

Notitie.

AAN : Patricia Ankersmid
VAN : Corneel Jonkers en Sjaak Soldaat
KOPIE : -
DATUM : 16 juli 2018
ONDERWERP : Mogelijkheden schaalvergroting supermarkten Tubbergen

Geachte mevrouw Ankersmid, beste Patricia,

Onlangs hebben wij, Over Morgen en Colliers International aan Tubbergen Bruist en de ondernemersvereniging een aantal scenario's gepresenteerd aangaande de mogelijkheden voor schaalvergroting van de supermarkten in Tubbergen.

Om tot deze scenario's te komen hebben wij onderzoek gedaan naar:

- de bestaande beleidsuitgangspunten;
- de supermarkten in het dorp Tubbergen en omliggende kernen;
- de marktruimte die op basis van de verzamelde gegevens aanwezig is;
- de invloed van combinatiebezoek (supermarkt & overige winkelaanbod centrum Tubbergen);

Vervolgens hebben wij een 8-tal mogelijke locaties voor een supermarkt in het centrum beoordeeld op:

- Operationele aspecten: is er voldoende ruimte op de locatie;
- Uitvoering: slagingskans in relatie tot aantal en omvang van verwervingen;
- Versterking centrum: relatie tot het gewenste combinatiebezoek;
- Ladder duurzame verstedelijking.

Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek bleken twee locaties geschikt voor het vestigen van, of schaalvergroting van een supermarkt. Namelijk de Verdegaaalhal-locatie en de locatie van de huidige PLUS-supermarkt.

Met deze uitkomsten zijn wij in gesprek gegaan met de exploitant van en het winkelbedrijf PLUS, de eigenaar van het pand van PLUS, ALDI en de eigenaar van het pand van ALDI. Voor de resultaten uit deze consultatieronde verwijzen wij naar bijgevoegde presentatie.

Tot slot is er onderzocht wat de invloed is van het vestigen van een discount supermarkt (ALDI) aan de rand van het dorp, buiten het centrum.

Conclusies op basis van het onderzoek

Middels deze onderzoeken en gesprekken zijn wij gekomen tot de volgende conclusies:

- Er is geen marktruimte voor een 3e volwaardige supermarkt op middellange termijn;
- Het handhaven van de huidige segmentatie is de ideale combinatie voor het centrum van Tubbergen:
 - PLUS als full-service formule bindt de lokale koopkracht
 - ALDI als discountformule versterkt de bovenlokale aantrekkingskracht
- PLUS ziet voor zichzelf een goede toekomst in Tubbergen en wil hierin investeren op de huidige locatie (op een termijn van twee jaar) mits er geen derde supermarkt bijkomt. Deel van de marktruimte zal worden benut door PLUS voor uitbreiding. Uitbreiding kan eventueel op de locatie Verdegaalhal, mits er geen derde supermarkt komt, of er leegstand ontstaat op de huidige locatie van PLUS.
- ALDI is voorlopig niet van plan om weg te gaan, maar geeft aan niet te zullen investeren op de huidige locatie, anders dan voor behoud van de huidige situatie.
ALDI wil alleen aan de "rand" van het dorp Tubbergen de uitbreidingsruimte benutten, niet in het centrum van het dorp.
- Mits gelegen direct in het centrum van Tubbergen generen zowel PLUS als ALDI combinatiebezoek met de overige winkels in het centrum.
- ALDI aan de rand van het dorp Tubbergen levert vrijwel geen bijdrage aan combinatiebezoek met het centrum.
- Locatie Verdegaalhal is de meest geschikte locatie voor een nieuwe supermarkt.

Scenario's

De meeste ideale variant

Op basis van onze onderzoeken zou de meest ideale variant voor Tubbergen zijn, dat een discount formule (bij voorkeur ALDI) een nieuwe grotere winkel opent op de Verdegaalhal locatie, mogelijk in combinatie met woningbouw en dat PLUS uitbreidt in het huidige pand. ALDI gaat dicht op haar huidige locatie. Op die manier wordt het aantal m2 supermarktaanbod vergroot in lijn met de beschikbare marktruimte en wordt het aantal combinatiebezoeken vergroot. Ook blijft de combinatie full-service en discount supermarkt behouden. Een nadeel van dit ideale scenario is een toename van de verkeersbewegingen rondom deze locatie.

Momenteel is dit echter niet realiseerbaar, omdat ALDI pertinent andere opties afwijst, dan nieuwbouw aan de rand van het dorp en dus op de huidige locatie voorlopig gevestigd blijft. Op basis daarvan blijven er vijf scenario's over.

A: de status quo verlengen

In dit scenario wordt er een tijdelijke invulling gegeven aan de Verdegaalhal in verband met mogelijk ontwikkelingen in de toekomst. Eventueel met verlenging, waar nodig. Ook wordt een ALDI aan de rand van het dorp pertinent niet toegestaan. Op deze manier wordt de mogelijkheid open gehouden voor een supermarkt op de Verdegaalhal locatie en daarmee uitbreiding van het aantal m2 vloeroppervlak supermarkt. Ook wordt er duidelijkheid geboden over een ontwikkeling aan de rand van het dorp. Gevolg van deze aanpak kan zijn, dat PLUS niet uitbreidt in verband met de onzekerheid die er bestaat over een derde supermarkt. Kortom, het leidt niet op korte termijn tot een verbetering van de situatie.

B: de rand locatie Verdegaalhal (zijde Molenstraat) bestemmen voor woningbouw

In dit scenario wordt een deel van de Verdegaalhal locatie, de rand zijde Molenstraat, bestemd voor woningbouw en een groot (overig) deel ingevuld met park en/of parkeerterrein, waardoor mogelijk in de toekomst op die plek een supermarkt gerealiseerd kan worden. Ook wordt een ALDI aan de rand van het dorp pertinent niet toegestaan. Op deze manier geeft de gemeente wel het signaal af, dat ze door gaat, maar houdt de mogelijkheid open voor een toekomstige (supermarkt)ontwikkeling op de locatie van het park/parkeerterrein. Tegelijkertijd wordt er duidelijkheid geschepd over vestiging van een supermarkt aan de rand van het dorp en wordt er ruimte geboden in het centrum voor de vraag naar woningen.

Ook in dit scenario wordt er nog geen zekerheid geboden, dat er de komende jaren geen derde supermarkt komt, wat PLUS ervan kan weerhouden om met 250 m² uit te breiden. Ook blijft er zo onzekerheid bij bewoners over de woonkwaliteit in de omgeving van de Verdegaaalhal.

C: de Verdegaaalhal-locatie wordt vergeven aan de ontwikkeling van woningbouw en andere functies, géén retail

In dit scenario wordt de Verdegaaalhal-locatie niet behouden als locatie voor de vestiging van een supermarkt en daarmee het uitbreiden van het aantal supermarkt m². Ook wordt een ALDI aan de rand van het dorp pertinent niet toegestaan. Op deze manier wordt er zekerheid geboden aan PLUS, dat er op de locatie Verdegaaalhal geen derde supermarkt komt. PLUS heeft aangegeven in dat geval uit te willen breiden met 250 m² in het huidige pand. Ook wordt er duidelijkheid geboden over een ontwikkeling aan de rand van het dorp. Het nadeel is vanzelfsprekend, dat de locatie Verdegaaalhal niet meer geschikt is voor het vestigen van een supermarkt na definitieve planvorming. Planvorming neemt 2 tot 3 jaar in beslag. Na definitieve planvorming op de Verdegaaalhal-locatie kan het gebeuren, dat ALDI vertrekt en (gezien de huidige locatie van ALDI ook te klein is voor een nieuwe supermarkt) er dus geen 'ideale' locatie meer is voor een andere tweede supermarkt.

D: Verdegaaalhal-locatie reserveren/bestemmen 1.800 m² voor een 2e supermarkt (kan ook een 3e worden)

In dit scenario wordt ruimte geboden voor een supermarkt om zich te vestigen op de Verdegaaalhal-locatie, waardoor het supermarktaanbod in m² kan worden vergroot. Ook wordt een ALDI aan de rand van het dorp pertinent niet toegestaan.

Dit scenario kan een gevaar zijn voor de bestaande supermarkten in het dorp Tubbergen. Er kan zich immers ook een derde supermarkt melden. Voor een derde supermarkt is er momenteel geen marktruimte. Op PLUS (in het geval van een full-service supermarkt), danwel ALDI (in het geval van een discounter), zal dit een wezenlijke invloed hebben op het resultaat van de bedrijfsvoering. Enig navragen onder potentiële supermarkten leidt voorsnog tot de conclusie, dat er zich voorlopig geen derde supermarkt voor deze locatie zal melden. Zoals eerder aangegeven is ook niet de verwachting dat PLUS, of ALDI, zal verplaatsen naar de Verdegaaalhal. ALDI wijst deze locatie pertinent af en PLUS is hierin enkel geïnteresseerd, wanneer ook voor haar huidige locatie een derde supermarkt wordt uitgesloten. Ook wil PLUS momenteel maar maximaal 250m² uitbreiden, wat ook kan op de huidige locatie. Tot slot is de verwachting dat ALDI en PLUS bezwaar zullen maken tegen het toestaan van een derde supermarkt op basis van ruimtelijke onderbouwing (DPO – distributieplanologisch onderzoek).

E: ALDI naar de rand van het dorp en de Verdegaaalhal locatie wordt vergeven aan ontwikkeling woningbouw en andere functies, géén retail.

In dit scenario wordt ALDI verplaatst naar de rand van het dorp, waar zij zullen groeien in omvang. De Verdegaaalhal locatie wordt vergeven aan bijvoorbeeld woningbouw, maar eventueel zijn andere functies ook mogelijk. Geen supermarkt.

Op deze manier wordt zekerheid geboden aan PLUS. Een derde supermarkt op de Verdegaaalhal locatie wordt uitgesloten. Zij zullen daarom uitbreiden met 250 m². Tegelijkertijd wordt er ook zekerheid geboden over een supermarktontwikkeling aan de rand van het dorp. ALDI breidt op die locatie uit met circa 700-1000 m². De afstand tot het centrum van Tubbergen is in dit scenario dermate groot, dat er geen aantrekkelijke korte looproute meer geboden kan worden tot het centrum. Ook is het overige winkelaanbod vanuit deze locatie niet zichtbaar. Deze bepalende factoren voor combinatiebezoek maken dat het aantal combinatiebezoeken naar verwachting zal afnemen.

Voorgaande scenario's zijn voorgelegd aan de ondernemersvereniging van Tubbergen. Hierbij aanwezig waren ook PLUS en een adviseur van ALDI. De vraag is gesteld in hoeverre de ondernemers een voorkeur hadden voor een bepaald scenario. De niet-supermarkt winkeliers uit het centrum gaven een duidelijke voorkeur af voor het niet toestaan van een supermarkt aan de rand van het centrum van Tubbergen. Scenario E valt daarmee af. Vanuit de ondernemers kon niet duidelijk worden aangegeven, wat nu de voorkeur geniet t.a.v. een ontwikkeling op de Verdegaaalhal-locatie. Wel- of niet door ontwikkelen? Wel of niet een retailbestemming (supermarkt) toelaten? De behoefte aan woningen werd herkend. Ook werd duidelijk aangegeven, dat extra m² retail (anders dan supermarkt) niet gewenst was in verband met de bestaande

leegstand. De huidige invulling door Soccer Inside zou wel een mogelijkheid kunnen zijn voor de toekomst in combinatie met andere initiatieven.

Advies

Duidelijk is geworden, dat het optimale scenario, zoals bovenstaand geschetst, nu niet realiseerbaar is. Ook is het realiseren van een supermarkt aan de rand van het centrum, door het te verwachten teruglopen van het aantal combinatiebezoeken, niet wenselijk. Ook de niet-supermarkt ondernemers in het centrum van Tubbergen zien het verplaatsen van ALDI naar de rand als een negatieve ontwikkeling. Wij adviseren daarom, om daar (nogmaals) duidelijkheid over te bieden naar de bewoners en ondernemers in Tubbergen.

De Verdegaaalhal is nu voor twee jaar tijdelijk verhuurd aan Soccer Inside. Dit biedt de ruimte om in deze periode onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor de gehele locatie. Het betreft dan de sporthal inclusief het omliggende parkeerterrein en eventueel delen van aangrenzende percelen. Voor dit gebied is januari 2017 in samenwerking met bewoners, ondernemers en andere sleutelfiguren de Kansenskaart Verdegaaalhal-locatie opgesteld.

Om tot een passende invulling van het plangebied te komen, is het van belang om initiatieven uit de markt te halen die invulling geven aan de maatschappelijke doelen en deze weten te combineren met commerciële doelen. Een prijsvraag-achtige aanbesteding lijkt een goede werkwijze. Daarbij krijgen bewoners en ondernemers een rol in de selectie / jurering. Op die manier worden ontwikkelaars extra gemotiveerd om out of the box te denken, gericht op bewoners en ondernemers in Tubbergen en zich dus niet te beperken tot de traditionele planvorming.

Ter voorbereiding op de prijsvraag is het wenselijk de Kansenskaart en de opgedane ervaring uit dit onderzoek om te zetten naar een formeler (door college getoetst) Ontwikkelkader. Dit kader geeft naast de doelen en functionele bandbreedte, ook eventuele harde randvoorwaarden mee. Een supermarkt wordt daarbij niet uitgesloten, wanneer het niet leegstand in de hand werkt en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en dus aansluit bij de bestaande marktruimte in Tubbergen. Op basis hiervan kunnen partijen met voldoende zekerheid een plan uitwerken en potentiële huurders / kopers werven. Om een breed scala aan plannen te ontlokken denken wij dat een goede marketingcampagne nodig is.

Door te kiezen voor deze opzet, blijft de mogelijkheid voor het creëren van extra supermarkt m² op de Verdegaaalhal-locatie de komende twee jaren nog mogelijk. Er wordt een signaal afgegeven aan de markt, dat er gestart wordt met het opnieuw invulling geven aan deze plek en er is dus niet langer meer sprake van stilstand. Er is duidelijkheid voor ALDI, dat de gemeente geen ruimte biedt voor een ontwikkeling aan de rand. Binnen twee jaar zal er gekozen worden voor een alternatieve invulling van de Verdegaaalhal-locatie, zodat ook PLUS dan de zekerheid verkrijgt, die zij verlangt om te kunnen besluiten tot 250 m² uitbreiding.

Met vriendelijke groet,

Corneel Jonkers (Over Morgen)
Sjaak Soldaat (Colliers International)