



Beoordeling uitbreidingsplan Aldi centrum Raalte

Droogh Trommelen en Partners (DTNP)
Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Opdrachtgever: Marpi BV
Contactpersoon: De heer R. Knobben

Contactpersoon DTNP: De heer J. Vlek

Projectnummer: 1458.0714
Datum: 2-10-2014

Beoordeling uitbreidingsplan Aldi centrum Raalte

·dtnp·

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Vestigingsvoorwaarden Aldi	3
3	Gemeentelijk beleid	6
4	Effecten op het centrum	9
5	Conclusies	12



1 Inleiding

Aanleiding

In 2009 heeft DTNP in opdracht van de gemeente Raalte de Detailhandelsstructuurvisie opgesteld. Hierin is aangegeven dat schaalvergroting van de supermarkten in het centrum van Raalte gewenst is om de positie als regionaal verzorgend winkelgebied te behouden/versterken.

Aldi is de enige discountsupermarkt in het centrum en in de hele kern Raalte en heeft de behoefte om uit te breiden. Het huidige oppervlak van 596 m² winkelvloeroppervlak (wvo) is relatief klein in vergelijking met landelijke maatstaven en (op termijn) te beperkt voor een gezonde exploitatie. Sinds 2010 wordt gewerkt aan een plan voor de gewenste uitbreiding. Het plan gaat uit van uitbreiding van Aldi aan de Schapenstraat tot 896 m² wvo (1.186 m² bruto vloeroppervlak (bvo)). Om tot realisatie over te kunnen gaan is een wijziging in het bestemmingsplan nodig. Een deel van de oude locatie van Aldi komt vrij voor andere winkels (409 m² wvo, 490 m² bvo). Met het plan wordt in totaal 709 m² wvo aan nieuwe winkelruimte toegevoegd.

Sinds 2009 is de winkelmarkt sterk gewijzigd als gevolg van diverse trends en ontwikkelingen (crisis, vergrijzing, opkomst internet etc.). De

behoefte aan winkels neemt af. Dit heeft ook gevolgen voor het centrum van Raalte. Het functioneren van winkelvoorzieningen staat onder druk. Mede in het kader hiervan is er discussie over de effecten van het uitbreidingsplan van Aldi voor overige delen van het centrum van Raalte. De vrees bestaat dat toevoeging van een extra winkelunit (van 490 m²) zal leiden tot meer leegstand en afname van de leefbaarheid. In het kader hiervan heeft Marpi BV als eigenaar van het pand aan DTNP gevraagd het uitbreidingsplan te beoordelen.

Vraagstelling

Recente jurisprudentie laat zien dat in toenemende mate een zorgvuldig besluit nodig is bij het toestaan dan wel weigeren van (uitbreidings)plannen voor winkelontwikkelingen*. Niet zozeer is de vraag aan de orde of er marktruimte is, maar veel meer wat de bijdrage is aan de kwaliteit van het betreffende winkelgebied als geheel. Het is van belang om in het kader van goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de effecten van ruimtelijk handelen. Een beoordeling van de wenselijkheid van het uitbreidingsplan zal vooral

* (o.a. RvS, zaaknr. 201200385/1/T1/R2 (Emmeloord), 201309006/1/R6 (Vlijmen) en 201206005/1/R1 (Brunssum))

plaats moeten vinden op basis van kwalitatieve en ruimtelijke overwegingen.

In het kader hiervan zijn de volgende onderzoeksvragen van belang bij de beoordeling van het uitbreidingsplan van supermarkt Aldi in het centrum van Raalte:

1. Aan welke voorwaarden moet worden voldaan voor een gezonde exploitatie van een discountsupermarkt in het centrum van Raalte?
2. Hoe kan het uitbreidingsplan worden beoordeeld rekening houdend met het detailhandelsbeleid van de gemeente Raalte?
3. Welke (positieve en negatieve) effecten heeft het uitbreidingsplan van Aldi voor het centrum van Raalte als geheel?

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk zal worden ingegaan op de vestigingsvoorwaarden voor een Aldi supermarkt in het centrum van Raalte. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de relatie met het detailhandelsbeleid van de gemeente Raalte. In hoofdstuk 4 komen de effecten van het plan voor het hele centrum aan de orde. Hoofdstuk 5 sluit af met de belangrijkste conclusies.

ALDI



2 Vestigingsvoorwaarden Aldi

Schaalvergroting supermarkten

Bij het doen van boodschappen hebben consumenten in toenemende mate behoefte aan gemak en efficiëntie. Consumenten besteden steeds minder tijd aan boodschappen doen. Inkopen moeten snel en gemakkelijk gedaan kunnen worden, liefst op één locatie waar alle boodschappen in één keer gedaan kunnen worden. Om aan deze wensen te kunnen voldoen (ruim assortiment, gemak, comfort) hebben supermarkten een steeds groter winkelvloeroppervlak nodig. Supermarkten worden dan ook gemiddeld steeds groter.

Belangrijke trekkersrol

Met de voortdurende schaalvergroting winnen de supermarkten aan marktaandeel. Voor speciaalzaken vormen de supermarkten behoorlijke concurrentie. Anderzijds kunnen speciaalzaken ook niet zonder de nabijheid van een supermarkt. Supermarkten zijn grote publiekstrekkers (circa 10.000 bezoekers per week) waar andere winkels van kunnen profiteren. Uit onderzoek* blijkt dat maar liefst 75% van de supermarktbezoekers ook een of meer andere winkels bezoekt, mits er een goede ruimtelijke relatie is tussen de winkels en

* DTNP (2010), Combinatiebezoek supermarkten en dagelijkse speciaalzaken

de supermarkt (goede zichtrelatie, korte afstand, aantrekkelijke looproute).

Een goed supermarktaanbod is dan ook de basis om op termijn een goed functionerend centrum te behouden. Ook voor het centrum van Raalte zijn supermarkten belangrijke trekkers die met name door de week zorgen voor passantenstromen waar andere winkels van kunnen profiteren.

Vestigingsvoorwaarden Aldi

Voor een optimale vervulling van de trekkersrol is het van groot belang dat de supermarkten zelf voldoende bezoekers aan zich weten te binden. Een eigentijdse supermarkt zal dan wel aan een aantal voorwaarden moeten voldoen. Voor een optimale trekkersrol en gezonde exploitatie van discountsupermarkt Aldi in het centrum van Raalte zijn de volgende vestigingsvoorwaarden van belang:

- Voldoende winkeloppervlak: het oppervlak van de winkel is van groot belang voor het functioneren van supermarkten. Consumenten hebben bij boodschappen doen behoefte aan gemak en efficiëntie. Om hieraan te voldoen (ruim assortiment, gemak, comfort), hebben supermarkten minimaal een bepaald winkeloppervlak



Aldi enige discountsupermarkt in Raalte-centrum



Huidige unit voldoet onvoldoende aan voorwaarden

nodig. Voor discountsupermarkt Aldi kan uitgegaan worden van een winkeloppervlak van minimaal 800 à 1.000 m² wvo*, afhankelijk van de fysieke mogelijkheden. Met een dergelijke eigentijdse maat kan de supermarkt haar volledige assortiment op gewenste wijze presenteren en voldoende klanten aantrekken.

- Juiste afmetingen: naast de omvang spelen de afmetingen van het pand een rol. De nieuwe generatie Aldi-supermarkten hebben (vanwege de interne schappen/ paden-indeling) behoefte aan een minimale breedte van circa 20 meter. De lengte van de winkel is bij voorkeur circa 40 tot 50 meter, afhankelijk van de fysieke mogelijkheden. Ook een voldoende vrije hoogte van de winkelunit is van belang (minimaal 3 á 4 meter)*.
- Voldoende parkeercapaciteit: een belangrijk criterium voor het trekken van voldoende bezoekers is genoeg parkeercapaciteit op korte afstand. Over het algemeen geldt: hoe groter de supermarkt, hoe meer klanten en hoe meer parkeerplaatsen er nodig zijn. Voor een discountsupermarkt van 1.186 m²

bvo gelegen in een centrumgebied zijn minimaal 40 tot 50 parkeerplaatsen nodig**.

- Bevoorrading: voor het functioneren van de supermarkt zelf zijn goede mogelijkheden voor laden en lossen door een vrachtwagen van circa 18 meter van belang. Door een zorgvuldige inpassing (bijvoorbeeld inpandig) kan overlast zoveel mogelijk worden voorkomen.

Huidige vestiging in Raalte

De vestiging van Aldi in het centrum van Raalte voldoet in de huidige situatie onvoldoende aan deze criteria. Het huidige oppervlak van 596 m² wvo is ontoereikend voor een gezonde exploitatie en een volwaardige vervulling van de trekkersrol voor het hele centrum. Daarnaast is de parkeersituatie niet optimaal. Het ligt voor de hand dat Aldi op zoek is naar mogelijkheden voor uitbreiding en optimalisatie van de winkel aan de Molenhof. Alleen dan kan Aldi haar concurrentiepositie voor de langere termijn veilig stellen.

Omdat de huidige unit aan de Molenhof te laag is (2,8 m vrije hoogte), wordt gezocht naar een uitbreidingsmogelijkheid aan de zuidzijde van

het bestaande pand. In de nieuwe beoogde situatie krijgt Aldi een eigentijdse omvang van 896 m² wvo. Het laden en lossen wordt inpandig opgelost aan de zuidzijde aan de Schapenstraat. Hierdoor wordt de overlast zoveel mogelijk beperkt. De ingang van de winkel blijft gesitueerd aan de Molenhof. Hierdoor blijft de relatie met het parkeerterrein en het centrum als geheel behouden.

* DTNP-Formulebank (2014), Vestigingsvoorwaarden landelijke winkelketens

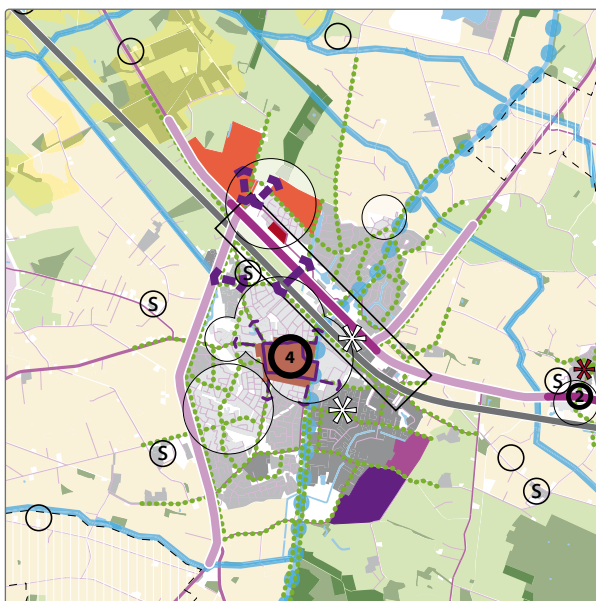
** CROW (2012), Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie



3 Gemeentelijk beleid



Regionaal verzorgende positie centrum Raalte



Structuurvisie 2025+

Gemeentelijk beleid

Het vigerende beleid van de gemeente Raalte ten aanzien van detailhandel is verwoord in de Detailhandelsstructuurvisie die in 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld*. Hierin wordt primair ingezet op versterking van de regionaal verzorgende positie van het centrum van Raalte. De supermarkten spelen hierbij een belangrijke rol. Zij worden aangemerkt als 'dragers' van het centrum. In 2012 is het detailhandelsbeleid herbevestigd in de Structuurvisie Raalte 2025+**. In het kader van het uitbreidingsplan voor Aldi zijn de volgende uitgangspunten in het gemeentelijke beleid van belang:

- Schaalvergroting supermarkten: supermarkten met een moderne omvang leveren een belangrijke bijdrage aan de gewenste versterking van het centrum. Sterke supermarkten passen bij de regionale verzorgingsfunctie van Raalte centrum.
- Ligging supermarkten: De (ruimtelijke) (zicht)relatie van de supermarkten met

* Gemeente Raalte/DTNP (2009), Detailhandelsstructuurvisie Raalte

** Gemeente Raalte/Bureau Nieuwe Gracht (2012) Structuurvisie Raalte 2025+, 'De kracht van kernen'

overige delen van het centrum is belangrijk om van de grote passantenstromen die op een supermarkt afkomen, te kunnen profiteren. Het combinatiebezoek met andere winkels is groot, mits ze op korte afstand van de supermarkt zijn gelegen. Het combinatiebezoek daalt behoorlijk op het moment dat de supermarkt verder weg ligt.

- Compact winkelgebied: de gemeente streeft naar compacte en aaneengesloten winkelgebieden met een goede routing. Onderbrekingen van het winkelfront worden zoveel mogelijk tegengegaan. Voor het centrum wordt ingezet op versterking van het winkelachtje (Herenstraat, Marktstraat, Grote Markt, Waag en Grotestraat).
- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden: In 2009 is geconstateerd dat er weinig mogelijkheden zijn voor uitbreiding van het niet-dagelijks winkelaanbod (circa 400 m² vvo). In de afgelopen jaren is het pand van Tutert herontwikkeld tot nieuwe winkelruimte met dagelijks en niet-dagelijks winkel-aanbod (in totaal circa 400 m² vvo) waardoor de distributieve uitbreidingsruimte (grotendeels) is benut. Rekening houdend met de toenemende druk op bestedingen als gevolg van diverse trends (o.a. crisis,

opkomst internetwinkelen, vergrijzing etc.) zijn de mogelijkheden voor substantiële toevoeging van nieuwe winkelmeters in het centrum van Raalte zeer beperkt.

Toetsing uitbreidingsplan Aldi

Rekening houdend deze uitgangspunten kan worden geconcludeerd dat het uitbreidingsplan voor Aldi past binnen deze gemeentelijke beleidskaders:

- Schaalvergroting van Aldi (van 596 naar 896 m² wvo) sluit aan bij de ambitie om de regionale positie van het centrum van Raalte te versterken. Aldi is de enige discountsupermarkt in het centrum en in de hele kern Raalte en van groot belang voor de regiofunctie. Schaalvergroting zorgt ervoor dat consumenten in de gemeente Raalte voor een bezoek aan Aldi niet naar Ommen of Nijverdal gaan waar grotere vestigingen van Aldi aanwezig zijn (Ommen: 850 m² wvo, Nijverdal: 800 m² wvo*).
- Op dit moment zijn er in het centrum van Raalte geen panden beschikbaar die voldoen aan de functioneel-ruimtelijke voorwaarden voor een moderne

discountsupermarkt (o.a. omvang, afmetingen, ligging ten opzichte van overige winkels, autobereikbaarheid). De geplande uitbreidingslocatie is niet wezenlijk anders ten opzichte van de huidige locatie van Aldi. De ingang van Aldi blijft aan de Molenhof gelegen en de beoogde ontwikkelingslocatie valt binnen het door de gemeente aangewezen centrumgebied.

- De ontwikkeling zorgt voor een aantrekkelijke invulling van de blinde wand tussen Molenhof en de Grote Markt waardoor een compacter winkelgebied ontstaat met een betere routing vanaf Molenhof richting Grote Markt. In de huidige situatie is aan deze route sprake van veel 'blinde wanden' (inclusief pand van Aldi) waardoor het voor consumenten die parkeren op de Molenhof niet aantrekkelijk is om door te lopen richting de Grote Markt. Doordat het pand van Aldi vrij komt, ontstaan kansen voor een aantrekkelijke herinvulling met andere winkels (etalage, open uitstraling) zodat bezoekers beter 'begeleid en verleid' worden richting de Grote Markt.
- Tot slot leidt het plan slechts tot een bescheiden toevoeging van nieuwe

winkelruimte aan het centrumgebied. Het huidige winkelaanbod in het centrum van Raalte is circa 24.100 m² wvo**. Door de toevoeging van 709 m² wvo stijgt het aanbod aan winkelmeters met circa 2,9%. De toevoeging aan winkelmeters blijft daarmee zeer beperkt.

* Supermarktids, juli 2014

** Locatus (juli 2014), Online Benchmark Verkenner



4 Effecten op het centrum

Negatief effect op leegstand beperkt

Het uitbreidingsplan voor Aldi kan (mede ook in relatie tot de huidige winkelmarkt) mogelijk enige nadelige effecten gaan opleveren voor andere delen in het centrum. De kans op leegstand zou enigszins kunnen gaan toenemen. In het centrum van Raalte bedraagt de leegstand momenteel circa 2.500 m² vvo, circa 9% van het totale winkelopervlak. Gemiddeld in Nederland bedraagt de leegstand 11%*.

De nadelige effecten zullen naar verwachting echter zeer beperkt blijven. Ten eerste blijft de toevoeging van extra winkelmeters beperkt. Daarnaast gaat het bij de bestaande leegstand in het centrum van Raalte om relatief onaantrekkelijke units en locaties die ook voor een groot deel voordat de economische crisis uitbrak ook al leeg stonden.

De meeste leegstaande panden bevinden zich in het zuidelijk gedeelte van het centrum (Schip, Nieuwe Markt) waar de passantenstromen voor veel winkelbedrijven te beperkt zijn. Daarnaast sluit de omvang van veel leegstaande panden (gemiddeld circa 110 m² vvo*) niet aan bij de wens van veel marktpartijen. Met name in het Schip is al langer sprake van structurele

leegstand. In 2008 stond al de helft van de units aan De Waag leeg**.

Dit geeft aan dat de leegstand hier een structureel karakter heeft en niet het gevolg is van de crisis. Het tegengaan van toevoeging van een beperkte hoeveelheid nieuwe winkelmeters aan Molenhof zal niet gaan leiden tot betere kansen voor de leegstand in dit deel van het centrum van Raalte.



Bescheiden toename winkelopervlak in het centrum



Leegstand Het Schip structureel van aard

* Locatus (juli 2014), Online Benchmark Verkenner

** Locatus (sept 2008), Verkooppuntenbestand Centrum Raalte



Verbinding richting Grote Markt wordt aantrekkelijker



Kansen voor toename aantal bezoekers Grote Markt

Positief effect: toename centrumbezoekers

Naar verwachting zullen er positieve effecten optreden voor het centrum die de eventuele negatieve effecten van het plan kunnen compenseren.

Door de beoogde ontwikkeling wordt de bestaande publiekstrekker (discountsupermarkt Aldi) versterkt, met een toename van bezoekers tot gevolg. De supermarkt krijgt een moderne omvang met meer ruimte voor een uitgebreider assortiment en bredere gangpaden. Hierdoor zal de kooporiëntatie van consumenten richting het centrum van Raalte naar verwachting gaan toenemen, of in ieder geval (op langere termijn) niet gaan afnemen. Met de schaalvergroting wordt voorkomen dat consumenten in de gemeente Raalte voor een bezoek aan Aldi naar Ommen of Nijverdal gaan waar grotere vestigingen van Aldi gevestigd zijn.

Verder leidt het plan tot aantrekkelijke nieuwe winkelruimte (van 409 m² wvo) die de verbinding tussen Molenhof en de Grote Markt zal verbeteren. Door de beoogde ontwikkeling wordt de blinde wand vervangen door een winkelatalage en -ingang waardoor een aantrekkelijkere looproute ontstaat. Bezoekers worden beter 'begeleid en verleid' richting de Grote Markt. Het centrum als geheel kan

hierdoor van de toename van bezoekers aan de Aldi gaan profiteren waardoor de negatieve effecten op de leegstand weer kunnen worden opgeheven.



5 Conclusies

Aan de hand van de voorgaande analyses kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Moderne supermarkten zijn erg belangrijk als publiekstrekkers voor het centrum van Raalte. Het huidige Aldi-pand (596 m² wvo) voldoet echter niet aan de vestigingsvoorwaarden van een eigentijdse Aldi (minimaal 750 m² wvo). Het winkeloppervlak is te klein en de vrije hoogte te beperkt. Voor een gezonde exploitatie heeft Aldi behoefte aan schaalvergroting van de winkel tot 896 m² wvo.
- Het plan voor uitbreiding van Aldi past binnen het gemeentelijke beleid. Aldi is de enige discountsupermarkt in het centrum en in de hele kern Raalte en schaalvergroting wordt van groot belang geacht voor behoud/versterking van de regionale verzorgingsfunctie van het centrum van Raalte als geheel. De kooporiëntatie van consumenten richting het centrum zal naar verwachting gaan toenemen. Met een eigentijdse omvang kan een uitgebreider assortiment worden aangeboden en kunnen (ook op langere termijn) voldoende bezoekers gegarandeerd worden. Hier kan het hele centrum van profiteren.

- Op dit moment zijn er in het centrum van Raalte geen panden beschikbaar die voldoen aan de functioneel-ruimtelijke voorwaarden voor de gewenste uitbreiding tot een moderne discountsupermarkt (o.a. omvang, afmetingen, ligging ten opzichte van overige winkels, autobereikbaarheid). Omdat de huidige unit te laag is (2,8 m vrije hoogte), wordt gezocht naar een uitbreidingsmogelijkheid aan de zuidzijde van het bestaande pand. De ingang van de winkel blijft gesitueerd aan de Molenhof. Hierdoor blijft de relatie met het parkeerterrein en het centrum als geheel behouden. Door de uitbreiding komt een aantrekkelijke extra winkelunit beschikbaar van 409 m² wvo voor andere winkels.
- Het toevoegen van extra winkeloppervlak aan het centrum leidt mogelijk tot enige nadelige effecten op de leegstand in het centrum, zeker als rekening gehouden wordt met de landelijke trends in de winkelmarkt. De huidige leegstand bedraagt circa 9% van het winkeloppervlak.
- Naar verwachting blijven de nadelige effecten echter zeer beperkt. De toevoeging van nieuwe winkelmeters is immers zeer beperkt. Bovendien zijn de meeste

leegstaande panden in het centrum onaantrekkelijk voor winkelbedrijven (kleinschalige omvang en/of te weinig passanten) en structureel van aard. Het toevoegen van een beperkte hoeveelheid nieuwe winkelmeters aan Molenhof zal niet gaan leiden tot afnemende kansen voor de leegstand in het centrum.

- Daarnaast leidt het plan ook tot positieve effecten voor het centrum als geheel. Door schaalvergroting van Aldi zal het aantal bezoekers toenemen (afname afvloeiing richting Ommen of Nijverdal waar moderne vestigingen van Aldi aanwezig zijn). Door een aantrekkelijker invulling van de blinde wand tussen Molenhof en Grote Markt met winkels/etalages worden deze bezoekers beter 'begeleid en verleid' richting de Grote Markt. Het centrum als geheel kan gaan profiteren van de beoogde ontwikkeling.
- Per saldo heeft het plan naar verwachting een positieve invloed op het aantal bezoekers en de positie van het centrum van Raalte als regionaal verzorgend centrum.