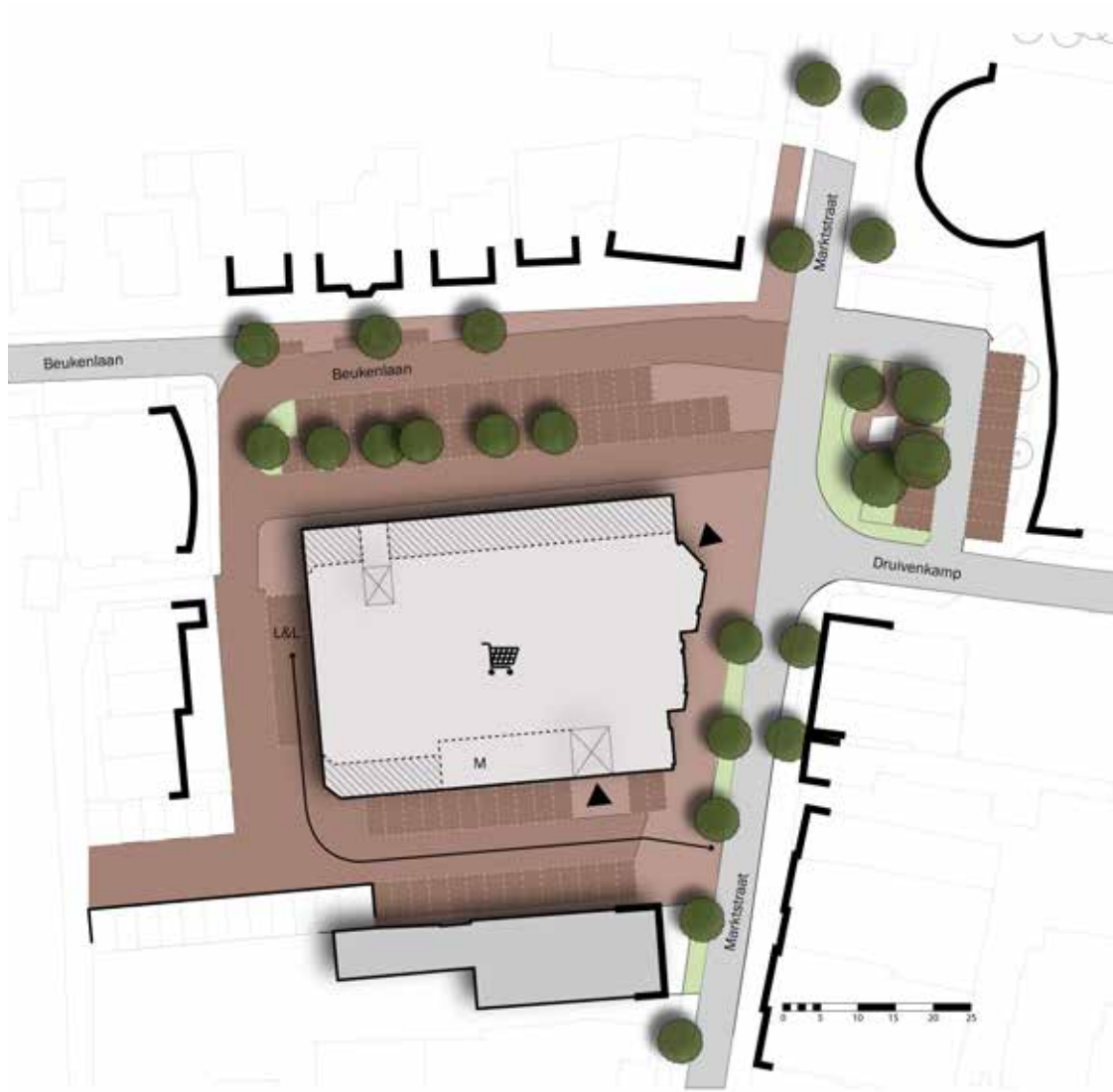
Het pand dateert uit de jaren '90, is op de begane grond ingevuld met een supermarkt van circa 1.350 m² bvo (inclusief magazijn). Boven de supermarkt liggen appartementen in twee bouwlagen, gericht op de Marktstraat en het parkeerterrein. De bevoorrading vindt plaats via de achterzijde.

planbeschrijving

Gezien de leeftijd van het pand en de aanwezigheid van de woningen erboven blijft het bestaande pand behouden. Om hierin een supermarkt van circa 1.520 m² mogelijk te maken dient het pand uitgebreid te worden. Dit kan door aan de zuidzijde het perceel van de aangrenzende snackbar bij de locatie te trekken. Wanneer de snackbar gesloopt wordt ontstaat er ruimte voor



▲ schematische weergave planvoornemen
Marktstraat bij uitbreiding naar zuidzijde



▲ schematische weergave planvoornemen
Markstraat bij uitbreiding naar noordzijde

een uitbreiding van circa 200 m². Er kan een eenvoudige winkelplattegrond ontstaan zonder dat de bergingen en entrees naar de bovenliggende appartementen in de weg liggen. Aan de Markstraat ontstaat ruimte voor groen nabij de entree tot de appartementen. Met een uitbreiding van circa 200 m² ontstaat er een extra parkeerbehoefte van circa 8 parkeerplaatsen. Dit kan opgelost worden door een herinrichting van de directe omgeving en het gebied voor de Blokker.

Een andere optie is om uit te breiden naar de noordzijde. Hierdoor komen er parkeerplaatsen te vervallen. Dit kan op twee manieren gecompenseerd worden; door wederom het perceel van de snackbar bij het gebied te trekken of door herinrichting van het gehele plein tussen Blokker en fietsenzaak. Zo'n herinrichting staat conform het centrumplan al op stapel en kan plaatsvinden in combinatie met het toekennen van parkeerplaatsen achter de Big Bazar aan overige voorzieningen, zodat het plein vrijwel geheel voor de supermarkt ter beschikking komt. Deze laatste optie geniet de voorkeur aangezien hier geen gronden van derden verworven te hoeven worden.

pluspunten

Een belangrijk voordeel is het feit dat er met deze oplossing twee supermarkten in het centrum aanwezig blijven. Voor het functioneren van het dorpscentrum is dit een ideaal scenario; beide supermarkten kunnen groeien binnen het centrum van het dorp.

Daarnaast wordt de potentie van deze locatie optimaal benut. Een bestaand pand aan een parkeerterrein op de kop van het dorpscentrum leent zich namelijk uitstekend voor een supermarkt.

Tenslotte is de nabijheid van een supermarkt voor een groot aantal omliggende woningen en woonwijken een belangrijk pluspunt. Voor voetgangers en fietsers is de supermarkt namelijk uitstekend bereikbaar.

minpunten

Dit scenario kent ook minpunten. Eén daarvan is de beschikbaarheid en haalbaarheid doordat dit scenario tijd en geld kost ten opzichte van het scenario Breelaan. Om uit te breiden en te voldoen aan de bijbehorende parkeeropgave is in de voorkeursoptie namelijk een herinrichting van het plein noodzakelijk.

Een ander aspect betreft het feit dat in dit scenario er tijdelijk slechts één supermarkt aanwezig is, of er met een tijdelijke winkel moet worden gewerkt. Tijdens de bouw kan de betreffende supermarkt namelijk niet gebruikt worden. Ook dit kost geld en tijd.

Daarnaast is de beschikbare ruimte voor het parkeren en de afwikkeling van vrachtverkeer een nadeel ten opzichte van de Breelaan locatie.

Een laatste aspect betreft het feit dat de bestaande supermarkt plattegrond geen ideale supermarkt is voor de ALDI.





locatie Dorpsstraat ('Buren')

Dit is de locatie naast de huidige ALDI-locatie. Indien de ALDI hier naar toe verhuist komt de winkel dus naast de nieuwe Jumbo te liggen. Hieronder volgt daarom eerst een korte planbeschrijving van de beoogde nieuwbouw voor de Jumbo. Vervolgens komt de invulling van de naastgelegen locatie met een nieuwe Aldi aan de orde; het scenario 'Buren'.

planbeschrijving Jumbo

Het plan voorziet in een nieuwe supermarkt van circa 1830 m², met daarboven 21 tot 24 sociale huurappartementen. Het volume is met de lange zijde aan de Dorpsstraat gesitueerd. Hierdoor is er ruimte voor een parkeerterrein dat volledig uit het zicht ligt van het lint, tussen de nieuwe supermarkt en de appartementen die aan de zuidzijde momenteel in aanbouw zijn. Het plan biedt ruimte aan 121 parkeerplaatsen. Bevoorrading gebeurt via een inpandige laad- en losruimte waar de vrachtwagens vanaf het parkeerterrein in kunnen rijden en via de Dorpsstraat uit kunnen rijden.

De woningen zijn in U-vorm boven de supermarkt geplaatst en begeleiden Dorpsstraat, Vijverlaan en parkeerterrein. Doordat de ontsluiting aan de binnenzijde plaatsvindt krijgen de woningen een oriëntatie op de

Dorpsstraat. De begane grond is niet gericht op het lint maar bevat een 'blind' programma van supermarkt en bergingen. Dit is gecamoufleerd door het gevelbeeld met gevelopeningen van de bovenste lagen door te trekken in de plint.

Het plan betekent een schaalconfrontatie met de huidige lintbebouwing. Het gevelfront is circa 70 meter breed terwijl de gevels van het lint variëren tussen de circa 7 en 15 meter. Door rooilijnsprongen, kapverdraaiingen, gootverspringingen en variatie in kleurgebruik wordt het volume opgedeeld in delen van 7 tot 25 meter. Hiermee wordt de schaalconfrontatie enigszins verzacht.

BP en BKP Weijdelaar

Het deel van de locatie naast de huidige ALDI valt binnen het bestemmingsplan Weijdelaar. Dat plan voorziet in woningbouw en maakt hier gestapelde woningen tot 10 meter hoog mogelijk. In het bijbehorende beeldkwaliteitplan zijn spelregels voor de opdeling in herkenbare traveeën opgenomen.



schetsontwerp, impressie en gevelbeeld locatie Dorpsstraat
(bron: structuurontwerp Fame, 13 september 2018)

planbeschrijving ALDI

Indien de Aldi op deze locatie wordt ondergebracht is het belangrijk om zowel naar de Dorpsstraat, het park en de singel representatieve zijden te maken. In de afbeelding hiernaast is er voor gekozen om de ALDI naast de nieuwe Jumbo aan het lint te plaatsen. Op die manier kan het parkeerterrein uit het zicht van het lint worden geplaatst en aansluiten op het parkeerterrein bij de Jumbo. Bevoorrading kan op dezelfde wijze plaatsvinden als bij de naastgelegen Jumbo. Aan de Dorpsstraat zijn 'rugzakwoningen' voorzien met een entree aan het lint en een daktuin op de supermarkt. Het realiseren van aanvullende woningbouw is een voorwaarde voor een goede inpassing van de supermarkt op deze locatie.

Aan de oostzijde worden de entrees tot de winkel gemaakt, zodat deze gunstig liggen ten opzichte van het parkeerterrein en het kernwinkelgebied. om ook aan de oostzijde een representatief beeld te maken zijn hier appartementen boven de winkel voorzien. Deze krijgen de entree aan de Dorpsstraat en zijn gericht op het bestaande pleintje en de daktuin.



▲ schematische weergave planvoornemen
Dorpsstraat



Ten zuiden van het parkeerterrein is een blok met 6 grondgebonden rijwoningen geplaatst, gericht op de singel.



Op het maatgevende moment bedraagt de parkeerbehoefte voor de supermarkt 60 parkeerplaatsen, voor de 13 woningen op de supermarkt 11 parkeerplaatsen. Er verdwijnen echter ook vier woningen en circa 750 m² aan detailhandel en kantoor. De afbeelding hieronder voorziet daarom in 64 parkeerplaatsen. Het parkeren voor de zes rijwoningen wordt opgelost met 1 parkeerplaats in de tuin en 1 langsparkerplaats aan de straat.

pluspunten

Een voordeel van deze locatie is de centrale ligging in het dorp. Hierdoor is de supermarkt goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers. Daarnaast zorgt de ligging in het centrum van het dorp ervoor dat deze locatie goed aansluit op de centrumvisie. Indien er een sterke trekker in het bestaande Jumbo pand wordt gehuisvest ontstaat er een centrumstructuur met twee krachtige polen.



Een tweede voordeel is het feit dat er een prima oplossing voor het parkeren plaats kan vinden op deze locatie. Het realiseren van één groot parkeerterrein achter de beide supermarktvolumes en uit het zicht van het dorpslint, singel en park is hier mogelijk.

Een derde pluspunt is de impuls die het plan aan de Dorpsstraat geeft. Indien er aantrekkelijke woningen boven de supermarkt worden gerealiseerd die een oriëntatie op de Dorpsstraat en het pleintje aan het voormalige gemeentehuis krijgen, ontstaat er samen met het plan voor de Jumbo een geheel nieuwe gevelwand aan de Dorpsstraat.

minpunten

Laatst genoemde pluspunt heeft tegelijkertijd ook nadelen. De impuls met een nieuwe gevelwand betekent immers ook een schaalconfrontatie met het bestaande bebouwingsbeeld. De dorpse schaal wordt hier aanmerkelijker stedelijker door de plannen. Dit is op deze locatie met een cultuurhistorische waard en dorps karakter wellicht een stap te veel.

Een ander belangrijk nadeel is verkeersdruk die twee supermarkten hier oplevert in relatie tot het fijnmazige weefsel van dit deel van het centrum.

Ook wordt met de realisatie van een supermarkt op deze locatie de potentie van de locatie niet optimaal benut. De centrale ligging aan een lint, een park en een singel bieden kansen voor andere ontwikkelingen dan een supermarkt.

Daarnaast spelen de haalbaarheid en beschikbaarheid hier een minstens even negatieve rol als bij de Marktstraat locatie. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zijn er gronden nodig van meerdere eigenaren. Het aspect tijd en geld komt daarom ook op deze locatie nadrukkelijk om de hoek kijken. Door de beperkte beschikbaarheid van de locatie zal er ook in dit scenario tijdelijk slechts één supermarkt aanwezig is, of zal er met een tijdelijke winkel moet worden gewerkt. Ook dit kost tijd en geld.



5. Conclusie

Deze conclusie is, zoals ook de rest van dit rapport, geschreven vanuit de ruimtelijke invalshoek. Dit is niet de enige invalshoek. Er zijn ook twee andere rapporten en conclusies vanuit een verkeerskundige invalshoek en vanuit een ruimtelijk-economische invalshoek. Een nadere (politieke) afweging zal dan ook vanuit alledrie de invalshoeken plaats moeten vinden.

Vanuit de ruimtelijke invalshoek komt niet duidelijk één locatie als allerbeste locatie naar voren. Alle locaties hebben hun voordelen en nadelen. Wel kan worden gesteld dat van de beide centrumlocaties de Marktstraat (scenario 'Ruilen') de beste optie is als nieuwe locatie van ALDI. De negatieve impact op de omgeving door de verkeersdrukke en de grote schaal in relatie tot het kleinschalige beeld en de cultuurhistorisch waardevolle structuren is bij de Marktstraat, in tegenstelling tot de Dorpsstraat (scenario 'Buren'), niet aanwezig. Ook het gevaar dat het bestaande Jumbo-pand geen passende nieuwe invulling krijgt, waardoor de functionele centrumstructuur verslechtert, is in het Markstraatscenario niet aanwezig. Daarnaast speelt het aspect haalbaarheid en beschikbaarheid bij de Dorpsstraat een nog grotere rol dan bij de Marktstraat.

Breelaan (scenario 'Entree') en Marktstraat (scenario 'Ruilen') zijn daarom betere opties. Deze locaties hebben allebei voor- en nadelen ten aanzien van verschillende aspecten. De Breelaan scoort goed op aspecten waarop de Marktstraat slechts scoort en vice versa. De vraag welke locatie 'het beste' is, is dan ook een kwestie van nadere belangenafweging op basis van alle invalshoeken.

Is het functioneren van het dorpscentrum, het behouden van een supermarkt in het centrum en een goede bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers vanuit Scherpenzeel het belangrijkste? Dan is de Marktstraat de beste optie: scenario 'Ruilen'. In dat geval zijn de voornaamste uitdagingen het oplossen van de parkeerproblematiek, de uitbreiding van het bestaande pand en het eventueel verwerven van gronden van derden.

Is een goede autobereikbaarheid, ruimte voor parkeren en een beperkte impact op de omgeving het belangrijkste? Dan is de Breelaan de beste optie: scenario 'Entree'. Het verdwijnen van een supermarkt uit het centrum, de minder goede bereikbaarheid voor fietser en voetgangers uit het dorp dienen dan 'op de koop toe' genomen te worden. Daarnaast is het een uitdaging om de provincie hierin mee te krijgen.



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement