

LOCATIE AFWEGING

SUPERMARKT PLUS

KERN GEERTRUIDENBERG

Inleiding

Aanleiding

De huidige vestiging van supermarkt Plus in Geertruidenberg voldoet niet meer aan moderne maatstaven. De supermarkt bevindt zich momenteel in een wijkcentrum in een 'typisch naoorlogse woonbuurt'. De exploitant en de vastgoedeigenaar/ontwikkelaar wensen een uitbreiding van de huidige vestiging om zo een volwaardige supermarkt te kunnen realiseren die toekomstbestendig is. Om deze reden is onderzocht welke locatie geschikt is voor een mogelijke verplaatsing van de supermarkt binnen de kern Geertuidenberg. De nieuwe locatie dient aan een aantal voorwaarden te voldoen. Allereerst moet de supermarkt goed bereikbaar zijn voor diverse bezoekers (zowel langzaam als snel verkeer). Daarnaast is het wenselijk als de locatie onbebouwd en vrijwel onbegroeid is. Ook is de ambitie om de supermarkt een meerwaarde te geven voor de gemeente Geertruidenberg als geheel. Dat wil zeggen een hoogwaardige kwalitatieve supermarkt, die rekening houdt met het huidige cultureel-historische karakter van Geertruidenberg. De gewenste omvang bedraagt 1.500-1.600 m² bruto vloeroppervlak (bvo), met ruimte voor 75 parkeerplaatsen en tot slot dient er sprake te zijn van adequate bevoorradingsfaciliteiten.

Vraagstelling

De centrale vragen die centraal staan binnen deze opgave zijn:

- Wat zijn de voor-, en nadelen van de locaties die in beeld zijn voor de vestiging?
- Wat zijn de effecten van een vestiging van een volwaardige supermarkt op de locaties en in het bijzonder op de omgeving?

Proces

In de eerste helft van 2020 zijn 21 te onderzoeken locaties in stappen teruggebracht naar eerst een tiental, vervolgens een zevental en tot slot een viertal kansrijke locaties. Deze selectie is tot stand gekomen in dialoog tussen gemeente, exploitant en vastgoedeigenaar/ontwikkelaar waarbij StadsKracht als onafhankelijk bureau de selectie heeft begeleid met expertise. Om van 21 locaties terug te gaan naar tien locaties zijn ze getoetst op de 'harde' criteria beschikbaarheid en omvang. De tien resterende locaties zijn door gemeente, exploitant en vastgoedeigenaar/ontwikkelaar nader geanalyseerd op aanvullende criteria: ruimtelijke aspecten (zoals relatie met omgeving en stedenbouwkundige haalbaarheid), infrastructurele aspecten (zoals bereikbaarheid) en retail technische aspecten (zoals ligging in verzorgingsgebied). Wensen en belemmeringen die uit de vervolgstudie zijn gekomen zijn door StadsKracht getoetst en bevestigd. Na deze stap resteerden zeven locaties die in het veld zijn bezocht. Tijdens deze inventarisatie is gezamenlijk geoordeeld (en door StadsKracht bevestigd) dat twee locaties te decentraal zijn gelegen (Centraleweg 14a-14b en Rivierkade-Statenvaan) en dat de locatie Centraleweg 2 te klein is van omvang. De resterende vier potentiële locaties zijn nader onderzocht en getoetst aan de hand van diverse criteria.



Het betreft de volgende locaties:

locatie 1: Emmaweg/Centraleweg

locatie 2: Oude Stadsweg 2

locatie 3: Weergang/Frederik Hendrikwal

locatie 4: Kloosterstraat/Stadsweg.

De criteria zijn ingestoken vanuit de consumentenverzorging, de bereikbaarheid, de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden, de leefbaarheid van de woongebieden en de functioneringskansen voor de te vestigen supermarkt. StadsKracht heeft samen met de gemeente, de ontwikkelaar en de exploitant de potentiële locaties bezocht om zo de criteria goed te kunnen beoordelen. In deze memo worden de resultaten gepresenteerd.

Geanalyseerde locaties

1. Emmaweg/Centraleweg
2. Oude Stadsweg 2
3. Weergang/Frederik Hendrikwal
4. Kloosterstraat/Stadsweg

Ook op kaart de huidige vestiging van Plus en andere formules in de omgeving.

BEOORDELINGSMATRIX

SUPERMARKT PLUS

StadsKracht heeft alle potentiële locaties beoordeeld op onderstaande kenmerken. Op de volgende pagina's wordt per locatie de beoordeling nader toegelicht.



Locatie 1: Emmaweg/Centraleweg

Locatie 2: Oude Stadsweg 2

Criteria beoordeling locatie

- Beschikbaarheid locatie +
- Voldoende metrage beschikbaar +
- Ligging in het verzorgingsgebied +
- Bereikbaarheid +
- Parkeergelegenheid +
- Expeditie en bevoorrading +
- Inrichting en kwaliteit openbaar gebied + -
- Ruimtelijke inpassingsmogelijkheden + -
- Toegankelijkheid en zicht +
- Aanwezigheid overig aanbod -
- Toegestaan door detailhandelsbeleid + -
- Wenselijk vanuit cultuurhistorisch oogpunt + -
- Wenselijkheid omwonenden -
- Versterkt andere functies + -

Criteria beoordeling locatie

- Beschikbaarheid locatie + -
- Voldoende metrage beschikbaar +
- Ligging in het verzorgingsgebied +
- Bereikbaarheid +
- Parkeergelegenheid +
- Expeditie en bevoorrading +
- Inrichting en kwaliteit openbaar gebied + -
- Ruimtelijke inpassingsmogelijkheden +
- Toegankelijkheid en zicht + -
- Aanwezigheid overig aanbod -
- Toegestaan door detailhandelsbeleid + -
- Wenselijk vanuit cultuurhistorisch oogpunt -
- Wenselijkheid omwonenden + -
- Versterkt andere functies + -

Locatie 3: Weergang/Frederik Hendrikwal

Locatie 4: Kloosterstraat/Stadsweg

Criteria beoordeling locatie

- Beschikbaarheid locatie + -
- Voldoende metrage beschikbaar +
- Ligging in het verzorgingsgebied +
- Bereikbaarheid +
- Parkeergelegenheid +
- Expeditie en bevoorrading + -
- Inrichting en kwaliteit openbaar gebied -
- Ruimtelijke inpassingsmogelijkheden + -
- Toegankelijkheid en zicht +
- Aanwezigheid overig aanbod -
- Toegestaan door detailhandelsbeleid + -
- Wenselijk vanuit cultuurhistorisch oogpunt -
- Wenselijkheid omwonenden -
- Versterkt andere functies +

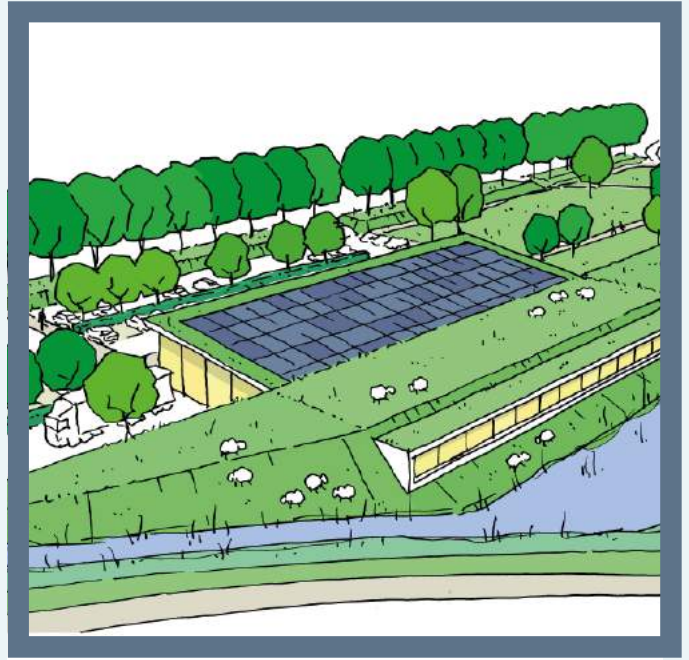
Criteria beoordeling locatie

- Beschikbaarheid locatie + -
- Voldoende metrage beschikbaar +
- Ligging in het verzorgingsgebied +
- Bereikbaarheid + -
- Parkeergelegenheid +
- Expeditie en bevoorrading + -
- Inrichting en kwaliteit openbaar gebied + -
- Ruimtelijke inpassingsmogelijkheden + -
- Toegankelijkheid en zicht + -
- Aanwezigheid overig aanbod + -
- Toegestaan door detailhandelsbeleid +
- Wenselijk vanuit cultuurhistorisch oogpunt -
- Wenselijkheid omwonenden -
- Versterkt andere functies +

Locatie 1: Emmaweg/Centraleweg

Criteria beoordeling locatie

Beschikbaarheid locatie	+
Voldoende metrage beschikbaar	+
Ligging in het verzorgingsgebied	+
Bereikbaarheid	+
Parkeergelegenheid	+
Expeditie en bevoorrading	+
Inrichting en kwaliteit openbaar gebied	+ -
Ruimtelijke inpassingsmogelijkheden	+ -
Toegankelijkheid en zicht	+
Aanwezigheid overig aanbod	-
Toegestaan door detailhandelsbeleid	+ -
Wenselijk vanuit cultuurhistorisch oogpunt	+ -
Wenselijkheid omwonenden	-
Versterkt andere functies	+ -



Algemeen oordeel Emmaweg/Centraleweg

Beschikbaarheid

De grond waar de supermarkt is beoogd is eigendom van de gemeente Geertruidenberg. Tevens is er voldoende grond beschikbaar voor de bebouwing van een supermarkt (8.600 m² beschikbaar). Supermarkt en parkeren kunnen zorgvuldig worden ingepast. Dan resteert nog altijd circa de helft voor een alternatieve invulling. Door de ruime omvang van de locatie kan er met zorgvuldigheid worden gekeken naar de afstand van de supermarkt tot de woningen aan de Emmaweg.

Relatie met omgeving

Een supermarkt vestigen op de locatie Emmaweg wordt niet als wenselijk ervaren voor de omwonenden. De supermarkt is in strijd met de doelstelling van met name de omwonenden om meer biodiversiteit te ontwikkelen in deze omgeving. Daar zijn reeds initiatieven voor ontwikkeld. Ook dient er zorgvuldig aandacht te worden besteed aan de situering van parkeren en bevoorrading, in combinatie met de in- en uitritten. Diverse varianten zijn denkbaar waarbij de bevoorrading primair is georiënteerd vanaf de Centraleweg. Parkeeroverlast kan worden beperkt met veel groen en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing.

Bereikbaarheid en economisch functioneren

De bereikbaarheid van de locatie scoort goed, voor zowel de auto als de voetganger/fietser. De locatie ligt centraal aan de zuidzijde van de kern, langs de doorgaande N263. Ook voor inwoners uit Raamsdonksveer is de supermarkt goed bereikbaar via de Centraleweg. Alle voorwaarden voor een gezond economisch functioneren van de supermarkt zijn aanwezig. De verkeersdrukte in de Koestraat in de spits is echter wel een aandachtspunt. Met een bushalte in de nabije omgeving is het openbaar vervoer goed georganiseerd in de omgeving. Ligging langs de N263 maakt de locatie ook vanuit bevoorradingswensen goed.

Ruimtelijke inpassingsmogelijkheden en kansen versterking gebied

De supermarkt is stedenbouwkundig gezien op verschillende manieren inpasbaar, waarbij in alle varianten voldoende aandacht vereist is voor kwaliteit en groen/biodiversiteit. Kwaliteit wordt hier bedoeld in termen van ligging tegen de historische kern, zodat waarde wordt gehecht aan de belangen en zichtlijnen van bewoners. Om een goede representatie voor de kern Geertruidenberg te borgen is het waardevol een link te maken met het oude spoorwegemplacement dat hier een historische laag vormt. Nadeel is de afwezigheid van andere publieksfuncties in de nabije omgeving waardoor de supermarkt enkel doelgericht bezocht gaat worden.

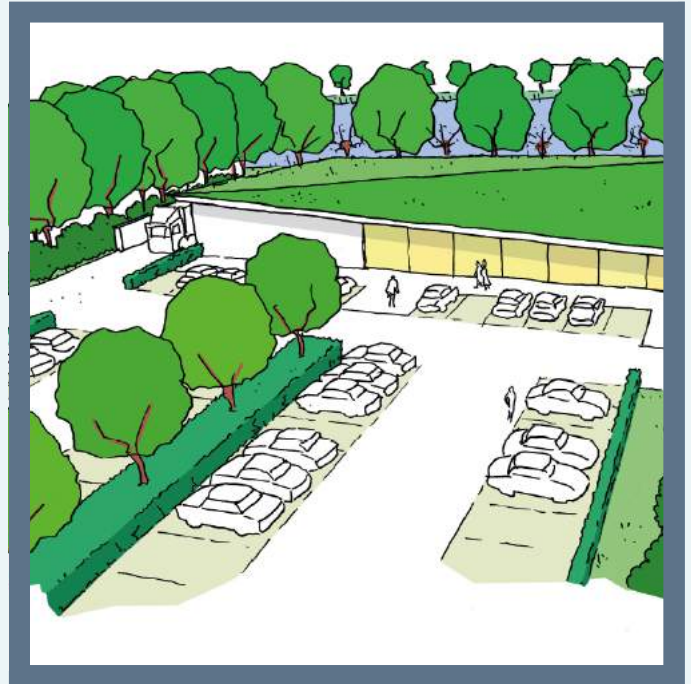
Conclusie

Samenvattend komt StadsKracht tot de conclusie dat de locatie Emmaweg/Centraleweg onder de juiste voorwaarden een geschikte potentiële locatie vormt voor de verplaatsing van de supermarkt Plus. De gunstige ligging ten aanzien van het verzorgingsgebied en de aan- en afvoer van bezoekers en bevoorrading zijn de belangrijkste plussen. Zorgvuldigheid dient te worden betracht in de ruimtelijke inpassing in relatie tot de bewoners in de omgeving.

Locatie 2: Oude Stadsweg 2

Criteria beoordeling locatie

Beschikbaarheid locatie	+	-
Voldoende metrage beschikbaar	+	
Ligging in het verzorgingsgebied	+	
Bereikbaarheid	+	
Parkeergelegenheid	+	
Expeditie en bevoorrading	+	
Inrichting en kwaliteit openbaar gebied	+	-
Ruimtelijke inpassingsmogelijkheden	+	
Toegankelijkheid en zicht	+	-
Aanwezigheid overig aanbod		-
Toegestaan door detailhandelsbeleid	+	-
Wenselijk vanuit cultuurhistorisch oogpunt		-
Wenselijkheid omwonenden	+	-
Versterkt andere functies	+	-



Algemeen oordeel Oude Stadsweg 2

Beschikbaarheid

De locatie Oude Stadsweg 2 is momenteel eigendom van de gemeente. Het huurcontract van de huidige gebruiker(s) is eindig. De beschikbaarheid van de locatie is hiermee kansrijk. Het omvangrijke oppervlak van het gebied van ca. 14.500 m² biedt volop mogelijkheden voor vestiging van een moderne supermarkt, waarbij nog volop ruimte is voor andere ontwikkelkansen. Denk aan een kleinschalig woonhofje.

Relatie met omgeving

Opvallend aan deze locatie is de verdiepte ligging ten opzichte van de Oude Stadsweg 2. Dat heeft voor- en nadelen. Voordeel is dat er een zelfstandig/afgesloten gebied is ontstaan met natuurlijke grenzen met de omgeving, zoals met de bewoners aan de Oude Stadsweg. Nadeel is dat de waterberging een uitdaging vormt (overloopgebied). Verder loopt langs de locatie een recreatieve route en is de locatie feitelijk onderdeel van de vestingwerken. De locatie heeft nu een groen karakter wat behouden dient te blijven.

Bereikbaarheid en economisch functioneren

De bereikbaarheid wordt met 'redelijk' tot 'goed' beoordeeld. De Oude Stadsweg is een zijtak van de N263 en daarmee een doorgaande route naar het centrum. Dat is gunstig voor gemotoriseerd verkeer. Voor langzaam verkeer is de locatie eveneens goed bereikbaar met een centrale ligging tussen het hart van de kern en noordwest Geertruidenberg. De Oude Stadsweg is naast de doorgaande route ook een buurtontsluitingsweg. Het wegprofiel is daarop aangepast. Aandacht moet er zijn voor de in- en uitrit naar de supermarkt, met name door het hoogteverschil en draaicirkels van bevoorradend verkeer. Het openbaar vervoer is in dit gebied goed gefaciliteerd met een bushalte in nabije omgeving. Kijkend naar het functioneren dan is er volop potentie voor binding vanuit de eigen kern. T.o.v. de potentiële locaties aan de N263 is de kans op toevloeiing hier kleiner vanwege ligging binnen het stedelijk weefsel en niet direct aan de doorgaande route. Oriëntatie van de supermarkt naar het zuiden kan alsnog voor een zichtrelatie richting Centraleweg zorgen.

Ruimtelijke inpassingsmogelijkheden en kansen versterking gebied

Stedenbouwkundig gezien is de locatie prima inpasbaar in de nabije omgeving. Hier liggen wel aandachtspunten voor het bevorderen van aansluiting met de veste. Kijkend vanuit cultureel-historisch perspectief is het van belang dat de omgeving het historische en groene karakter behoudt wanneer de supermarkt wordt gevestigd. Inpandig laden en lossen biedt een uitkomst om hinder te voorkomen en dit karakter te borgen. Er is volop ruimte rondom het terrein om parkeerplekken in te richten. Er is dan de nodige resterende ruimte voor een aanvullende ontwikkeling (zoals wonen) en behoud van groen. Afstand tot het centrum is te groot om te spreken van potentieel combinatiebezoek.

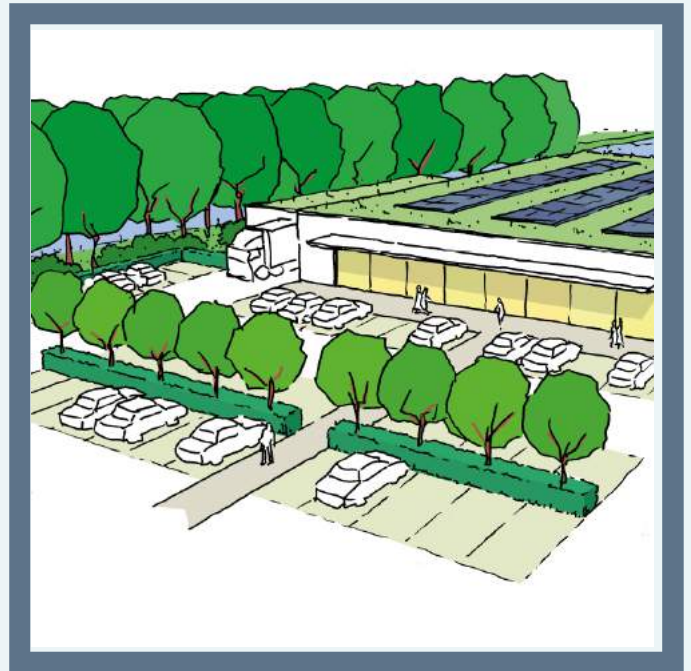
Conclusie

Samenvattend stelt StadsKracht dat de exploitatie van een supermarkt op deze plek zorgvuldig kan worden ingepast met beperkt overlast voor de omgeving. Het behoud van het groene en cultuur-historische karakter zijn essentiële vertrekpunten. De zichtbaarheid en ligging met het oog op het economisch functioneren zijn redelijk maar kunnen beter.

Locatie 3: Weergang/Frederik Hendrikwal

Criteria beoordeling locatie

- Beschikbaarheid locatie (+)
- Voldoende metrage beschikbaar (+)
- Ligging in het verzorgingsgebied (+)
- Bereikbaarheid (+)
- Parkeergelegenheid (+)
- Expeditie en bevoorrading (+)
- Inrichting en kwaliteit openbaar gebied (-)
- Ruimtelijke inpassingsmogelijkheden (+)
- Toegankelijkheid en zicht (+)
- Aanwezigheid overig aanbod (-)
- Toegestaan door detailhandelsbeleid (+)
- Wenselijk vanuit cultuurhistorisch oogpunt (-)
- Wenselijkheid omwonenden (-)
- Versterkt andere functies (+)



Algemeen oordeel Weergang/Frederik Hendrikwal

Beschikbaarheid

Allereerst is er een fysieke mogelijkheid om de supermarkt te vestigen in het gebied van de Weergang - Frederik Hendrikwal. De grond is eigendom van de gemeente Geertruidenberg. Ruimtelijk gezien is er ook voldoende metrage beschikbaar (5.900 m²), maar deze ruimte is duidelijk minder omvangrijk dan bij andere potentiële locaties. Toch kunnen er vraagtekens worden gezet bij de beschikbaarheid van de locatie voor de functie supermarkt vanuit de huidige functie (groen/natuur, spelen en waterberging) en de structuur van de bastions.

Relatie met omgeving

Vanuit het perspectief van stedenbouw/landschapsarchitectuur is wat inlevingsvermogen vereist om de supermarkt om de supermarkt zorgvuldig samen te smelten met de omgeving. De structuur van de bastions, en daarmee het historische karakter van Geertruidenberg, en het groen tussen de bastions zullen worden doorbroken wanneer de supermarkt zich vestigt op deze locatie. De locatie ligt tussen een tweetal woonclusters. Inpassing dient daarmee zorgvuldig te worden vormgegeven. Hoe dan ook wordt een deels groen karakter opgeofferd. Kansrijk is de verdiepte ligging van het gebied gezien vanaf de Stationsweg. Hierdoor kan de supermarkt worden ingebed in het groen.

Bereikbaarheid en economisch functioneren

De ligging van deze locatie in het verzorgingsgebied is kansrijk en vergelijkbaar met de locatie Emmaweg/Centraleweg. Daarmee goed bereikbaar voor inwoners in de eigen kern, maar ook voor de kern Raamsdonksveer en voor forensen. Met de komst van de supermarkt zal wel mogelijk een extra druk ontstaan op de inritten van de bastions en de nieuw te creëren in-/uitrit. Afslaan verkeer heeft een effect op de doorstroming. De bereikbaarheid voor langzaam verkeer is goed door de aanwezige fietspaden en goede oversteekfaciliteiten voor bezoekers afkomstig uit de kern. Voor bezoekers reizend met het openbaar vervoer is er een bushalte aanwezig in directe nabijheid. Expeditie kan worden gescheiden van bezoekersverkeer en mogelijk inpandig worden opgelost in het groen om de overlast voor omwonenden te minimaliseren.

Ruimtelijke inpassingsmogelijkheden en kansen versterking gebied

De locatie kenmerkt zich door een goede centrale ligging, direct bij woonfuncties maar toch aan de doorgaande N263. Momenteel kenmerkt de locatie zich als een groen/natuurrijk gebied tussen de historische bastions. Bovendien is het gebied een beschermingszone en een gebied waarvan de gronden gelegen zijn aan de rivierzijde van een dijk in de omgeving. Het is een overloopgebied voor water. Bewoners van de bastions kijken nu uit op een groene omgeving met faciliteiten voor spel en recreatie. Een supermarkt zal dat beeld veranderen, maar met harde voorwaarden en een goede inpassing kan de supermarkt ook goed opgaan in de omgeving. Dat is echter niet vanzelfsprekend.

Kans: De stichting Spoorbrug Geertruidenberg heeft mogelijk de wens om deze locatie te benutten om de geschiedenis van de locatie te benadrukken en een podium te geven. Op deze locatie stond voorheen het oude station van Geertruidenberg. Door met de supermarkt aan te sluiten bij het verleden kan er in theorie een verhaal worden opgebouwd voor bezoekers.

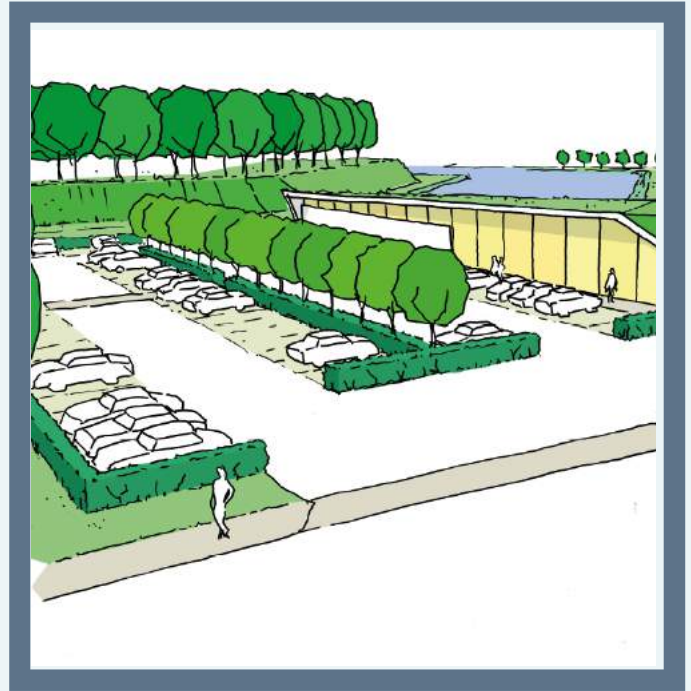
Conclusie

Ondanks de fysieke mogelijkheden en goede ligging vanuit economisch functioneren, vraagt vestiging van een supermarkt ook het nodige van de omgeving. Die belangen dienen zorgvuldig te worden geïntegreerd. Pas dan is een supermarkt denkbaar.

Locatie 4: Kloosterstraat/Stadsweg

Criteria beoordeling locatie

Beschikbaarheid locatie	+	-
Voldoende metrage beschikbaar	+	
Ligging in het verzorgingsgebied	+	
Bereikbaarheid	+	-
Parkeergelegenheid	+	
Expeditie en bevoorrading	+	-
Inrichting en kwaliteit openbaar gebied	+	-
Ruimtelijke inpassingsmogelijkheden	+	-
Toegankelijkheid en zicht	+	-
Aanwezigheid overig aanbod	+	-
Toegestaan door detailhandelsbeleid	+	
Wenselijk vanuit cultuurhistorisch oogpunt		-
Wenselijkheid omwonenden		-
Versterkt andere functies	+	



Algemeen oordeel Kloosterstraat/Stadsweg

Beschikbaarheid

Het gebied is eigendom van de gemeente en kent in de huidige situatie de bestemming groen/park. Het kavel heeft een omvang van circa 5.500 m² en voldoet daarmee aan de primaire ruimteclaim voor vestiging van een supermarkt met bijbehorende functies.

Ruimtelijke inpassingsmogelijkheden en kansen versterking gebied

Stedenbouwkundig is de supermarkt op deze locatie inpasbaar. Echter dient wel aandacht worden gegeven aan de uitstraling van de supermarkt in relatie tot de omgeving. Vanuit natuurlijk en cultuurhistorisch perspectief liggen er enkele uitdagingen op deze locatie. De plek grenst direct aan de vestingwerken en is onderdeel van de zuiderwaterlinie. Duidelijk herkenbaar vanwege het aanwezige hoogteverschil. Ook is op deze locatie het monument aanwezig ter herinnering aan - en herdenking van - de oorlog. Op dit moment typeert de locatie zich als een groene plek aan de rand van het centrum. Feitelijk is het een overgang van het bebouwde centrum naar een recreatieve omgeving met veel open zichtlijnen. De locatie is het begin/einde van enkele wandelpaden. Inpassing van de supermarkt vereist kortom een zorgvuldige inbedding in het groen, met aandacht voor relatie met het water, het monument en de veste. Desondanks zijn er ook voordelen aan te wijzen. De supermarkt krijgt bij realisatie een gunstige centrale plek in het verzorgingsgebied van de kern Geertruidenberg. Voor zowel de inwoners en bezoekers van het centrum als inwoners van de overige wijken in de kern. Door de nabije ligging met het centrum zijn er kansen voor dubbelgebruik van parkeren en combinatieverkoop.

Relatie met omgeving

Aan de oostelijke zijde van de potentiële locatie is kort geleden het woon-zorgcomplex De Riethorst ontwikkeld. Een deel heeft een oriëntatie van de woningen aan de Kloosterstraat. Een historische bomenrij zorgt voor een natuurlijke scheiding tussen het park, de Kloosterstraat en het woon-zorgcomplex. Vestiging van een supermarkt heeft effect op het huidige uitzicht van de bewoners. Bovendien neemt het aantal verkeersbewegingen aan de Stadsweg fors toe.

Bereikbaarheid en economisch functioneren

Voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) is de locatie goed bereikbaar, voor zowel de inwoners van het centrum als de 'nieuwe' wijken in Geertruidenberg. Ook voor autoverkeer zal de supermarkt minder goed bereikbaar zijn, uit het westen via de Stadsweg en uit het oosten via het centrum. De Stadsweg is niet ruim opgezet en kent een langzaam verkeer profiel. Met fors meer verkeersbewegingen en een nieuwe in- en uitrit vraagt dat om aanpassingen. Een halte voor openbaar vervoer is op enige afstand gevestigd. In termen van economisch functioneren heeft de supermarkt een centrale plek voor heel Geertruidenberg en kan de supermarkt profiteren van centrumbezoek, al moet dat niet overschat worden. Toevloeiing van elders is er minder in vergelijking tot de andere onderzoekslocaties. Reden is dat een natuurlijke doorgaande verbinding ontbreekt.

Conclusie

Allesomvattend is de locatie Kloosterstraat/Stadsweg de meest centrale locatie in vergelijking tot de overige onderzoekslocaties. Nabijheid van het centrum schept kansen. Grootste uitdagingen vormen het transformeren van een cultuurhistorische en natuurlijk belangrijke plek naar een boodschappenfunctie. Voorts zijn ook zorgvuldige aanpassingen aan het wegprofiel noodzakelijk.



STADSKRACHT
retail & gebiedsmanagement

INFO@STADSKRACHT.NL