



Gemeenteraad Stichtse Vecht
T.a.v. de heer J. Hekman (Raadsgriffier)
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

Correspondentieadres:

Postbus 528
4100 AM CULEMBORG
Telefoon 0345 - 477100
Fax 0345 - 477190

TEVENS PER E-MAIL (GRIFFIE@STICHTSEVECHT.NL)

Ref.: TB/IG/g.010
Doorkiesnummer
0345-477106

Datum 08-12-2014

Betreft: **1. De noodzaak van verplaatsing van de Aldi vestigingen Breukelen en Maarssen**
2. Verzoek aanpassing Economische toekomstvisie Stichtse Vecht 2025

Geachte leden van de Raad,

Op dinsdag 2 december jl. is in een openbare werksessie onder andere de Economische Visie Stichtse Vecht 2025 behandeld, hierna ook te noemen: "*conceptvisie*". Aangezien er geen mogelijkheid is geweest om in de ontwerpfase van de conceptvisie een zienswijze in te dienen hebben wij dit na openbaarmaking aan uw raad gedaan. Ondanks dat onze zienswijze u niet allen tijdig heeft bereikt, hebben verschillende leden van uw raad hierover vragen gesteld. Graag willen wij hier nogmaals kort op reageren.

1. Noodzaak verplaatsing Aldi vestigingen

1.1 Aldi Maarssen

Onze huidige locatie aan Nassaustraat in Maarssen bezorgt momenteel veel overlast (voor bewoners, ondernemers en klanten) en verstoort daarmee het woon- en leefklimaat in de buurt. De verkeersaantrekkende werking, parkeerdruk en bevoorrading maakt de noodzaak voor verplaatsing evident. Het dorpscentrum moet volgens de conceptvisie juist als toeristische trekker fungeren en zich focussen op de combinatie van detailhandel met verblijfshoreca en terrasfaciliteiten (funshoppes)!

Onderzochte locaties

Al veel locaties zijn, al dan niet tezamen met de gemeente, beoordeeld en afgevalen;

- Maarssen-dorp, Harmonieplein: Hoge parkeerdruk, moeilijke bevoorrading, verkeersaantrekkende werking i.c.m. de bereikbaarheid ongewenst.
- Straatweg 1: locatie vanuit gemeente ongewenst.
- Plesmanlaan 446: voormalige school, is uitbereidingslocatie voor naastgelegen school.
- Plesmanlaan winkelcentrum: geen geschikte ruimte, te weinig parkeergelegenheid.
- Mar'cs/Bisonspoor: slechte parkeermogelijkheden, moeilijke bevoorrading en matige bereikbaarheid (zie bijlage Seinpost augustus 2014). Niet voor niets staat de ruimte al ruim twee jaar leeg en hebben al eerder meerdere supermarktorganisaties de locatie afgewezen.

Planetenbaan: het juiste alternatief

Leefomgeving

Doordat woningen op voldoende afstand zijn gelegen, zal er geen sprake zijn van overlast van het verkeer en bevoorrading.

Economisch

- Versterking van het winkelaanbod Maarssenbroek waardoor afvloeiing van winkelend publiek naar omliggende winkelgebieden (bijvoorbeeld Terwijde) wordt beperkt.
- Grotere winkel betekent toename werkgelegenheid, ca. 20 arbeidsplaatsen. Daarnaast inzet van lokale ondernemers ten behoeve van pand- en terreinonderhoud.

Oplossing leegstand

De Planetenbaan kenmerkt zich momenteel door veel leegstand en de bijbehorende verloedering, functieverandering is onvermijdelijk waardoor het in de toekomst geen traditioneel bedrijventerrein zal zijn.

Sociaal

Kansen creëren voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (Participatiewet).

Duurzaam

Een sterk verouderd leegstaand gebouw met kale parkeerplaats wordt vervangen door een duurzaam nieuw pand (warmte-terugwin-installatie/zonnepanelen) en terreininrichting met veel groen.

Maatschappelijk

Maatschappelijk draagvlak (PlanetenbaanSamen).

Ruimtelijk

Geen planologische bezwaren. Uitstekende bereikbaarheid, goede parkeermogelijkheid (ca. 130 pp). Goede combinatie met reeds gevestigde detailhandel (Boni, Lidl, Andy's, bouwmarkten, autobedrijven) dienstverlening, horeca en mogelijk pick-up-point.

1.2 Aldi Breukelen

In Breukelen is onze winkel gevestigd aan de Hazeslinger. Ook hier levert de situatie van bevoorrading en parkeergelegenheid problemen op. Daarnaast is de winkel veel te klein.

Onderzochte locaties

Ook in Breukelen zijn al meerderde locaties, al dan niet tezamen met de gemeente, beoordeeld en afgevallen:

- Rijksstraatweg Nieuwersluis: locatie vanuit gemeente ongewenst.
- Merwedeweg: locatie vanuit gemeente ongewenst.
- Keulsevaart: locatie vanuit gemeente ongewenst.
- Breukelerwaard: locatie vanuit gemeente ongewenst.
- Straatweg 66: locatie vanuit gemeente ongewenst.

Momenteel onderzoeken wij opnieuw de mogelijkheden voor uitbreiding van onze winkel en verbetering van de parkeergelegenheid op de Hazeslinger. Indien geschikte mogelijkheden uitblijven zouden Merwedeweg, Keulsevaart of Breukelerwaard ons inziens het juiste alternatief zijn.

2. Verzoek aanpassing Visie

In onze zienswijze hebben wij al aandacht besteed aan het verschil in detailhandel en de manier waarop de consument winkels bezoekt. Hierin kan het onderscheid gemaakt worden tussen recreatief winkelen en het doen van gerichte aankopen. Ieder type heeft zijn eigen ruimtelijk patroon.

De Aldi-formule kenmerkt zich als enige harddiscountsupermarkt door een smal basisassortiment in combinatie met acties met non-food producten. Hierdoor worden onze winkels zeer doelgericht bezocht, een lage frequentie, en vaak per auto (bulkaankopen). Er is sprake van een relatief korte bezoekduur en geen of weinig combinatiebezoeken met andere winkels.

Dit alles brengt met zich dat Aldi in vergelijking tot servicesupermarkten en speciaalzaken:

1. een wezenlijk kleiner effect heeft op de winkels in de bestaande winkelconcentraties (aantoonbaar onderzoek uitgevoerd o.a. Brummen, Culemborg, Nijverdal, Tholen en Wijk en Aalburg).
2. een grotere behoefte heeft aan bereikbaarheid van de winkel per auto, en
3. een hoge(re) parkeervraag heeft (volgens de CROW normering).

Het onderscheid dat de conceptvisie maakt voor detailhandel is reguliere detailhandel versus internet retail/pick-up-points. De visie geeft aan dat uitsluitend de reguliere detailhandel gebonden is aan de bestaande winkelgebieden. Voor nieuwe detailhandelsvormen gelden deze restricties niet ondanks dat de impact hiervan op de bestaande winkelgebieden vele malen groter is.

Verzoek


Graag willen wij u nogmaals het belang van de in onze zienswijze gestelde vragen en voorgestelde aanpassingen benadrukken. Wij verzoeken u met klem om de visie aan te passen en voor urgente verplaatsingsgevallen waarbij aantoonbaar geen geschikte locaties binnen de bestaande winkelgebieden voorhanden zijn, uitzonderingen mogelijk te maken.

Indien er nog vragen zijn aarzelt u dan niet contact met ons op te nemen. Uiteraard zijn wij bereid om een nadere mondelinge toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,
Aldi Culemborg B.V.



T.F.R. de Bruijn
Directeur



mr. T.F. Bakx
Acquisiteur

Bijlagen: 3