

Notitie aanloopstraten en locatie Aldi Stiens

1. Inleiding

Het centrum van Stiens maakt de laatste jaren een sterke ontwikkeling mee. Het supermarktaanbod is sterk uitgebreid, er is een Hema gekomen en ook het overige non-foodaanbod heeft aan aantrekkingskracht gewonnen. De ontwikkelingen in het centrumgebied zullen er mede toe hebben geleid dat de Aldi is gaan zoeken naar een locatie, die meer ruimte biedt.

Deze notitie richt zich op twee onderwerpen:

Uitbreiding van het centrumgebied en het aanloopgebied

De aanboduuitbreidingen in het centrum hebben tot gevolg gehad dat het ruimtebeslag van de detailhandel is toegenomen. De vraag is of er aanleiding is om het centrumgebied ruimer te begrenzen. In het verlengde daarvan ligt de vraag of het wenselijk is om het aangrenzende aanloopgebied ruimer te definiëren. Tot het aanloopgebied behoren onder meer (delen van) de Uniawei, het Hynstewaed, It Achterbosk, de Lege Hearewei en de Hegebuorren.

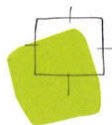
Situering van de Aldisupermarkt

In het verlengde van het bovenstaande ligt de vraag naar de meest optimale situering van de Aldi-supermarkt. Deze is nu op een te kleine locatie aan de Bûterhoek gevestigd. De betreffende organisatie wil de supermarkt verplaatsen naar een plek met meer ruimte en heeft het oog laten vallen op een locatie aan de Truerderdyk, ten oosten van de (voormalige) spoorlijn. De vraag is nu welke locatie als het meest optimaal kan worden beschouwd vanuit verschillende oogpunten:

- Situering ten opzichte van het overige centrumaanbod en ten opzichte van andere supermarkten.
- Effecten voor het functioneren van dit andere aanbod.
- Situering binnen het verzorgingsgebied.
- Effecten voor bereikbaarheid en parkeren.
- Zuinig ruimtegebruik.

Ten behoeve van de beantwoording van de vragen van de gemeente heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente over de uitgangspunten van de analyse en is de situatie ter plaatse beoordeeld.

In het navolgende wordt ingegaan op de twee bovengenoemde onderwerpen.



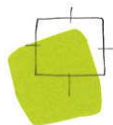
Ideeën voor een plek



Langebuorren



Huidige vestigingsplaats Aldi



2. Omvang van het centrum en het aanloopgebied

In het centrum van Stiens laat het vigerende bestemmingsplan Stiens-centrum binnen het centrumgebied (bestemming 'centrumgebied') de vestiging van een breed scala aan bedrijven toe: winkels, maatschappelijke instellingen, kantoren, en licht-milieuhinderlijke bedrijven. Horeca was toegestaan waar dat was aangeduid op de plankaart, maar aan deze aanduiding is door de provincie goedkeuring onthouden. Daarnaast is wonen in het centrum bij recht toegestaan.

Een aantal straten in de omgeving van het centrum kreeg de bestemming 'gemengd gebied' (zie kaart 1). De gebieden met de bestemming 'gemengd gebied' zijn te beschouwen als de aanloopgebieden van het centrum van Stiens. Deze gebieden kunnen mede worden beschouwd als 'broedplaats' voor startende bedrijven. In deze gebieden zijn de volgende functies toegestaan:

- Wonen;
- Maatschappelijke instellingen;
- Kantoren en bedrijven uit de lichtere milieucategorieën (categorie 1 en 2 uit de Nota Bedrijven en Milieuzonering van de VNG).

Daarnaast zijn verkeers- en verblijfsvoorzieningen, nutsvoorzieningen en groen- en parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming is de vestiging van detailhandel niet mogelijk, maar er is wel een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen. Die wijzigingsbevoegdheid voorziet in het noordelijke en het zuidelijke uitloopgebied in de vestiging van nieuwe detailhandel en horeca, met per gebied een maximum van 500 m² bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel en 250 m² voor café-restaurants.

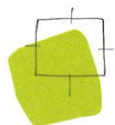
Ontwikkelingen sinds 1998

Sinds 1998, toen het bestemmingsplan Stiens is opgesteld, hebben zich de volgende ontwikkelingen in de detailhandel voorgedaan:

- Het nieuwe winkelcentrum aan het Sint Vitusplein, dat mogelijk werd gemaakt op basis van het bestemmingsplan, is gerealiseerd (vestigingen C1000 en Diepenmaat Sport).
- Tegenover het gemeentehuis is een nieuw winkelproject ontwikkeld (onder meer vestiging Marskramer).
- De Poiesz-supermarkt is verplaatst van de Langebuorren naar de Uniawei, waar voorheen een woninginrichtingszaak was gevestigd; later is daar ook een vestiging van Lidl geopend.
- Op de plek van de Poiesz-supermarkt aan de Langebuorren is een vestiging van de Hema gekomen.
- Recent is een nieuwe winkelproject geopend op de hoek van Langebuorren en Tjirkstrjitte (nog niet volledig gevuld).
- Op diverse plekken zijn nieuwe winkels gekomen, waarbij vooral het aanbod van kledingwinkels is uitgebreid.

De Langebuorren en het plein voor het gemeentehuis zijn heringericht, waarbij meer de nadruk is komen te liggen op de verblijfskwaliteit.

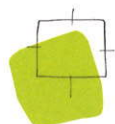
Van de genoemde wijzigingsbevoegdheid voor de vestiging van detailhandel en horeca in het gebied met de bestemming 'gemengd gebied' is weinig gebruik gemaakt: aan de aanloopstraten domineert nog steeds



de woonfunctie. De enige nieuwe ontwikkeling van betekenis buiten het centrum is de genoemde vestiging van Poiesz en Lidl aan de Uniawei.



Kaart 1. Uitsnede plankaart bestemmingsplan Stiens 1998
(rood = 'centrum', oranje = 'gemengd gebied')



De genoemde ontwikkelingen hebben er toe geleid dat de mogelijkheden voor de vestiging van winkels aan de Langebuorren grotendeels zijn benut. De vraag doet zich voor:

- of het centrumgebied ruimer moet worden gedefinieerd dan in het vigerende bestemmingsplan;
- of het aanloopgebied groter moet worden;
- of de mogelijkheden voor functieverandering in de aanloopgebieden moeten worden verruimd.



Lege Hearewei



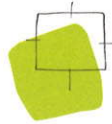
Hynstewaed

Een groter centrumgebied?

Een winkelcentrum functioneert het best als het 'compact, compleet en comfortabel' is. Het centrum van Stiens voldoet aan deze kwalificaties:

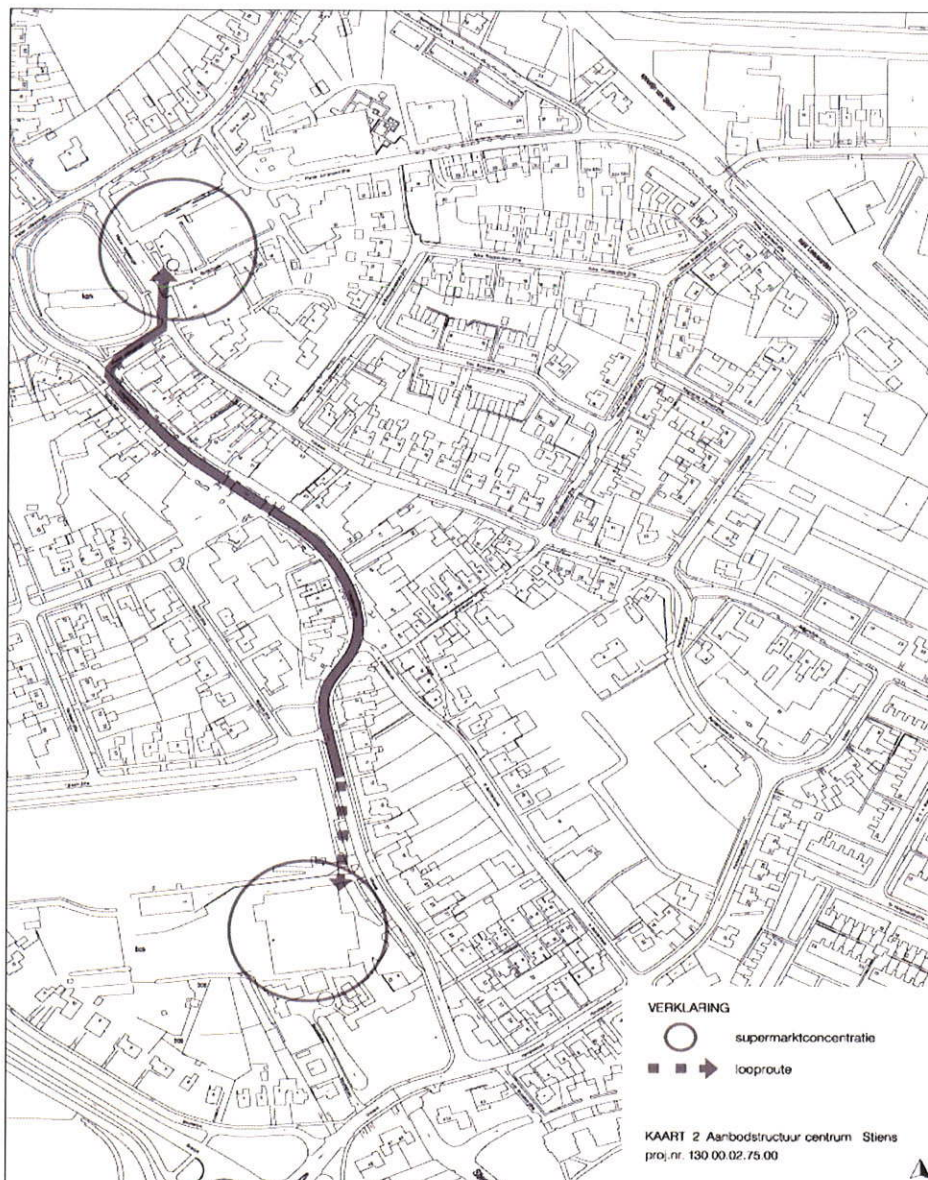
- De winkels zijn geconcentreerd in een klein en redelijk overzichtelijk gebied. Dit draagt in belangrijke mate bij aan de sfeer en de aantrekkingskracht van het centrum. Wel ligt de nieuwe supermarktconcentratie aan de Uniawei los van de Langebuorren, maar de afstand tot de Langebuorren is klein. De structuur kan worden gezien als een 'halter', met aan de uiteinden supermarkten met ruime parkeerfaciliteiten (C1000/Aldi en Poiesz/Lidl) en daartussenin het non-foodaanbod met onder andere de Hema als publiekstrekker in het hart van het gebied (zie kaart 2). Daarmee is de structuur van het aanbod min of meer 'volgens het boekje'¹ - zij het dat de Albert Heijnsupermarkt afzijdig van het centrum ligt.
- Het aanbod in Stiens is voor een plaats met ruim 7000 inwoners zeer omvangrijk. Stiens is de kleinste kern in Nederland waar zich een Hema vestigde. Met 5 supermarkten en een groot aanbod in de non-foodsector is het aanbod in het centrumgebied (en omgeving) zeer compleet.
- Door de herinrichting van de Langebuorren en het plein voor het gemeentehuis is het centrum ook aanzienlijk comfortabeler geworden. Inrichting tot voetgangersgebied zou een volgende stap in een ontwikkelingsstrategie kunnen zijn, maar daarvoor ontbreekt op dit moment het draagvlak. Bovendien ontbreken de ruimtelijke mogelijkheden voor een logische 'bypass' om het centrum.

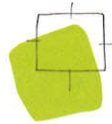
¹ Zie onder meer E.J. Bolt, Produktvorming in de detailhandel, 1995, pag. 160: "...bezoekerstreckende magneten bij een lineaire bewinkelingsstructuur te situeren aan het begin en eind van loopstraten."



Het is zaak om deze kwaliteiten zo veel mogelijk in stand te houden. Bij een beoordeling van een eventuele verdere uitbreiding moet ook worden betrokken dat:

- aan de Langebuorren en rond de kerk (Smelbrêge, Pieter Jellessingel) nog diverse woonpanden en panden met een niet-winkelfunctie aanwezig zijn;
- met name de bebouwing aan de Uniawei cultuurhistorische waarde heeft; de vestiging van (centrum)winkels ligt hier niet voor de hand;
- buiten het centrum een vrij abrupte overgang plaatsvindt naar de woongebieden, waarbij het vooral gaat om vrijstaande woningen op ruime kavels;
- zoals eerder aangegeven weinig gebruik is gemaakt van de mogelijkheid van functiewijziging in de aanloopgebieden;
- centrumwinkels buiten de bestaande 'halterstructuur' bijna per definitie niet 'in de loop' liggen; deze winkels zullen het van hun eigen kracht moeten hebben.





Gemengde functies Smelbrêge

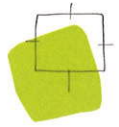
Om die reden bevelen wij aan om het centrumgebied niet verder uit te breiden, maar de compacte structuur te behouden. Als zich nieuwe winkels in het centrumgebied willen vestigen, is dat mogelijk op de plekken waar nu nog woningen zitten. Een uitzondering kan worden gemaakt voor twee gebieden:

1. De strook langs de Uniawei tussen de Poiesz/Lidl en de Langebuorren. Hier zou een invulling met een winkel of strook winkels bijdragen aan de samenhang binnen het centrum. Ook een horecainvulling die de winkelfunctie ondersteunt is hier denkbaar. Een dergelijke ontwikkeling zal nadrukkelijk stedenbouwkundig aan moeten sluiten op de bebouwing aan de westzijde van de Uniawei. Deze ontwikkeling gaat dan wel ten koste van een deel van het kaatsveld/de ijsbaan.
2. Het Sint Vitusplein. Rond dit plein bevinden zich diverse voorzieningen en voormalige woningen. Een winkelinvulling rondom het parkeerplein is een reële optie, ook om het plein aan de oost- en zuidkant een beter aanzien te geven.

Een groter aanloopgebied en/of meer functies toestaan?

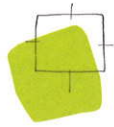
Ook voor vergroting van het aanloopgebied (bestemming 'gemengd gebied') of verruiming van de mogelijkheden voor de vestiging van winkels in dit gebied zien wij geen aanleiding:

- In het gebied mochten op grond van het bestemmingsplan uit 1998 bij recht maatschappelijke voorzieningen en licht-milieuhinderlijke bedrijven worden gevestigd. Bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie, bestaande detailhandel en bestaande kantoren zijn als zodanig aangeduid. De situatie is sinds 1998 nauwelijks gewijzigd. Dat betekent dat van de mogelijkheden binnen de bestemming voor de vestiging van bedrijven weinig gebruik is gemaakt. Zoals eerder aangegeven geldt dat ook voor de wijzigingsbevoegdheid voor in totaal 1.000 m² bedrijfsvloeroppervlak voor winkels en 500 m² voor horeca.
- De gebieden die grenzen aan de aanloopgebieden en aan het centrumgebied (onder meer Wyt-hústerwei, Kakewei, Hegebuorren) zijn (nagenoeg) volledig ingericht als woongebied. Bedrijfs- en detailhandelsvestigingen zijn hier minder op hun plaats. Aan een vergelijkbare bepaling in het bestemmingsplan wat betreft bedrijven in het woongebied is destijds bovendien goedkeuring onthouden.
- De bebouwing in de aangrenzende gebieden (vrijstaande, dubbele en rijenwoningen) leent zich niet echt voor bedrijven en winkels.



- In een streven naar concentratie van de detailhandel in het eigenlijke centrumgebied past niet dat zich buiten het centrum ongebreidelde detailhandelsontwikkelingen voordoen.

Wij adviseren in dit licht het gebied met een gemengde bestemming niet te vergroten en de bestemming in het nieuwe bestemmingsplan min of meer conform het oude bestemmingsplan te handhaven. Ook de constructie waarbij bij wijziging ruimte wordt geschapen voor detailhandel en horeca kan worden gehandhaafd. Daarbij zou als aanvullend criterium kunnen worden opgenomen dat een nieuw detailhandels- of horecabedrijf moet passen binnen de contouren van de bestaande bebouwing. Bedrijven die meer ruimte nodig hebben, zijn beter op hun plaats in het centrumgebied. Eventueel kan ook worden gekozen voor een ontheffingsbevoegdheid in plaats van een wijzigingsbevoegdheid.



3. Verplaatsing van de Aldi

De huidige vestigingsplaats van de Aldi biedt deze supermarkt onvoldoende ruimte. Bovendien is de bevoorradingsituatie van het bedrijf niet optimaal en is de supermarkt enigszins 'verstopt' gesitueerd. Gezien ook de ontwikkelingen aan de Uniawei (combinatie Poiesz-Lidl) is er reden om een ruimere en betere locatie voor de supermarkt te zoeken. Daarbij is gedacht aan een locatie aan de Truerderdyk, ter plaatse van de huidige gemeentewerf, juist ten oosten van de spoorlijn. Vanuit het oogpunt van de supermarktorganisatie is dit een aantrekkelijke locatie:

- de plek ligt centraal in Stiens en is goed bereikbaar vanuit het oosten en noordoosten van het dorp;
- het gaat om een plek met veel ruimte waarbij een winkel met een optimale opzet kan worden gerealiseerd, met ruime parkeermogelijkheden;
- er zijn ruime mogelijkheden voor bevoorradings.



Truerderdyk

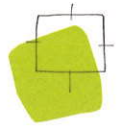


Gemeentewerf

Daar staan de volgende nadelen tegenover:

- De vestiging van een supermarkt aan de Truerderdyk is strijdig met hetgeen in het voorgaande is aangegeven ten aanzien van de aanbodstructuur van de detailhandel. De locatie ligt afzijdig van het centrum. De afstand tot het Sint Vitusplein is weliswaar niet lang (circa 300 meter), maar de locatie heeft ruimtelijk geen enkele relatie met het centrumgebied. De kans op het ontstaan van een zekere wisselwerking met het centrum is klein.
- Daar komt bij dat een dergelijke wisselwerking ook moeilijk te realiseren is, omdat de kortste route via de Pyter Jurjensstrjitte richting het Sint Vitusplein niet geschikt is voor een meer intensieve verkeersfunctie. Het is niet zinvol om de Pyter Jurjensstrjitte een centrumfunctie te geven.
- De realisatie van een supermarkt aan de Truerderdyk betekent dat een precedent wordt geschapen: wat te doen als de Jumbo zich meldt voor vestiging tegenover de Aldi?
- In Stiens zijn nu twee 'tandems' van supermarkten: Poiesz-Lidl en C1000-Aldi. Bij supermarktformules vullen elkaar aan: Aldi en Lidl onderscheiden zich qua prijs, C1000 en Poiesz qua assortiment en service. De twee supermarkten in een concentratie kunnen daardoor profiteren van elkaars aanwezigheid. Als C1000 en Aldi uit elkaar worden getrokken, vervalt die mogelijkheid voor 'symbiose'.

Gezien deze nadelen achten wij verplaatsing van de Aldi naar de Truerderdyk niet aan te bevelen.



Alternatieven

De Aldi zal bij voorkeur een plek moeten krijgen aan de rand van het centrum op een goed bereikbare plaats met ruime parkeermogelijkheden. Alternatieven zijn in dit verband (zie ook kaart 3):

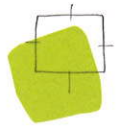
- **Vergroting op de bestaande locatie.** Op de bestaande vestigingsplaats is aan de oostzijde van het bestaande winkelpand ter plekke van enige verkrotte woningen ruimte voor vergroting. In dat geval zou het het beste zijn om alle aanwezige bebouwing af te breken en de voorliggende pleinruimte te herinrichten, waarbij de bevoorrading vanaf het plein gaat plaatsvinden.



VERKLARING

- | | |
|---|--------------------------|
| 1 | Truenderdyk |
| 2 | Huidige vestigingsplaats |
| 3 | Locatie bibliotheek |
| 4 | 'Kop' kaatsveld |

KAART 3 Mogelijke alternatieve vestigingsplaats Aldi



Nadeel is dat het perceel alleen vanaf de voorzijde bereikbaar is en dat het toch een vrij verborgen locatie blijft. Overigens is dat minder een bezwaar als wordt bedacht dat de panden van discountsupermarkten in het algemeen niet uitblinken door hun vormgeving.

- **Verplaatsing naar de locatie van de huidige bibliotheek aan het Sint Vitusplein.** Er is sprake van verplaatsing van de bibliotheek naar een kleinere locatie. Dat zou de weg vrijmaken voor een alternatieve invulling. De plek heeft als voordeel dat - na afbraak van het bestaande gebouw - een goede pleinafsluiting aan de oostzijde van het Sint Vitusplein kan worden gerealiseerd, eventueel met woningen boven de winkel. De supermarkt kan zich beter presenteren dan op de huidige locatie en de ruimtelijke voorwaarden kunnen worden geschapen voor een goede bevoorradings. Bij een ontwikkeling op deze locatie kan de centrumbestemming conform de kadastrale grenzen enigszins in zuidelijke richting worden uitgebreid.



Locatie bibliotheek Sint Vitusplein



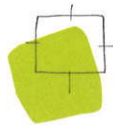
Huidige locatie Aldi

- **Verplaatsing naar de eerder genoemde locatie op de 'kop' van het kaatsveld.** Hier kan worden aangesloten op de bestaande supermarktconcentratie. Toch achten wij dit een minder optimale oplossing:
 - Functioneel: er ontstaat wel een erg zwaar cluster van supermarkten aan één zijde van het centrum: de huidige balans tussen C1000/Aldi enerzijds en Poiesz/Lidl anderzijds wordt verstoord; het centrum raakt 'uit evenwicht'.
 - Ruimtelijk: eventuele bebouwing op de kop van het kaatsveld is vooral bedoeld om bezoekers van de supermarkten naar het centrum te leiden. Een 'supermarktdoos' heeft dat effect minder dan een rijtje winkels. Daar komt bij dat de Aldi veel ruimte (van het kaatsveld) nodig heeft, enerzijds voor de supermarkt, anderzijds voor extra parkeren.

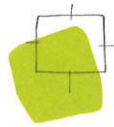


Pyter Jellessingel





Bij verplaatsing en vergroting van de Aldi zal er rekening mee moeten worden gehouden dat de parkeerbehoefte van de supermarkt toeneemt. Op basis van kengetallen van CROW/ASVV moet voor een supermarkt worden uitgegaan van een parkeerbehoefte van circa 4 parkeerplaatsen per 100 m². Als de winkel wordt gecombineerd met (boven)woningen moet daarvoor worden uitgegaan van een parkeerbehoefte van circa 1,5 parkeerplaats per woning.



4. Conclusies en aanbevelingen

1. Omvang van het centrumgebied

Er is geen aanleiding om de omvang van het centrumgebied aanzienlijk uit te breiden. Een geconcentreerd aanbod heeft maximale aantrekkingskracht en binnen het centrumgebied kunnen nog diverse panden een winkelfunctie krijgen. De huidige 'halterstructuur' met op de koppen van het winkelcentrum supermarkten en non-foodtrekkers in het middendeel is een optimale structuur. Wel kan worden overwogen om de supermarktlocatie Poiesz/Lidl te verbinden met de Langebuorren door (centrum)bebouwing van de westzijde van de Uniawei op een deel van het kaatsveld/de ijsbaan. Behalve een winkelinvulling is hier ook een invulling met horeca denkbaar.

2. Omvang van het 'gemengde gebied'

Ook voor vergroting van het 'gemengde gebied' zien wij geen aanleiding. Van de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan is maar weinig gebruik gemaakt en de omgeving heeft een sterke woonfunctie. De bebouwing aan de oostzijde van de Uniawei heeft cultuurhistorische waarde. Wel zou de regeling voor detailhandel en horeca (wijzigingsbevoegdheid of ontheffing) iets kunnen worden aangescherpt.

3. Verplaatsing van de Aldi naar de Truerderdyk

Voor de Aldi heeft deze locatie als voordeel dat er volop ruimte is, ook voor parkeren en dat de locatie centraal in Stiens ligt. Toch achten wij deze locatie verre van optimaal, omdat de locatie afzijdig ligt van het overige centrumaanbod en er niet of nauwelijks wisselwerking met de overige winkels in het centrum is te verwachten. De straten tussen centrum en Truerderdyk zijn ongeschikt als toevoerroute naar de locatie.

4. Alternatieven vestigingsplaats Aldi

Wij bevelen aan in eerste instantie te trachten de Aldi te verplaatsen naar de locatie van de huidige bibliotheek aan het Sint Vitusplein. Hier is voldoende ruimte voor een aantrekkelijke en functionele winkelinvulling. Wel zullen bij deze oplossing waarschijnlijk extra parkeerplaatsen moeten worden gecreëerd. Als vestiging op deze locatie op problemen stuit is ook uitbreiding van de Aldi op de huidige locatie een optie.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Indien de bovenstaande aanbevelingen worden gevolgd, heeft dat de volgende gevolgen voor het nieuwe bestemmingsplan voor Stiens:

- De bestemming 'centrum' gaat tevens gelden voor Lidl en Poiesz en voor de locatie van de huidige bibliotheek.
- De bestemming centrum wordt aan de zuidkant van het Sint Vitusplein uitgebreid conform kadastrale grenzen.



- Op de 'kop' van het kaatsveld (westzijde Uniawei) komt een wijzigingsbevoegdheid voor detailhandel en/of horeca, met als voorwaarden dat een ontwikkeling stedenbouwkundig past bij de overige bebouwing aan de Uniawei en dat het moet gaan om (bijvoorbeeld) maximaal 500 m² bedrijfsvloeroppervlak.

BügelHajema Adviseurs b.v.
Leeuwarden, 28 oktober 2009