

Nederweert, Ruimteliijk-functionele effectenanalyse supermarkttontwikkeling centrumgebied

Gemeente Nederweert



Nederweert, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse supermarktontwikkeling centrumgebied

Gemeente Nederweert

Rapportnummer:	P00067
Datum:	28 september 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Houben
Projectteam BRO:	Robin van Lieshout, Reinder Osinga en Sadaf Sharifi
Trefwoorden:	Ruimtelijk-functionele analyse, supermarkt, dagelijkse artikelen, toets ladder voor duurzame verstedelijking, retail
Bron foto kافت:	BRO
Beknopte inhoud:	Ruimtelijk-functionele effectenanalyse voor de modernisering en verplaatsing van het supermarktaanbod in Nederweert-centrum als onderdeel van de totale centrumontwikkeling. Primair wordt ingezoomd op de effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. AANLEIDING EN CONCLUSIES	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Leeswijzer	5
1.3 Onderzoeksresultaten en conclusies	5
1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
2. ANALYSE AANBOD EN VRAAG	11
2.1 Analyse aanbodsituatie dagelijkse sector, specifiek supermarktbranche	11
2.2 consumentendraagvlak	14
3. TRENDS, ONTWIKKELINGEN, PLANNEN EN BELEID	15
3.1 Trends en ontwikkelingen	15
3.2 Plannen en initiatieven	17
3.3 Beleidskader	17
4. ECONOMISCH FUNCTIONEREN EN EFFECTEN	20
4.1 Uitgangspunten distributieve berekening	20
4.2 Economisch functioneren sector dagelijkse artikelen	21
4.3 Analyse effecten	22
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Definities	
Bijlage 2: Beleidskaders	

1. AANLEIDING EN CONCLUSIES

1.1 Inleiding

Aanleiding

Uit consumentenonderzoek blijkt dat Nederweert primair wordt bezocht voor het doen van dagelijkse boodschappen (BRO, 2015). De ruimtelijk-functionele structuur van Nederweert-centrum is momenteel verre van optimaal. Het aanbod is sterk versnipperd aanwezig, waardoor combinatiebezoek en synergiewerking beperkt is. De voornaamste trekkers, de supermarkten, zijn te klein, zijn slecht gelegen/niet goed geïntegreerd ten opzichte van het kernwinkelgebied, incurant, hebben te weinig parkeerplaatsen om toekomstbestendig te zijn en zijn niet optimaal bereikbaar. De ruimtelijke kwaliteit is beperkt en de ligging en omvang van de supermarkten ten opzichte van de overige winkels is slecht. De gemeente Nederweert zet in op een compleet, compact en comfortabel winkelgebied waar de boodschappen centraal staan.

Planinitiatief

Om invulling te geven aan het streven naar een compleet, compact en comfortabel winkelgebied is de reeds aanwezige Emté-supermarkt¹ voornemens de huidige winkel te moderniseren en uit te breiden om beter te kunnen inspelen op eisen van de consument. De uitbreiding is momenteel onderwerp van studie en er wordt gezocht binnen blok B en C (gedeeltelijk). De beoogde uitbreiding zal circa 200 m² bedragen. De Jan Linders-supermarkt aan het Lambertushof is voornemens te verplaatsen naar de locatie van de voormalige sporthal annex meubelwinkelpand (aan de Burgemeester Hobusstraat hierna: blok A). Blok A krijgt een omvang van circa 2.000 m² bvo. Hiervan wordt circa 1.720 m² bvo (circa 1.300 m² wvo) ingevuld met een supermarkt. De overige meters zijn bedoeld voor overige commerciële ruimten, waarschijnlijk voor een verplaatsing van een apotheek. Als onderdeel van het planinitiatief zal de supermarktbestemming van het achterblijvende Jan Linders-pand (Lambertushof) worden wegbestemd, zodat hierdoor ook in juridisch-planologische zin sprake is van een verplaatsing van een supermarkt. Er zal nog wel ruimte overblijven voor reguliere detailhandel. Het Lambertushof blijft als onderdeel van het initiatief gehandhaafd als onderdeel van het kernwinkelgebied.

¹ Overgenomen door Jumbo/Coop. De supermarkt wordt een Coop.

Impressie (beoogde Jan Linders locatie)



Saldering

Als gevolg van het planinitiatief wordt in functionele zin circa 630 m² wvo supermarktruimte toegevoegd (uitbreiding Jan Linders en Emté). De achterblijvende supermarktbestemming van het Jan Linders-pand in het Lambertushof wordt wegbestemd, waardoor er ook in juridisch-planologische zin sprake is van een toename van circa 630 wvo supermarktruimte. Ten aanzien van de mogelijkheden voor algemene detailhandel is er sprake van een afname, aangezien er op de locatie van de voormalige sporthal annex meubelwinkelpand een detailhandelsbestemming geldt en de algemene detailhandelsbestemming van het Jan Linders-pand gehandhaafd blijft.

Aanpak onderzoek

In het kader van de totale ontwikkeling dienen de ruimtelijk-functionele effecten in beeld te worden gebracht. Onderdeel hiervan vormt ook een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Middels deze rapportage wordt hieraan invulling gegeven.

Als onderdeel van het planinitiatief worden ook nog andere functies toegevoegd, zoals wonen. Deze functies zijn echter apart getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het onderhavig onderzoek richt zich uitsluitend op de retailontwikkelingen in de dagelijkse artikelensector. In dit kader is BRO gevraagd de ruimtelijk-functionele effecten in beeld te brengen en een toets op de ladder voor duurzame verstedelijking uit te voeren. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijzing noodzakelijk. In dit kader is de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) van belang. Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

De locatie van de beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. De motivering is daarom geconcentreerd op de behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Nederweert-centrum heeft primair een functie voor de eigen inwoners van het dorp. Daarnaast heeft het centrum, en specifiek het supermarktaanbod in de kern Nederweert, een verzorgende functie voor de inwoners uit de omliggende dorpen van de gemeente Nederweert. In het onderzoek wordt de gemeente Nederweert beschouwd als het belangrijkste verzorgingsgebied. Verder wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de ladder. In verband hiermee wordt tevens de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn met name de mogelijke leegstandseffecten van belang.

1.2 Leeswijzer

Het voorliggend rapport is als volgt opgebouwd: allereerst worden de resultaten en conclusies in de volgende paragrafen hierna samengevat. In hoofdstuk 2 vindt een analyse plaats naar vraag en aanbod. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de trends, ontwikkelingen, plannen en beleid aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op het economisch functioneren en de effecten.

1.3 Onderzoeksresultaten en conclusies

Deze paragraaf start met beantwoording van de belangrijkste onderzoeksvragen.

Wat is de huidige vraag- aanbod- en leegstandssituatie in de gemeente Nederweert?

- Uit de aanbodanalyse blijkt dat de ruimtelijk-functionele structuur van Nederweert-centrum onduidelijk is. Het winkelaanbod is enigszins geconcentreerd aanwezig rondom het Lambertushof en verspreid aan de Kerkstraat met meerdere onderbrekingen met andere functies, zoals wonen. Ook aan de Brugstraat zijn diverse verspreide winkels aanwezig. De entrees en parkeerplaatsen van de supermarkten sluiten niet goed aan op het centrumgebied met andere winkels. Bovendien is de parkeersituatie en –capaciteit bij met name Jan Linders (maar ook bij andere winkels) aan het Lambertushof conform moderne maatstaven slecht. Daarnaast is de synergiewerking in het kernwinkelgebied tussen winkels beperkt. Dit betekent dat winkels voor een belangrijk deel functioneren op eigen autonome aantrekkingskracht vanwege bekendheid in het dorp. Van een samenhangende detailhandelsstructuur is nauwelijks sprake.
- De gemeente Nederweert zet in haar detailhandelsbeleid in op goed functionerende supermarkten, met naar moderne maatstaven voldoende grote supermarkten, voldoende parkeren, een goede ligging in de ruimtelijk-functionele structuur en een goede bereikbaarheid om de kansen op combinatiebezoek te optimaliseren.
- In de gemeente Nederweert zijn momenteel 22 dagelijkse artikelenzaken aanwezig, met een totale omvang van 5.342 m² wvo². Ten opzichte van het landelijk gemiddelde blijft het dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente met 243 m² wvo per 1.000 inwoners achter op het landelijk gemiddelde van 353 m² wvo per 1.000 inwoners.
- De gemiddelde schaalgrootte van het supermarktaanbod in de gemeente Nederweert is met 870 m² wvo per supermarkt relatief beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 942 m² wvo per supermarkt. Het supermarktaanbod in de gemeente Nederweert varieert tussen circa 700 tot 1.150 m² wvo per supermarkt. Nieuwe, moderne service-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang van circa 1.250 - 1.750 m² wvo, terwijl ook moderne discountsupermarkten al ca. 1.000-1.500 m² wvo omvatten.
- In de gemeente Nederweert staan momenteel 15 verkooppunten, met een totale omvang van 5.316 m² wvo leeg³. Uitgedrukt in het leegstandspercentage betekent dit een winkelleegstand van

² Locatus Online, met peildatum oktober 2017.

³ Locatus Online, met peildatum oktober 2017.

7,4% van het aantal verkooppunten en 13,3% van het aantal m² wvo. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde in vergelijkbare plaatsen is dit relatief veel (7,0% van het aantal verkooppunten en 6,9% van het aantal m² wvo). Circa 80% van de omvang van de leegstand is in of rondom Nederweert-centrum aanwezig.

- De leegstand in de gemeente Nederweert is hoofdzakelijk kleinschalig van aard. Het grootste leegstaande pand is Burgemeester Hobusstraat 70 (2.575 m² wvo), gevolgd door Geenestraat 10 (852 m² wvo). Als onderdeel van het planinitiatief wordt het grootste leegstaande pand in de gemeente gesloopt en herontwikkeld, waardoor de leegstand fors zal afnemen.
- Op basis van de provinciale bevolkingsprognose (Progneff, Neimed) is de bevolkingsprognose per kern onderzocht. Hieruit blijkt dat het aantal inwoners op gemeenteniveau tot 2025 en ook 2030 nagenoeg gelijk blijft. In de kernen Nederweert en Leveroy is sprake van een beperkte toename, terwijl in Budschop en Nederweert-Eind rekening gehouden moet worden met een beperkte bevolkingskrimp. Dit betekent dat het economisch draagvlak van dagelijkse voorzieningen eveneens op peil blijft.

In hoeverre is er distributieve ruimte voor en behoefte aan een uitbreiding van de winkelruimte in de dagelijkse artikelensector in de gemeente Nederweert?

- Het dagelijkse aanbod in gemeente Nederweert functioneert momenteel met € 6.950,- per m² wvo onder het landelijk gemiddelde van € 8.108,-. Dit is echter gebruikelijk voor kleinere plaatsen, waardoor verwacht mag worden dat het aanbod momenteel op niveau functioneert. Benadrukt moet worden dat het dagelijks aanbod sinds 2015, zoals berekend in de detailhandelsvisie, wel beter functioneert. In 2015 was immers een vloerproductiviteit op gemeenteniveau berekend van circa € 6.625 tot 6.825,- per m² wvo. Dit kan met name worden verklaard door de (forse) toename van de bestedingen aan dagelijkse artikelen en beperkte bevolkingsgroei.
- Tot 2025 blijft het aantal inwoners nagenoeg gelijk, maar kan iets meer koopkracht uit de eigen gemeente worden gebonden, omdat het supermarktaanbod versterkt wordt. Dit heeft een positief effect op de totale omzet (circa +6,5%).
- Als de huidige vloerproductiviteit van het dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Nederweert wordt beschouwd als norm voor goed functioneren, ontstaat circa 300 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte tot 2025. Hierbij is ook rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de bevolkingsprognose en het internet. De conclusie dat de distributieve uitbreidingsruimte naar de toekomst toe beperkt is, is gelijk aan de conclusie in de detailhandelsvisie uit 2015. Beperkte theoretische uitbreidingsruimte betekent echter niet dat er geen kwantitatieve mogelijkheden zijn. Het gaat immers om de aanvaardbaarheid van de effecten van een uitbreiding.

Wat zijn de mogelijke effecten van de ontwikkeling op de consumentenverzorging, detailhandelsstructuur en leegstand (en in het verlengde daarvan het woon-, ondernemers-, en leefklimaat) het verzorgingsgebied en relevante omgeving?

- Als gevolg van het planinitiatief moet rekening worden gehouden met een omzeteffect op het dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Nederweert tot circa -5,1% (inclusief supermarkten als

onderdeel van het initiatief)⁴. Dit is relatief beperkt en kan worden beschouwd als ondernemersrisico. Het omzeteffect op kernniveau van Nederweert is iets hoger, namelijk -6,1%, maar dit is eveneens aanvaardbaar vanuit het perspectief van ondernemersrisico. Op basis van de berekende te verwachten omzeteffecten is de kans klein dat er aanbod in de dagelijkse sector zal verdwijnen als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

- Versterking consumentenverzorging: Centrale doelstelling van de detailhandelsstructuurvisie is het versterken van de detailhandel in Nederweert, door het versterken van het boodschappenaanbod in combinatie met randvoorwaarden zoals parkeren en bereikbaarheid. Daarvoor is een toekomstbestendige structuur noodzakelijk. Omdat het planinitiatief inzet op een verplaatsing/uitbreiding van een bestaande supermarkt (blok A) naar een nieuwe plek en een uitbreiding van een bestaande supermarkt (blok B), zal het supermarktaanbod in kwalitatief opzicht verbeteren. Er ontstaat een cluster van supermarkten met een moderne omvang en locatieaspecten (goede bereikbaarheid en ruime parkeermogelijkheden). De consument is te allen tijde gebaat bij een modern en comfortabel cluster van aanbod omdat in dit geval de bereikbaarheid, de parkeersituatie en de omvang van de supermarkt verbetert. Daarnaast speelt een geclusterd supermarktaanbod in op gemak en kan het combinatiebezoek bevorderen. Verder neemt de algehele uitstraling van het gebied toe en daarmee de kwaliteit. Er wordt met het initiatief ingespeeld op een hogere beleving in het centrum van Nederweert.
- Versterken gastvrijheid: In de detailhandelsvisie wordt gesteld dat de locatie van de voormalige sporthal annex meubelwinkelpand, inclusief het omliggende gebied, een indruk geeft die afbreuk doet aan de centrumervaring. Naast aanzienlijke leegstand oogt het gebied vanuit stedenbouwkundig perspectief rommelig. De bezoeker ervaart het als een 'achterkant' van het centrum. Aanpak van de locatie zorgt ervoor dat de uitstraling van een nu weinig aantrekkelijk gedeelte van het centrum aanmerkelijk zal verbeteren. Bovendien zal het resulteren in een aantrekkelijke entree voor het centrum. Supermarkten in elkaars nabijheid leveren immers voor elkaar en andere winkels in het kernwinkelgebied meer combinatiebezoek op dan supermarkten op grotere afstand van elkaar.
- Versterking bereikbaarheid- en parkeren: De locatie van de voormalige sporthal annex meubelwinkelpand is in de huidige situatie met name vanaf de zuidelijke entree goed bereikbaar. Ook de bereikbaarheid voor de wijken in het noorden en westen is prima. Door het omdraaien van de rijrichting in de Brugstraat van oost naar west is de bereikbaarheid verbeterd. De huidige Jan Linders locatie is minder goed bereikbaar en heeft een slechte parkeersituatie. Per saldo zal het supermarktaanbod in de nieuwe situatie (Emté en Jan Linders) beter bereikbaar zijn. Dit levert een compleet, compact en comfortabel centrum op.
- Concentreren en verbinden: Het supermarktaanbod zal als gevolg van het initiatief meer geconcentreerd worden. Dit betekent dat de supermarkten Jan Linders en Emté meer van elkaar kunnen profiteren via combinatiebezoek, omdat de afstand tot beide supermarkt afneemt en de zichtrelatie verbetert. Ook krijgt het nieuwe parkeerterrein bij de supermarkten een belangrijke bronpunctfunctie. Hier zal het centrum als geheel van profiteren, aangezien de consument de auto parkeert op dit parkeerterrein en daarna nog het centrum kan doorlopen (combinatiebezoek).

⁴ Met het omzeteffect wordt het effect op het verschil tussen de huidige en toekomstige vloerproductiviteit van het bestaande en toekomstige aanbod bedoeld.

- **Leegstand Lambertushof:** De Lambertushof verliest Jan Linders als belangrijke publiekstrekker. Doordat de supermarktbestemming verdwijnt als onderdeel van het planinitiatief, is er geen mogelijkheid voor een nieuwe supermarkt. Er zal daardoor geen sprake zijn van onaanvaardbare omzeteffecten als gevolg van een nieuwe supermarktvestiging. Wel blijft de mogelijkheid bestaan voor reguliere detailhandel, wat een kans is voor een nieuwe publiekstrekker zoals bijvoorbeeld een Action of Big Bazar. Vooral Action heeft een aantrekkingskracht vergelijkbaar met een supermarkt. Bij een dergelijke winkels wordt een bronpunt voor het centrumbezoek behouden. Vanuit de kwaliteit van de winkelomgeving bezien is het effect van het leegkomen van dit pand overigens beperkt. De omliggende winkels zullen ook zonder Jan Linders nog kunnen blijven functioneren als gevolg van de autonome aantrekkingskracht van onder andere Hema en Kruidvat. Mensen in het dorp zijn toch al bekend met deze formules en zullen deze blijven bezoeken, ook als Jan Linders verplaatst. Dit betekent dat zaken zoals Hema en Kruidvat in een dorp als Nederweert vanwege de bekendheid doelgericht bezocht blijven worden.
- **Leegstand algemeen:** Zoals aangegeven is het niet te verwachten dat er aanbod verdwijnt als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat er aanbod zal verdwijnen. Indien er onverhoopt toch een zaak verdwijnt, zal dit geen onaanvaardbare effecten hebben op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur. Immers, veel winkels in Nederweert functioneren momenteel toch al enigszins solitair en per saldo is sprake van een kwaliteitsimpuls. Het effect op de leegstand is per saldo niet negatief, omdat er als onderdeel van het initiatief ook een grootschalig leegstaand pand wordt gesloopt.
- **Woon-, leef- en ondernemersklimaat:** Mede op basis van het bovenstaande zijn onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet te verwachten. Per saldo draagt het initiatief juist positief bij aan bijvoorbeeld het woon- en leefklimaat, omdat het voorzieningenaanbod ten aanzien van dagelijkse artikelen voor primair de inwoners van Nederweert versterkt wordt. De leefbaarheid neemt hierdoor toe, aangezien de leefbaarheid in dorpen onder andere bepaald wordt door een modern en toekomstbestendig boodschappen- c.q. supermarktaanbod. Het ondernemersklimaat neemt per saldo niet af, omdat niet verwacht wordt dat er zaken zullen verdwijnen als gevolg van het initiatief, de bronpuntfunctie wordt versterkt en er kansen ontstaan voor combinatiebezoek met overige winkels. Dit alles draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het centrum als geheel.

Conclusie effectenanalyse

Uit het voorgaande blijkt dat het planinitiatief resulteert in versterking van de consumentenverzorging en versterking van de detailhandelsstructuur. Ook wordt structurele leegstand in Nederweert getransformeerd, wat positief is voor de kwaliteit en uitstraling van het centrumgebied. Onaanvaardbare effecten op de leegstand zijn niet te verwachten, evenals onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Introductie

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. De beoogde ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro, omdat er sprake is van een uitbreiding in de vorm van een detailhandelsontwikkeling. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* Uit jurisprudentie blijkt dat de systematiek van de ladder ook inzicht moet geven op de aard en omvang van de ruimtelijk-functionele effecten van het initiatief op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand.

Behoefte

Op basis van het onderhavig rapport moet geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking voorziet in een behoefte en dat er geen sprake is van onaanvaardbare effecten op de ruimtelijk-functionele relevante onderdelen. In het navolgende worden de argumenten en overwegingen weergegeven bij deze conclusie.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling voorziet om de volgende redenen in de kwalitatieve behoefte van de consument. In hoofdstuk 2 staan de achtergronden bij onderstaande conclusies.

- De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het boodschappenaanbod in de gemeente Nederweert. Door uitbreiding van de winkelruimte van Jan Linders en Emté sluiten de supermarkten beter aan op moderne maatstaven voor een supermarkt en kan beter worden ingespeeld op de consument. Gemak, comfort en keuzemogelijkheden staan hierbij centraal. Per saldo heeft de ontwikkeling een positief effect op de consumentenverzorging en daarmee de leefbaarheid in Nederweert.
- De effecten op de detailhandelsstructuur zijn per saldo positief. Zoals aangegeven is de ruimtelijk-functionele structuur van Nederweert-centrum momenteel onduidelijk en sterk versnipperd. Dit betekent dat winkels hoofdzakelijk op eigen kracht functioneren. Door het initiatief wordt concentratie van Jan Linders en Emté bereikt. Beide supermarkten kunnen hiervoor meer van elkaar profiteren via combinatiebezoek. Dit geldt bovendien ook voor overige winkels nabij deze supermarkten. Ook neemt de aantrekkelijkheid (zowel ruimtelijk als functioneel) van dit deel van het centrum aanzienlijk toe, wat beschouwd kan worden als nieuwe entree. Hoewel Jan Linders verdwijnt uit het Lambertushof, is er geen onaanvaardbaar effect te verwachten op dit deel van het centrum. Immers zijn de reeds aanwezige Kruidvat en Hema ook trekkers waar een specifiek publiek op af komt wat onderdeel blijft van het centrum. In het Jan Linders-pand blijven voldoende herinvullingsmogelijkheden aanwezig, waaronder algemene detailhandel (met uitzondering van een supermarkt).

- Het initiatief speelt daarnaast in op de gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie. Hierin is aangegeven dat een versterking en opwaardering van het supermarktaanbod noodzakelijk is om de kwaliteit en leefbaarheid in Nederweert op peil te houden. Het planinitiatief (ontwikkeling van de locatie van voormalige sporthal annex meubelwinkelpand) is ook opgenomen als voorkeursscenario in de visie. Bovendien blijft het Lambertushof gehandhaafd als winkelgebied. De koopkrachtbinding zal worden versterkt door de versterking van het supermarktaanbod, wat een belangrijk beleidsmatig uitgangspunt is (voorkomen afvloeiing).
- Er blijft een bepaalde polenstructuur gehandhaafd, namelijk tussen de locatie van voormalige sporthal annex meubelwinkelpanden en Jumbo en de locatie van de voormalige sporthal annex meubelwinkelpanden met Lambertushof. De winkels hiertussen kunnen profiteren van de toenevende aantrekkingskracht van het centrum van Nederweert (combinatiebezoek).

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling voorziet deels in een kwantitatieve behoefte. In hoofdstuk 3 staan de achtergronden bij onderstaande conclusie.

- Op basis van de distributieve berekening moet geconcludeerd worden dat het dagelijkse artikelenaanbod iets onder het landelijk gemiddelde functioneert. De theoretische distributieve uitbreidingsruimte is daardoor beperkt (circa 300 m² wvo). Echter, vanuit de ladder gaat het vooral om de aanvaardbaarheid van de effecten en deze zijn gezien vanuit het omzeteffect ook niet onaanvaardbaar.
- Het omzeteffect van de beoogde ontwikkelingen op het dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Nederweert is met circa -6,1% relatief beperkt en kan worden beschouwd als ondernemersrisico. Het omzeteffect op kernniveau van Nederweert is iets hoger, namelijk -7,3%, maar dit is eveneens aanvaardbaar vanuit het perspectief van ondernemersrisico. Op basis van de berekende te verwachten omzeteffecten is de kans klein dat er aanbod in de dagelijkse sector zal verdwijnen als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Benutten en effecten leegstand

Het initiatief benut leegstaand winkelvastgoed en kan logischerwijs niet op een andere locatie worden ingepast:

- Als onderdeel van het initiatief wordt het grootste leegstaande winkelpand (2.575 m² wvo) in de gemeente gesloopt en herontwikkeld. Het planinitiatief zorgt daardoor niet alleen voor het toevoegen van kwaliteit aan Nederweert-centrum, maar ook aan een forse afname van de leegstand in Nederweert.
- Het initiatief is logischerwijs niet op een andere locatie te ondervangen. De kracht van het initiatief is immers het creëren van een sterke concentratie voor boodschappen doen in het centrum van Nederweert, met twee moderne supermarkten, voldoende parkeren en een goede bereikbaarheid.

2. ANALYSE AANBOD EN VRAAG

In het navolgende hoofdstuk zijn de belangrijkste aanbod- en vraagaspecten geanalyseerd in de gemeente Nederweert en omgeving. Aanbodcijfers zijn gebaseerd op Locatus Online, met peildatum oktober 2017. Vraagcijfers zijn primair gebaseerd op CBS Statline (2017) en voor bevolkingsprognoses is de provinciale database geraadpleegd (Neimed, 2016 en 2017).

2.1 Analyse aanbodsituatie dagelijkse sector, specifiek supermarktbranche

Dagelijkse artikelaanbod gemeente Nederweert

De volgende tabel geeft het dagelijkse artikelaanbod in de gemeente Nederweert weer, op basis van gegevens van de Locatus Verkooppunt Verkenner (peildatum oktober 2017).

Tabel 2.1: Dagelijkse artikelaanbod gemeente Nederweert⁵

	Aantal	m ² wvo	Schaalgrootte	m ² wvo per 1.000 inwoners	m ² wvo per 1.000 inwoners Nederland
Levensmiddelen	19	4.959	261	294	305
<i>w.v. supermarkt</i>	5	4.352	870	258	273
Persoonlijke verzorging	3	383	128	23	48
Totaal	22	5.342	243	317	353

- In de gemeente Nederweert zijn momenteel 22 dagelijkse artikelenzaken aanwezig, met een totale omvang van 5.342 m² wvo. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde blijft het dagelijkse artikelaanbod in de gemeente met 243 m² wvo per 1.000 inwoners achter op het landelijk gemiddelde van 353 m² wvo per 1.000 inwoners.
- De gemiddelde schaalgrootte van het supermarktaanbod in de gemeente Nederweert is met 870 m² wvo per supermarkt relatief beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 942 m² wvo per supermarkt. Het supermarktaanbod in de gemeente Nederweert varieert tussen circa 700 tot 1.150 m² wvo per supermarkt. Nieuwe, moderne service-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang van circa 1.250 - 1.750 m² wvo, terwijl ook moderne discountsupermarkten al ca. 1.000-1.500 m² wvo omvatten⁶.
- Het grootste deel van het aanbod is aanwezig in Nederweert-centrum (tabel 2.2), namelijk 14 winkels met een totale omvang van 4.364 m² wvo. Het aantal vestigingen, vierkante meters en de gemiddelde schaalgrootte van het dagelijkse aanbod in het hoofdwinkelcentrum, is groter dan het aanbod in centrumgebieden van vergelijkbare plaatsen. Dat heeft vooral te maken met het feit dat Nederweert-centrum naast de eigen kern ook een verzorgingsfunctie heeft voor omliggende dorpen, zoals Budschop, Ospel, Nederweert-Eind en Leveroy.

⁵ Hierin zijn Apotheken niet meegenomen tot de dagelijkse artikelensector, omdat deze ook niet zijn opgenomen in de landelijke omzetkengetallen.

⁶ Detailhandel.info (2017). Supermarkten.

Tabel 2.2: Dagelijkse artikelen in Nederweert-centrum en vergelijkbare plaatsen

	Nederweert-centrum ⁷			Vergelijkbare plaatsen		
	Aantal	m ² vwo	gem. vwo per winkel	Aantal	m ² vwo	gem. vwo per winkel
Levensmiddelen	11	3.981	362	8	2.102	263
Persoonlijke verzorging	3	383	128	2	388	185
Dagelijkse artikelen	14	4.364	312	10	2.490	246

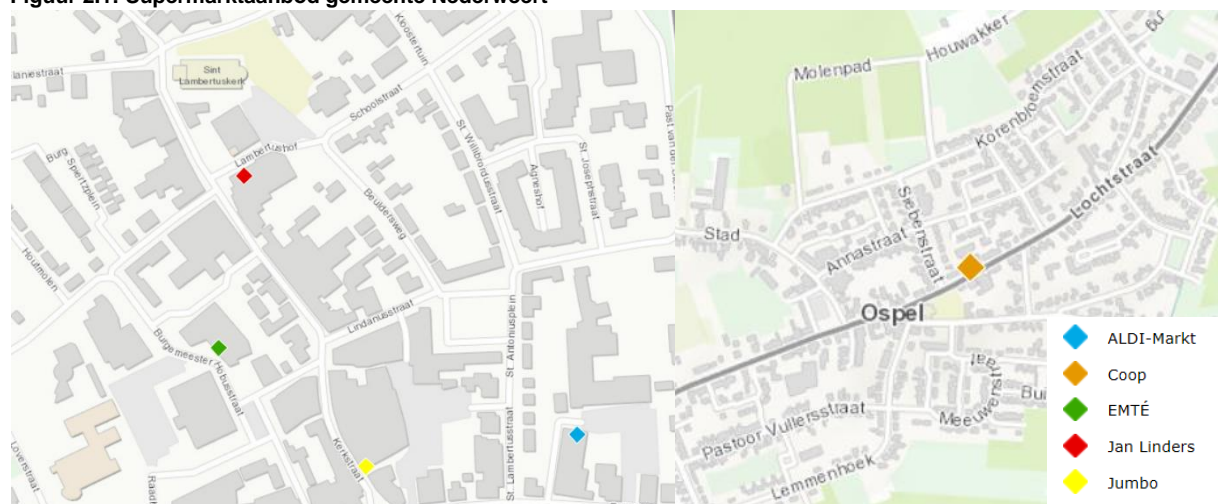
Fijnmazige supermarktstructuur

In de volgende figuur is het supermarktaanbod weergegeven. In de kern Nederweert zijn 4 supermarkten aanwezig, waarvan drie in het fullservice segment en één in het discountsegment. In Ospel is één dorpssupermarkt aanwezig. Het supermarktaanbod in Nederweert heeft weinig samenhang met elkaar, omdat de afstand van de supermarkten tot elkaar relatief groot is. Combinatiebezoek tussen supermarkten is daardoor op basis van ligging en afstand beperkt.

Centrumstructuur Nederweert

De ruimtelijk-functionele structuur van Nederweert-centrum is onduidelijk. Het winkelaanbod is enigszins geconcentreerd aanwezig rondom het Lambertushof en verspreid aan de Kerkstraat met meerdere onderbrekingen met andere functies, zoals wonen. Ook aan de Brugstraat zijn diverse verspreide winkels aanwezig. De entrees en parkeerplaatsen van de supermarkten sluiten niet goed aan op het centrumgebied met andere winkels. Bovendien is de parkeersituatie en –capaciteit bij Jan Linders aan het Lambertushof conform moderne maatstaven slecht. Doordat er geen sprake is van een compact centrumgebied, is de synergiewerking tussen winkels beperkt. Dit betekent dat winkels voor een belangrijk deel functioneren op eigen autonome aantrekkingskracht vanwege bekendheid in het dorp.

Figuur 2.1: Supermarktaanbod gemeente Nederweert



⁷ Hierbij is aangesloten op de definitie van Locatus. De afbakening van Nederweert-centrum is beleidsmatig niet duidelijk, omdat er sprake is van veel versnippering.

Tabel 2.3: Supermarktpositionering

Profiel naar serviceniveau	Formules
Full service supermarkten:	AH, Jumbo, Jan Linders, Emté, Dekamarkt, Plus, etc.
Lage prijs (service) supermarkten/merkendiscounters	Nettorama, Dirk, Boni
Soft-discount:	Lidl
Hard-discount:	Aldi
Profiel naar omvang	
Mega-supermarkten	AH-XL, Jumbo Foodmarkt, etc.
Dorps- en buurtsupermarkten	Spar, Attent, CoopCompact etc.

Supermarktaanbod in Nederweert en directe omgeving in beeld

In relatie tot het planinitiatief is vanwege de nabije afstand het supermarktaanbod in Weert en Heythuysen relevant:

- De kern **Nederweert** kent vier supermarkten, een Jumbo (1.140 m² wvo), een Emté⁸ (880 m² wvo), Jan Linders (855 m² wvo) en Aldi (780 m² wvo).
- De kern **Ospel** kent één supermarkt, namelijk een Coop (697 m² wvo).
- Aan de noordzijde van Weert aan het **Molenakkersplein** ligt een solitaire Jan Linders (1.206 m² wvo).
- In **Weert-Oost** is recentelijk winkelcentrum Leuken ontwikkeld met een moderne Aldi (1.000 m² wvo) en in de toekomst een Jumbo (1.400 m² wvo). Deze locatie zal slechts beperkt koopkracht uit Nederweert aantrekken, omdat deze locatie vooral gericht is op de omliggende wijken. Vanwege de goede bereikbaarheid en het specifieke geconcentreerde formuleaanbod, mag verwacht worden dat dit centrum enige koopkracht uit Nederweert aantrekt.
- In Weert zijn nog enkele andere supermarkten aanwezig, zoals in het centrum, de Maaspoort en in Zuid en West. Vanwege de afstand tot Nederweert, zullen deze nauwelijks van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling in Nederweert.
- In **Heythuysen** zijn drie supermarkten aanwezig, namelijk een Lidl (915 m² wvo), Aldi (960 m² wvo) en Jumbo (1.450 m² wvo). Inwoners uit met name Leveroij (gemeente Nederweert), zullen vanwege de afstand en het ruimte discountaanbod in Heythuysen voor een belangrijk deel op het aanbod in Heythuysen georiënteerd zijn.

Leegstand

- In de gemeente Nederweert staan momenteel 15 verkooppunten, met een totale omvang van 5.316 m² wvo leeg. Uitgedrukt in het leegstandspercentage⁹ betekent dit een winkelleegstand van 7,4% van het aantal verkooppunten en 13,3% van het aantal m² wvo. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde in vergelijkbare plaatsen is dit relatief veel (7,0% van het aantal verkooppunten en 6,9% van het aantal m² wvo). Circa 80% van de omvang van de leegstand is in of rondom Nederweert-centrum aanwezig.
- De leegstand in de gemeente Nederweert is hoofdzakelijk kleinschalig van aard. Het grootste leegstaande pand is Burgemeester Hobusstraat 70 (2.575 m² wvo, voor volumineuze detailhandel), gevolgd door Geenestraat 10 (852 m² wvo). Als onderdeel van het planinitiatief wordt het

⁸ Emté is recent overgenomen door Jumbo en Coop. De Emté in Nederweert zal worden overgenomen door Coop.

⁹ Berekend volgens de Locatus-methodiek.

grootste leegstaande pand in de gemeente getransformeerd en ingevuld, waardoor de leegstand fors zal afnemen.

2.2 consumentendraagvlak

Consumentendraagvlak

In 2017 telde de gemeente Nederweert 16.864 inwoners. In tabel 2.5 is het aantal inwoners naar kern weergegeven op basis van CBS Statline, kerncijfers wijken en buurten 2017. Op basis van de provinciale bevolkingsprognose (Progneff, Neimed) is de bevolkingsprognose per kern weergegeven. Hieruit blijkt dat het aantal inwoners op gemeenteniveau tot 2030 nagenoeg gelijk blijft. In de kernen Nederweert en Leveroy is sprake van een beperkte toename, terwijl in Budschop en Nederweert-Eind rekening gehouden moet worden met een beperkte bevolkingskrimp.

Tabel 2.4: Bevolkingsprognose gemeente Nederweert

	2017	2020	2025	2030	Ontwikkeling 2030 t.o.v. 2017
Nederweert	8.465	8.500	8.565	8.565	+1,2%
Budschop	1.780	1.745	1.695	1.640	-7,9%
Ospel	4.065	4.080	4.075	4.070	+0,1%
Nederweert-Eind	1.525	1.550	1.515	1.475	-3,3%
Leveroy	1.025	1.045	1.060	1.055	+2,9%
Nederweert	16.864	16.920	16.910	16.805	-0,3%

3. TRENDS, ONTWIKKELINGEN, PLANNEN EN BELEID

3.1 Trends en ontwikkelingen

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging. Bijgaand worden de relevante ontwikkelingen in de sector geschetst met een onderscheid naar trends in consumentengedrag en aanbod.

Trends in consumentengedrag

- De consument is steeds beter geïnformeerd via internet en besteedt steeds minder tijd aan boodschappen doen en het bereiden van een maaltijd.
- De consument is kritisch en mobiel en kiest steeds vaker voor grotere ruim opgezette supermarkten of supermarktcentra, met een ruime keus en een goede parkeervoorziening en bereikbaarheid.
- De consument heeft in zijn shopgedrag een groeiende behoefte aan een ‘gepersonaliseerde belevenis’. Foodshoppers verwachten van retailers inspiratie, erkenning en een gepersonaliseerd assortiment bij ieder boodschappenrondje¹⁰.
- Het eetpatroon verandert. Er zijn steeds meer eetmomenten op een dag en het moment van aankoop en consumptie vallen steeds vaker samen.
- De behoefte aan regionale, biologische en eerlijke producten blijft onveranderd groot. De hedendaagse foodshopper gebruikt internet (Google) en social media (Instagram) om zich te informeren over gezondheid, diëten en voedingswaarden¹¹.
- Er is een groeiende behoefte aan transparantie, duurzaamheid en voedselveiligheid. Ook worden steeds hogere eisen gesteld aan de verantwoorde afvalverwerking van supermarkten.
- De consument koopt steeds meer levensmiddelen online. Uit onderzoek¹² blijkt dat voornamelijk langer houdbare producten, zoals zuivel en diepvriesartikelen op internet worden gekocht. Tegelijkertijd is een stijging te zien van de online bestelling van versproducten (zoals groente en fruit). Het merendeel van de online-verkoop wordt nog thuisbezorgd maar verliest wel snel aandeel aan afhaalpunten. De belangrijkste reden hiervoor is dat de consument zelf bepaalt wanneer hij of zij de boodschappen afhaalt¹³.

Trends in aanbodzijde

- Beleving en comfort worden in de fysieke supermarkt steeds belangrijker, want hierdoor kunnen zij zich onderscheiden van elkaar en van online-verkoop. Mede door het alsmaar veranderende consumptiegedrag valt de aankoop en de consumptie van levensmiddelen steeds vaker samen. Supermarkten spelen op deze behoefte in, door ‘ready to eat’ producten aan te bieden en verse gerechten in de zaken te bereiden. Supermarkten vermengen zich steeds meer met horeca. Dit is één van de meest zichtbare vormen van *blurring* binnen de retail.

¹⁰ Food service Instituut, acht supermarkttrends uit de VS voor 2016, december 2015

¹¹ Food service Instituut, acht supermarkttrends uit de VS voor 2016, december 2015

¹² Deloitte, Consumentenonderzoek 2015, juni 2015

¹³ Deloitte, Consumentenonderzoek 2015, juni 2015

- Er is meer aandacht voor vers, authentiek, biologisch, ter plekke klaargemaakt etc. Dit uit zich in zeer uitgebreide versmarkten in grootschalige supermarkten (Jumbo, Albert Heijn) en een toename van gespecialiseerde supermarkten (Marqt en Estafette) en kleinere gemakswinkels (Spar City Stores).
- Over de hele linie heeft de afgelopen jaren schaalvergroting plaatsgevonden. Voor een rendabel functioneren is een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe, moderne service-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang van circa 1.250 - 1.750 m² wvo, terwijl ook moderne discountsupermarkten al ca. 1.000 - 1.500 m² wvo omvatten. Hier zit doorgaans een parkeerbehoefte aan van circa 70 tot 90 parkeerplaatsen, afhankelijk van de locatie, de omvang en de formule.
- De concurrentie voor (traditionele) supermarkten neemt toe. Enerzijds komen er door branchevervaging steeds meer aanbieders op de markt, met een dagelijks assortiment, zoals Ikea, Hema en Action. Of de integratie van La Place door Jumbo. Tegelijkertijd groeit ook het aandeel online¹⁴.
- In navolging van de schaalvergroting en de prijzenoorlog in de supermarktbranche hebben kleinschalige supermarkten, versspecialzaken op minder goede locaties en winkelstrips zonder eigentijdse supermarkt het moeilijker gekregen. Het toekomstperspectief van kleine zelfstandigen wordt bemoeilijkt door filialisering en vergrijzing van het ondernemersbestand.
- Binnen de levensmiddelen vormen supermarkten ca. 80% van het aandeel voor wat betreft omzet en werkgelegenheid. Qua vloeroppervlak is dit aandeel respectievelijk 70%.
- In de supermarktbranche vindt een verdere segmentering en profilering plaats ten opzichte van andere formules en online¹⁵.
- De 'allochtone' supermarkt is aan een opmars bezig en dan met name de Turkse en Arabische supermarkten. Voor hen vormt de opkomende islamitische middenklasse een belangrijke doelgroep, maar ook steeds meer autochtonen bezoeken deze supermarkten. Het merendeel van deze winkels is zelfstandig en heeft een relatief kleine omvang¹⁶.
- Aan de onderkant van de markt ontstaan nieuwe initiatieven voor budgetsupermarkten, die restpartijen dagelijkse artikelen verkopen. Een relevant voorbeeld is de eerste supermarkt van de formule 'Gekke Gerrit', die in het winkelgebied Spaarndammerhout is gevestigd. Er zijn plannen om 30 filialen te openen in Nederland¹⁷.

Toenemend belang gemak, bereikbaarheid en comfort

Landelijk wordt voor vergelijkbare centra zoals Nederweert gemak, bereikbaarheid en comfort steeds belangrijker. Vrij parkeren speelt hierin een rol, omdat de consument voor de boodschappen ook keuze heeft uit solitaire goed bereikbare supermarkten. Mede door de krimp van het niet-dagelijkse winkelaanbod worden de supermarkten steeds relevanter voor de aantrekkingskracht van het centrumgebied en de leefbaarheid. Centra met meerdere, goed gepositioneerde supermarkten functioneren doorgaans beter. Bovendien geldt dat in dorpscentra de consumentenverzorging voor de detailhandelsstructuur komt. Een goed supermarktaanbod dat aansluit bij moderne maatstaven (omvang, bereikbaarheid, parkeren) is essentieel voor het functioneren van het centrum als geheel.

¹⁴ Rabobank cijfers en trends, supermarkten, geciteerd april 2016

¹⁵ Rabobank cijfers en trends, Supermarkten geciteerd april 2016

¹⁶ Distrifood, Wie wint de strijd om de nieuwe generatie allochtonen? februari 2016

¹⁷ Greenzine.info, Dumpsupermarkt in opkomst, 2015

Conclusie trends onderschrijven planinitiatief

De consument kiest voor gemak en comfort en zodoende voor de grotere en goed bereikbare centra met meerdere en moderne supermarkten. Het supermarktaanbod en parkeersituatie in relatie tot de winkels in Nederweert is toe aan vernieuwing. Door vernieuwing en uitbreiding van de Emté en de verplaatsing en uitbreiding van Jan Linders naar een goed bereikbare locatie waar het parkeren goed kan worden ingevuld, kan worden ingespeeld op trends. Bovendien draagt het bij aan een modern kwalitatief hoogwaardig aanbod in Nederweert, wat positief is voor de consumentenverzorging, de keuzemogelijkheden, de leefbaarheid en het toekomstperspectief. Het bestaande voorzieningenaanbod zal ook profiteren van de nieuwe situatie. De conclusie is dat het planinitiatief daarmee inspeelt op de voorgaand beschreven trends en ontwikkelingen.

3.2 Plannen en initiatieven

Los van het in de inleiding van dit rapport beschreven planinitiatief, spelen er geen andere planinitiatieven op het gebied van dagelijkse artikelen binnen Nederweert en omgeving.

3.3 Beleidskader

Provinciaal beleid

- De provincie zet in op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad. In Nederweert is de kwaliteit van het supermarktaanbod verre van optimaal. Door de beoogde ontwikkeling vindt er een kwaliteitsimpuls plaats voor een groot deel van het supermarktaanbod in Nederweert, wat positief is voor de consumentenverzorging en de keuzemogelijkheden.
- De provincie zet in op het zoveel mogelijk op peil houden van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid op de dorpen. Het boodschappenaanbod in Nederweert bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid in het dorp. Door het initiatief wordt dit aanbod versterkt, wat daarmee een versterking betekent van de leefbaarheid en het de kwaliteit van het voorzieningenniveau.
- De provincie zet in op compacte winkelgebieden. Nederweert-centrum heeft momenteel geen compacte ruimtelijk-functionele structuur. De ontwikkeling zet in op een compact supermarktaanbod, waardoor met name beide supermarkten meer van elkaars aantrekkingskracht kunnen profiteren.
- De provincie zet in op kwaliteit boven kwantiteit. Het initiatief resulteert in een saldering van supermarktmeters binnen Nederweert, wat betekent dat de per saldo toevoeging beperkt blijft. Er is geen sprake van nieuwvestiging, wel van verplaatsing en uitbreiding binnen het kernwinkelgebied. De beperkte uitbreiding van de winkelruimte wordt ingezet om de kwaliteit van de bestaande supermarkten te versterken.
- Als onderdeel van het initiatief neemt de omvang van de winkelruimte in algemene zin wel af, met name doordat een bestaand leegstaand winkelpand wordt geloopt, waarvoor nieuwbouw in de

plaats komt. Het salderen/wegnemen van bestaande incurante winkelmeters is een belangrijk provinciaal uitgangspunt. Hier speelt het initiatief concreet op in.

Lokaal beleid

- De detailhandelsvisie van de gemeente Nederweert is een genuanceerde visie, waarin de voor- en nadelen van verschillende mogelijke ontwikkelingsscenario's worden beschouwd. In de visie wordt geconcludeerd dat niks doen geen optie is. De huidige supermarktstructuur is verre van optimaal en een kwalitatieve opwaardering is noodzakelijk voor de toekomstbestendigheid van het aanbod. Hier speelt het initiatief op in.
- In de detailhandelsvisie wordt door BRO het scenario waarbij de locaties van de voormalige sporthal annex meubelwinkelpand én Lambertushof e.o. worden versterkt, aangewezen als voorkeurs-scenario. Optimalisatie van het Lambertushof is echter niet haalbaar gebleken en deze plannen zijn definitief van de baan. Als onderdeel van het onderhavige initiatief vindt een versterking van de locatie van de voormalige sporthal annex meubelwinkelpand plaats, met twee moderne supermarkten. De Jan Linders zal verplaatsen uit het Lambertushof. De supermarktbestemming wordt hier afgehaald om nieuwvestiging van een supermarkt te voorkomen (er is immers niet voldoende draagvlak voor een nieuwe supermarkt in de gemeente Nederweert). Er blijven echter op het Lambertushof nog diverse invullingsmogelijkheden voor publiekstrekkingen, ook in detailhandel. In de detailhandelsvisie is bijvoorbeeld aangegeven dat Action en Big Bazaar prima zouden passen in het Jan Linders-pand. De ontwikkeling van de locatie Kapelaniestraat is niet overgenomen door het College en is nooit in beeld geweest. Het onderhavige planinitiatief sluit daardoor volledig aan op het voorkeurs-scenario zoals benoemd in de detailhandelsvisie. Bovendien valt de beoogde locatie binnen het door de gemeente vastgestelde kernwinkelgebied van Nederweert-centrum.
- In het verlengde van het voorgaande moet benadrukt worden dat het onderhavige initiatief het Lambertushof als winkelgebied in stand houdt, zoals uitgangspunt is in de detailhandelsvisie. Er blijven mogelijkheden voor een publieksaantrekkende voorzieningen in het Jan Linders-pand. Bovendien is het de verwachting dat de winkels aan het Lambertushof ook zonder Jan Linders kunnen blijven functioneren. Hema en Kruidvat hebben binnen de gemeente Nederweert een bepaalde autonome aantrekkingskracht, immers weten de inwoners dat deze zaken aan het Lambertushof aanwezig zijn. De overige zaken aan het Lambertushof kunnen nog steeds blijven profiteren van deze aantrekkingskracht, hoewel de totale aantrekkingskracht van het Lambertushof wel afneemt door het verplaatsen van Jan Linders. Indien het pand wordt heringevuld met een andere publiekstrekker is het effect op het Lambertushof per saldo nihil. Action heeft aangegeven concrete interesse te hebben in de locatie, wat een positief effect zal opleveren voor het Lambertushof.
- De Jan Linders-locatie is vanuit de eisen voor een moderne supermarkt op dit moment niet toekomstbestendig. Dit heeft primair te maken met de beperkte omvang van de winkel, de parkeermogelijkheden en-situatie en bereikbaarheid. In de detailhandelsvisie wordt aangegeven dat het behoud van een publiekstrekker aan het Lambertushof belangrijk is voor de aantrekkingskracht. De visie gaat echter ook uit van een ontwikkeling van de locatie van de voormalige sporthal annex meubelwinkelpand met een supermarkt. Het behoud van Jan Linders aan het Lambertushof is dus niet per definitie het uitgangspunt in de detailhandelsvisie. Het initiatief zet in op het behoud van

het Lambertushof als onderdeel van het kernwinkelgebied en daarnaast een versterking van het supermarktaanbod. Dit voldoet aan het gemeentelijke detailhandelsbeleid.

4. ECONOMISCH FUNCTIONEREN EN EFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de achtergronden en overwegingen gegeven bij de conclusie dat de beoogde ontwikkeling aansluit op een behoefte. Ook wordt ingegaan op de conclusie dat de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is voor het woon-, leef en ondernemersklimaat (zie paragraaf 1.3.2).

4.1 Uitgangspunten distributieve berekening

Bovengemiddeld inkomensniveau en bestedingen

Het gemiddelde inkomensniveau in de gemeente Nederweert ligt met een bedrag van € 14.900 circa 1,3% beneden het landelijk gemiddelde van € 15.100¹⁸. Bij een afwijking van het inkomensniveau groter dan 5% wordt in ruimtelijk-economisch onderzoek doorgaans een correctie op het bestedingscijfer toegepast. Dit is niet het geval, dus het landelijk gemiddelde is een goed uitgangspunt. Het meest recente bestedingscijfer uit 2016 bedraagt in de dagelijkse sector circa € 2.606 per hoofd van de bevolking per jaar.

Koopstromen gemeente Nederweert

Op basis van het Consumentenonderzoek uit augustus 2015 (detailhandelsvisie Nederweert) werd in 2015 circa 81,5% van de koopkracht aan dagelijkse artikelen gebonden aan het dagelijkse aanbod in de gemeente Nederweert. In de berekening die als onderdeel van de detailhandelsvisie door BRO is uitgevoerd, werd uitgegaan van 82%. Aangezien het supermarktaanbod in de regio buiten de gemeente Nederweert op onderdelen is versterkt en landelijk gezien de binding op kleinere plaatsen onder druk staat, gaan wij anno 2018 uit van een koopkrachtbinding van circa 80%. De koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet is niet gemeten. In de berekening van de detailhandelsvisie is uitgegaan van een beperkte koopkrachttoevoeiing tot maximaal 5%.

Toekomstige situatie

De versterking van het aanbod in Nederweert zal de huidige koopstromen beïnvloeden. Uitbreiding doet de koopkrachtbinding voor dagelijkse artikelen in de gemeente naar verwachting toenemen. Naar verwachting is het effect op de toevoeiing (op gemeenteniveau) beperkt, omdat het initiatief primair een verzorgingsfunctie heeft voor de inwoners uit de eigen gemeente. Hetzelfde effect in de toename van de omzet is door vertaald naar de kern Nederweert.

¹⁸ Bron: CBS, besteedbaar inkomen per hoofd per jaar, 2012.

4.2 Economisch functioneren sector dagelijkse artikelen

Huidige marktomstandigheden sector dagelijkse artikelen

In de volgende tabel is het huidig en toekomstig functioneren van het dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Nederweert weergegeven.

Tabel 4.1: Benadering huidig en toekomstig functioneren dagelijkse sector verzorgingsgebied

	Huidig Gemeente 2017	Toekomst Gemeente 2025	Huidig Nederweert 2017	Toekomst Nederweert 2025
Aantal inwoners	16.864	16.910	8.465	8.565
Bestedingen per hoofd (€)	2.606	2.606	2.606	2.606
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	43,9	44,1	22,1	22,3
Koopkrachtbinding	80%	85%	82%	87%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	35,2	37,5	18,1	19,4
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	5%	5%	45%	45%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	1,9	2,0	14,8	15,9
Totale besteding (€ mln.)	37,0	39,4	32,9	35,3
Huidig winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	5.342	5.342	4.449	4.449
Omzet per m² wvo (€)	6.950	7.400	7.400	7.950
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m ² wvo)	8.108	8.108	8.108	8.108

Gemeente Nederweert

- Het dagelijkse aanbod in gemeente Nederweert functioneert momenteel met € 6.950,- per m² wvo onder het landelijk gemiddelde van € 8.108,-. Dit is echter gebruikelijk voor kleinere plaatsen, waardoor verwacht mag worden dat het aanbod momenteel op niveau functioneert. Benadrukt moet worden dat het dagelijks aanbod sinds 2015, zoals berekend in de detailhandelsvisie, wel beter functioneert. In 2015 was immers een vloerproductiviteit op gemeenteniveau berekend van circa € 6.625 tot 6.825,- per m² wvo. Dit kan met name worden verklaard door de (forse) toename van de bestedingen aan dagelijkse artikelen en beperkte bevolkingsgroei.
- Tot 2025 blijft het aantal inwoners nagenoeg gelijk, maar kan iets meer koopkracht uit de eigen gemeente worden gebonden, omdat het supermarktaanbod versterkt wordt. Dit heeft een positief effect op de totale omzet (circa +6,5%).
- Als de huidige vloerproductiviteit van het dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Nederweert wordt beschouwd als norm voor goed functioneren, ontstaat circa 300 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte tot 2025. De conclusie dat de distributieve uitbreidingsruimte naar de toekomst toe beperkt is, is gelijk aan de conclusie in de detailhandelsvisie uit 2015. Beperkte theoretische uitbreidingsruimte betekent echter niet dat er geen kwantitatieve mogelijkheden zijn. Het gaat immers om de aanvaardbaarheid van de effecten van een uitbreiding. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.

Kern Nederweert

- Het dagelijkse aanbod in de kern Nederweert functioneert momenteel met € 7.400,- per m² wvo boven het gemeentelijk gemiddelde, maar onder het landelijk gemiddelde. Als gevolg van de supermarktversterking in Nederweert zal primair meer koopkracht aan de eigen kern gebonden kunnen worden. Dit levert ook extra omzet op.
- De beperkte distributieve uitbreidingsruimte die berekend is op gemeenteniveau ontstaat volledig in de kern Nederweert.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De bevolkingsontwikkeling kan anders gaan, bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur bezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

4.3 Analyse effecten

Duurzame ontwrichting

In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of nieuwe initiatieven resulteren in duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Hierbij gaat het om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Essentieel is dat de consument moet blijven beschikken over een voldoende voorzieningenniveau op het gebied van de eerste levensbehoeften op aanvaardbare afstand van de eigen woning. Als door een nieuwe winkel in een verzorgingsgebied dus een andere winkel verdwijnt, dan is de variatie in het aanbod per saldo gelijk gebleven of misschien zelfs wel verbeterd, als modern aanbod verouderd aanbod vervangt. Bij duurzame ontwrichting gaat het dus om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Duurzame ontwrichting en de beoogde ontwikkeling

Als gevolg van het initiatief wordt het aanbod op het gebied van boodschappen doen voor de consument in het primaire verzorgingsgebied versterkt. De supermarkten worden moderner (schaalvergroting), worden beter geconcentreerd (Jan Linders en Emté (wordt Coop)) en de parkeer- en verkeerssituatie wordt beter (voor Jan Linders en Emté (wordt Coop)). Dit levert voor de consument meer gemak, comfort en keuzemogelijkheden op. Uit de navolgende alinea's blijkt dat er geen onaanvaardbare effecten op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand te verwachten zijn. De beoogde ontwikkeling leidt daarom niet tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningsstructuur.

Omzeteffecten

Omzeteffect gemeente Nederweert

Met het planinitiatief wordt per saldo circa 630 m² wvo dagelijks toegevoegd. Dit betekent een nieuwe omvang van dagelijkse artikelen in gemeente Nederweert van circa 5.970 m² wvo. Als dit wordt afgezet tegen de verwachte toekomstige omzet van € 39,4 miljoen dan betekent dit een gemiddelde vloerproductiviteit van € 6.599 per m² wvo. Het omzeteffect op gemeenteniveau ten opzichte van de bestaande vloerproductiviteit is daarmee circa -5,1%, wat kan worden beschouwd als ondernemersrisico en/of maatschappelijk aanvaardbaarheidsrisico.

Omzeteffect kern Nederweert

Gekeken naar het niveau van de kern Nederweert is het omzeteffect relatief groter, omdat het dagelijkse aanbod procentueel sterker uitbreidt van 4.449 m² wvo naar 5.079 m² wvo. Afgezet tegenover de te verwachte toekomstige omzet van € 35,3 mln., betekent dit een gemiddelde vloerproductiviteit van ongeveer € 6.950 per m² wvo. Het omzeteffect binnen de kern bedraagt -6,1%, wat eveneens aanvaardbaar is vanuit het perspectief van ondernemersrisico en/of maatschappelijk aanvaardbaarheidsrisico.

Conclusie

Het omzeteffect van de beoogde ontwikkelingen op het dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Nederweert is met circa -5,1% relatief beperkt en kan worden beschouwd als ondernemersrisico. Het omzeteffect op kernniveau van Nederweert is iets hoger, namelijk -6,1%, maar dit is eveneens aanvaardbaar vanuit het perspectief van ondernemersrisico. Op basis van de berekende te verwachten omzeteffecten is de kans klein dat er aanbod in de dagelijkse sector zal verdwijnen als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Ruimtelijk-functionele effecten

In de detailhandelsvisie zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling uitgebreid benoemd. Navolgend is dit onderdeel herijkt op basis van de uitgangspunten van het onderhavige planinitiatief en de nieuwe berekeningen.

- *Versterking consumentenverzorging:* Centrale doelstelling van de detailhandelsstructuurvisie is het versterken van de detailhandel in Nederweert, door het versterken van het boodschappenaanbod. Daarvoor is een toekomstbestendige structuur noodzakelijk. Omdat het planinitiatief inzet op een uitbreiding van een bestaande supermarkt en een verplaatsing/uitbreiding van een bestaande supermarkt op een nieuwe plek, zal het supermarktaanbod in kwalitatief opzicht verbeteren. Er ontstaat een cluster van supermarkten met een moderne omvang en locatieaspecten (goede bereikbaarheid en ruime parkeermogelijkheden). De consument is te allen tijde gebaat bij een modern en comfortabel cluster van aanbod omdat dit het combinatiebezoek versterkt. Verder neemt de algehele uitstraling van het gebied toe en daarmee de kwaliteit. Er wordt met het initiatief ingespeeld op een hogere beleving in het centrum van Nederweert.
- *Versterken gastvrijheid:* In de detailhandelsvisie wordt gesteld dat de locatie van de voormalige sporthal annex meubelwinkelpand, inclusief het omliggende gebied, een indruk geeft die afbreuk doet aan de centrumervaring. Naast aanzienlijke leegstand oogt het gebied vanuit stedenbouwkundig perspectief rommelig. De bezoeker ervaart het als een 'achterkant' van het centrum. Aanpak van de locatie zorgt ervoor dat de uitstraling van een nu weinig aantrekkelijk gedeelte van het centrum aanmerkelijk zal verbeteren. Bovendien zal het resulteren in een aantrekkelijke entree voor het centrum. Supermarkten in elkaars nabijheid leveren immers vaak meer combinatiebezoek op dan supermarkten op grotere afstand van elkaar.
- *Versterking bereikbaarheid- en parkeren:* De locatie van de voormalige sporthal annex meubelwinkelpand is in de huidige situatie met name vanaf de zuidelijke entree goed bereikbaar. Ook de bereikbaarheid voor de wijken in het noorden en westen is prima. Door het omdraaien van de rijrichting in de Brugstraat van oost naar west wordt de bereikbaarheid een stuk beter. De huidige Jan Linders locatie is minder goed bereikbaar en heeft een slechte parkeersituatie. Per saldo zal het supermarktaanbod (Emté en Jan Linders) beter bereikbaar zijn. Dit levert een compleet, compact en comfortabel centrum op.
- *Concentreren en verbinden:* Het supermarktaanbod zal als gevolg van het initiatief meer geconcentreerd worden. Dit betekent dat de supermarkten Jan Linders en Emté meer van elkaar kunnen profiteren via combinatiebezoek, omdat de afstand tot beide supermarkt afneemt en de zichtrelatie verbetert. Ook neemt de bronpuntfunctie van het parkeerplein voor het centrumgebied toe.
- *Leegstand Lambertushof:* De Lambertushof verliest Jan Linders als belangrijke publiekstrekker. Doordat de supermarktbestemming verdwijnt als onderdeel van het planinitiatief, is er geen mogelijkheid voor een nieuwe supermarkt. Er zal daardoor geen sprake zijn van onaanvaardbare omzeteffecten als gevolg van een nieuwe supermarktvestiging. Wel blijft de mogelijkheid bestaan voor reguliere detailhandel, wat een kans is voor een nieuwe publiekstrekker zoals bijvoorbeeld een Action of Big Bazar. Action heeft inmiddels aangegeven concrete interesse te hebben in de locatie. Vanuit de kwaliteit van de winkelomgeving bezien is het effect van het leegkomen van dit pand overigens beperkt. De omliggende winkels zullen ook zonder Jan Linders nog kunnen blijven functioneren als gevolg van de autonome aantrekkingskracht van onder andere Hema en Kruidvat. Mensen in het dorp zijn toch al bekend met deze formules en zullen deze blijven bezoeken, ook als Jan Linders verplaatst. Dit betekent dat zaken zoals Hema en Kruidvat in een dorp als Nederweert vanwege de bekendheid doelgericht bezocht blijven worden.

- *Leegstand algemeen:* Zoals aangegeven is het niet te verwachten dat er aanbod verdwijnt als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat er aanbod zal verdwijnen. Indien er onverhoopt toch een zaak verdwijnt, zal dit geen onaanvaardbare effecten hebben op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur. Immers, veel winkels in Nederweert functioneren momenteel toch al enigszins solitair en per saldo is sprake van een kwaliteitsimpuls. Het effect op de leegstand is per saldo positief, omdat er als onderdeel van het initiatief ook een grootschalig leegstaand pand wordt gesloopt.
- *Woon-, leef- en ondernemersklimaat:* Mede op basis van het bovenstaande zijn onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet te verwachten. Per saldo draagt het initiatief juist positief bij aan bijvoorbeeld het woon- en leefklimaat, omdat het voorzieningenaanbod ten aanzien van dagelijkse artikelen voor primair de inwoners van Nederweert versterkt wordt. De leefbaarheid neemt hierdoor toe, aangezien de leefbaarheid in dorpen primair bepaald wordt door een modern en toekomstbestendig boodschappen- c.q. supermarktaanbod. Het ondernemersklimaat neemt per saldo niet af, omdat niet verwacht wordt dat er zaken zullen verdwijnen als gevolg van het initiatief.

Conclusie effectenanalyse

Uit het voorgaande blijkt dat het planinitiatief resulteert in versterking van de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur. Ook wordt structurele leegstand in Nederweert getransformeerd, wat positief is voor de kwaliteit en uitstraling van het centrumgebied. Onaanvaardbare effecten op de leegstand zijn niet te verwachten, evenals onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Definities

BVO/WVO

- Bruto verkoop vloeroppervlak: zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.
- Winkelverkoop vloeroppervlak: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

Dagelijkse artikelen

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken

Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied.

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van **buiten** een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die **in** dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Bijlage 2:
Beleidskaders

Provinciaal Beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het Provinciaal Detailhandelsbeleid is weergegeven in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). In 2014 is dit beleid geactualiseerd (POL2014). In algemene zin richt het beleid zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. Het POL2014 stelt voorts dat er in Limburg voldoende, en in toenemende mate zelfs teveel woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn. Tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. Dynamisch voorraadbeheer is een middel hiertoe en bestaat uit:

- een goede visie en een actueel overzicht van de voorraad;
- verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad;
- schrappen van plannen en ideeën (ook van de harde plancapaciteit waar geen behoefte aan blijkt te bestaan);
- onder voorwaarden toevoegen van nieuwe voorraad in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

In het POL2014 worden ten aanzien van duurzame verstedelijking de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- grotere stedelijke ontwikkelingen concentreren in de steden, binnen het bestaande, bebouwde gebied. Indien dat niet mogelijk is zoveel mogelijk aansluitend daaraan met een stevige tegenprestatie voor het verlies van omgevingskwaliteiten;
- goed gebruik maken van reeds bestaande voorzieningen;
- de vitaliteit van de binnensteden heeft prioriteit bij detailhandelsvraagstukken;
- nieuwe stedelijke functies met veel woon-werkverkeer of bezoekersstromen dienen goed aangesloten te zijn op het OV-systeem;
- benutting leegstaande gebouwen.

Detailhandel draagt bij aan leefbaarheid van woongebieden. In verband met het teveel aan winkels ligt er een grote 'kwalitatieve' opgave. Inspelen op de groei van het internet-winkelen en de toenemende vraag naar beleving staat centraal.

- Behoud en versterking van de kwaliteit van de binnensteden als belangrijke ontmoetingsplaatsen.
- In dorpskernen en wijken het zoveel mogelijk op peil houden van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid. Dat zal echter niet overal kunnen op het niveau van nu, dat vraagt om keuzes.
- In stand houden van de kwaliteit van grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden. Voorkomen dat als oplossing van de problemen gekozen wordt voor verbreding van deze centra waardoor deze zich tot nieuwe 'binnensteden' kunnen ontwikkelen.

De meeste beslissingen over de ontwikkeling van de winkelvoorzieningen worden op lokaal niveau genomen. Basisprincipes en spelregels zijn hierbij:

- Binnensteden hebben prioriteit. Buiten het stedelijk gebied is geen plek voor nieuwe winkelgebieden of grote uitbreidingen van bestaande. In het landelijk gebied helemaal geen nieuwe winkels.

- Inzetten op compactere winkelgebieden.
- Voor nieuwe winkelgebieden of uitbreiding van bestaande is er ruimte als deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan de regio en leiden tot een versterking van de structuur. De ontwikkeling moet gepaard gaan met het verdwijnen van minstens zoveel bestaande voorraad elders in de regio.
- Geen winkels op bedrijventerreinen, behalve als het gaat om verkoop van goederen die zich bij uitstek lenen voor vestiging op zo'n terrein.
- Geen ruimte voor winkels op bedrijventerreinen uit de branches die bij uitstek thuis horen in stadscentra (kleding, schoenen, gewone supermarkten; huidig beleid is alleen grotere winkels).
- Plannen in ontwikkeling die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing dienen zoveel mogelijk stopgezet te worden.
- Voor initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds gekeken moeten worden of deze passen binnen de regionale visie. Aan die afweging ligt een ruimtelijk-economische effectstudie ten grondslag (ladder van duurzame verstedelijking).

Het vernieuwen en verbeteren van de detailhandelsstructuur is primair de verantwoordelijkheid van de markt. De gemeenten zijn waar het gaat om de ruimtelijke sturing van ontwikkelingen de belangrijkste partij. De provincie speelt een rol als regisseur: initiëren en participatie regionale samenwerking, monitoring, afstemming tussen regio's en met omliggende regio's, faciliteren met kennis en instrumentontwikkeling.

Regionaal Beleid

Momenteel is er nog geen vigerend beleidskader voor detailhandel op regionaal niveau. Momenteel wordt door de betrokken gemeenten gewerkt aan een regionale visie op werklocaties (waaronder detailhandel).

Lokaal beleid

Het detailhandelsaanbod in Nederweert bestaat primair uit winkels ten aanzien van het boodschappen doen. De ruimtelijk-functionele structuur is verre van optimaal en de visie zet in op een versterking van met name de supermarktstructuur. Het allesomvattende doel is het beschrijven een duurzame/toekomstbestendige en haalbare detailhandelsstructuur. Een structuur waarbij het doen van boodschappen doen centraal staat. Met daarbij het besef dat er sprake is van bepaalde uitgangspunten die wellicht een ideaaltypische structuur in de weg staan. Reden is dat de structuur in Nederweert zich kenmerkt vanwege de verschillende clusters met winkels, die niet altijd optimaal verbonden zijn met elkaar. Dat is in een ideaal scenario wel het geval. Ideaal is een dorpscentrum compact, comfortabel en compleet (de 'drie C's'). Dat betekent bijvoorbeeld publiektrekkers (supermarkten) aan twee koppen met daarbij centrale parkeerconcentraties. Daardoor ontstaat een spanningsveld waardoor het middelgebied tot ontwikkeling komt.

Een sterk boodschappenaanbod in Nederweert begint met moderne supermarkten op plekken in de structuur die de kans op combinatiebezoek voor de overige voorzieningen vergroten. De gehele trend

van de visie zet in op meer kwaliteit en minder kwantiteit. Het draagvlak voor uitbreiding van het supermarktaanbod in Nederweert is beperkt, waardoor zorgvuldig moet worden omgegaan met nieuwe initiatieven. Eventuele uitbreiding moet worden ingezet op de kwaliteit te vergroten.

Uitgangspunten aanbodstructuur

1. Een sterk boodschappencentrum betekent een compleet (in termen van segmentering) en gevarieerd aanbod (combinatie supermarkten, speciaalzaken dagelijks, frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen en 'local heroes' / typische Nederweertse ondernemers), een centrum dat eenvoudig bereikbaar is voor de consument en waar de bezoeker gratis kan parkeren. Meer concreet hebben we het dan over drie of vier supermarkten van eigentijdse omvang, met zo optimaal mogelijke randvoorwaarden voor een goed functioneren, en een compleet aanbod aan versspeciaalzaken en drogisterijen. Dit aangevuld met winkels in bijvoorbeeld huishoudelijke artikelen, textiel, schoenen en bloemen/planten. En gecomplementeerd door zelfstandig ondernemers die ook een regionale functie kunnen hebben.

Duidelijk is dat hier nog 'werk aan de winkel' is. Zo voldoen de supermarkten niet aan moderne maatstaven op de thema's omvang/schaal, bereikbaarheid, parkeren, uitstraling (intern en extern) en spin off op overige centrumvoorzieningen.

2. Het kernwinkelgebied kent de grootste concentratie van detailhandel. In dit gebied, dus de Kerkstraat (tussen kerk en kruising Geenestraat/Brugstraat) inclusief Lambertushof, dient de publieksgerichte/commerciële functie versterkt te worden. Initiatieven die leiden tot een vergroting van de kwaliteit en versterking van het functioneren binnen dit gebied dienen positief ontvangen te worden. Hierdoor kan namelijk de verbrokkelde structuur (zoals geconstateerd in de analyses) worden aangepakt. Concentratie en verbinding binnen het kernwinkelgebied schept duidelijkheid naar de markt.

3. Ook buiten het kernwinkelgebied (maar binnen het centrum) zijn op meerdere plekken commerciële voorzieningen gevestigd. Met name in de Brugstraat, maar ook in onder andere de Kerkstraat-Noord, Kapelaniestraat en Geenestraat. Vandaar ook de verbrokkelde structuur. Behoud van de concentratie aan de Brugstraat is het uitgangspunt. Zo geven verschillende ondernemers hier Nederweert haar typische karakter (zorgen voor onderscheidend vermogen) en trekken consumenten uit de regio (doelgericht bezoek). Daarnaast heeft de straat een belangrijke verkeersfunctie en is er veel dynamiek in ondernemerschap. De Brugstraat is de 'rode (uit/aan)loper' van het kernwinkelgebied en dit cluster werkt versterkend op een bezoek aan het kernwinkelgebied vanwege haar 'eigen' karakter. Voor alle overige (rand)straten binnen het centrum geldt dat uitbreiding niet gewenst is maar dat geïnvesteerd dient te worden in concentratie binnen het kernwinkelgebied. Dit uitgangspunt is met name een verwijzing naar de Kerkstraat-Noord, Kapelaniestraat en Geenestraat (gezien het aantal commerciële voorzieningen aldaar in de huidige situatie¹⁹, de huidige leegstand²⁰, de beperkte concentratie²¹ en de relatie met het kernwinkelgebied²²). Het toekomstperspectief van deze straten is beduidend minder rooskleurig. Dat wil niet zeggen dat er actief gesaneerd dient te worden en dat

¹⁹ Aspect heeft met name betrekking op Kerkstraat-Noord en Kapelaniestraat

²⁰ Aspect heeft betrekking op Kapelaniestraat

²¹ Aspect heeft betrekking op Kerkstraat-Noord en Kapelaniestraat

²² Aspect heeft betrekking op Kerkstraat-Noord en Kapelaniestraat

het ondernemen wordt beperkt, maar wel dat investeringswensen van deze ondernemers in het kernwinkelgebied landen. Dat vereist flankerend beleid.

4. Optimalisatie van het kernwinkelgebied kent grenzen vanwege de historische structuur / stedenbouwkundige eigenschappen. Met andere woorden, er kunnen ruimtelijke beperkingen gelden voor initiatieven die als een versterking van het kernwinkelgebied worden gezien. Denk aan onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden, geen beschikbaar vastgoed, onvoldoende parkeerplaatsen etc. In dat geval dient weloverwogen te worden geoordeeld over direct aangrenzende locaties van het kernwinkelgebied. Belangrijkste uitgangspunt in de overwegingen is dat de ontwikkeling van een aangrenzende locatie moet leiden tot een versterking van het kernwinkelgebied. Een versterking in termen van combinatiebezoek, toename passanten en stedenbouwkundige kwaliteit.
5. Een uitbreiding van het aantal winkels is niet het uitgangspunt, wel optimalisatie en herstructurering. Dat kan leiden tot een uitbreiding van het aantal winkelmeters. Dat dient dit altijd gepaard te gaan met een visie op de effecten op het kernwinkelgebied. Uitbreiding dient te leiden tot een versterking van het kernwinkelgebied.
6. Het kernwinkelgebied heeft prioriteit. Dit vraagt om terughoudendheid met ontwikkelingen buiten deze delen. Met name in de dagelijkse artikelensector zullen eventuele ontwikkelingen buiten de perspectiefrijke delen direct tot omzetteffekten leiden. Kortom: geen ongelukken buiten de gewenste structuur.
7. Supermarkten hebben een sterke spin-off op de overige winkels/voorzieningen. Dat betekent dat supermarkten in -of aangrenzend aan het kernwinkelgebied gevestigd zijn.
 - Het behoud van een mix van fullservice en discount supermarktaanbod.
 - Supermarkten dienen bij voorkeur te voldoen aan de moderne basisvoorwaarden: van voldoende omvang (minimaal 1.000 m² wvo), een bouwkundige kwaliteit met aandacht voor maximale beleving van de bezoeker, voldoende parkeren (4-5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo) en een scheiding van expeditie en supermarktbezoek.
 - Bij voorkeur is de supermarkt met de entree georiënteerd op het kernwinkelgebied.
8. De vergrijzing van de bevolking is een belangrijke factor waarmee rekening gehouden dient te worden bij het bepalen van de ontwikkelingsrichting. De toename van het aantal ouderen heeft effecten op de gewenste aanbodstructuur. Er is natuurlijk geen stereotype 65-plusser en dus zijn er verschillen in koopgedrag binnen deze categorie mensen. Stelregel is echter wel dat senioren een voorkeur hebben voor dichtbij boodschappen doen en dichtbij winkelen. Dit blijkt uit recent onderzoek van WPM (2015). De reisafstand voor dagelijkse boodschappen ligt bij 65-plussers circa de helft lager dan bij jongeren. Kortom, de bereikbaarheid van voorzieningen voor de eerste levensbehoeften dient gewaarborgd te zijn.
9. Sterker inzetten op functiemenging in het kernwinkelgebied. De aantrekkingskracht van centrumgebieden wordt niet alleen bepaald door winkels maar veel meer door de integratie van en vermenging met functies zoals horeca, cultuur, dienstverlening en maatschappelijke functies. Als zoekgebied

voor deze functies geldt primair de perspectiefrijke locaties, zijnde kernwinkelgebied en de Brugstraat. Maar ook locaties aangrenzend behoren tot de mogelijkheden, mits de complementariteit en de stedenbouwkundige relaties zijn geborgd.

Uitgangspunten inrichting en presentatie

1. Uitgangspunt is een levendig en aangenaam verblijfsklimaat, zowel in hardware (o.a. inrichting openbare ruimte) als in software (o.a. goede onderlinge samenwerking en voldoende activiteiten/evenementen).
2. Pleinen hebben een belangrijke functie voor de centrumbeleving. Zij dienen een 'huiskamergevoel' uit te stralen. Factoren die daarop van invloed zijn: pleinwanden, materiaalgebruik, inrichting, groen/water en levendigheid (terrassen, evenementen, bezoekersbewegingen).
3. In het centrumgebied (en met name de straten met publieksgerichte voorzieningen/functies) is materiaalgebruik zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. De afzonderlijke straten horen voor de consument herkenbaar te zijn door een uniforme inrichting.
4. Voor ieder centrum geldt dat levendigheid een basis is voor aantrekkelijkheid. Centra verkrijgen levendigheid door de samenkomst van verkeers- en bezoekersstromen. Die stromen kunnen soms tegenstrijdig zijn: boodschappen doen versus bevoorrading is daar een sprekend voorbeeld van. Uitgangspunt is het doen laten toenemen van stromen, voorzien van beleid op punten waar kruisings van stromen tot nadelige effecten leiden (aantasting verkeersveiligheid/opstoppingen).

Uitgangspunten bereikbaarheid en parkeren

1. Bij een boodschappencentrum zijn parkeren en bereikbaarheid de belangrijkste basisvoorwaarden voor een toekomstbestendig centrum met een optimale gastvrijheid. Het begint met een besef en bewustwording van dit uitgangspunt.
2. Tweerichtingsverkeer in de Kerkstraat en de Brugstraat vergroten de efficiency en de gastvrijheid voor de consument. Bovendien sluit tweerichtingsverkeer aan bij het geconstateerde bezoekmotief van het centrum. Verkeer in twee richtingen heeft de voorkeur, tenzij er onoverbrugbare ruimtelijke/fysieke beperkingen zijn of de veiligheid in gevaar komt.
3. Gratis parkeren in combinatie met een parkeerregime ('blauwe zone') in het centrum dient ook in de toekomst behouden te blijven. Bovendien is uitbreiding van de blauwe zone in en aangrenzend aan het kernwinkelgebied gewenst.
4. Het centrum dient vanuit alle windstreken eenvoudig en met verschillende mobiliteitsvormen optimaal bereikbaar te zijn.

5. Zoek- en sluiptverkeer dienen een halt te worden toegeroepen. Dat kan enkel door de haalbaarheid van een circulaire verkeersstructuur te onderzoeken: op verschillende plekken toegankelijk en op verschillende plekken te verlaten.
6. Ook in de centrumstraten moet in de directe nabijheid geparkeerd kunnen worden. De voorzieningen in de straten worden primair doelgericht bezocht.

Toetsing scenario's

Als onderdeel van de detailhandelsvisie zijn diverse scenario's getoetst. Deze zijn zorgvuldig en in samspraak met de bij het centrum betrokken stakeholders geselecteerd. Daarbij zijn bestaande rapportages ter kennisgeving aangenomen, maar alle scenario's zijn met een 'open grondhouding' onderzocht en getoetst op de effecten. De scenario's:

- Nulscenario: geen ingrijpende beleidsmaatregelen/investeringen.
- Optimalisatie Lambertushof: versterken van de aantrekkingskracht van het noordelijke deel van de Kerkstraat.
- Ontwikkeling supermarkt locatie Kapelaniestraat.
- Nieuw centrumplan: concentratie winkels op een nieuwe (nog te ontwikkelen) locatie in het centrum.

Totaaloverzicht effecten scenario's op doelstellingen visie

Doelstelling visie	Effect nulscenario	Effect optimalisatie Lambertushof	Effect supermarkt locatie Kapelaniestraat	Effect centrumplan locatie sporthal
Versterking dagelijks artikelenaanbod	Red	Orange	Green	Green
Versterken koopkrachtbinding en –toevloeiing: consumentenverzorging	Red	Orange	Green	Green
Versterken gastvrijheid	Red	Green	Green	Green
Concentreren en verbinden	Red	Green	Orange	Orange

Een conclusie die gerechtvaardigd is op basis van bovenstaand schema is dat er hoe dan ook ingrijpen noodzakelijk zijn om te sturen op de basisvoorwaarden voor een aantrekkelijk centrum. De belangrijkste conclusie 'Nederweert is een boodschappencentrum' rijmt niet met de actuele situatie. De volgende constatering onderbouwen dit:

- De huidige supermarkten zijn niet adequaat gehuisvest
- De structuur is onvoldoende compact

- De afvloeiing van bezoekers naar andere gemeenten is bovengemiddeld groot
- De verkeersstructuur staat haakt op het bezoekmotief. Idem voor de parkeersituatie. Bezoekers voelen zich niet te gast
- De leegstand is bovengemiddeld
- Er is onvoldoende saamhorigheid tussen de stakeholders in het centrum

Niets doen is geen optie. De andere scenario's dragen overduidelijk meer bij aan de doelstellingen van de detailhandelsstructuurvisie. In de detailhandelsvisie is geen duidelijke keuze gemaakt ten aanzien van de scenario's. Elk scenario heeft voor en nadelen, waardoor ontwikkelingen genuanceerd benaderd moeten worden.

Afbakening kernwinkelgebied

Zoals blijkt uit het collegebesluit is de beoogde locatie voor beide supermarkten opgenomen als onderdeel van het kernwinkelgebied van Nederweert-centrum (zie navolgend kaartbeeld).



