

Ontv. datum 12 FEB. 2019

Gemeente Geertruidenberg
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10001
4940 GA RAAMSDONKSVEER



19.0009835

's-Hertogenbosch, 3 februari 2019

Betreft: Principeverzoek medewerking verplaatsing PLUS supermarkt Geertruidenberg

Geacht College,

Naar aanleiding van ons gesprek van 28 januari jl., vragen wij hierbij uw aandacht voor het volgende.

Inleiding

Momenteel is de PLUS supermarkt (Hierna te noemen PLUS) gevestigd aan het Schonckplein 1-5 te Geertruidenberg. Zoals reeds bij u bekend heeft PLUS reeds geruime tijd de wens om de supermarkt te verplaatsen naar een meer centrale locatie in haar verzorgingsgebied in de kern van Geertruidenberg.

Rialto Vastgoedontwikkeling B.V. wil graag als ontwikkelaar de PLUS helpen in de ontwikkeling van de beoogde nieuwe locatie, zoals hiervoor omschreven. Corsa vastgoed B.V. (Hierna te noemen Corsa) is eigenaar van de winkelruimte van de PLUS supermarkt aan het Schonckplein. Rialto vastgoedontwikkeling B.V. (Hierna te noemen Rialto) is één van de aandeelhouders van Corsa.

Bestaande locatie PLUS-supermarkt aan het Schonckplein

Momenteel is de PLUS supermarkt gevestigd aan het Schonckplein te Geertruidenberg. Zoals reeds bij u bekend heeft PLUS reeds geruime tijd de wens om de supermarkt te verplaatsen naar een andere centraal gelegen locatie in Geertruidenberg. De beweegredenen hiervoor zijn:

- de decentrale ligging in de kern Geertruidenberg (feitelijk het primaire verzorgingsgebied van de PLUS) waardoor vele consumenten uit het primaire verzorgingsgebied hun 'dagelijkse boodschappen' elders doen waardoor omzet en rendement van de PLUS onder druk staat;

- de geringe oppervlakte van de huidige PLUS waardoor PLUS niet in staat is het volledige assortiment (zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht) te kunnen bieden aan de consumenten uit het primaire verzorgingsgebied;
- de bouwkundige beperkingen van de huidige winkelruimte aan het Schonckplein (o.a. beperking van de vrije hoogte) waardoor de huidige (moderne en toekomstbestendige) PLUS formule niet gevestigd kan worden op de huidige locatie.

Op zich zullen deze 'beperkingen' van de huidige locatie u niet geheel onbekend voor komen. In het verleden is er ook al sprake geweest van verplaatsing van de PLUS naar een nieuwe locatie aan de Venestraat te Geertruidenberg. Door omstandigheden is dit achteraf gezien toch niet mogelijk gebleken.

Door het (inmiddels) verstrijken van de tijd is de PLUS steeds meer op achterstand komen te staan bij enerzijds haar eigen formule ontwikkelingen (PLUS kan de consument op de huidige locatie niet bieden wat PLUS deze consumenten kan bieden) en anderzijds bij de concurrerende supermarkten die (ieder op hun eigen wijze) een nieuwe winkelruimte kunnen realiseren dan wel hun bestaande winkelruimte hebben (kunnen) uitbreiden / optimaliseren.

Doel en randvoorwaarden verplaatsing

Rialto en PLUS wensen gezamenlijk met de gemeente Geertruidenberg en andere 'stakeholders' te onderzoeken of een meer centraal gelegen locatie kan worden gevonden binnen en aansluitend aan de kern Geertruidenberg. Hier kan PLUS een nieuwe toekomstbestendige en duurzame PLUS exploiteren. PLUS heeft aangegeven zich daarbij dan ook langjarig vast te leggen (middels een huurovereenkomst met Corsa Vastgoed B.V.) om op de nieuwe locatie een PLUS te (blijven) exploiteren.

Bij een dergelijke 'zoektocht' hoort het uiteraard in het kader van een goede ruimtelijke ordening dat tevens wordt gezocht met de gemeente Geertruidenberg en andere 'stakeholders' naar een passende herontwikkeling / herinvulling van de huidige locatie van PLUS e.o. Daarbij denken wij (in eerste instantie) aan een herinvulling met levensloop bestendige appartementen.

Om tot een succesvolle en toekomstbestendige exploitatie van een PLUS in Geertruidenberg te komen dient – zoveel als mogelijk – voldaan te worden aan de navolgende 'ruimtelijke' randvoorwaarden:

- locatie : centraal in of nabij de kern Geertruidenberg gelegen;
- ontsluiting : goede (directe) aanhaking op wegennet / stratenpatroon;
- oppervlakte supermarkt: ca. 1.700 m² BVO (footprint) exclusief inpandig laden en lossen;
- parkeerplaatsen : ca. 75 bezoekers parkeerplaatsen (hetgeen betekent ca. 2.400 m² aan ruimtegebruik)¹;
- stallingsplaatsen : ca. 50 parkeerplaatsen voor (brom)fietsen.

NB ¹ De benodigde ca. 75 parkeerplaatsen kunnen daarbij (indien mogelijk) gecombineerd worden met een mogelijk reeds aanwezig dan wel aan te leggen parkeerterrein.

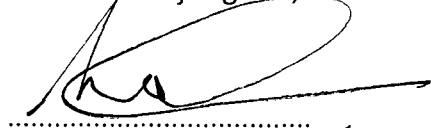
Duurzaamheid

Voor de betrokken partijen is Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) een must. Dit blijkt ook uit het feit dat PLUS in 2018 voor de vierde keer op rij is verkozen tot "Meest Verantwoorde Supermarkt". Een onderdeel hiervan is de duurzaamheid bij het realiseren van nieuwe locaties (supermarkten). Ook in Geertruidenberg we de wens om een duurzaam pand te realiseren. Het casco van de winkel zal in de basis voldoen aan de bouwbesluiten, waarbij er zal worden onderzocht of een groen dak een mogelijkheid is voor deze locatie en of er voorzieningen kunnen worden getroffen om de biodiversiteit/ecologie te betrekken in de ontwikkeling van het casco. De supermarktexploitant zal de winkelinrichting dusdanig aanpassen dat er geen gasaansluiting nodig is, zal de apparatuur in de winkel voorzien worden van warmteterugwinning en zal het dak worden voorzien van zonnepanelen. Op deze manier ontstaat er een ontwikkeling met een passend antwoord op de huidige duurzaamheidsvraagstukken.

Middels dit schrijven verzoeken wij u om medewerking te verlenen voor het verplaatsen en vergroten van de PLUS supermarkt aan het Schonckplein te Geertruidenberg en daaruit voortvloeiend om – binnen afzienbare termijn – samen met Rialto en PLUS te onderzoeken welke locaties in Geertruidenberg eventueel geschikt zijn voor deze nieuwe supermarkt locatie in de kern Geertruidenberg. Alsmede (en daarmee samenhangend) te onderzoeken wat de meest voor de hand liggende herontwikkelings- / herinvullingsmogelijkheden van de huidige locatie van PLUS aan het Schonckplein zijn.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



De heer D.L.H. Lemmers
Rialto Vastgoedontwikkeling B.V.



De heer H.J.G.M. Beukers
Corsa Vastgoed B.V.