

Uitwerking criteria multicriteria-analyse locatiestudie AH Voorthuizen

Locaties

Voor de ontwikkeling van de Albert Heijn in Voorthuizen zijn drie locaties uitgewerkt:

- Locatie Hoofdstraat, uitbreiding huidige locatie AH richting Koninginnelaan.
- Locatie Hoek baron van Nagelstraat/Apeldoornsestraat, horecagelegenheid De Punt.
- Locatie Rubenslaan/Hondsdraf, ontwikkeling wijk Blankensgoed.
- Locatie Voorthuizen-Zuid, ontwikkeling zuidrand Voorthuizen, langs Baron van Nagellstraat.

Onderzoeksmethodiek

De haalbaarheid van de locaties zal inzichtelijk worden gemaakt middels een multicriteria-analyse. In de multicriteria-analyse zijn de volgende criteria benoemd:

- Maatschappelijke haalbaarheid
- Stedenbouwkundige kwaliteit
- Verkeerskundige kwaliteit
- Duurzaamheid
- Exploitatiemogelijkheden
- Invloed op economisch functioneren van kernwinkelgebied
- Noodzaak aanwending tijdelijke locatie tijdens (ver)bouw

De geformuleerde criteria kunnen als volgt worden geoperationaliseerd.

Maatschappelijke haalbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid is gedefinieerd als de mate van maatschappelijk draagvlak voor een ruimtelijke ingreep op een locatie. Het maatschappelijk draagvlak wordt onder andere in kaart gebracht door middel van gesprekken met een afvaardiging van het bestuur van Plaatselijk Belang Voorthuizen.

Stedenbouwkundige kwaliteit

De stedenbouwkundige kwaliteit van de plannen is gedefinieerd als de ruimtelijke kwaliteit van de plannen in relatie tot de omgeving waarin de plannen zijn geprojecteerd. De stedenbouwkundige kwaliteit van de plannen wordt getoetst middels een advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige.

Verkeerskundige kwaliteit

De verkeerskundige kwaliteit van de plannen kan gedefinieerd worden als de mate waarin de afwikkeling van de met de ontwikkeling gepaard gaande verkeersstromen op een acceptabele wijze geschiedt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de verkeersstroom die samenhangt met bezoekers (m.n. parkeren) van de supermarkt en tussen de verkeersstroom die samenhangt met de logistieke afwikkeling van de bevoorrading van de supermarkt. De verkeerskundige kwaliteit van de plannen wordt getoetst middels een advies van de gemeentelijke verkeerskundige.

Duurzaamheid

De duurzaamheid van de plannen wordt in deze analyse gedefinieerd als de toekomstbestendigheid van de investering.

Exploitatie mogelijkheden

Wanneer de omvang van de kern Voorthuizen gerelateerd wordt aan het aanwezige supermarktaanbod kan geconcludeerd worden dat er draagvlak aanwezig is om de bestaande vestiging van Albert Heijn te laten groeien tot circa 1.500 m² WVO. Deze maat zal als uitgangspunt worden genomen om de exploitatie mogelijkheden van de plannen te toetsen.

Invloed op het functioneren van het bestaande kernwinkelgebied

Supermarkten zijn sterke publiekstrekkers en kunnen, afhankelijk van hun ligging, een positieve invloed hebben op het bestaande kernwinkelgebied. De plannen zullen getoetst worden aan de hand van hun positionering ten opzichte van het kernwinkelgebied en de mogelijkheden welke deze positionering biedt voor een gekoppeld bezoek.

Noodzaak alternatieve locatie tijdens (ver)bouw

Hierbij zal getoetst worden in hoeverre het noodzakelijk is om een alternatieve locatie te benutten voor het plaatsen van een tijdelijke voorziening tijdens de (ver)bouw. Nader onderzoek dient plaats te vinden naar de ruimtelijke mogelijkheden voor deze voorziening. De kosten welke gepaard gaan met een tijdelijke voorziening komen voor rekening van de exploitant.

Multicriteria-analyse

De plannen kunnen op elk van de gedefinieerde criteria een score realiseren van 1 tot en met 5. De scores lopen op van "1 = negatief effect, weinig invloed" tot "5 = positief effect, veel invloed"

Criterium	hoofdstraat	De Punt	Blankensgoed	Voorthuizen Zuid
Maatschappelijk draagvlak	2	3	4	4
Stedenbouwkundige kwaliteit	2	2	5	5
Verkeerskundige kwaliteit	2	3	4	4
Duurzaamheid	2	2	5	5
Exploitatiemogelijkheden	3	2	5	5
Invloed op economisch functioneren kwg	5	3	2	1
Noodzaak tijdelijke locatie	1	5	5	5
Totaal	17	20	29	28

Wegingcriteria

Gewichten zijn het relatieve belang dat aan ieder criterium in de beoordeling moet worden gehangen. De reden hiervoor is dat de criteriumscores voor de beoordeling van de alternatieven niet van dezelfde betekenis zijn. Het belang van de criteria is weergegeven door middel van een score 1 t/m 3. In de onderstaande tabel zijn de wegingcriteria aan de verschillende criteria gekoppeld.

Criterium	Wegingcriterium
Maatschappelijk draagvlak	3
Stedenbouwkundige kwaliteit	2
Verkeerskundige kwaliteit	2
Duurzaamheid	1
Exploitatiemogelijkheden	1
Invloed op economisch functioneren kernwinkelgebied	3
Noodzaak tijdelijke locatie	1

Conversietabel

In de onderstaande tabel is de conversie gemaakt waarbij de beoordelingcriteria zijn gekoppeld aan de wegingcriteria. De conversie is tussen haakjes weergegeven achter de oorspronkelijke score.

Criterium	hoofdstraat	De Punt	Blankensgoed	Voorthuizen Zuid
Maatschappelijk draagvlak	2 (6)	3 (9)	4 (12)	4 (12)
Stedenbouwkundige kwaliteit	2 (4)	2 (4)	5 (10)	5 (10)
Verkeerskundige kwaliteit	2 (4)	3 (6)	4 (8)	4 (8)
Duurzaamheid	2 (2)	2 (2)	5 (5)	5 (5)
Exploitatiemogelijkheden	3 (3)	2 (2)	5 (5)	5 (5)
Invloed op economisch functioneren kwg	5 (15)	3 (9)	2 (6)	1 (3)
Noodzaak tijdelijke locatie	1 (1)	5 (5)	5 (5)	5 (5)
Totaal	17 (35)	20 (37)	(51)	(48)

Conclusies

In deze multicriteria analyse zijn vier locaties voor de uitbreiding van de vestiging van Albert Heijn in Voorthuizen met elkaar op haalbaarheid vergeleken.

Uit de uitkomsten van de analyse kan worden geconcludeerd dat de locatie Blankensgoed en Voorthuizen-Zuid het meeste perspectief bieden voor een uitbreiding van de vestiging van Albert Heijn. Hierbij scoren met name de aspecten maatschappelijk draagvlak en stedenbouwkundige kwaliteit

hoog. Gelet op de relatie met het kernwinkelgebied scoort de locatie Blankensgoed iets beter. Bovendien is de realisatietermijn van de locatie Blankensgoed ten opzichte van de locatie Voorthuizen-Zuid naar verwachting korter. Gelet op het voorgaande heeft de ontwikkeling van de locatie Blankensgoed de voorkeur.

Aandachtspunt bij een keuze voor verplaatsing naar Blankensgoed is het effect van de verplaatsing op het economisch functioneren van het kernwinkelgebied van Voorthuizen. Indien het verlies aan trekkracht voor het centrum voldoende kan worden gecompenseerd door het toevoegen van nieuwe aantrekkende winkelformules wordt de voorkeur voor de locatie Blankensgoed verder versterkt. In dit kader zullen in de in ontwikkeling zijnde handelsvisie voor de kern Voorthuizen voorwaarden moeten worden geformuleerd om het verlies aan trekkracht te compenseren.