

Reactie Seinpost op effectstudie Rho Adviseurs inzake Aldi Dedemsvaart

Het verzoek

Rho Adviseurs heeft in opdracht van Aldi Ommen BV een effectstudie opgesteld voor Dedemsvaart. Aanleiding is de gewenste verplaatsing van Aldi van de Julianastraat-midden naar de Mercatorlocatie. Aldi Ommen heeft dit rapport overhandigd als onderbouwing van haar verplaatsingswens naar de rand van de kern. Aldi acht een locatie in het concentratiegebied Markt / Marktstraat / Julianastraat-Zuid of een uitbreiding op haar huidige locatie niet meer haalbaar en gewenst.

De gemeente Hardenberg heeft Seinpost Adviesbureau gevraagd een advies uit te brengen over deze effectstudie en de locatieafweging van Aldi. Aanleiding is de concept-detailhandelstructuurvisie 2016 van Seinpost Adviesbureau. Er zijn in het recente verleden ook andere studies verricht door Seinpost Adviesbureau:

- Brancheringsvisie Dedemsvaart 2011 en brancherapport 2009
- Detailhandelstructuurvisie Hardenberg deelrapport Dedemsvaart 2004

In onderstaand advies wordt ingegaan op de effectstudie van Rho en de vestigingswens van Aldi. Seinpost heeft op 4 november 2016 een locatiebezoek gebracht aan het centrumgebied en een gesprek gevoerd met de projectleider Hessel Posthuma. In de afstemming tussen de gemeente en Aldi is behoefte aan een onafhankelijke locatie-afweging gebaseerd op inhoudelijke gronden. Rho heeft dat vanuit Aldi ingebracht via haar effectstudie. Seinpost Adviesbureau doet dat nu in opdracht van de gemeente. Omdat het Rho-rapport ook ingaat op de ladder voor duurzame verstedelijking zal Seinpost Adviesbureau beoordelen of het voldoende (juridische) houvast biedt in de planologische procedures.

Het verzoek van Aldi staat op zich maar er moet wel rekening gehouden worden met mogelijk toekomstige ondernemers die soortgelijke vestigingswensen willen indienen buiten het centrumgebied. De besluitvorming rondom de Aldi heeft mogelijke consequenties voor dit soort toekomstige verzoeken. De gemeente zal namelijk moeten verantwoorden waarom zij eventueel een uitzondering gaat maken op het huidige beleid.

Inhoudsopgave

Deze notitie kent de volgende opbouw

- Er wordt ingegaan op de plangeschiedenis om de achtergrond van het Aldi-verzoek te schetsen.
- De reactie van Seinpost op het Rho-rapport:
 - Hoofdstuk 2: De behoefte aan ontwikkeling
 - Hoofdstuk 3: Locatiekeuze
 - Hoofdstuk 4: Effectanalyse
 - Hoofdstuk 5: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Hoe verder.

Plangeschiedenis

In de detailhandelstructuurvisie van Seinpost Adviesbureau van 2004 staat het vigerende sectorbeleid verwoord. Daarin is een variant geschetst dat Aldi zou kunnen verplaatsen naar het gebied rond de Markt. Sinds medio 2007 is de gemeente in gesprek met Aldi omdat deze supermarkt destijds wilde uitbreiden en dat op de huidige locatie niet gewenst was. Omdat de toen naastgelegen Jumbo ook wilde uitbreiden is in die periode het masterplantraject gestart met de ambitie om deze winkels te concentreren aan de Markt. Dat was onderdeel van een totale compactisering van het centrumgebied. In het verlengde van de Strategische visie en de Structuurvisie is in 2011 het

masterplan vastgesteld en dat geldt als huidig vigerend beleidskader. Er is tot en met 2013 overlegd met Aldi om te verplaatsen naar een locatie aan de Markt:

- eerst samen met Jumbo op de locatie waar nu Hof van Dedem (o.a. Jumbo) is gerealiseerd;
- later naar de locatie aan de noordzijde van de Markt waar de verplaatsing van de service-supermarkt C1000 (nu Albert Heijn) was voorzien.

In de loop van de periode 2007-2013 is Aldi tot een heroverweging gekomen ten aanzien van de verhuizing naar de Markt. Aldi heeft circa 2009/2010 een plan gepresenteerd voor uitbreiding op de huidige locatie. Ook toen is dat door de gemeente afgewezen tegen de achtergrond van de ambities in het masterplan. Andere ondernemers zoals Jumbo gingen namelijk wel investeren in het centrumgebied om daarmee ook de gewenste transformatie van de Julianastraat-midden mogelijk te maken. Over de Julianastraat-midden zijn bindende afspraken gemaakt die de gemeente niet zomaar terzijde kan schuiven: de gemeente verwierf bijvoorbeeld het vastgoed van Jumbo en zou dat ook bij Aldi doen na vertrek van deze detailhandel. Om de verplaatsing van Aldi te faciliteren aan de Markt heeft de gemeente geïnvesteerd in extra parkeren achter de Baron (ca 90 plaatsen). Daar was in de aanloop naar het masterplan eigenlijk nieuwe bebouwing voorzien. Tweemaal heeft de gemeente kabels en leidingen verlegd door de voortschrijdende schaalvergroting van een nieuwe Aldi. De vestigingswensen van Aldi leidden in de loop der jaren namelijk tot een steeds grotere ruimtelijke claim. In 2013 heeft Aldi te kennen gegeven niet meer te willen verplaatsen naar de Markt en dat de voorkeur wordt gegeven aan de Mercator-locatie aan de buitenrand van Dedemsvaart. Eind 2013 heeft de gemeente op het Aldi-verzoek gereageerd en aangegeven dat de Mercator-locatie niet in aanmerking komt voor een supermarktontwikkeling. Net als het uitbreidingsverzoek op de huidige Aldi-locatie past zo'n verplaatsing niet in het beleid met de gewenste winkelconcentratie in het centrumgebied.

2^e helft 2014 en 1^e helft 2015 is nog overlegd over de noordwand van de Markt met Aldi-varianten met of zonder appartementen. Aldi laat via een makelaar weten alleen de grond te willen verwerven als ze een eigen pand voor een supermarkt kan realiseren. Bij verwerving zal het bestaande vastgoed van Aldi aan de gemeente wordt overgedragen. De gemeente wil alleen een supermarkt met appartementen boven de commerciële ruimte, net als bij de andere gebouwen aan de Markt. Beide partijen houden vast aan hun uitgangspunten, er is nu geen zicht op een oplossing.

Jumbo heeft begin 2016 haar nieuwe winkel geopend aan de Markt en functioneert naar eigen zeggen goed. Albert Heijn heeft geïnvesteerd in de oude C1000-winkel en eerder is Action verplaatst vanuit de Julianastraat-midden. Ook kleinere winkels zijn verplaatst naar het concentratiegebied. De gemeente is op dit moment in een zeer ver gevorderd stadium met een andere invulling voor de commerciële noordplint van de Markt inclusief bovengelegen appartementen. In het kader van de herontwikkeling van de Julianastraat-midden wordt de planvorming met woningbouw bij de parkeerplaats van de huidige Aldi voortgezet, die planvorming heeft nog een zachte status. Vanwege het uitstel van de besluitvorming over een nieuwe locatie is inmiddels de huidige Aldi-winkel zwaar gedateerd. De huidige locatie dreigt in de knel te komen door de voorziene woningbouw.

In de zomer van 2016 doet Aldi opnieuw het verzoek voor verplaatsing naar Mercator-locatie, ondersteund door het Rho-rapport.

Hoofdstuk 2: Behoeftte aan ontwikkeling

In het Rho-rapport wordt in hoofdstuk twee ingegaan op de behoefte aan de ontwikkeling van een nieuwe Aldi. Het beleid van het masterplan wordt beschreven ten aanzien van het afgebakende centrumgebied en de verkleuring van de Julianastraat-midden. Aldi opereert inmiddels min of meer solitair in dit deel van de Julianastraat. *'Verplaatsing van Aldi naar de Markt (aan de noordzijde) heeft*

om meerdere redenen niet plaatsgevonden. Duidelijk is dat de oorspronkelijke opzet voor Aldi geen doorgang zal vinden. Het is daarom de vraag of een verplaatsing naar de noordwand van de Markt nog wenselijk is'.

Wat er met deze tekst van Rho precies bedoeld wordt is niet toegelicht. Er wordt op deze plek in het Rho-rapport niet aangegeven om welke redenen verplaatsing naar de Markt niet heeft plaatsgevonden, later in de effectstudie gaat Rho daar wel op in. Bestaat bij een andere dan de oorspronkelijke opzet nog wel een kans dat Aldi verplaatst naar de Markt Noordzijde? Het antwoord op die vraag is niet helemaal duidelijk.

Rho gaat hier vervolgens verder op in door een parkeeranalyse uit te voeren op de Markt. De parkeerdruk is op de zaterdag te hoog. Dat wordt onderkend door de gemeente, de ondernemers en in de concept-detailhandelstructuurvisie van Seinpost Adviesbureau. Waar Rho nog geen rekening mee houdt omdat ze dat in juni 2016 nog niet kon weten, is het verdwijnen van het vergunning-parkeren op de Markt. Dat is een ontheffing op de blauwe zone die voor 56 bewoners / ondernemers per 1-1-2017 vervalt. Het is logisch dat door de komst van Aldi er een toenemende druk ontstaat op de bestaande parkeercapaciteit van 128 plaatsen op de Markt. Er treedt echter ook combinatie-bezoek op tussen een service-supermarkt, een discounter en de andere winkels. Het CROW bevestigt dat in haar publicatie 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen' waardoor de verkeersgeneratie minder is dan bij bijvoorbeeld twee afzonderlijke supermarkten. En de Aldi-klanten kunnen de parkeerplaatsen achter de Baron (90 plaatsen) en rondom de kerk gebruiken (uitgebreid van 40 naar 52). Aldi zal niet alleen afhankelijk zijn van de Markt die door Rho op de parkeerbezetting onderzocht is. Er is een extra parkeerplaats aangelegd aan de Mr. Zacharias Tijl laan voor 65 auto's die weinig gebruikt wordt en waar straks het vergunningparkeren naar toe verhuist. Dit alles vraagt om een nadere analyse van de parkeerdruk indien een Aldi zou worden toegevoegd aan de Markt. De kans dat verplaatsing naar de Markt-noord nog mogelijk is wordt steeds kleiner vanwege het alternatieve plan voor die locatie.

Seinpost is het eens met Rho over een aantal kenmerken van Aldi. Deze formule is de enige overgebleven hard-discounter in Nederland. Zij wordt met name als secundaire supermarkt bezocht, heeft een kleiner assortiment en een lagere prijsstelling. De bezoekfrequentie van haar klanten ligt lager. Doorgaans hebben discounters een groter verzorgingsbereik, en daarmee een hoger aandeel autobezzoek. De ruimteclaim van Aldi is hierdoor groter. De vergelijking die Rho maakt tussen de landelijk gemiddelde reisafstand tot een primaire supermarkt en die van de acht onderzochte Aldi's gaat echter niet op:

- de primaire supermarkten kennen een zeer dichte spreiding over het land;
- de acht Aldi's zijn in zes van de acht gevallen (niet zijnde Boxtel en Veldhoven) in kleine kernen gelegen waarvan bekend is dat die een verzorgingsfunctie vervullen voor een groter gebied: de volgende Aldi ligt dan veel verder weg dan het geval is bij de spreiding van alle primaire supermarkten over Nederland.

Ditzelfde geldt voor de vergelijking van het autogebruik dat bij de Aldi op basis van de acht onderzochte winkels veel hoger zou liggen dan bij alle primaire supermarkten. Die vergelijking gaat om dezelfde reden niet op. Voor de consument ligt een primaire supermarkt gemiddeld veel dichterbij dan een Aldi.

In Dedemsvaart zal de grotere reisafstand naar Aldi en daarmee het autobeachruik meevallen omdat de meeste omliggende kernen over een Aldi beschikken: Hardenberg, Ommen, Nieuwleusen, Staphorst, Meppel, Hoogeveen en Coevorden. Eigenlijk heeft de Aldi in Dedemsvaart alleen in noordelijke richting een behoorlijk achterland. Door het kleinere assortiment en de bredere uitstalling trekt een Aldi minder bezoekers per week dan een even grote service-supermarkt als Jumbo of Albert Heijn. Dat heeft een verlagend effect op het aantal autobewegingen.

Volgens Seinpost Adviesbureau is Aldi een 'recht toe recht aan formule' die heel helder is voor de consument. De reden voor Aldi om het ideaalbeeld in de huisvestingssituatie te realiseren is de prijs: die wordt in het belang van de consument zo laag mogelijk gehouden, de winkel moet zo efficiënt mogelijk geëxploiteerd worden. Aldi wil bij voorkeur geen beperkingen opleggen aan haar klant, wel een parkeergarantie, gratis parkeren, auto voor de deur, gescheiden expeditie etc. Vandaar de specifieke vestigingwensen die bij voorkeur overal hetzelfde zijn. Aldi hanteert als uitgangspunt om de standaardwinkel te realiseren zonder het risico op mogelijke beperkingen zoals bij vestiging in een centrum- of winkelgebied. Dat is ook logisch omdat het een internationale standaardwinkel is die over de grens veel vaker voorkomt dan in Nederland. In Nederland zie je ook nieuwe Aldi's die ingepast worden in een winkel- of centrumgebied met andere functies in een meerlaagse oplossing.

Vervolgens stelt Rho dat de huidige locatie van Aldi niet voldoet aan de eisen. Door omstandigheden loopt het aantal klanten terug. Dat komt mede omdat andere supermarkten geïnvesteerd hebben door uitbreiding of verplaatsing en Aldi Dedemsvaart de besluitvorming heeft uitgesteld. De huidige locatie voldoet niet meer ten aanzien van de omvang, laden en lossen, zichtbaarheid en de loopafstand tot het parkeren. Rho gaat uit van de huidige situatie die al heel lang hetzelfde is, en niet van een situatie waarin Aldi op de huidige locatie uitgebreid zou worden. Daar kan Aldi weinig aan doen omdat de gemeente sinds 2007 uitbreiding niet toe heeft gestaan in het kader van het masterplan.

Rho heeft niet aangetoond dat de kenmerken die Aldi benoemt heel veel zullen afwijken van een service-supermarkt van dezelfde omvang: ten aanzien van het aantal autobewegingen, het ruimtebeslag voor parkeren, de overlast van zoekverkeer en de bevoorrading. De behoefte aan een ontwikkeling (hoofdstuk 2) zal niet zo heel veel afwijken.

Hoofdstuk 3: Locatiekeuze

Rho stelt dat inpassing van de standaardwinkel en de bijpassende parkeergelegenheid niet realistisch is op de huidige locatie. Bij de analyse van alternatieve locaties houdt Rho rekening met de leegstand in het centrumgebied. Vanwege de parkeerdruk die Aldi oplevert is verplaatsing binnen het winkelgebied niet mogelijk, ook fysiek is een Aldi niet inpasbaar.

Rho beschouwt de huidige locatie als een gegeven en dat er in dat gebied geen mogelijkheden meer zijn om tot een versterking en optimalisatie te komen. Uit het overleg van Seinpost Adviesbureau met de projectleider is gebleken dat de gemeente Hardenberg daar nu, onder voorbehoud, anders tegenaan kijkt en hierover in overleg wil treden met Aldi.

Rho verantwoordt niet waarom de vestiging aan de noordzijde van de Markt niet zou voldoen bij gewijzigde omstandigheden: bijvoorbeeld als het vergunningparkeren vervalt op de Markt en de klanten van de discounter gebruik gaan maken van het parkeren achter de Baron en rondom de kerk.

Straks is de Bernhardstraat de voornaamste entreelocatie voor het autoverkeer naar het centrum. Deze parkeerplaats ligt dan strategisch en de winkel is vanaf die route uitstekend zichtbaar en bereikbaar. Fysiek is door de gemeente een winkel van 1.500 m² bvo aan de noordzijde van de Markt inpasbaar gemaakt doordat zij tweemaal kabels en leidingen heeft verlegd. Dat een moderne Aldi wel inpasbaar is, is door Aldi bevestigd. Zij wilde alleen aan de Markt-noord zitten in het geval er geen sprake is van bovengelegen appartementen.

Rho onderbouwt vervolgens de keuze voor de Mercator-locatie. Die locatie is echter al in 2013 door de gemeente afgewezen en is niet in beeld voor reguliere detailhandel als een supermarkt. Dat is alleen mogelijk voor detailhandel in volumineuze goederen. Ook de provincie Overijssel zal naar verwachting afwijzend reageren indien de gemeente moet verantwoorden dat ze afwijkt van haar eigen beleid. Dan wordt ook gekeken naar de opgave die nog voorligt om het centrumgebied te versterken en af te ronden.

Hoofdstuk 4: Effectanalyse

Seinpost kan zich vinden in de effectanalyse zoals Rho die heeft opgesteld over de marktruimte en de regionale effecten. Dat geldt ook voor de conclusie dat de beoogde ontwikkeling binnen de regio geen onaanvaardbare invloed heeft op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Dat zal ook volgens Seinpost Adviesbureau niet het geval zijn.

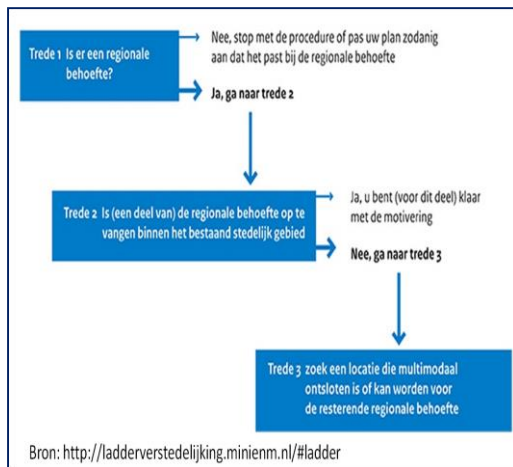
Vervolgens gaat Rho in op het combinatiebezoek dat bij discounters veel lager ligt. Dat klopt, maar dat combinatiebezoek is wel groter als de winkels dicht bij elkaar liggen (bron: CROW). Op zich zullen de effecten van het vertrek van een Aldi uit het centrum niet zo groot zijn maar er ontstaat wel een tweede winkelconcentratie aan de noordertree van Dedemsvaart. Er ontstaat combinatiebezoek tussen de Aldi en de Lidl en beide supermarkten gaan elkaar versterken. Ze vangen de klandizie aan de entree van Dedemsvaart op waarbij het de vraag is of de klanten ook doorrijden naar het centrumgebied dat verderop ligt. Dat is niet wenselijk in het belang van het potentiële centrumbezoek. Bij versterking is de kans legitiem dat Lidl ook wil gaan uitbreiden, iets waaraan de gemeente nu niet kan meewerken op basis van het vigerend beleid. Dat wordt echter lastiger als de gemeente wel medewerking verleent aan de Aldi op de Mercator-locatie. De gemeente heeft dan geen argumenten meer om dat tegen te houden.

Mocht Aldi verplaatsen naar de Markt-noord dan leidt dat tot een ongewenste verhoging van de parkeerdruk en een verslechtering van de bereikbaarheid zo wordt door Rho gesteld. Zoals gezegd gaat Rho alleen uit van de bestaande situatie in het centrum en niet van de verbetermogelijkheden zoals het uitplaatsen van het vergunningparkeren naar de parkeerplaats aan de Mr. Zacharias Tijlmaan, het gebruik van de parkeerplaats achter de Baron e.d. Onder die omstandigheden leidt de komst van Aldi niet tot een evenredige verhoging van de parkeerdruk en verslechtering van de bereikbaarheid.

Verplaatsing van Aldi naar Mercator heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor het centrumgebied volgens Rho. Zij benoemt vervolgens drie referenties. Het beeld in Culemborg, Dokkum en Heesch is over het algemeen niet positief, het zijn geen succesvolle centrumgebieden. Zij kennen een behoorlijke winkelleegstand: Culemborg 8% van de panden (1.600 m² wvo), Dokkum 11% van de panden (2.200 m² wvo) en Heesch 8% van de panden (700 m² wvo). Dat hoeft niets te maken te hebben met de verplaatsing van de Aldi maar de leegstand is wel een feit. In Dedemsvaart is de leegstand nu al een aandachtspunt. Een ontwikkeling buiten het centrum zal zeker geen bijdrage leveren aan de vermindering van die leegstand maar vergroot dit effect wellicht wel. Heesch is niet

helemaal vergelijkbaar want dat heeft maar een klein centrumgebied en is niet van hetzelfde verzorgingsniveau.

Hoofdstuk 5: Ladder voor duurzame verstedelijking



Trede 1: Aantonen actuele regionale behoefte:

Bij het volgen van de ladder voor duurzame verstedelijking dient goed aangetoond te worden dat er een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien het bestemmingsplan daarin niet voorziet.

Seinpost kan zich vinden in de analyse dat de klanten in Dedemsvaart behoefte hebben aan een volwaardige hard-discounter zoals Aldi. De marktruimte voor een nieuwe Aldi zal niet zo'n probleem zijn omdat in het geval van een verplaatsing op de oude locatie de detailhandelsters uit de markt worden genomen. Aldi zal wel ongeveer tweemaal zo groot worden maar haar omzetclaim zal niet navenant hoger worden: het bestaande en beperkte assortiment wordt over een grotere winkel verspreid.

Bij de analyse van de vraag minus het aanbod dienen ook de plancapaciteit en de leegstand meegenomen te worden. Bij iedere detailhandelsontwikkeling dient aangetoond te worden op welke wijze rekening is gehouden met het tegengaan van leegstand. Nu staat 5.400 m² wvo leeg in het centrumgebied van Dedemsvaart (12 panden). Dat is 20% van het metrage en sterk bovengemiddeld. Drie panden zijn groter dan 900 m² wvo. Pas nadat de benutting van de leegstand is verdisconteerd resteert de regionale behoefte aan additionele winkelmeters. Dat had Rho mee moeten nemen bij de analyse van de bestaande leegstand.

Trede 2 Inpassing bestaand stedelijk gebied

Volgens de ladder dient eerst beschreven te worden in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Voorkomen moet worden dat nodeloos buiten het bestaande stedelijk gebied wordt gebouwd, als er binnenstedelijk nog ruimte beschikbaar is.

Mercator is buiten bestaand stedelijk gebied omdat het nog onbebouwd is en het bestemmingsplan niet voorziet in een supermarktontwikkeling. Er zal dus eerst goed onderbouwd moeten worden waarom beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins niet in aanmerking komen. Dus niet vanuit de bestaande situatie dat de huidige Aldi te klein is, de Markt-noord-locatie

niet past vanwege de huidige parkeerdruk etc. Er moet onderbouwd worden waarom de bestaande locatie van Aldi niet is uit te breiden, of Aldi daar haalbaarheidsonderzoek naar gedaan heeft, bijvoorbeeld met verschillende ruimtelijke varianten e.d. Op de huidige locatie kan mogelijk uitgebreid worden door naastgelegen vastgoed of grond te verwerven. Dan kan de winkel worden uitgebreid en tot een andere oplossing worden gekomen voor het parkeren en de expeditie. De parkeerlocatie wordt dan direct bereikbaar vanaf de Julianastraat. Dit zal de zichtbaarheid en bereikbaarheid van de Aldi-supermarkt aanzienlijk verbeteren. De Julianastraat blijft de belangrijkste entree-route voor een centrumbezoek vanaf de provincialeweg.

Rho vermeldt bij haar locatie-onderzoek van trede 2 niet het scenario dat Aldi zich op de Markt heeft willen vestigen met de variant van een supermarkt zonder de appartementen. Zoals eerder aangegeven was een Aldi van circa 1.500 m² bvo fysiek wel inpasbaar. Ook de reserve-parkeerplaatsen bij De Baron, de extra parkeerplaatsen nabij de kerk en de uitplaatsing van het vergunningparkeren van bewoners en ondernemers moeten betrokken worden in het locatie-onderzoek. Bij de financiële haalbaarheid dient meegenomen te worden dat de gemeente al geïnvesteerd heeft op en rondom de planlocatie ten behoeve van een Aldi aan de noordzijde van de Markt.

Rho doet ook geen locatie-onderzoek naar alternatieve locaties in het afgebakende centrumgebied van het masterplan, of op de omringende overloop-locaties. Ook die locaties dienen afgekaart te worden als ze er niet zijn en herstructurering, transformatie of anderszins onmogelijk is.

Trede 3: multimodaal ontsloten

Dit geldt voor alle locaties en zal geen beletsel zijn. Zowel het centrum, de Julianastraat als de Mercator-locatie is goed bereikbaar voor alle mogelijke vervoersmiddelen.

Conclusies ladder voor duurzame verstedelijking

De effectstudie van Rho voldoet niet volledig aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking. De effectstudie toont niet aan dat vestiging in het centrumgebied onhaalbaar is gebaseerd op inhoudelijke gronden, dat geldt ook voor de uitbreiding op de huidige locatie. Andere mogelijke locaties in en rond het centrumgebied zijn niet volledig onderzocht. Dat dient dan nader onderbouwd te worden.

Nieuwe ontwikkelingen buiten het centrum kunnen op dit moment niet gefaciliteerd worden vanwege het vigerende beleidskader. Dat kan alleen als op basis van een gefundeerde motivatie is vastgesteld dat inpassing in het centrumgebied niet kan. Daarna zal aangetoond moeten worden dat grenzend aan het centrumgebied benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins onmogelijk is. De volgende stap zou dan kunnen zijn dat onderzocht wordt of vestiging buiten het bestaande stedelijke gebied mogelijk en gewenst is. Dan zal de gemeente moeten onderbouwen waarom zij afwijkt van het vigerend beleid.

Hoe verder

Het blijkt een grote uitdaging om de versterking van het centrumgebied van Dedemsvaart en de transformatie van de randlocatie Julianastraat-midden af te stemmen op de eisen en wensen van de ondernemers. Bij een aantal grotere ondernemers is dat inmiddels gelukt, bij kleinere ondernemers blijft dat in de nabije toekomst zeker geen probleem. Bij Aldi is dat tot op heden niet gelukt. Mogelijk volgen er na Aldi ook andere ondernemers die de voorkeur geven aan investeringen buiten het afgebakende centrumgebied en een verzoek gaan indienen. De gemeente moet ervoor waken dat er met Aldi een precedentwerking gaat ontstaan.

Er kunnen drie opties benoemd worden. Bij iedere optie zal inzicht moeten bestaan wat de effecten zijn op het bestaande en gewenste centrumgebied en de aanpak van de leegstand.

Voorkeur Aldi: Mercator

Verplaatsing van Aldi naar Mercator is onmogelijk op basis van vigerend beleid en tegen de achtergrond van de gemeentelijke ambities en die van de andere marktpartijen. Die stellen het belang van het centrumgebied voorop waarin fors wordt geïnvesteerd. Er is sprake van een grote en gezamenlijke opgave voor de gemeente, de ondernemers, de eigenaren en andere investeerders om het centrumgebied te versterken en de leegstand die veel te hoog is aan te pakken. Als wordt terug gekeken dan hadden namelijk ook andere ondernemers het individuele belang voorop kunnen stellen op een nieuwe locatie buiten het centrum. Er moet nu alles op alles worden gezet met alle betrokken partijen om het centrumgebied verder af te ronden. De supermarkten spelen daarin een cruciale rol. Een nieuwe Aldi toestaan op de Mercator-locatie heeft op zich niet zo'n grote effecten maar ontstaat wel een tweede winkelconcentratie. Die zal als combinatie wel effect hebben. De vestiging van Lidl op deze locatie was vanuit het beleid eigenlijk niet voorzien en gewenst maar die mogelijkheid heeft Lidl gegrepen. De locatie van Lidl wordt versterkt met de komst van Aldi. Dan zijn ook toekomstige verzoeken van andere ondernemers in dat gebied moeilijker te weerleggen. Als de gemeente de Mercator-locatie toestaat volgen er zeer waarschijnlijk allerlei procedures waarbij de gemeente tegenover haar partners komt te staan waarmee ze moet samenwerken in het centrumgebied. Dat heeft gevolgen voor de investeringsbereidheid en daarmee de ambities vanuit het masterplan.

Voorkeur gemeente: Aldi in centrum

Aldi heeft zich uitgesproken dat zij zich niet wenst te vestigen in het centrumgebied. Aldi wil mogelijk alleen onder de voorwaarde van een solitair gebouw zonder appartementen, dit is voor de gemeente onbespreekbaar. Een nieuwe Aldi in het centrum was voor de gemeente de uitdrukkelijke voorkeur. De gemeente en Aldi hadden definitief met elkaar kunnen afkaarten of op de een of andere manier tot gezamenlijke voorwaarden gekomen kon worden die voor beide acceptabel zijn: dus geven en nemen van beide kanten, en met de laatste actuele inzichten zoals het vergunningparkeren. Een grondige verkenning van de inpassing van een discounter op deze locatie was gewenst geweest. Het verkeer en het parkeren zouden daarbij belangrijke onderzoeksthema's zijn die om een nadere uitwerking vragen van de verbetermogelijkheden. Gelet op de bijna definitieve invulling van een alternatief plan voor de Markt-noord is deze optie inmiddels niet meer actueel.

Enige mogelijke oplossing: Julianastraat-midden?

Er vanuit gaande dat er in het centrumgebied en daar direct omheen geen andere locaties meer te creëren zijn blijft er maar één optie over voor Aldi en de gemeente: het gebied Julianastraat-midden. Dat is de huidige Aldi-locatie met mogelijk verschillende varianten, of op een andere locatie in dit deelgebied. Op korte termijn kan dit in een afspraak tussen de gemeente en Aldi nader afgestemd worden. Dan wordt ingegaan op de ruimtelijke en financiële consequenties van de varianten voor zowel Aldi en als de gemeente en voor de totale gebiedsontwikkeling: is het mogelijk om de wens van de standaardwinkel van Aldi af te stemmen op de wens van de gemeente van een integrale gebiedsontwikkeling. Een vernieuwde Aldi op deze locatie past eigenlijk niet in het masterplan en de afspraken die gemaakt zijn met de andere betrokken partijen. Mogelijk dat hier ook een precedentwerking vanuit gaat op andere ondernemers in de Julianastraat-midden. De gemeente en Aldi gaan met hun eisen en wensen het gesprek aan en vergeten de plangeschiedenis maar zijn terdege voorbereid op de mogelijke consequenties. Er wordt nog eenmaal onderzocht of er tot een gezamenlijke oplossing gekomen kan worden, inclusief de termijn die daarvoor nodig is. De gemeente legt een aantal varianten voor. Vanuit Aldi vindt verkenning plaats middels

haalbaarheidsonderzoek (financieel) en locatieonderzoek (de ruimtelijke inpassing, verkeer, parkeren, zichtbaarheid e.d.).

Het uitgangspunt voor de afweging blijft hoe de economische functie van het Dedemsvaartse centrumgebied het best versterkt kan worden. De varianten kunnen beoordeeld worden aan de hand van een matrix die Seinpost heeft gebruikt bij andere locatie-onderzoeken. Die kan aangepast worden aan de specifieke situatie in Dedemsvaart:

Kenmerken	Uitwerking	Scores per locatie
Ligging in verzorgingsgebied	Inwoners Dedemsvaart en regio Toeristen / andere doelgroepen	
Verkeersbewegingen	In relatie tot toegang	
Ontsluiting	Gemotoriseerd: klant en bevoorrading Langzaam	
Parkeren	Gemotoriseerd Langzaam	
Presentatie	Exposure, zichtbaarheid	
Stedenbouwkundig	Algemeen beeld Beschikbare ruimte Bevoorraden Dode wanden	
Ruimtelijke relatie	Zicht Loopafstand	
Economische effecten	Concurrentie Publiekstrekker/drukbeeld Versterken aanbod Verdringing	
Leefbaarheid	Overlast geluid bewoners Overlast congestie bewoners	
Scores	Goed Redelijk Gemiddeld Matig Slecht	

Seinpost Adviesbureau

December 2016