

gemeente Brummen

verplaatsing Aldi Brummen

onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

44000468.20180493.001

projectleider:

M.G.M.C. Geerts, MSc.

auteur(s):

M.G.M.C. Geerts, MSc.
mw. J.G. Breukelman, MSc.

planstatus

datum:

06-07-2021

opdrachtgever:

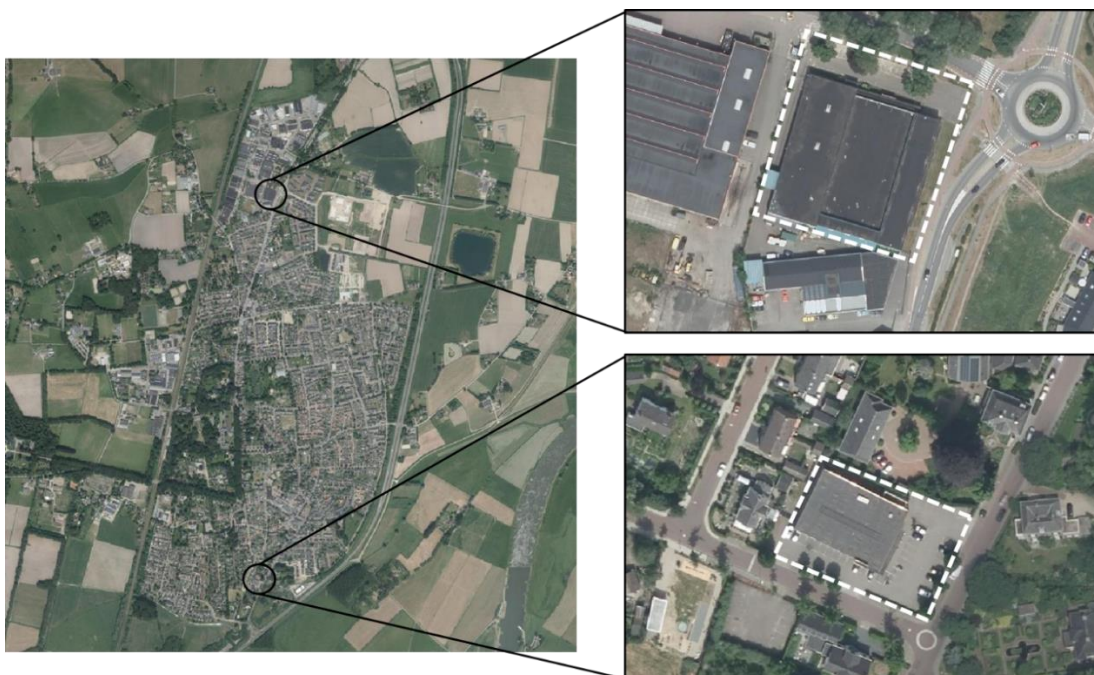
Aldi Groenlo B.V.

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Vraagstelling	4
1.3. Leeswijzer	5
2. Beleidskader	6
2.1. Provinciaal beleid	6
2.1.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (januari 2018)	6
2.1.2. Omgevingsverordening provincie Gelderland (geconsolideerd december 2018)	6
2.2. Gemeentelijk beleid	7
2.2.1. Toekomstvisie Brummen (2012)	7
2.2.2. Structuurvisie Centrum Brummen (2011)	7
2.3. Conclusie	8
3. Behoeftte aan verplaatsing Aldi	9
3.1. Verzorgingsgebied dagelijkse goederensector Brummen	9
3.2. Analyse dagelijkse goederensector Brummen	10
3.3. Positionering Aldi	12
3.4. Marktanalyse dagelijkse goederensector Brummen	14
3.5. Conclusie	15
4. Locatieafweging in relatie tot beleid	17
4.1. Knelpunten huidige locatie	17
4.2. Locatieafweging	18
4.2.1. Leegstandanalyse	18
4.2.2. Locatieafweging	19
4.3. Conclusie	24
5. Conclusie	25
5.1. Behoeftte	25
5.2. Locatieafweging	25
5.3. Conclusie	26

1.1. Aanleiding

Aldi heeft momenteel één winkel in de kern Brummen (gemeente Brummen), op het perceel Arnhemsestraat 50 (figuur 1.1; rechtsonder). Met een oppervlakte van 527 m² wvo (676 m² bvo) is deze winkel te klein en voldoet niet meer aan de formule-uitgangspunten voor een moderne winkel. Daarnaast is het parkeren en de bevoorrading niet optimaal op deze locatie. Het perceel heeft slechts een oppervlakte van 2.216 m². Aldi is daarom voornemens om te verplaatsen en daarbij de winkel te vergroten. Een nieuwe locatie is gevonden aan de Vulcanusweg 1 in Brummen (figuur 1.1; rechtsboven). Op deze locatie zal Aldi een winkel realiseren van 1.580 m² bvo (1.060 m² wvo). Op de huidige locatie van Aldi aan de Arnhemsestraat ontstaat ruimte voor de ontwikkeling van woningbouw. Dit maakt echter nu nog geen onderdeel uit van de ontwikkeling van het bestemmingsplan.



Figuur 1.1 Ligging locaties Vulcanusweg 1 (boven) en Arnhemsestraat 50 (onder) in Brummen (bron: Luchtfoto Kadaster, 2018; bewerking Rho)

Aldi is landelijk bezig met een moderniseringsslag van haar winkels. Net als bij de overige supermarkten veranderen ook de wensen van de consument ten aanzien van harddiscounters. Om in te spelen op deze trend is er in de nieuwe winkels van Aldi meer aandacht voor service en comfort. Dit betekent ruimere gangpaden, meer ruimte voor het assortiment, meer aandacht voor versproducten en een lichtere uitstraling van de winkel. Daarnaast heeft Aldi ook aandacht voor een zo duurzaam mogelijke exploitatie van haar winkels. De nieuwe winkels hebben een energielabel A++++, worden uitgerust met CO₂ warmterugwininstallatie en waar mogelijk zonnepanelen. De winkel wordt verwarmd met restwarmte uit het koelproces en er is geen bijverwarming op gas. Hierdoor is de milieubelasting minimaal. Tevens wordt de

inrichting van winkel, het magazijn en de laad- en losvoorziening zodanig gemaakt dat de bevoorrading efficiënter wordt, waardoor minder vrachtwagenbewegingen nodig zijn, wat milieuvriendelijker is.

De nieuwe winkels zijn dus meer toekomstbestendig door zowel in te spelen op veranderende wensen van harddiscountconsumenten als op energie- en klimaatvraagstukken. Om dit te realiseren zijn winkels nodig met een omvang van ongeveer 1.500 m² brutovloeroppervlak (bvo), wat overeenkomt met circa 1.100 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Daarbij zijn een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen ook van belang. Aldi-winkels worden namelijk veel met de auto bezocht omdat de nadruk ligt op inkoop in relatief grote hoeveelheden. Hiervoor is een perceel benodigd van minimaal 5.000 m².

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan is Rho adviseurs gevraagd om de beoogde verplaatsing te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2. Vraagstelling

De ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is het ruimtelijke afwegingskader voor het al dan niet toevoegen van nieuwe stedelijke functies.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening). Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Of er sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling aangetoond worden. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de detailhandelsontwikkeling. De voorkeursvolgorde van de ladder is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen 'bestaand stedelijk gebied' worden gerealiseerd.

De eerste stap is het bepalen of de ontwikkeling van Aldi aan de Vulcanusweg aan te merken is als 'stedelijke ontwikkeling'. Uit jurisprudentie (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) kan worden afgeleid dat ontwikkelingen groter dan 500 m² brutovloeroppervlak (bvo) ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Ter plaatse van de Vulcanusweg 1 is het bestemmingsplan 'De Hazenberg en Rhienderen-Noord' en het parapluplan 'Correctie De Hazenberg en Rhienderen-Noord' vigerend. Ondanks dat hier al meer dan 25 jaar een detailhandelsbedrijf is gevestigd, is binnen de geldende bestemming Bedrijventerrein detailhandel niet mogelijk. Dit betekent dat er planologisch meer dan 500 m² bvo aan detailhandel wordt toegevoegd en deze ontwikkeling als 'stedelijke ontwikkeling' kan worden aangemerkt. De ontwikkeling kan echter niet echter aangemerkt worden als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, is in beginsel geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Hierbij wordt verwezen naar een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2017:2363). Hieruit volgde dat een verplaatsing en vergroting van een supermarkt op een bedrijventerrein geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is, onder meer vanwege de bouwmogelijkheden die al bestonden op de nieuwe locatie.

De ontwikkeling aan de Vulcanusweg is geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', maar zal vanwege de aard van de ontwikkeling en de relatie met de ontwikkeling aan de Arnhemsestraat zorgvuldigheidshalve wel getoetst worden aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. In dit onderzoek staat de vraag centraal of de beoogde verplaatsing en uitbreiding van Aldi in Brummen voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij komen de volgende onderwerpen aan bod:

- toets aan de vigerende beleidskaders;
- een analyse van de dagelijkse goederensector van Brummen en de positionering van Aldi hierbinnen;
- een analyse van de huidige en toekomstige marktruimte in de dagelijkse sector van Brummen om de eventuele ruimtelijke effecten inzichtelijk te maken;
- een locatieafweging rekening houdend met de beleidskaders;
- toets aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het relevante beleidskader uiteengezet. In hoofdstuk 3 is de behoefte aan de verplaatsing van Aldi in Brummen in beeld gebracht, waarbij de dagelijkse goederensector is geanalyseerd en de ruimtelijke effecten zijn weergegeven. In hoofdstuk 4 is een locatieafweging gemaakt rekening houdend met de beleidskaders. Tot slot zijn in hoofdstuk 5 de belangrijkste conclusies opgenomen ten aanzien van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2. Beleidskader

Vertrekpunt van de laddertoets zijn de vigerende beleidskaders. In dit hoofdstuk is het relevante beleidskader uiteengezet ten aanzien van de beoogde ontwikkeling van Aldi in Brummen.

2.1. Provinciaal beleid

2.1.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (januari 2018)

Maart 2019 is de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland in werking getreden. De provincie zet een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De provincie legt bij de taakinvulling ten aanzien van een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland de focus op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie. Dit wordt gedaan door zeven met elkaar samenhangende ambities na te streven op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat, woon- en leefomgeving.

Voor de beoogde ontwikkeling is er een raakvlak met de ambitie ten aanzien van het vestigingsklimaat en die van de woon- en leefomgeving. De provincie streeft naar een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat. Om dit te realiseren zorgt de provincie onder andere voor een gevarieerd aanbod aan goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige, duurzame werklocaties. De provincie gaat in gesprek hierover met de Gelderse regio's en maakt regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van werklocaties. Het concentreren van economische activiteiten heeft daarbij de voorkeur boven versnippering.

Ten aanzien van de woon- en leefomgeving heeft de provincie Gelderland een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De provincie benut de bestaande bebouwing optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptatieve regelingen. Alle nieuwbouw wordt gasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd.

Relatie met planinitiatief

De provincie streeft naar concentratie van economische activiteiten. Aldi is momenteel buiten het kernwinkelgebied gevestigd, en verplaatst ook naar een locatie buiten het kernwinkelgebied. De beoogde locatie ligt op een bedrijventerrein, met een tal van andere bedrijfsfuncties. Momenteel is hier een woonwinkel gevestigd. In hoofdstuk 4 is een locatieafweging gemaakt ter onderbouwing van een locatie buiten het kernwinkelgebied. Daarnaast streeft de provincie naar een goed kwalitatief aanbod aan woningen, met aandacht voor klimaatvraagstukken. Met de verplaatsing van Aldi ontstaat ruimte voor ontwikkeling van appartementen aan de Arnhemsestraat en kan bijgedragen worden aan een passend aanbod, en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het woongebied.

2.1.2. Omgevingsverordening provincie Gelderland (geconsolideerd december 2018)

In de omgevingsverordening is de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland vertaald naar een bindend juridisch document. Ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de regelgeving die is opgesteld in de omgevingsverordening. In de omgevingsverordening staat dat de vestiging van een supermarkt alleen mogelijk is binnen of aansluitend aan een winkelcentrum, tenzij vanwege bijzondere omstandigheden vestiging op zo'n locatie niet mogelijk is (artikel 2.14, tweede lid van de Omgevingsverordening). . . Nieuwe

stedelijke ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking.

Relatie met planinitiatief

De beoogde verplaatsing van Aldi naar een duurzame vestigingslocatie in Brummen, draagt bij aan de instandhouding van het voorzieningenaanbod van Brummen. Dit is conform het provinciale beleid gesteld in de Omgevingsvisie. De Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking sluit grotendeels aan bij de ladder die het Rijk heeft vastgesteld. In voorliggend rapport wordt de beoogde verplaatsing van Aldi getoetst aan de Rijksladder.

2.2. Gemeentelijk beleid

2.2.1. Toekomstvisie Brummen (2012)

In de Toekomstvisie Brummen schetst de gemeente aan de hand van vijf thema's de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. De vijf thema's zijn; wonen zorg en welzijn, lokale economie, recreatie en toerisme, (duurzame) energie en milieu en de rol van de gemeente. De gemeente wil qua voorzieningenaanbod inzetten op een goed voorzieningenniveau in de kernen Eerbeek en Brummen. De gemeente concentreert de energie en middelen op deze twee kernen, om zodoende de kernen vitaal te houden. De gemeente gaat actief aan de slag om beide kernen levendig te houden door plannen op te stellen. Het hoog houden van de levendigheid is essentieel voor de levensvatbaarheid van winkels en andere voorzieningen binnen de kernen.

Relatie met planinitiatief

Met de verplaatsing van Aldi wordt het behoud van de harddiscounter voor de kern Brummen mogelijk gemaakt. In de huidige situatie kan Aldi niet meer duurzaam-economisch functioneren. Overigens zullen ook andere supermarkten hier niet kunnen functioneren met een bouwvlak van slechts 700 m² en een beperkte bouwhoogte, gelet op de eisen van een moderne supermarkt. Een verplaatsing is noodzakelijk om de harddiscounter te behouden voor de inwoners. Op deze manier kan het voorzieningenniveau behouden blijven en een kwalitatief aanbod geboden worden. Daarnaast is het de bedoeling dat op de vertreklocatie van Aldi een passende invulling wordt gegeven in de vorm van appartementen. Deze zijn meer passend bij de directe omgeving en zorgen daarmee voor een kwaliteitsverbetering van het gebied.

2.2.2. Structuurvisie Centrum Brummen (2011)

Het hoofddoel voor het centrum van Brummen is het duurzaam behouden van Brummen als volwaardige, leefbare kern met concurrerende voorzieningen, zodat het nog beter als maatschappelijk, recreatief en economisch hart kan functioneren en waar het prettig wonen is. Om dat doel te bereiken moet Brummen haar potenties verder ontwikkelen (zichtbaar maken, gebruiken, ontsluiten) en de kansen die zich aandienen zo goed mogelijk benutten. Het begrip duurzaamheid wordt in deze doelstelling gebruikt om aan te geven dat ook toekomstige generaties van dezelfde kwaliteiten kunnen genieten als de huidige generaties. Een van de uitgangspunten van de visie is dat gebruik wordt gemaakt van de bestaande structuur. Die ruimtelijke structuur bestaat uit de route Zutphensestraat – Arnhemsestraat met haaks daarop de lijn van de Ambachtsstraat – Maarten Putstraat. Het Marktpllein is de schakel tussen deze twee assen en is het brandpunt van het centrum. Het centrum moet compact worden en daarom wordt ingezet op concentratie binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

Relatie met planinitiatief

De beoogde ontwikkeling betreft een verplaatsing van Aldi van een solitaire locatie aan de Arnhemsestraat naar een solitaire locatie aan de Vulcanusweg ter vervanging van een woonwinkel. Het beleid gaat uit van versterking van de bestaande structuur. Ook in de provinciale Omgevingsverordening is geregeld dat nieuwe supermarkten in beginsel slechts mogelijk zijn binnen of aansluitend aan een winkelcentrum, behalve als die mogelijkheden er niet zijn. De afgelopen jaren zijn de vestigingsmogelijkheden voor Aldi in het centrum van Brummen onderzocht. Uit de locatieafweging

(hoofdstuk 4) wordt geconcludeerd dat er geen geschikte locaties voor Aldi in het centrum zijn. Als gevolg van de verplaatsing van Aldi wordt het huidige voorzieningenaanbod in stand gehouden, zonder afbreuk te doen aan het centrumgebied. Op de huidige locatie functioneert Aldi als solitaire winkel en heeft geen meerwaarde voor het centrum. De locatie aan de Vulcanusweg is vanuit ruimtelijk – en economisch oogpunt een geschikt alternatief omdat hier reeds detailhandel is gevestigd op een goed bereikbare locatie, met minder overlast voor de directe omgeving. In plaats van twee solitaire winkels (een woonwinkel aan de Vulcanusweg en een supermarkt in de Arnhemsestraat) zal er sprake zijn van slechts één solitaire winkel (een nieuwe supermarkt aan de Vulcanusweg).

2.3. Conclusie

De provincie Gelderland streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarende leefomgeving. Daarbij is een aantrekkelijk vestigingsklimaat van belang, waarbij een gevarieerd aanbod aan werklocaties beschikbaar is en concentratie van functies de voorkeur heeft. Als afwegingskader geldt de ladder voor duurzame verstedelijking. In voorliggend rapport is de verplaatsing van Aldi getoetst, waarbij de behoefte in beeld is gebracht en een locatieafweging in relatie tot het beleidskader is gemaakt. Ook het gemeentelijk beleid is gericht op het versterken van de voorzieningenfunctie van de kernen in de gemeente om de kernen vitaal te houden. Met de verplaatsing van Aldi kan de harddiscounter behouden blijven voor de inwoners van Brummen en een kwalitatief supermarktaanbod geboden worden. Met de ontwikkeling wordt ook invulling gegeven aan het regionaal en gemeentelijk woonbeleid.

In de navolgende hoofdstukken is de ontwikkeling getoetst aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

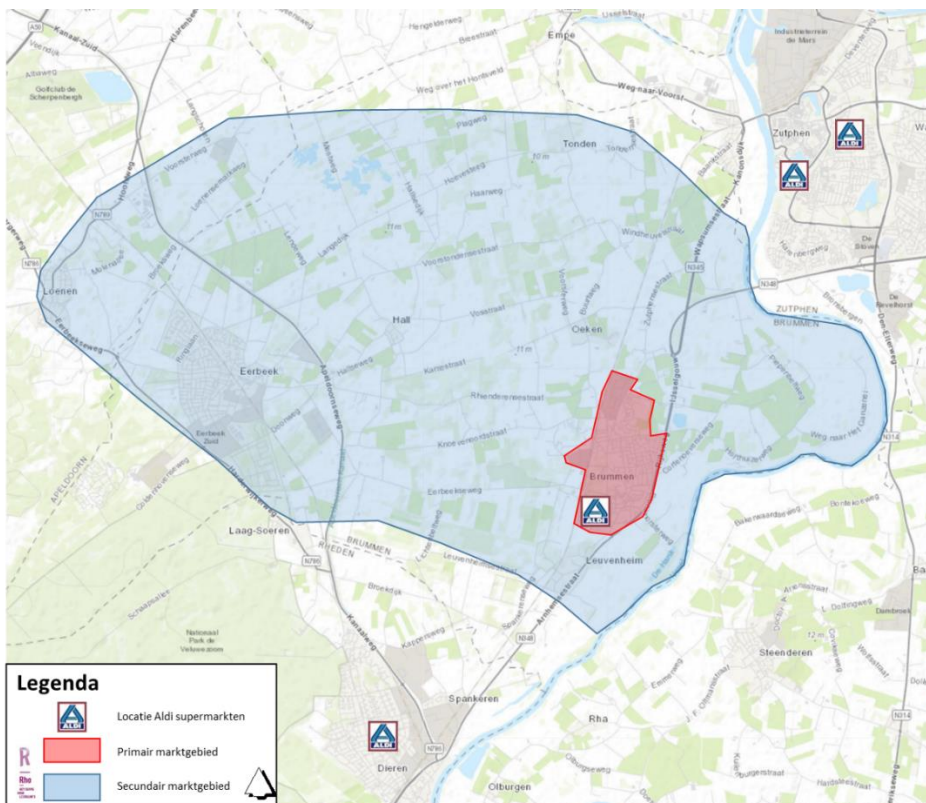
3. Behoeftte aan verplaatsing Aldi

9

In het voorgaande is het planinitiatief van Aldi op hoofdlijnen getoetst aan het vigerende beleid. Om van het beleid af te wijken, door Aldi te faciliteren aan de Vulcanusweg (buiten het bestaande winkelgebied) moet de ontwikkeling voldoen aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarom is in dit hoofdstuk de behoefte aan verplaatsing van de harddiscounter onderzocht, zowel kwalitatief als kwantitatief. In hoofdstuk 4 is de behoefte aan de woningbouwontwikkeling aan de Arnhemsestraat onderbouwd.

3.1. Verzorgingsgebied dagelijkse goederensector Brummen

Het dagelijks winkelaanbod in Brummen heeft vooral een verzorgingsfunctie voor de eigen kern. De kern Eerbeek heeft geen discountaanbod, waardoor Aldi een beperkt bovenlokale verzorgingsfunctie heeft voor de gehele gemeente Brummen. Het dichtstbijzijnde discountaanbod ligt in Dieren en Zutphen. Het secundaire marktgebied van Aldi bestaat, naast de toevloeiing vanuit Eerbeek, uit de kernen: Cortenoever, Empe, Hall, Hoven, Leuvenheim, Tonden en Voorstonden. Deze omliggende dorpen beschikken niet over een eigen supermarkt, waardoor Brummen de eerste aankoopplaats is. De IJssel vormt een natuurlijke barrière, waardoor vrij weinig afvloeiing vanuit de gemeente Brummen / toevloeiing vanuit de gemeente Zutphen kan worden verwacht (figuur 3.1).



Figuur 3.1 Primair en secundair verzorgingsgebied Aldi (ondergrond: Locatus, 2018; bewerking Rho adviseurs)

3.2. Analyse dagelijkse goederensector Brummen

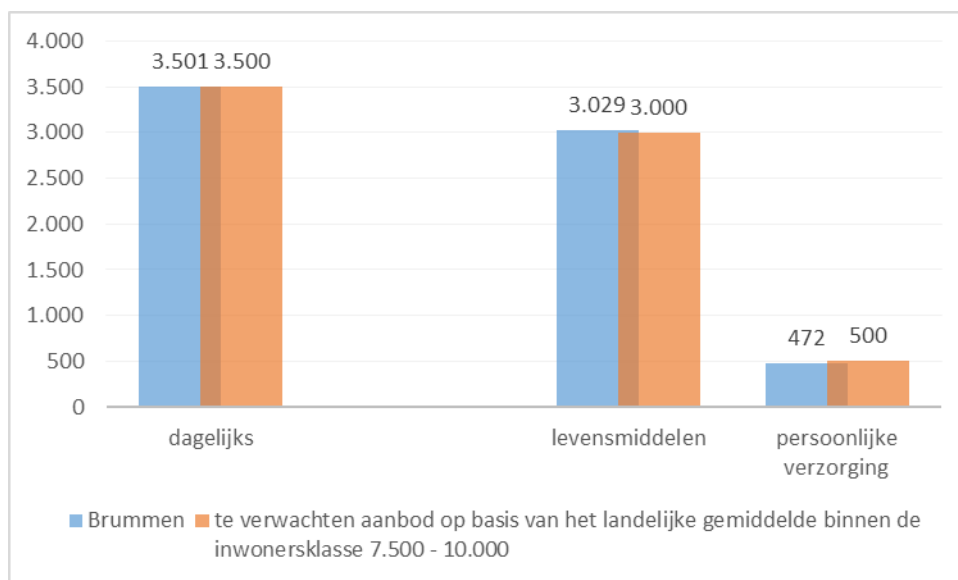
De kern Brummen heeft momenteel een winkeloppervlak van 3.501 m² vvo aan dagelijkse goederen verdeeld over 15 verkooppunten. Het dagelijkse winkelaanbod bestaat uit levensmiddelen (supermarkten en speciaalzaken) en persoonlijke verzorging (drogisten). De opbouw van het dagelijkse winkelaanbod is weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Omvang dagelijkse goederensector Brummen (bron: Locatus, 2019)

	aantal	omvang (m ² vvo)
ALDI	1	527
DEKAMARKT	1	925
JUMBO	1	952
supermarkten	3	2.404
speciaalzaken	9	625
levensmiddelen	12	3.029
persoonlijke verzorging	3	472
dagelijkse goederen	15	3.501

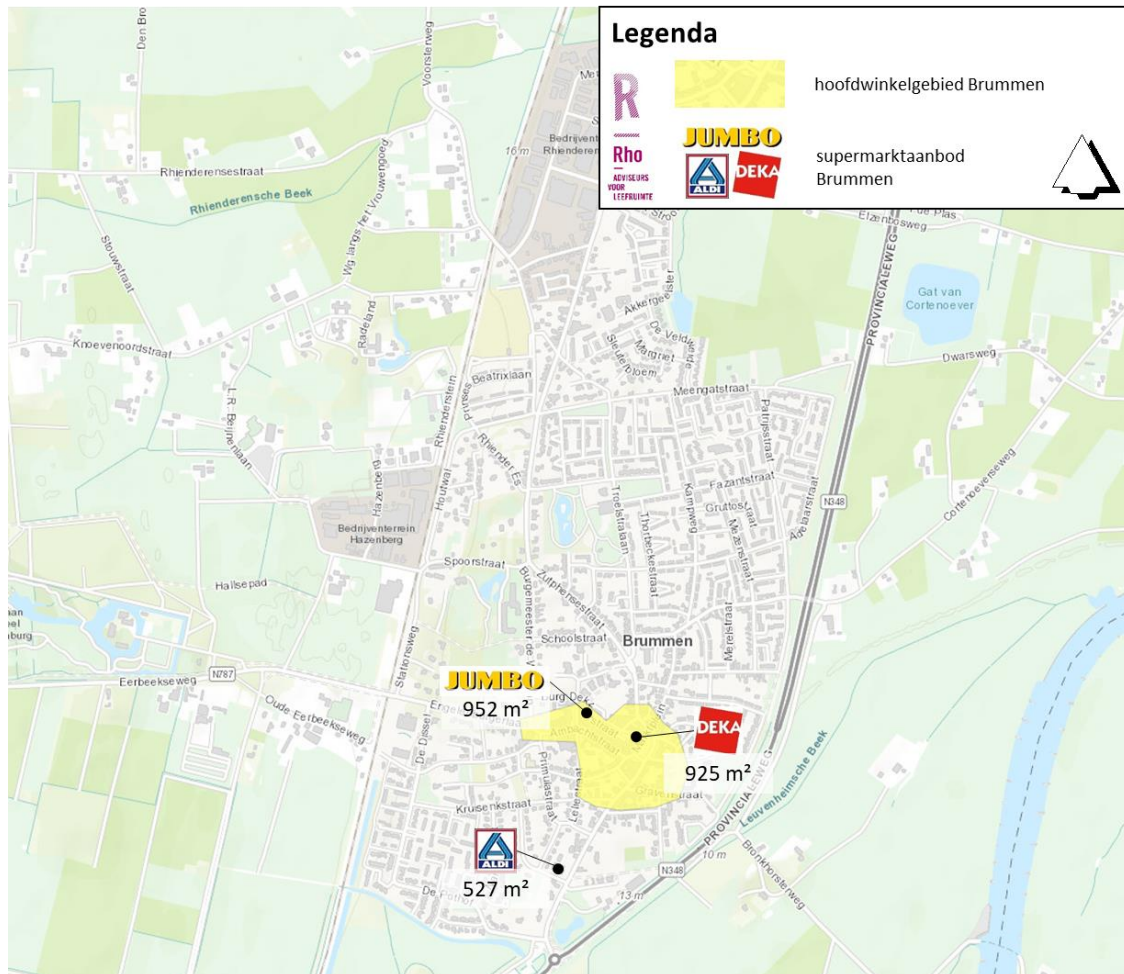
Gemiddeld wordt een supermarkt 2 à 3 keer per week bezocht door een consument (Deloitte Consumentenonderzoek, 2019). Circa 69% van het winkelvloeroppervlak aan dagelijkse goederen in Brummen wordt ingevuld door supermarkten.

Als het dagelijkse winkelaanbod van Brummen wordt vergeleken met het landelijke gemiddelde in kernen met 7.500 tot 10.000 inwoners wordt geconcludeerd dat het aanbod in Brummen gemiddeld is te noemen. Het dagelijks winkelaanbod in Brummen ligt op een vergelijkbaar niveau als het landelijke gemiddelde, zowel voor de levensmiddelen als persoonlijke verzorging (figuur 3.2).



Figuur 3.2 Vergelijking dagelijks winkelaanbod Brummen met het landelijke gemiddelde binnen de inwonersklasse 7.500 tot 10.000 inwoners (bron: Locatus, 2019)

De inwoners van Brummen hebben drie supermarkten tot hun beschikking. De supermarkten Jumbo en Dekamarkt zijn in het centrum gevestigd. Aldi is buiten het kernwinkelgebied gevestigd, aan de Arnhemsestraat (figuur 3.3).



Figuur 3.3 Supermarktaanbod Brummen (bron: Locatus, 2019; bewerking Rho)

Supermarktsegmenten

Binnen de dagelijkse goedersector zijn supermarkten de belangrijkste consumenttrekkers. Supermarkten kunnen op basis van functie en kenmerken worden ingedeeld in 5 categorieën:

- **Megasupermarkten:** grootschalige supermarkten, zeer uitgebreid productaanbod vooral voor de weekendaankopen. Voorbeelden zijn AH XL en Jumbo Foodmarkt.
- **Full-servicesupermarkten:** supermarkten met ruim productaanbod, meer versproducten t.o.v. andere supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen. Voorbeelden zijn Albert Heijn, Jumbo en Plus.
- **Goedkope servicesupermarkten (ook wel servicediscounters):** supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen, met als kenmerk lage prijzen en beperkte service en een kleiner assortiment dan de full-servicesupermarkten. Voorbeelden zijn Dirk, Lidl en Nettorama.
- **Harddiscountsupermarkten:** supermarkten met een beperkt assortiment, een zeer lage prijs, gericht op de aanvullende aankopen (bezoekfrequentie: 1x per één of twee weken). De enige harddiscountsupermarkt in Nederland is Aldi.
- **Buurtsupermarkten:** kleinschalige supermarkten met een beperkt assortiment, gericht op service en nabijheid. Deze hebben vooral een functie als supermarkt voor vergeten boodschappen en versaankopen. Voorbeelden zijn Spar en Coop Compact.

Op basis van de inventarisatie van het supermarktaanbod (figuur 3.3) wordt geconcludeerd dat het aanbod in Brummen vooral bestaat uit full-servicesupermarkten. Zowel Jumbo als Dekamarkt worden als full-servicesupermarkt aangemerkt. Aldi vertegenwoordigt in Nederland het harddiscountsegment en is daarmee een aanvullend segment op het supermarktaanbod van Brummen. Voor de kwaliteit en compleetheid van het supermarktaanbod is het belangrijk om de harddiscounter te behouden voor de inwoners van Brummen en het secundair verzorgingsgebied.

3.3. Positionering Aldi

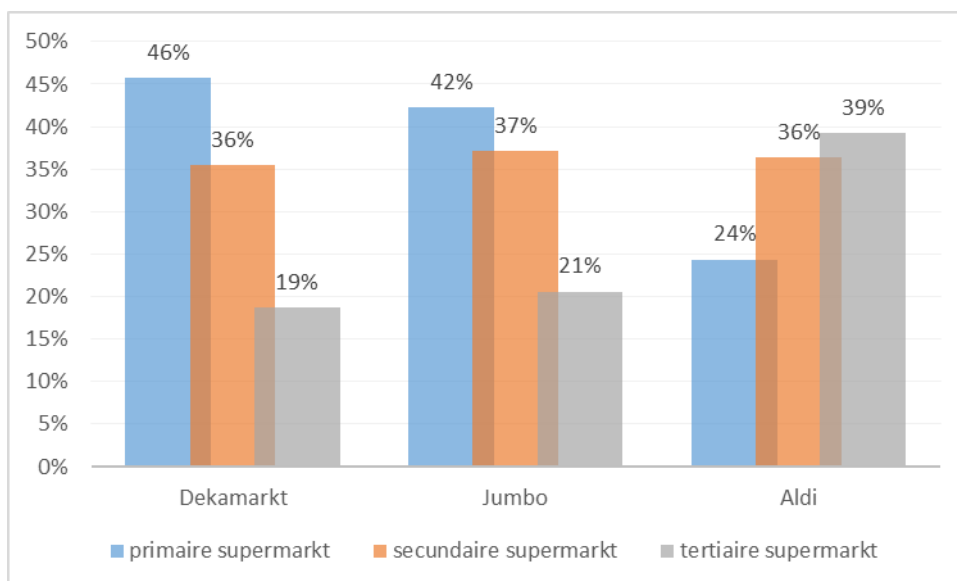
Aldi heeft als harddiscounter een specifieke positie binnen de Nederlandse supermarktstructuur. Deze specifieke kenmerken en positie leidt ertoe dat Aldi specifieke locatie eisen en randvoorwaarden heeft voor haar winkels. In deze paragraaf zijn de specifieke kenmerken van Aldi onderbouwd en welke meerwaarde de harddiscounter kan hebben op de dagelijkse goederenstructuur in Brummen.

Segment en assortiment

Consumenten bezoeken een harddiscounter vooral voor de aanschaf van specifieke producten (vaak in bulk) op basis van het motief prijs. Het credo van Aldi is dan ook: 'Hoge kwaliteit-lage prijs'. Om een hoge kwaliteit voor een lage prijs aan te kunnen bieden is een hoge omloopsnelheid van producten, lage kosten voor distributie en lage personeelskosten (en service) in de winkel belangrijk. Aldi realiseert dit door het voeren van een relatief klein assortiment. Aldi heeft circa 1.300 artikelen, terwijl een gewone full-servicesupermarkt 15.000 tot 30.000 artikelen heeft. Bovendien is de bedrijfsvoering geoptimaliseerd zodat alle handelingen, van distributie tot verkoop, zo efficiënt mogelijk verlopen. Vanwege het beperktere assortiment zijn discountsupermarkten qua omvang kleiner dan full-servicesupermarkten; waar een full-service supermarkt in de optimale situatie minimaal 1.400 m² vvo moet zijn (om het assortiment in de winkel te krijgen), heeft een discountsupermarkt een omvang van circa 1.200 m² vvo.

Bezoekmotief

Bij harddiscounters doen consumenten vooral aanvullende aankopen. Aldi wordt met name bezocht als aanvulling naast reguliere full-servicesupermarkten en speciaalzaken. De aanvullende functie van Aldi wordt onder andere aangetoond en onderbouwd in het consumentenonderzoek van Deloitte (2017). In dit onderzoek wordt een overzicht gegeven van het koopgedrag door de consument per formule. In dit overzicht wordt de formule van Aldi vergeleken met de overige supermarktformules in Brummen (figuur 3.4).



Figuur 3.4 Bezoekmotieven supermarkten (bron: Deloitte, 2019)

Uit het onderzoek blijkt dat Aldi het laagste aandeel primaire klanten heeft (24%). Primaire klanten zijn klanten die het grootste deel van hun aankopen bij de betreffende supermarkt kopen. Circa 75% van de Aldi-klanten geeft aan Aldi te zien als hun aanvullende = secundaire/tertiaire supermarkt. Dit betekent dat consumenten een relatief klein deel van hun bestedingen bij Aldi doen. Aldi wordt gemiddeld eens per 2 weken bezocht door de consument voor de specifieke harddiscountaankopen, terwijl de consument een full-servicesupermarkt gemiddeld bijna 2 keer per week bezoekt.

Omvang verzorgingsgebied en autogebruik

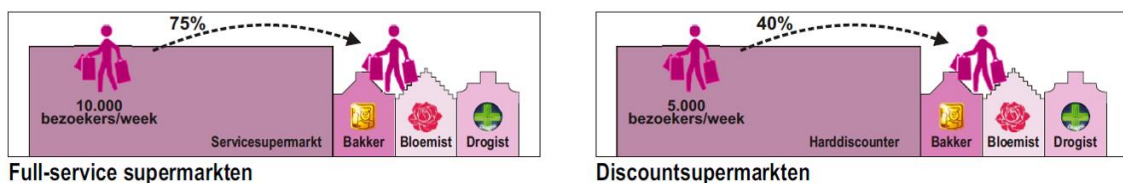
Door de aanvullende functie en het daarmee samenhangende lage aandeel in de wekelijkse bestedingen heeft Aldi een relatief groot verzorgingsgebied nodig om voldoende omzet te genereren: 15.000 tot 25.000 consumenten. Het verzorgingsgebied voor een ‘normale’ full-servicesupermarkt is circa 5.000 consumenten. Dit grote verzorgingsgebied én het vaak in bulk kopen van een beperkt aantal producten zorgt ervoor dat de afstand die men af legt naar een Aldi relatief groot is en het autogebruik onder Aldi klanten relatief hoog is. Uit onderzoek van Rho adviseurs (december, 2015) onder 20.000 Aldi-klanten en langjarig onderzoek van Deloitte blijkt dat:

- de gemiddelde afstand die de consument aflegt naar de winkel bij Aldi bijna 5 kilometer is en bij een gemiddelde (vooral full -service) supermarkt 2 kilometer;
- het gemiddelde autogebruik bij Aldi tussen de 75% en 80% ligt en bij een gemiddelde (vooral full-service) supermarkt tussen de 40% en 60%.

Combinatiebezoek

Een ander opvallend kenmerk van Aldi is de mate van combinatiebezoek met speciaalzaken. Consumenten bezoeken een discounter relatief doelgericht. Hierdoor combineren bezoekers van discountsupermarkten dit bezoek minder vaak met een bezoek aan speciaalzaken (bij vergelijkbare omstandigheden) dan bezoekers van full-service supermarkten (figuur 3.5):

- gemiddeld combineert 45 tot 75% van de bezoekers van een reguliere supermarkt dit bezoek met een bezoek aan de nabijgelegen speciaalzaken (afhankelijk van de ligging ten opzichte van elkaar);
- bij een discounter combineert slechts gemiddeld 20% tot 40% van de bezoekers dit bezoek met een bezoek aan de nabijgelegen speciaalzaken (afhankelijk van de ligging ten opzichte van elkaar).



Figuur 3.5 Mate van combinatiebezoek bij full-servicesupermarkten versus discountsupermarkten (bron: DTNP, 2016; bewerking Rho Adviseurs, 2017)

In tabel 3.2 is een samenvattend overzicht gepresenteerd van de kenmerken van de Aldi formule en het consumentengedrag bij Aldi ten opzichte van reguliere vooral full -service supermarkten.

Tabel 3.2 Overzicht kenmerken Aldi ten opzichte van reguliere (full-)service supermarkten

Kenmerk	Aldi	(Full-)servicesupermarkt
Omvang assortiment	Circa 1.300 artikelen	10.000 tot 25.000 artikelen
Overwegend bezoekmotief	Secundair/tertiair	Primair
Gemiddeld autogebruik consument	75%-80%	40%-60%
Gemiddelde afstand tot supermarkt	4,5 – 5 kilometer	Circa 2 kilometer
Gemiddelde omvang verzorgingsgebied	15.000 – 25.000 inwoners	4.000 – 6.000 inwoners
Omvang winkel	1.200 m ² wvo	1.400 – 2.500 m ² wvo

3.4. Marktanalyse dagelijkse goederensector Brummen

Om nieuwe supermarktontwikkelingen te kunnen beoordelen is een actueel distributieplanologisch marktonderzoek (dpo) benodigd. Hieronder zijn de uitgangspunten van het dpo nader toegelicht.

Aantal inwoners

De kern Brummen heeft momenteel 8.490 inwoners (CBS, 2019; gegevens over 2018). Conform de Primos prognose van 2019 daalt het inwonertal van de gemeente Brummen tot 2025 met 1%. Dit levert voor de kern Brummen een inwonertal op van 8.404.

Gemiddelde besteding dagelijkse goederen

In de Notitie Omzetkengetallen (2019; gegevens over 2018) wordt een onderscheid gemaakt in de totale bestedingen per branche (fysieke winkels, omni-channel en pure webwinkels) en de winkelbestedingen per branche. In het voorgaande is geconcludeerd dat boodschappen doen via het internetkanaal aan populariteit toeneemt. Wat precies het effect zal zijn op de bestedingen is nog niet bekend, maar voor de distributieplanologische analyse zal worden uitgegaan van de (fysieke) winkelbestedingen per persoon in de dagelijkse goederensector. De gemiddelde winkelomzet in dagelijkse goederen bedraagt in Nederland over 2018 € 2.619,- per persoon (Notitie Omzetkengetallen 2018, augustus 2019; raming Panteia o.b.v. CBS en Locatus). Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd op inkomen. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,4. Het gemiddeld inkomen in Brummen ligt ruim 3,5% lager dan het Nederlands gemiddelde (CBS, 2018; gegevens over 2017). De gemiddelde besteding in supermarkten in Brummen is daardoor circa 1,5% lager dan het Nederlandse gemiddelde en bedraagt € 2.582,-.

Koopstromen

Voor de gemeente Brummen zijn geen recente koopstroomgegevens bekend. Voor de kern wordt verwacht dat een koopkrachtbinding van 90% haalbaar is. Brummen beschikt over een redelijk compleet dagelijks goederenaanbod. Voor de inwoners is er geen reden om elders boodschappen te doen. Vanwege de aanwezigheid van Aldi als harddiscounter als aanvullend segment wordt verwacht dat er vanuit de omliggende dorpen toevloeiing plaatsvindt. De koopkrachttoevloeiing wordt geschat op 25%. Als gevolg van de uitbreiding van Aldi naar een moderne harddiscounter zullen de koopkrachtbinding en -toevloeiing stijgen.

Gemiddelde omzet per m² aan dagelijkse goederen

Voor de kern Brummen geldt een gewogen gemiddelde vloerproductiviteit van € 6.973,-. Deze is berekend op basis van de kengetallen uit de Notitie Omzetkengetallen en de gegevens uit Locatus. De gemiddelde vloerproductiviteit van Aldi is € 6.200 per m² wvo (o.b.v. Maatschappelijk jaarverslag Aldi Nord, 2016).

Omvang winkelaanbod

Momenteel heeft de dagelijkse goederensector in Brummen een omvang van 3.501 m² wvo (Locatus, 2019). Voor de komende planperiode wordt rekening gehouden met de uitbreiding van Aldi met 533 m² wvo.

Extra omzetclaim

Als gevolg van de uitbreiding van Aldi zal er een extra omzetclaim op de dagelijkse goederensector in het marktgebied komen. Aldi zal met 533 m² wvo uitbreiden. Vermenigvuldigd met de gemiddelde vloerproductiviteit van Aldi van € 6.200,- (o.b.v. Maatschappelijk jaarverslag Aldi Nord, 2016) levert dit een extra omzetclaim op van circa €3,3 miljoen.

In tabel 3.3 staat de distributieplanologische marktanalyse weergegeven.

Tabel 3.3 Distributieplanologische marktanalyse dagelijkse goederensector Brummen

	2019	2025	bron
inwonertal marktgebied	8.490	8.404	CBS, 2018; Primos prognose 2019
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.582	€ 2.582	Omzetkengetallen, 2019; gegevens over 2018
bestedingspotentieel	€ 21.920.000	€ 21.700.000	
koopkrachtbinding (%)	90%	92%	inschatting Rho
gebonden bestedingen €	€ 19.730.000	€ 19.960.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	25%	27%	inschatting Rho
koopkrachttoevloeiing €	€ 6.580.000	€ 7.380.000	
totale omzet in marktgebied	€ 26.310.000	€ 27.340.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m ² wvo (excl. BTW)	€ 6.973	€ 6.973	<i>gewogen gemiddelde vloerproductiviteit</i>
te verwachten omvang winkelaanbod (m ² wvo)	3.770	3.920	
omvang winkelaanbod (m ² wvo)	3.501	3.501	Locatus, 2018
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 7.510	€ 7.810	
omzetclaim marktgebied	€ 24.410.000	€ 24.410.000	
huidige omzet ten opzichte van het gemiddelde	8%	12%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ 1.900.000	€ 2.930.000	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	270	420	
extra omzetclaim Aldi	-	€ 3.305.000	o.b.v. Maatschappelijk jaarverslag Aldi-Nord
omzetclaim marktgebied na uitbreiding Aldi		€ 27.715.000	
toekomstige omzet ten opzichte van het gemiddelde	-	-1%	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	270	-54	

Op basis van de distributieplanologische marktanalyse wordt geconcludeerd dat de dagelijkse goederensector in Brummen in de huidige situatie bovengemiddeld functioneert. Er is sprake van een beperkte uitbreidingsruimte in de dagelijkse goederensector. Rekening houdend met de bevolkingsprognose en het woningbouwprogramma van Brummen neemt het bestedingspotentieel in het marktgebied toe. Dit levert een (beperkte) toename van de marktruimte op. Ook na de uitbreiding van Aldi blijft de markt in evenwicht. Bij zowel de huidige als de verwachte toekomstige marktomstandigheden worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op ondernemersklimaat in het marktgebied. Bovendien zijn de huidige ondernemers in Brummen reeds bekend met de formule van Aldi.

3.5. Conclusie

In dit hoofdstuk is de behoefte aan de verplaatsing en uitbreiding van Aldi in beeld gebracht. Aldi werkt momenteel aan een moderniseringsslag van haar winkels. Ook bij de harddiscounter Aldi veranderen de wensen van de consument. Om in te spelen op deze veranderende wensen is er in de nieuwe winkels van Aldi meer aandacht voor service en comfort. Daarnaast wordt er rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten. Op de huidige locatie van Aldi is het niet mogelijk om deze veranderingen door te voeren.

De behoefte wordt mede ingegeven door het beleid. Zowel de provincie Gelderland als de gemeente Brummen zetten in op een goede woon- en leefomgeving met een kwalitatief voorzieningenaanbod. Met de verplaatsing kan Aldi als harddiscounter behouden blijven worden voor de inwoners van Brummen. De gemeente Brummen heeft naast Aldi beschikking over twee full-servicesupermarkten (Jumbo en Dekamarkt). De beoogde uitbreiding en verplaatsing van Aldi voorziet dan ook in de behoefte van de

consument aan het behoud en de versterking van een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod. Aldi heeft als harddiscounter een specifieke positie binnen de Nederlandse supermarktstructuur en onderscheidt zich qua winkelomvang, assortiment en service. Het behoud van Aldi op een vanuit ruimtelijk-economisch oogpunt gewenste locatie heeft een positief effect op de verzorgingsfunctie van Brummen. Uit de distributieplanologische marktberekening volgt dat er met de uitbreiding van Aldi geen onaanvaardbare effecten op het ondernemersklimaat zullen plaatsvinden.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte aan uitbreiding en verplaatsing van Aldi met als doel om de dagelijkse goederenstructuur van Brummen verder te versterken.

4. Locatieafweging in relatie tot beleid

17

Om te komen tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging, rekening houdend met het vigerende beleidskader (hoofdstuk 2), is een locatiestudie uitgevoerd. In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is opgenomen dat detailhandel in principe enkel toegestaan is binnen de kernwinkelgebieden. De huidige Aldi aan de Arnhemsestraat 50 is gevestigd buiten het kernwinkelgebied, ook de nieuwe beoogde locatie aan de Vulcanusweg 1 ligt buiten het kernwinkelgebied. Met de locatieafweging is rekening gehouden met de voorkeursvolgorde van het provinciaal beleid door de mogelijkheden voor de verplaatsing van Aldi naar het centrumgebied te verkennen.

4.1. Knelpunten huidige locatie

De winkel van Aldi aan de Arnhemsestraat ligt midden in een woonwijk. Op deze locatie ondervindt de Aldi een hoge parkeerdruk. Er zijn slechts 38 parkeerplaatsen aanwezig. Bovendien vindt de bevoorrading plaats op dezelfde parkeerplaats (figuur 4.1), dit is vanuit verkeersveiligheid voor bezoekers en omwonenden ongewenst.



Figuur 4.1 Impressie Aldi-vestiging aan de Arnhemsestraat 50 in Brummen (foto's: Rho adviseurs, 2018; foto rechts is de bevoorrading omcirkeld)

De klachten vanuit de buurt over het tekort aan parkeerplaatsen komen terecht bij de gevestigde ondernemer (Aldi). Samen met de eigenaar van het pand is regelmatig gezocht naar een oplossing. Zo is bijvoorbeeld op een naastgelegen perceel tijdelijk extra ruimte gecreëerd voor parkeren. Dit is echter geen permanente oplossing. Daarnaast is het pand van Aldi op deze locatie redelijk oud, en heeft daardoor een hoog energieverbruik. Met de nieuwe formule-uitgangspunten gaat Aldi uit van een duurzame exploitatie van haar winkels. In de huidige vorm is de winkel dan ook geen duurzame vestigingslocatie. Aldi wil daarom haar winkel verplaatsen binnen de kern Brummen.

4.2. Locatieafweging

Aldi Groenlo B.V. werkt momenteel aan een moderniseringsslag van haar winkelbestand. De nieuwe formule uitgangspunten zijn eerder in hoofdstuk 1 toegelicht. De nieuwe winkels zijn meer toekomstbestendig en duurzaam door zowel in te spelen op veranderende consumentenwensen als op energie- en klimaatvraagstukken. Om dit te realiseren zijn winkels nodig met een omvang van circa 1.500 m² bvo, wat overeenkomt met circa 1.000 m² wvo, een perceel van minimaal 5.000 m² met een goede bereikbaarheid/ontsluiting en met voldoende parkeren.


4.2.1. Leegstandanalyse

In het kader van een zorgvuldige ruimtelijke afweging is allereerst gekeken naar de bestaande winkelleegstand, binnen de huidige winkelstructuur (beleidsmatige voorkeursvolgorde). Uit een inventarisatie van de leegstand blijkt dat momenteel 6,7% van de panden in Brummen leegstaat. De leegstand in winkelmeters is lager (3,2%). Dit percentage ligt lager dan het landelijke gemiddelde van kernen tussen de 7.500 en 10.000 inwoners. De gemiddelde leegstand per verkooppunt in de kern Brummen bedraagt 154 m² wvo (Locatus, september 2018). Deze cijfers geven een indicatie dat de leegstand overwegend kleinschalig en gefragmenteerd is.


Tabel 4.1 Leegstand Brummen (bron: Locatus, 2019)

	winkelmeters (m ² wvo)			verkooppunten		
	totaal (N)	leegstand (N)	leegstand (%)	totaal (N)	leegstand (N)	leegstand (%)
gemeente Brummen	43.573	2.167	3,4%	229	15	6,6%
Brummen	22.593	1.079	3,2%	105	7	6,7%
te verwachten omvang op basis van het landelijke gemiddelde binnen de inwonersklasse 7.500 - 10.000	20.100	1.400	4,8%	100	7	7,0%


Als wordt gekeken naar de winkelruimten die momenteel worden aangeboden gaat het dan ook vooral om kleinschalige winkelunits (figuur 4.2). Er worden momenteel drie winkelpanden aangeboden. Deze bevinden zich allen in het centrum. De winkelpanden zijn kleiner dan 200 m². Binnen de huidige leegstand is derhalve geen geschikte winkelruimte voor exploitatie van een supermarkt.



Ambachtstraat 2 -4
6971 BR Brummen
Huurprijs op aanvraag
163 m² / 163 m² • Units vanaf 68 m²
[Thoma Post Bedrijfsmakelaars Zutphen](#)



Tuinstraat 2 B
6971 BJ Brummen
€ 103 /m²/jaar
52 m² / 104 m²
[Thoma Post Bedrijfsmakelaars Zutphen](#)



Ambachtstraat 3
6971 BN Brummen
€ 104 /m²/jaar
40 m² / 80 m²
[Thoma Post Bedrijfsmakelaars Zutphen](#)

Figuur 4.2 Te huur/koop aangeboden winkelpanden in Brummen (bron: Funda in Business, per 03-09-2019)

4.2.2. Locatieafweging

Naast deze bestaande detailhandelslocaties is in het verleden uitvoerig onderzoek gedaan naar meerdere locaties die gelegen zijn binnen het bestaande kernwinkelgebied van Brummen. Dit betreft de volgende locaties (zie figuur 4.3):

1. Hoek van de Ambachtstraat en Leliestraat.
2. Parkeerterrein aan het Koppelplein.
3. Voormalige Koningin Julianaschool.
4. Hoek Marktpllein, Zutphensestraat en Burgemeester Dekkerstraat

Dit betreffen zowel braakliggende gronden (locatie 1, 2 en 3), evenals verschillende bestaande panden (locatie 4). Deze locaties zijn na gesprekken met eigenaren en omwonenden en verkavelingsstudies alle vier ongeschikt bevonden.



Figuur 4.3 Onderzochte locaties Aldi (ondergrond: Luchtfoto Kadaster, 2018)

Locatie 1: Hoek Ambachtstraat en Leliestraat

Deze locatie ligt op de hoek van de Ambachtstraat en de Leliestraat, en heeft een oppervlakte van 3.804 m² (figuur 4.4). De locatie is dus te klein voor een Aldi-supermarkt naar moderne maatstaven. Het perceel ligt grotendeels braak, maar er staan ook nog een aantal opstallen. Naar deze locatie is meermalen onderzoek gedaan. Om op deze locatie een winkel te kunnen realiseren die voldoet aan de eisen van deze tijd moet de grond en opstallen van verschillende eigenaren aangekocht worden. Met die insteek heeft Aldi met de verschillende eigenaren binnen deze locatie gesproken. Om de mogelijkheid van een vestiging op deze locatie te verkennen heeft Aldi onderzoek laten doen naar de inpassing van een filiaal inclusief de benodigde buitenruimte, parkeerplaatsen en expeditieruimte (figuur 4.5).



Figuur 4.4 Perceeloverzicht locatie 1



Figuur 4.5 Inpassingsstudie locatie 1

De vestiging van een Aldi-supermarkt op deze locatie is vanwege verschillende aspecten niet mogelijk:

- **Beleid:** In de structuurvisie van de gemeente Brummen (2011) is voor het gebied van de Ambachtstraat tussen de Markt en het pleintje Ambachtstraat/Leliestraat opgenomen dat hier het aanbod aan centrumfuncties versterkt wordt. Hier is ruimte voor detailhandel, daghoreca en/of maatschappelijke voorzieningen. In deze zin sluit een supermarkt op deze locatie aan bij het gemeentelijk beleid.
- **Ruimtelijke inpassing:** de locatie heeft een maximaal oppervlak van 3.800 m² en voldoet daarmee qua omvang niet aan de eisen van Aldi. Een winkelgebouw past erop maar er kunnen niet voldoende parkeerplaatsen op of op korte afstand nabij de locatie gerealiseerd worden.
- **Verkeersveiligheid:** de smalle wegenstructuur maakt het hier lastig voor een vrachtwagen om de locatie te bereiken. Vanwege de ligging van het perceel en de (te) kleine afmeting zullen vrachtwagens gebruik moeten maken van de openbare ruimte om te manoeuvreren. De ligging in het centrumgebied zorgt ervoor dat de openbare ruimte intensief wordt gebruikt door zowel automobilisten, voetgangers als fietsers. Vanuit verkeersveiligheid is het ongewenst dat een vrachtwagen in die omgeving moet manoeuvreren om de locatie te bereiken.
- **Verkrijgen eigendom:** een verkenning heeft aangetoond dat de verwerving van een groter grondstuk niet tot de mogelijkheden behoort. Vanwege verschillende redenen zijn de eigenaren

van omliggende gronden/opstallen niet bereid medewerking te verlenen. Het plan - de beoogde supermarkt - zal dan ook niet uitgevoerd kunnen worden op deze locatie.

- **Draagvlak:** de locatie zoals die is onderzocht bestaat uit verschillende percelen waarop verschillende bestemmingsplannen van toepassing zijn. Hierbinnen is het niet mogelijk om een supermarkt te realiseren. Er zal dus een bestemmingsplanwijziging plaats moeten vinden waarbij de buurt, bestaande uit veel verschillende eigenaren, inspraak dient te hebben. Gezien het feit dat eigenaren van de percelen vanwege verschillende redenen niet bereid waren om hun eigendom te verkopen is de kans klein dat zij, als direct belanghebbenden, willen meewerken aan een bestemmingsplanwijziging om de komst van een supermarkt mogelijk te maken. De kans op bezwaren bij het wijzigen van het bestemmingsplan is reëel.

Locatie 2 Parkeerterrein Arnhemsestraat/Tuinstraat/Koppelplein

Deze locatie tussen de Arnhemsestraat en de Tuinstraat en Koppelplein is momenteel in gebruik als parkeerterrein (figuur 4.6). In de directe omgeving zijn woningen, dienstverleners en horeca gevestigd. Uit een verkenning is gebleken dat de eigendomssituatie van omliggende panden en percelen complex is, met die reden is in de verdere studie sec het parkeerterrein bekeken.



Figuur 4.6 Perceeloverzicht locatie 2

De vestiging van een Aldi-supermarkt op deze locatie is vanwege verschillende aspecten niet mogelijk:

- **Beleid:** in de gemeentelijke structuurvisie is deze locatie niet aangewezen als winkelconcentratiegebied. Wel sluit de locatie hier, als parkeerplaats, op aan.
- **Ruimtelijke inpassing:** het parkeerterrein heeft een oppervlak van 1.200 m² en is daarmee veel te klein voor de vestiging van een Aldi-supermarkt.
- **Verkeersveiligheid:** ook deze locatie is door de smalle wegenstructuur minder makkelijk te bereiken voor vrachtwagens. De ligging in het centrumgebied zorgt ervoor dat de openbare ruimte intensief wordt gebruikt door zowel automobilisten, voetgangers als fietsers. Vanuit verkeersveiligheid is het ongewenst dat een vrachtwagen in die omgeving moet manoeuvreren om de locatie te bereiken.
- **Verkrijgen eigendom:** gebleken is dat het eigendom lastig te verkrijgen is, vanwege de complexiteit van de eigendomssituatie.
- **Draagvlak:** om hier detailhandel te realiseren is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Vanwege het groot aantal direct belanghebbenden rondom deze locatie zal hier rekening gehouden moeten worden met bezwaren. Bovendien vervult de locatie al een functie als parkeerterrein, welke functie behouden moet blijven voor de omgeving.

Locatie 3 Voormalige Koningin Julianaschool

Deze locatie betreft twee afzonderlijke braakliggende gronden op de hoek van de Burgemeester Dekkerstraat en Graaf van Limburg Stirumplein en ten noorden van het SWB-gebouw (figuur 4.7) Het gaat om een stuk braakliggende grond, gelegen nabij de supermarkten Jumbo en DekaMarkt.



Figuur 4.7 Perceeloverzicht locatie 3

De vestiging van een Aldi-supermarkt op deze locatie is vanwege verschillende aspecten niet mogelijk:

- Beleid:** momenteel is de locatie bestemd voor maatschappelijke doeleinden. In de Centrumvisie Brummen (2011) is opgenomen dat maatschappelijke functies horen bij een centrum. Een groot deel van deze functies moet conform de visie een plek krijgen aan het Graaf van Limburg Stirumplein. Voor de deze locatie is onder meer een nieuwe school voorzien, maar rekening houdend met de omgeving is ook woningbouw mogelijk. Voor het Graaf van Limburg Stirumplein is een toekomstbeeld geschetst van enkele gebouwen die samenhangen rondom een gezamenlijke groene ruimte. Daarmee worden de bestaande appartementencomplexen ook verbonden in dit concept. Een supermarkt wordt ter plaatse niet toegestaan.
- Ruimtelijke inpassing:** de afmetingen van de afzonderlijke braakliggende terreinen (noordelijke deel circa 2.000 m², zuidelijke deel circa 2.760 m²) zijn afzonderlijk bekeken te klein voor de bedrijfsvoering van Aldi (winkel, parkeren, bevoorrading etc.). Om beide terreinen te optimaliseren of te combineren moet of de naastgelegen kantoorvilla aan de Burgemeester de Wijslaan 8 of het SWB-gebouw gesloopt worden. De kantoorvilla betreft een Rijksmonument waardoor sloop niet zal worden toegestaan, zeker niet ten behoeve van de ontwikkeling van een supermarkt. Het combineren van beide braakliggende terreinen is theoretisch mogelijk als de bestaande bebouwing (het SWB-gebouw) wordt gesloopt. Bij het uitgeven van deze gemeentegrond zal de gemeente echter de eis stellen dat de parkeerfunctie voor het gebouw waar momenteel Stichting Welzijn Brummen in zit behouden blijft, wat zal betekenen dat de circa 5.500 m² niet geheel te gebruiken is door de Aldi. Als SWB gehuisvest blijft op de huidige locatie (waarvan moet worden uitgegaan) dan is er onvoldoende ruimte voor de realisatie van een supermarkt. Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke inpassing van een Aldi supermarkt op deze locatie niet te realiseren is.
- Verkeersveiligheid:** de smalle wegenstructuur maakt het lastig voor een vrachtwagen om de locatie te bereiken. Van de nabijgelegen Jumbo is bekend dat vrachtwagens deels de stoep moeten gebruiken om bij de winkel te komen en op een straat waar veel voetgangers- en fietsers gebruik van maken moeten keren -en achteruit steken- om de laad- en losplaats bij de winkel te bereiken. Vanuit verkeersveiligheid is dit ongewenst. Met de komst van Aldi zou het vrachtverkeer in dit gebied toenemen. Door de centrale ligging van de percelen is hier veel fiets- en

wandelverkeer waardoor een goede scheiding van vrachtverkeer en overig (met name langzaam) verkeer niet mogelijk is: vanwege de (te kleine) omvang van de locatie zal het vrachtverkeer veel in de openbare ruimte moeten bewegen. Een goede scheiding van vervoersstromen is met het oog op veiligheid voor Aldi een must. Die benodigde scheiding is hier zonder grootschalige aanpassing van de bestaande omliggende infrastructuur niet te realiseren.

- **Verkrijgen eigendom:** het verkrijgen van eigendom is op deze locatie in beginsel mogelijk. De locatie kan worden aangeboden door de gemeente.
- **Draagvlak:** de realisatie van een supermarkt is binnen het vigerende bestemmingsplan op beide percelen niet mogelijk, er zal dus een bestemmingsplanwijziging plaats moeten vinden waarbij de buurt inspraak dient te hebben. In de directe omgeving zijn vooral koopwoningen gesitueerd. Een nieuwe supermarkt brengt mogelijk overlast met zich mee voor de direct omwonenden en het huidige vrije uitzicht van de omwonenden zal veranderen. De kans op aanzienlijke weerstand is hierdoor reëel.

Locatie 4 Marktplein/Zutphensestraat/Burgemeester Dekkerstraat

Deze locatie ligt ten oosten van de Dekamarkt tussen de Burgemeester Dekkerstraat, Zutphensestraat en het Marktplein (figuur 4.8). Deze locatie is onderzocht vanwege de nabijheid bij de supermarkten en het (grotendeels) geschikte bestemmingsplan.



Figuur 4.8 Perceeloverzicht locatie 4

De vestiging van een Aldi-supermarkt op deze locatie is vanwege verschillende aspecten niet mogelijk:

- **Beleid:** Bij uitvoering zal rekening gehouden moeten worden met de beeldkwaliteit aan de zijde van de Markt, waar een kleinere schaal gewenst is.
- **Ruimtelijke inpasbaarheid:** de locatie heeft in het meest optimistische scenario (met het verkrijgen van verschillende panden/opstallen) een maximale oppervlakte van 2.470 m². Dit is veel te klein voor het realiseren van een Aldi-supermarkt, ook in het scenario waarbij de supermarkt gebruik kan en mag maken van de al nabij gelegen openbare parkeerplaatsen.
- **Verkeersveiligheid:** de locatie is vanuit drie zijden ontsloten, en daardoor is de bevoorrading met behulp van vrachtwagens minder een uitdaging dan de drie overige onderzochte locaties.
- **Verkrijgen eigendom:** het verkrijgen van het eigendom is hier zeer complex gebleken.
- **Draagvlak:** voor deze locatie geldt een centrumbestemming waarbinnen detailhandel mogelijk is. Deze functie is daardoor al gewenst en geschikt geacht voor deze locatie.

In tabel 4.2. Is een overzicht opgenomen van de onderzochte locaties en de afwegingen daarbij. Hieruit kan geconcludeerd worden dat deze locaties niet geschikt zijn voor exploitatie van een supermarkt met voldoende parkeren en een veilige bevoorrading.

Tabel 4.2 Overzicht onderzochte locaties

Locatie	Beleid	Ruimtelijke inpassing	Mogelijkheden bevoorrading/ verkeersveiligheid	Verkrijgen eigendom	Draagvlak
1	Past binnen beleid van concentratie	Te klein, 3.800 m ²	Voldoet niet	Niet mogelijk gebleken	BP-wijziging nodig, veel direct belanghebbenden
2	Locatie valt niet binnen winkel-concentratiegebied, sluit hier wel op aan	Te klein, 1.200 m ²	Voldoet niet	Niet mogelijk gebleken	BP-wijziging nodig, veel direct belanghebbenden
3	Locatie bedoeld voor clustering maatschappelijke voorzieningen	Te klein, 2.000m ² & 2.760 m ²	Voldoet niet	Mogelijk (aangeboden door gemeente)	BP-wijziging nodig, veel direct belanghebbenden
4	Past binnen beleid van concentratie. Wel aandacht nodig voor beeldkwaliteit	Te klein, 2.470 m ²	Voldoet misschien	Niet mogelijk gebleken	Past binnen bestemmingsplan

4.3. Conclusie

De provinciale omgevingsvisie gaat uit van concentratie van economische functies, waaronder realisatie van supermarkten binnen of aansluitend aan een winkelcentrum. De beoogde locatie van Aldi aan de Vulcanusweg is gelegen buiten het kernwinkelgebied. Binnen het kernwinkelgebied is onvoldoende ruimte voor een moderne, toekomstbestendige Aldi-supermarkt. Binnen de bestaande structuur is het niet mogelijk een dergelijke Aldi te realiseren, uit de bovenstaande analyse blijkt dat het onmogelijk is.

Op basis van de leegstandsanalyse en de inventarisatie naar het beschikbare winkelaanbod wordt geconcludeerd dat er momenteel geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor Aldi binnen de reguliere winkelstructuur van Brummen. De leegstand is kleinschalig en gefragmenteerd. Dit blijkt ook uit de momenteel te koop of te huur aangeboden panden. Deze liggen weliswaar in het kernwinkelgebied, maar zijn zeer kleinschalig.

Ook is binnen het centrumgebied van Brummen geen ruimte gevonden voor vestiging van een Aldi-supermarkt. Vier locaties in het centrum zijn onderzocht in het kader van exploitatiepotentie van een supermarkt. Elk van de locaties is qua oppervlakte (veel) te klein, hier is niet op eigen terrein zowel een winkel als parkeren/bevoorrading te realiseren. Daarnaast blijkt voor een aantal locaties dat de verkeerssituatie niet geschikt is voor de bevoorrading met vrachtwagens door conflicten tussen verschillende weggebruikers. Bovendien is, vanwege verschillende eigenaren, het verkrijgen van eigendom voor drie locaties niet mogelijk. Geconcludeerd wordt dat de mogelijkheden in het centrum van Brummen niet toereikend zijn om een supermarkt te realiseren.

Vanuit ruimtelijk opzicht is de locatie aan de Vulcanusweg een geschikt alternatief, binnen de bestaande stedelijke structuur van Brummen. Bovendien sluit de ontwikkeling aan op de Toekomstvisie Brummen door het voorzieningenaanbod op peil te houden. De locatie is gelegen dicht bij bewoners (aan de overzijde van de Zutphensestraat ligt de nieuwbouwwijk Elzenbos), goed ontsloten en conflicteert niet met bestaande functies. Met de herinvulling van het winkelpand aan de Vulcanusweg 1 wordt potentiële leegstand voorkomen.

De beoogde verplaatsing van Aldi maakt onderdeel uit van een integrale ruimtelijke afweging. De vertreklocatie is op termijn geen courante vestigingslocatie midden in een woonwijk. Daarbij is de beoogde locatie van Verrij Wonen een al bestaande detailhandelslocatie. Het is dus van belang dat ook de kwalitatieve aspecten van de ontwikkeling mee te wegen in een integrale beoordeling.

5. Conclusie

2925

In deze rapportage is de beoogde verplaatsing en uitbreiding van Aldi beoordeeld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

5.1. Behoeft

In hoofdstuk 3 is geconcludeerd dat er behoefte is aan de verplaatsing en uitbreiding van Aldi in Brummen. Om een kwalitatief supermarktaanbod te kunnen blijven bieden is het belangrijk om Aldi als harddiscounter te behouden voor de inwoners van Brummen. Aldi heeft als harddiscounter een specifieke rol binnen het koopgedrag van consumenten. Bij harddiscounters doen consumenten vooral aanvullende discountaankopen bovenop de boodschappen die bij de reguliere supermarkten en speciaalzaken worden gekocht. De consument heeft behoefte aan een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op aanvaardbare afstand. Uit het distributieplanologisch onderzoek wordt daarbij geconcludeerd dat er de komende planperiode marktruimte is voor uitbreiding van Aldi. De ontwikkeling van Aldi zal bij deze marktomstandigheden geen onaanvaardbare effecten hebben op de dagelijkse goederensector in Brummen. Bovendien zijn de huidige ondernemers al bekend met Aldi in het marktgebied. Voor de consument in Brummen betekent de ontwikkeling van Aldi een kwalitatieve verbetering van het supermarktaanbod.

5.2. Locatieafweging

Hoewel het provinciale – en gemeentelijke detailhandelsbeleid is gericht op de versterking van de bestaande winkelstructuur (bestaande winkelcentra) biedt het beleid ook de ruimte om een Aldi te faciliteren aan de Vulcanusweg vanwege het gebrek aan ontwikkelingsmogelijkheden in het centrum van Brummen. Voor het behoud van het voorzieningenaanbod is het van belang de harddiscounter te behouden voor de consumenten in Brummen. De huidige winkel van Aldi aan de Arnhemsestraat is geen duurzame vestigingslocatie meer. De winkel is te klein en voldoet niet meer aan de nieuwe formule-uitgangspunten van Aldi. Bovendien is de parkeerdruk hoog en is de manier van bevoorrading zoals deze nu gebeurt niet gewenst. Op de huidige locatie kan Aldi dus op termijn niet meer functioneren, verplaatsing is benodigd.

Door middel van een locatieonderzoek (hoofdstuk 4) is aangetoond dat Aldi niet binnen de bestaande winkelstructuur kan worden ingepast. De leegstand in Brummen is kleinschalig en biedt geen ontwikkelingsmogelijkheden voor Aldi. Dit blijkt ook uit de aangeboden winkelpanden. Deze liggen weliswaar in het centrumgebied, maar zijn veel te klein voor een Aldi (met een ruimtebehoefte van 5.000 m²). Ook binnen het kernwinkelgebied zijn geen mogelijkheden voor vestiging van een supermarkt. Uit een locatieverkenning van de vier meest geschikte locaties binnen het centrum blijkt dat ook deze locaties onvoldoende fysieke ruimte bieden voor de Aldi (locaties zijn te klein), dat het verkrijgen van de benodigde gronden niet mogelijk is voor een aantal locaties en dat de mogelijkheden voor bevoorrading verre van ideaal zijn. Geconcludeerd wordt dat exploitatie van een supermarkt binnen de huidige structuur in het centrum niet mogelijk is. Er is onvoldoende ruimte binnen het centrum.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is de Vulcanusweg wel een geschikte locatie. Deze locatie is een bestaande detailhandelslocatie, en is door de locatie op een bedrijventerrein meer geschikt als supermarktfunctie

dan de huidige ligging in een woonwijk. De locatie is goed ontsloten en biedt voldoende ruimte voor parkeren en laden/lossen.

5.3. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde verplaatsing van Aldi voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking, de overige eisen uit het provinciaal en gemeentelijk beleid en de regelgeving omtrent het toestaan van een supermarkt. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.