

Gebiedsanalyse supermarktklocaties centrum Ter Apel

Opdrachtgever: [REDACTED]
Kenmerk: 9669
Datum: 19-11-2021

Buro Hollema

Asserstraat 12
9451 AC Rolde
Tel: (0592) 24 13 13
info@burohollema.nl
www.burohollema.nl

Buro Hollema streeft naar een optimale verhouding tussen kwaliteit en prijs. Periodiek wordt ons kwaliteitssysteem gecontroleerd door Normec Certification. Buro Hollema is in het bezit van de volgende certificaten:

- ISO 9001:2015;
- SIKB-BRL 6000 (protocol 6001).

Op basis van de bovenstaande certificaten is Buro Hollema erkend door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Tenzij anders vermeld zal Buro Hollema al haar werkzaamheden conform de bovenstaande normen en richtlijnen uitvoeren. Er bestaat geen (functionele) relatie tussen de opdrachtgever en Buro Hollema.

Aanleiding

Een aantal jaren geleden heeft [REDACTED] (hierna initiatiefnemer) het gebouw van de voormalige Rabobank aan het Molenplein in Ter Apel gekocht. Initiatiefnemer wil de locatie ontwikkelen voor een supermarktllocatie in de plint met daarboven 20 woonappartementen. Het Molenplein zal hiervoor worden heringericht. Het realiseren van een supermarkt is in het kernwinkelgebied van Ter Apel op meerdere plekken planologisch mogelijk. In deze gebiedsanalyse onderzoeken wij welke winkellocaties geschikt zijn voor een de vestiging van een moderne supermarkt. De vestigingsactoren gewenste (bruro)vloeroppervlakte, voldoende parkeervoorzieningen en goede ontsluiting voor logistiek en bezoekers vormen hiervoor het toetsingskader.

Huidige situatie

Huidig bestemmingsplan 'Ter Apel Dorp'

De Rabobank locatie bevindt zich in het kernwinkelgebied, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan 'Ter Apel Dorp'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 4 maart 2013 vastgesteld. Het in dat bestemmingsplan aangewezen winkelkernegebied heeft de bestemming Centrum.



Figuur 1 Kernwinkelgebied bestemd met bestemmings 'Centrum'

Binnen de bestemming 'Centrum' is het volgende gebruik toegestaan:

- a. wonen, al dan niet met ruimte voor:
 1. een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in bijlage 1;
 2. mantelzorg;
 3. kamerverhuur;
- b. detailhandel;
- c. zakelijke dienstverlening;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. reparatie-, verhuur-, installatiebedrijven en dienstverlenende bedrijven, die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen;
- f. bestaande bedrijven voorzover deze niet behoren tot de categorieën van bedrijven, genoemd onder e;
- g. horeca categorie I en II;

h. bedrijfswoningen;

Onder detailhandel wordt verstaan: 'het bedrijfsmatig te koop aanbieden en uitstallen van goederen met het oog op de verkoop van die goederen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit'.

In het bestemmingsplan zijn geen specifieke bepalingen voor het vestigen van supermarkten opgenomen. Het vestigen van een supermarkt is daardoor binnen de gehele bestemming 'Centrum' bij recht toegestaan.

Huidige locaties supermarkten

Op dit moment zijn er vier supermarkten in Ter Apel gevestigd (a t/m d). De supermarkten liggen aan of nabij een van de drie parkeerplaatsen (nr's. 1 t/m 3).



- | | |
|----------|---|
| a. Aldi | 1. Parkeerplaats hoek Hoofdstraat - Marktstraat |
| b. Jumbo | 2. Marktplaats |
| c. Lidl | 3. Molenplein |
| d. Coop | |

Figuur 2 Huidige situering supermarkten en parkeerplaatsen

Trends en ontwikkelingen

Consumenten hechten steeds meer waarde aan een ruime winkel met goede parkeergelegenheid. Ook wordt het versaanbod in de supermarkt steeds belangrijker. In bijna alle supermarktformules is het versaanbod in de supermarkt een belangrijk onderdeel. De kwalitatieve agf-afdeling en de verse broodafdeling zijn hiervan goede voorbeelden. In de moderne supermarkt is dus naast aandacht voor ruime paden ook meer aandacht voor ruimte voor versproducten.

Mede door deze trends is het gemiddelde bruto vloeroppervlak voor servicesupermarkten (Lidl, Coop, Jumbo) gestegen tot 1.800 – 2.000 m². Voor harddiscountsupermarkten (Aldi) is het gemiddelde bruto vloeroppervlak gestegen tot 1.400 – 1.500 m².

Marktruimte supermarkten Ter Apel

Initiatiefnemer wil een supermarkt ontwikkelen met een bruto vloeroppervlak van circa 1.800 m² met daarbij voldoende parkeergelegenheid. Dit bruto vloeroppervlak sluit aan op het landelijke gemiddelde.

Huidig aanbod

Een dergelijk oppervlaktebeslag is niet in het kernwinkelgebied aanwezig. Op dit moment staat er één winkelpand in Ter Apel leeg (bron <https://www.fundainbusiness.nl>). Het bruto vloeroppervlak van deze winkel bedraagt 470 m². Dit winkelpand voldoet daarmee niet aan het gewenste bruto vloeroppervlak.



Molenplein 5, Ter Apel

Winkel

€ 269.000 k.k.

278 m² / 470 m²

Kral Westen Makelaardij B.V.

Figuur 3 Huidig beschikbaar aanbod winkelruimte

Gebiedsanalyse mogelijke supermarktlocaties

Voor een goede supermarktlocatie zijn meerder omgevingsaspecten van belang. In deze analyse zijn alleen de ruimtelijke economisch aspecten beoordeeld. Aangezien de verkeergeneriek voor volwaardige supermarkten hoog is, is een goede parkeervoorziening voor de realisatie van een nieuwe supermarkt het belangrijkste aspect. In deze gebiedsanalyse zijn de bestaande parkeerpleinen daarom als uitgangspunt genomen. Deze pleinen kunnen voldoen aan de hoge parkeerbehoefte.

1. Parkeerplein hoek Hoofdstraat - Marktstraat

Zowel de west- als de zuidzijde (kanaalzijde) van dit parkeerplein liggen niet in de centrumbestemming. Het realiseren van een supermarkt is daar niet toegestaan. Aan de noordzijde bevindt zich de Aldi. Ten oosten van deze parkeerplaats zijn de Hema en Ter Stal gevestigd. Boven Ter Stal wordt gewoond. De parkeercapaciteit op dit parkeerplein is nu al maximaal. Het vestigen van een supermarkt in bijvoorbeeld de panden aan de oostzijde verhoogt de parkeerdruk op dit parkeerplein. De parkeervraag wordt dan hoger dan de parkeercapaciteit. Om aan de toegenomen parkeervraag te kunnen voldoen dient in dat geval daarvoor uitgebreid te worden terwijl die ruimte er niet is. De bebouwing rondom dit parkeerplein heeft een hoge kwaliteit. Slopen voor een herinrichting ligt daarom niet voor de hand. Rondom dit parkeerterrein is geen ruimte voor een extra supermarkt.

2. Rondom Marktpllein

Enkel de oost- en zuidzijde van het Marktpllein vallen binnen de centrumbestemming. Aan de oostzijde is reeds een supermarkt gevestigd (Jumbo) Aan de gehele zuidzijde staat een winkelpand met meerdere winkels. Boven deze winkels wordt gewoond. Dit rechthoekige winkelpand voldoet niet aan de gewenste maat voor een moderne supermarkt. Sloop van dit winkelpand ten gunste van een nieuwe supermarkt gaat ten koste van de parkeervoorzieningen op het Marktpllein. Ook dient rekening gehouden te worden met de bewoners. Sloop is daarmee geen reële optie.

In het zuidoosten schuin achter de hierboven benoemde winkelpanden is supermarkt Lidl gevestigd. Het bruto vloeroppervlak van de Lidl voldoet niet aan het gewenste bruto vloeroppervlak van een moderne supermarkt 1.800 – 2.000 m²). Indien deze locatie, inclusief de aangrenzende winkel van Pets Place, ontwikkeld wordt voor een supermarktlocatie dan zal de bruto vloeroppervlak nog steeds lager zijn dan het landelijke gemiddelde vloeroppervlak. Ook is de ligging ten opzichte van het Marktsplein ongunstig. Deze locatie ligt niet direct aan het Marktpllein waardoor de looproute tussen de parkeerplaatsen te ver is. Ook doorkruist de looproute een druk voetgangersgebied.

Zowel Lidl als Jumbo zijn gesitueerd aan dezelfde zijde van het Marktpllein. Supermarkten hebben een hoge verkeersdynamiek. Indien de Lidl locatie wordt vergroot (verdubbelt ten opzichte van het huidige bruto vloeroppervlak) neemt de parkeerintensiteit op het Marktpllein verder toe. Met name de oostzijde van het Marktpllein en op piekmomenten op het gehele plein, is het aannemelijk dat dit gaat leiden tot parkeerproblemen. Ook ligt de Lidl locatie meer verscholen achter de bestaande bebouwing terwijl juist zichtbaarheid voor supermarkt essentieel is.

3. Rondom Molenplein

Aan de oostzijde van het Molenplein zijn in twee gebouwen een apotheek en een huisarts gevestigd. Boven deze panden wordt gewoond. De losse gebouwen zijn te klein om een volwaardige supermarkt in te vestigen. Beide panden aan elkaar verbinden om vervolgens een supermarkt te realiseren is financieel technisch niet een reële optie. Tevens is distributie op deze locatie ongunstig. Aan de zuidzijde is reeds een supermarkt gevestigd. Aan de westzijde bevindt zich de voormalige Rabobanklocatie. Op dit perceel is ruimte om een supermarkt te realiseren die voldoet aan het gewenste bruto vloeroppervlak. Het Molenplein heeft voldoende mogelijkheden om te kunnen voldoen aan de parkeercapaciteit die het realiseren van een supermarkt aan dit plein met zich meebrengt. Ook is het Molenplein goed te bereiken voor bezoekers en voor de bevoorrading.

Het gebied ten noorden van het Molenplein biedt planologisch geen mogelijkheden voor het vestigen van een supermarkt. Dit gebied ligt ook buiten het onderzoeksgebied.

4. Hoofdstraat

Door samenvoeging van meerdere percelen (meerdere eigenaren) zou voldaan kunnen worden aan een nieuwbouwlocatie waar een moderne supermarkt gevestigd kan worden. Echter ontbreekt het dan aan voldoende parkeergelegen in de directe nabijheid. Bovendien worden de meeste bovenverdiepingen bewoond. Het realiseren van een supermarkt langs de Hoofdstraat met voldoende naastgelegen parkeervoorzieningen is daarom niet reëel.

Conclusie

Ondanks dat het huidige bestemmingsplan binnen de bestemming 'Centrum' het realiseren van een nieuwe moderne supermarkt niet uitsluit zijn hiervoor in het kernwinkelgebied zeer beperkte tot geen mogelijkheden.

De Rabobanklocatie is de meest geschikte locatie voor het realiseren van een moderne servicesupermarkt. De beschikbare ruimte, de ligging aan het Molenplein met voldoende parkeermogelijkheden en de goede ontsluiting maken deze locatie zeer geschikt voor het realiseren van een moderne supermarkt. Bovendien wordt door de realisatie van een supermarkt de leegstand stopgezet.

De Lidl locatie inclusief Pets Place is kansrijk voor het realiseren van een harddisksupermarkt. Op dit moment is de Aldi al gevestigd in Ter Apel. De Lidl locatie, inclusief Pets Place, voldoet niet aan het gewenste bruto vloeroppervlak voor een servicesupermarkt. Ook zal door een vergroting van het bruto vloeroppervlak op de Lidl locatie de parkeerintensiteit op het Marktpllein toenemen. Tevens is de ligging van de Lidl locatie (iets verscholen achter de bestaande bebouwing) ongunstig. Door de ligging is de Lidl locatie meer geschikt voor winkels met een kleiner bruto vloeroppervlak.

Overige locaties voor de vestiging van een moderne supermarkt zijn gelet op omvang, voldoende parkeergelegenheid en bereikbaarheid niet in het kernwinkelgebied te vinden. Ook zijn het wonen boven de bestaande winkelruimte en meerdere eigenaren/huurders een extra knelpunt. De kosten om een dergelijke locatie mogelijk te maken zijn financieel niet haalbaar.