



Datum: 11-2-2016
Projectnummer: 1687.0216

Notitie supermarkt Verdegaalhal Tubbergen

De Gemeenteraad van Tubbergen staat voor de beslissing om de bestaande Verdegaalhal te verbouwen, dan wel (op een andere locatie) nieuw te bouwen. In dat kader is behoefte aan meer inzicht in de wenselijkheid en haalbaarheid van een supermarkt op de sporthallocatie.

Gelet op de korte termijn hebben we afgesproken nu een korte notitie op te stellen, waarin we ingaan op kansen en effecten van een dergelijke ontwikkeling voor het centrum van Tubbergen, en randvoorwaarden benoemen voor de ruimtelijk-economische afweging (mede in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Deze notitie doet nog geen uitspraken over de haalbaarheid van een supermarkt op de sporthallocatie, maar kan wel door de Raad gebruikt worden bij de afweging hoe het proces rondom de (her)ontwikkeling van de sporthal(locatie) verder in te richten.

Beleid gemeente Tubbergen: centrum versterken

Het beleid van de gemeente Tubbergen op het gebied van detailhandel is al jaren consequent gericht op versterking van het centrum van Tubbergen als belangrijkste centrumgebied binnen de gemeente. In de meest recente Detailhandelsstructuurvisie Tubbergen (2015) staat op p. 22:

“Het centrum van Tubbergen blijft een functie vervullen als compleet dorpscentrum gericht op frequente aankopen voor inwoners uit Tubbergen en omliggende plaatsen. Cruciaal voor behoud van deze positie is de aanwezigheid van een sterk en concurrerend supermarktaanbod in het centrumgebied. Om voldoende trekkracht te behouden ten opzichte van concurrerende grote supermarkten (o.a. Ootmarsum, Almelo) is ook in Tubbergen schaalvergroting van de supermarkten noodzakelijk. Uitdaging is om in het centrum de ruimte te vinden (of te creëren) om deze schaalvergroting mogelijk te maken.”

De locatie van de Verdegaalhal, aan de rand van het centrumgebied, biedt mogelijk kansen om de beleidsmatig nagestreefde en noodzakelijk geachte schaalvergroting van het supermarktaanbod te realiseren.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aantonen

Bij nieuwe ontwikkelingen, waar een bestemmingsplanwijziging nodig is, moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen. Eerste stap hierbij is dat aangetoond dient te worden dat het plan voorziet in een actuele behoefte aan nieuwe winkelruimte.

In het kader van de actualisatie van de Detailhandelsstructuurvisie is in 2015 een berekening gemaakt van de marktruimte voor dagelijks aanbod. Deze indicatieve berekening is nog steeds actueel. Dit betekent dat kwantitatief sprake is van evenwicht tussen vraag en aanbod. Met andere woorden, de kwantitatieve behoefte aan uitbreiding van het dagelijks winkelaanbod in Tubbergen is vrijwel nihil.

In kwalitatief opzicht is er wel behoefte aan uitbreiding van het aanbod, en dan met name het supermarktaanbod in het centrum. In het centrum van Tubbergen zijn op dit moment twee supermarkten gevestigd: Plus van circa 1.250 m² winkelvloeroppervlak (wvo), en Aldi van circa 500 m² wvo. Beide supermarkten, maar met name discounter Aldi, zijn naar moderne maatstaven klein. Met deze omvang kunnen zij hun trekkersrol voor het overige centrumaanbod maar in beperkte mate vervullen, omdat zij onvoldoende kunnen inspelen op de behoeften van consumenten.

Gelet op het ontbreken van kwantitatieve marktruimte, zou bij een ontwikkeling van een nieuwe supermarkt op de sporthallocatie in beginsel uitgegaan moeten worden van verplaatsing van één van de bestaande supermarkten, bij voorkeur de te kleine Aldi. Hierbij is het wenselijk dat het huidige pand van Aldi niet opnieuw wordt ingevuld met een supermarkt. Ook een variant waarbij Plus en Aldi beide 'doorschuiven' is denkbaar.

Belang van supermarkten voor centrumgebieden

Het belang van sterke supermarkten voor centrumgebieden als dat van Tubbergen is groot. Supermarkten trekken dagelijks een grote stroom bezoekers. Andere winkels in de nabijheid van deze publiekstrekker profiteren daarvan. Uit grootschalig onderzoek¹ onder 4.750 supermarktbezoekers in 30 dorps- en wijkcentra in Nederland blijkt dat gemiddeld 65% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnenloopt tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied. In centra waar de supermarkt op zeer korte afstand (tot 50 meter) van het overige aanbod ligt (met entree in het zicht) is het combinatiebezoek aanzienlijk hoger (75%) dan in situaties waar de ruimtelijke relatie minder goed is. Het combinatiebezoek neemt dan snel af.

Voorgenoemd onderzoek toont aan dat het niet alleen gewenst is dat de supermarkten in Tubbergen een bepaalde schaalgrootte moeten hebben, maar ook dat het noodzakelijk is dat de supermarkten behouden blijven in het centrum, en dat binnen het centrum de ruimtelijk-functionele relatie zo optimaal mogelijk is.

Effecten voor winkelstructuur en leegstand

Naast het bepalen van de behoefte, dient bij de eerste trede van de Ladder ingegaan te worden op de mogelijke effecten van het plan op de bestaande winkelstructuur en de ontwikkeling van leegstand.

Hiervoor is al aangegeven wat het belang van eigentijdse supermarkten voor centrumgebieden is en is geconstateerd dat de twee bestaande supermarkten in het centrum van Tubbergen te klein zijn om hun trekkersrol (op termijn) goed te kunnen vervullen. De ontwikkeling van een supermarkt (met toekomstgerichte omvang) op de sporthallocatie kan bijdragen aan de gewenste (duurzame) versterking van het centrum als geheel. Voorwaarden hiervoor zijn een goede stedenbouwkundige, en ruimtelijk-functionele inpassing (zie verderop).

Het verplaatsen van een van de twee trekkers in het centrum leidt tot een verschuiving van het zwaartepunt van het winkelaanbod. In een nadere uitwerking van het plan moet nadrukkelijk aandacht besteed worden aan de relatie van een nieuwe supermarkt met de overige winkels

¹ DTNP (2010), Combinatiebezoek supermarkten en dagelijkse speciaalzaken

(aan de Grotestraat). Mogelijk wijzigt de ruimtelijk-functionele centrumstructuur door verplaatsing van een van de twee trekkers. Daarnaast moet aandacht worden besteed aan het risico op leegstand door de nieuwe ontwikkeling (onder meer het vrijkomende supermarktpand).

Randvoorwaarden ruimtelijk-functionele inpassing

De haalbaarheid van ontwikkeling van een supermarkt op de sporthallocatie in Tubbergen, is onder meer afhankelijk van de mogelijkheden voor een goede ruimtelijke inpassing.

Aandachtspunten bij de nadere uitwerking zijn:

- Voldoende ruimte beschikbaar (te maken) voor volwaardige supermarkt
- Stedenbouwkundige opzet, waarbij entree supermarkt optimaal aansluit op rest van het centrum (winkels Hoofdstraat, parkeren Markt)
- Zo kort en aantrekkelijk mogelijke looproute tussen supermarkt en overig centrumgebied
- Voldoende (extra) parkeercapaciteit, goede en verkeersveilige bereikbaarheid
- Goed bereikbare en veilige bevoorradingsmogelijkheden
- Alternatieve invulling/functie achterblijvend supermarktpand (uitgaande van verplaatsing)

Zorgvuldig onderzoek en proces van belang

De inpassing van een supermarkt (inclusief parkeren, bevoorrading, etc.) in een stedelijk gebied is een complexe en maatschappelijk gevoelige ontwikkeling. Veel partijen zijn direct betrokken en belanghebbend, waarbij belangen zowel strijdig als groot kunnen zijn. Te denken valt aan concurrerende supermarkten, vastgoed- en grondeigenaren, omwonenden en ondernemers. Besluiten moeten daarnaast deugdelijk worden gemotiveerd op basis van de juiste argumenten (o.a. ruimtelijke ordening, geen economische ordening).

De ervaring leert dat de inpassing en/of verplaatsing van een supermarkt gepaard zal gaan met de nodige discussies, onderhandelingen en juridische procedures. Voor het welslagen ervan is het sterk aan te bevelen vanaf het eerste moment een zorgvuldig en transparant proces te doorlopen, op basis van inzichtelijk (te maken) feiten, cijfers en afwegingen.

Alvorens een definitieve beslissing te (kunnen) nemen over ontwikkeling van een nieuwe supermarktlocatie, en over het al dan niet verplaatsen van de sporthal, is gericht nader onderzoek gewenst. Uitgaande van een goede inpassing en relatie met het winkelgebied, is een grotere supermarkt op deze locatie planologisch-juridisch naar verwachting te motiveren, mede door jarenlang consequent beleid. In dit geval vraagt vooral de ruimtelijke inpassing en het proces met belanghebbenden tijd en aandacht.

Dit kan gebeuren aan de hand van het volgende globale stappenplan:

1. verkennende gesprekken met potentiële marktpartijen (met name de supermarkten), waarbij daadwerkelijke belangstelling voor uitbreiding/verplaatsing wordt getoetst
2. globale modellenstudie ruimtelijke inpassing (zie bijgaand voorbeeld ter indicatie), rekening houdend met bovengenoemde functioneel-ruimtelijke randvoorwaarden, verkaveling en grondposities, afweging en voorlopig voorkeursmodel
3. bestuurlijk tussenbesluit doorgaan/niet doorgaan met planuitwerking
4. verkenning mogelijkheden achterblijvend onroerend goed, stedenbouwkundige uitwerking
5. bredere toets politiek/maatschappelijk draagvlak, planologisch-juridische motivering (o.a. ladder duurzame verstedelijking)

Conclusie

De wenselijkheid van schaalvergroting van de supermarkten in het centrum van Tubbergen is groot. Het is op termijn noodzakelijk om de gewenste positie van het centrum te behouden. In bestaand stedelijk gebied zijn de fysieke mogelijkheden voor een dergelijke grote ontwikkeling meestal beperkt. Ook binnen het centrum van Tubbergen zijn er weinig mogelijkheden voor inpassing van een volwaardige supermarkt, inclusief benodigde ruimte voor bevoorrading, parkeren en bereikbaarheid. De locatie van de sporthal biedt deze ruimte mogelijk wel. Dit is dan ook een unieke kans om aan de rand van het centrum ruimte te vinden voor de gewenste schaalvergroting van het supermarktaanbod.

De haalbaarheid van de ontwikkeling van een supermarkt op de sporthallocatie is op dit moment nog niet goed in te schatten. Dit hangt onder meer af van de stedenbouwkundige inpassing op de locatie zelf, de ruimtelijk-functionele inpassing (relatie met overige winkels centrum) en het maatschappelijk draagvlak (bij onder meer ondernemers en omwonenden).

Deze complexe en gevoelige ontwikkeling vraagt om een zorgvuldig proces, waarbij veel belangen spelen en planologische besluiten ruimtelijk goed gemotiveerd moeten worden. Het is in deze situatie de moeite waard om de benodigde tijd te nemen om dit proces zorgvuldig te doorlopen. Binnen enkele maanden kan helder zijn of op de sporthallocatie een kansrijke supermarktontwikkeling mogelijk is.



Indicatief voorbeeld modelstudie inpassing supermarkt