

Aan:	Gemeente het Bildt
Onderwerp:	Nadere uitwerking herinvullingsmogelijkheden pand Beuckelaerstraat 31, aanvulling op Locatiestudie Ulbe van Houtenlocatie St.-Annaparochie
Datum:	25 juni 2015
Referte:	Drs. Geert Welten, adviseur retail

In de Locatiestudie Ulbe van Houtenlocatie St.-Annaparochie is op blz. 15 in het kort ingegaan op de mogelijkheden voor herinvulling van het pand van de huidige Aldi aan de Beuckelaerstraat 31. Daarbij is aangegeven dat het niet opportuun is om de mogelijkheid van een supermarkt in een nieuwe juridisch-planologische regeling (zoals een nieuw bestemmingsplan) weer op te nemen.

Echter, de gemeente het Bildt wil de mogelijkheden voor herinvulling op deze locatie in het kader van duurzaam ruimtegebruik zo ruim mogelijk houden. Daarnaast wil de gemeente de eigenaar van het pand niet onnodig in zijn mogelijkheden belemmeren. Daarom worden in de voorliggende notitie de markttechnische mogelijkheden voor herinvulling op de huidige Aldi-locatie nader bekeken. Daarbij wordt afgewogen of de planologische mogelijkheid tot (her)vestiging van een supermarkt (in ruime zin), toch kan worden behouden, zonder dat daarbij onaanvaardbare effecten voor overige supermarkten in het Bildt en omgeving optreden.

Deze notitie moet als aanvulling op de Locatiestudie worden gelezen.

1. Vestiging reguliere supermarkt aan de Beuckelaerstraat 31 niet reëel

De te verplaatsen Aldi is geen eigenaar van de winkelruimte aan de Beuckelaerstraat, waardoor de verhuurder zal beslissen over de toekomstige invulling. Om de volgende redenen van markttechnische aard kan worden verwacht dat er geen *reguliere* supermarkt terugkomt aan de Beuckelaerstraat.

- De voornaamste reden is dat de winkelruimte met 450 m² winkelvloeroppervlak (wvo: uitsluitend het voor consumenten toegankelijke en zichtbare deel van de winkel) te klein is voor herinvulling met een reguliere supermarkt – zowel fullservice (zoals Jumbo, Poiesz of Albert Heijn) als discount (Aldi of Lidl).
- Bekend is dat discounters relatief kleine winkels hebben vanaf 1.000 m² wvo. Nieuwe fullservice-supermarkten zijn groter. Aldi is reeds gevestigd in St.-Annaparochie, waardoor er in beginsel geen draagvlak is voor nog een discountsupermarkt. Daarbij zoekt Lidl voor nieuwe vestigingen naar ruimten vanaf 1.250 m² wvo. Een nieuwe discounter zal zich dus niet vestigen aan de Beuckelaerstraat.
- De kans dat zich een zogenaamde ‘merkendiscouter’, zoals Nettorama of Dirk, wil ‘invechten’ in de markt door de te kleine winkelruimte te betrekken, is eveneens verwaarloosbaar. Merkendiscouters hebben een zeer hoge omloopsnelheid / een hoog aantal transacties nodig om bij de kleine marges nog voldoende winst (in absolute Euro’s) te maken. De winkelruimte aan de Beuckelaerstraat heeft hiertoe niet de juiste voorwaarden, want de winkelruimte is te klein om voldoende producten uit te stallen en om voldoende kassa’s te maken. Ook is de parkeersituatie ter plaatse ontoereikend om een hoog aantal transacties – dus veel klanten – te bereiken.
- De ruimte aan de Beuckelaerstraat is in beginsel groot genoeg voor een invulling met een buurtsupermarkt, zoals Spar, Attent of CoopCompact. Ook de kans op de komst van een dergelijke buurtsupermarkt is nihil, want het beperkte inwonertal van St.-Annaparochie in combinatie met de korte afstand tot de overige, volwaardige supermarkten in het centrum maken dat te weinig consumenten boodschappen zullen gaan doen bij de relatief dure buurtsupermarkt.

Gezien het bovenstaande, zal zich geen reguliere supermarkt vestigen aan de Beuckelaerstraat.

2. Herinvulling met andersoortige detailhandel (waaronder bijzondere supermarkt) of andere functies planologisch mogelijk

De locatie van de supermarkt aan de Beuckelaerstraat is opgenomen in het bestemmingsplan ‘St. Annaparochie’ en heeft de bestemming ‘Centrumdoeleinden’ met de aanduiding ‘supermarkt toegestaan’. Volgens de planvoorschriften is ter plaatse in ieder geval toegestaan de vestiging van winkels met inbegrip van grootschalige detailhandel in

voedings- en genotmiddelen (zijnde supermarkten), bedrijven (onder voorwaarden), dienstverleners, horeca, sociaal-culturele doeleinden, sociaal-medische doeleinden en woningen.

Anders dan voor supermarkten, geldt dat voor andere winkelvormen de ruimte aan de Beuckelaerstraat wel voldoende mogelijkheden biedt. Een voorbeeld daarvan is een fietsenzaak, een Agri-winkel of een woonwinkel. Daarnaast zou zich in de winkelruimte een bijzondere levensmiddelenzaak, zoals een "landmarkt" of een bio-winkel, kunnen vestigen. Een dergelijke winkel voldoet strikt genomen aan de definitie van 'supermarkt'. Behoud van de mogelijkheid een supermarkt te vestigen aan de Beuckelaerstraat vergroot daarom de mogelijkheden voor herinvulling van de huidige locatie.

Ook kan de winkelruimte worden gesplitst in meerdere units, welke ingevuld kunnen worden met detailhandel, dienstverleners, horeca, sociaal-culturele doeleinden, sociaal-medische doeleinden en/of woningen. De bestemming van de locatie geeft dan ook ruime mogelijkheden voor herinvulling van de vrij te komen supermarktruimte. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat locatie langdurig leeg blijft staan.

3. Vestiging bijzondere levensmiddelenzaak geeft geen onaanvaardbare effecten

De vrij te komen winkelruimte aan de Beuckelaerstraat heeft een oppervlak van 450 m² vwo. Als vermeld, biedt dit voldoende ruimte voor de eventuele inpassing van een bijzondere levensmiddelenzaak. Van vestiging van een dergelijke winkel worden om de volgende markttechnische redenen geen onaanvaardbare effecten op het ondernemersklimaat verwacht.

- In St.-Annaparochie zijn reeds drie supermarkten in complementaire prijs-/servicesegmenten aanwezig. Zoals hierboven vermeld, zal er zich geen nieuwe supermarkt vestigen aan de Beuckelaerstraat. De omzet en de bezoekersaantallen van de eventuele bijzondere levensmiddelenzaak zullen daarom niet te vergelijken zijn met die van een reguliere supermarkt. De bestaande supermarkten zullen dan ook geen onaanvaardbare concurrentie ondervinden van een dergelijke invulling.
- Naast de supermarkten zijn er nog circa 10 speciaalzaken in levensmiddelen in het centrum. Dit betekent dat een eventuele nieuwe levensmiddelenzaak zich naar alle waarschijnlijkheid zal richten op een complementair marktsegment om voldoende omzet te kunnen behalen. Hierdoor zal er sprake zijn van een aanvulling op het bestaande voorzieningenaanbod, waardoor er geen onaanvaardbare concurrentie zal ontstaan.
- Door de ruime mogelijkheden voor herinvulling van de locatie aan de Beuckelaerstraat wordt langdurige leegstand voorkomen. Dit draagt uiteraard bij aan een aantrekkelijke uitstraling van het centrumgebied. Hiervan profiteren alle voorzieningen in het gebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de mogelijkheid tot vestiging van een supermarkt aan de Beuckelaerstraat kan worden behouden, omdat er markttechnisch niet wordt verwacht dat er een reguliere supermarkt terugkomt in de vrij te komen ruimte. Vanwege de volgende aspecten wordt geen onaanvaardbaar effect verwacht op het ondernemersklimaat in St.-Annaparochie:

1. Ondanks het behoud van de aanduiding supermarkt aan de Beuckelaerstraat komt geen reguliere supermarkt (fullservice of discount) terug in het vrij te komen pand. De locatie is namelijk ongeschikt voor een supermarkt, vanwege de geringe omvang en het gebrek aan parkeerplaatsen.
2. De herinvulling van de vrij te komen locatie met andersoortige detailhandel of andere functies is planologisch mogelijk. Hierdoor is er sprake van ruime invullingsmogelijkheden, waaronder een bijzondere levensmiddelenzaak die strikt genomen zou vallen onder de, binnen het bestemmingsplan gehanteerde, definitie van supermarkten. Dit alles betekent dat de kans op langdurige leegstand zo klein mogelijk is.
3. De eventuele vestiging van een bijzondere levensmiddelenzaak geeft geen onaanvaardbare effecten, omdat een dergelijke ontwikkeling past binnen de normale concurrentieverhoudingen binnen het centrumgebied. Daarbij is herinvulling van de locatie (met welke functie dan ook) aantrekkelijk voor het gehele centrumgebied, omdat langdurige leegstand een negatieve uitstraling zou hebben.