

Echt, Effectenstudie Jumbo Foodmarkt locatie De Valk

Gemeente Echt-Susteren



Echt, Effectenstudie Jumbo Foodmarkt locatie De Valk

Gemeente Echt-Susteren

Rapportnummer:	P01522_13
Datum:	28 augustus 2020
Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Projectteam BRO:	RO, RvL
Trefwoorden:	Supermarkt, effecten, ruimtelijk, functioneel, Winkelcentra, foodmarkt, foodcourt
Bron foto kaft:	-
Beknopte inhoud:	Onderzoek naar de haalbaarheid en-effecten van een Jumbo Foodmarkt op de locatie 'De Valk' te Echt.

BRO
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1.INLEIDING	2
1.1 Aanleiding en vraagstelling	2
1.2 De planontwikkeling nader toegelicht	3
1.3 Uitgangspunten onderzoek en advies	11
1.4 Conclusies analyses en ladder voor duurzame verstedelijking	13
1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
2.AANBOD- EN VRAAGANALYSE	16
2.1 Aanbodanalyse	16
2.2 Aanbod secundaire verzorgingsgebied	21
2.3 Vraagaspecten	23
2.4 Analyse harde plancapaciteit	24
3.TRENDS EN BELEIDSKADERS	28
3.1 Trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod	28
3.2 Beleidskader	31
4.ECONOMISCH FUNCTIONEREN, DISTRIBUTIEVE UITBREIDINGSRUIMTE EN EFFECTEN	38
4.1 Koopstromen, bestedingen en omzetclaim	38
4.2 Economisch functioneren en distributieve uitbreidingsruimte sector dagelijkse artikelen	40
4.3 Effecten dagelijkse sector	42
4.4 Behoefte en effecten horeca	51
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Foodmarktontwikkelingen elders	1
Bijlage 2: Begrippenlijst	3
Bijlage 3: Referentieonderzoek koopstromen buitenland	4

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Integrale centrumontwikkeling Echt

In de Centrumvisie Echt (Kragten, 21 januari 2019) is de urgentie van een integrale centrumontwikkeling verwoord: *Het centrum van Echt vervult een duidelijke regionale functie. Het is een centrum met een bovenlokale uitstraling: het huidige kernwinkelgebied heeft altijd een belangrijke rol in de regio gespeeld, maar verkeert momenteel in een neerwaartse spiraal. Er is sprake van een versplintering in het aanbod van voorzieningen en functies. Mede daardoor is er sprake van leegstand. Daarnaast ontbreekt het aan diversiteit in het winkelaanbod en aan een eenduidige routing, waardoor de verkeerskundige situatie te wensen overlaat. Met name de scheiding van de verschillende verkeersstromen – automobilisten, (brom)fietsers, voetgangers – is ver beneden de maat.*

Om deze zaken te verbeteren is er een ingrijpende structuuraanpassing nodig. De nieuwe, gewenste centrumstructuur is gericht op leegstandsbestrijding, op een opwaardering van het huidige winkelaanbod en op een passende ontsluiting van het sub regionale winkelgebied. Een verbetering van de routing, doorstroming, scheiding van verkeersstromen én bereikbaarheid leidt tot de gewenste adequate ontsluiting. De herstructurering geldt als regionale uitwerking van het provinciaal omgevingsplan (detailhandel) en deze sluit aan op de uitgangspunten in het regionaal beleidskader.

Met het in procedure gebrachte bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de centrumvisie. Naast de hierboven genoemde ruimtelijke ingrepen, worden ook diverse juridisch-functionele ingrepen gedaan ten behoeve van een compact centrumgebied. Per saldo neemt de plancapaciteit voor detailhandel in Echt-centrum af, doordat met name in de aanloopgebieden naar het centrum detailhandelsmeters worden gesaneerd. Dit resulteert op termijn niet alleen in een compacter centrum, maar geeft ook uitvoering aan het provinciaal en regionaal beleid inzake dynamisch voorraadbeheer. Verder wordt ingezet op het faciliteren van een nieuwe trekker voor het centrum, namelijk een Jumbo Foodmarkt (met dagwinkels). Ook wordt ingezet op het toevoegen van horeca. Dit initiatief staat centraal in dit onderzoek.

Locatie De Valk: Jumbo Foodmarkt Echt-centrum

Op korte afstand van het centrum van Echt, ligt de al jaren leegstaande, voormalige dakpannenfabriek De Valk. Voor deze locatie is een plan ontwikkeld met een nieuwe functionele invulling. Hierbij blijft de karakteristieke uitstraling van de gebouwen behouden en wordt het gebied een onderdeel van het vernieuwde, compacte centrumgebied van Echt. Voor de invulling wordt gedacht aan een Jumbo foodmarkt, een beperkt aantal dagwinkels en onderscheidende horecagelegenheden. Qua detailhandel heeft het plan in hoofdlijnen een omvang van circa 2.850 m² winkelvloeroppervlak (wvo), waarvan 2.500 m² wvo voor een supermarkt/foodmarkt en maximaal 350 m² wvo voor overige winkels in de dagelijkse sector. Daarnaast wordt horeca voorzien om het verblijfsklimaat aantrekkelijker te maken. Er wordt circa 225 m² voorzien voor een La Place en circa 775 m² overige horeca.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om het project te kunnen realiseren, is een bestemmingsplanwijziging nodig, waarbij tevens de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast. 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.”*

Bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod betrokken te worden. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet hierbij onder andere aandacht besteed worden aan de leegstand. Kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege panden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen? Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie blijkt dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat van belang zijn.

Vraagstelling

De vraagstelling voor dit effectenonderzoek is als volgt geformuleerd:

- In hoeverre is er distributieve ruimte voor en behoefte aan een uitbreiding van het aanbod aan dagelijkse artikelen met maximaal 2.500 m² wvo foodmarkt, maximaal 350 m² wvo dagelijkse detailhandel en horecaconcepten van totaal 1.000 m²?
- Wat zijn de mogelijke effecten van realisatie van het concept op de beoogde locatie op de consumentenverzorging, detailhandelsstructuur en leegstand in kern Echt, de gemeente Echt-Susteren en de omringende regio?
- Wat betekenen de conclusies van de effectenstudie voor de ladder voor duurzame verstedelijking?

1.2 De planontwikkeling nader toegelicht

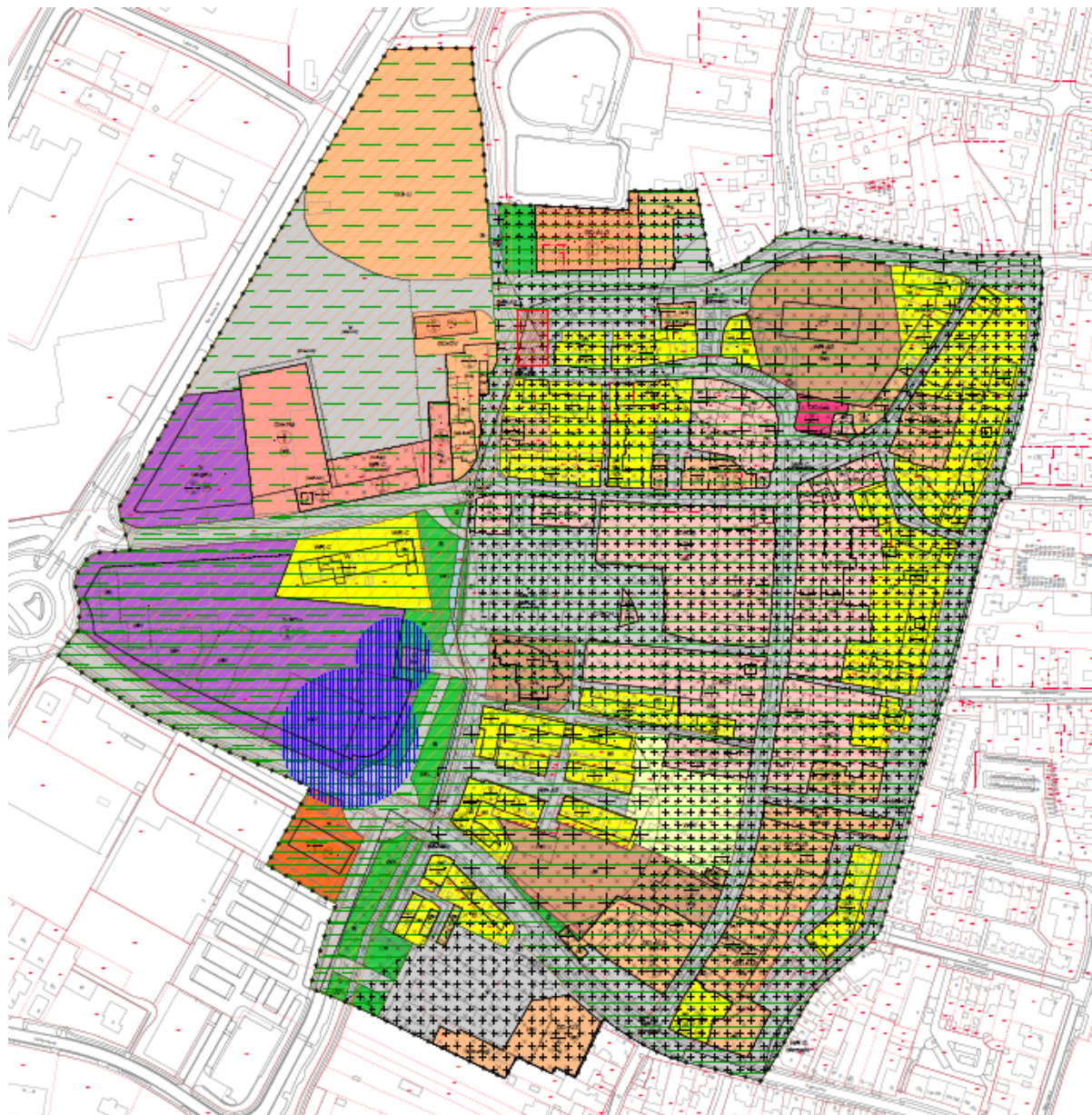
Integrale centrumontwikkeling Echt

Programma Centrum Echt is een gebiedsgerichte aanpak die de basis vormt voor de lokale beleidsmatige uitwerking waarbij de centrale doelstelling luidt: *‘Programma centrum Echt heeft als centrale doelstelling haar regionale functie te behouden en te verstrekken. Dit vraagt om zorgvuldig ruimtegebruik waarbij compactisering en clustering van stedelijke functies een belangrijk onderdeel vormt, zodat anno 2025 een vitaal en toekomstbestendig Centrum Echt is gerealiseerd’*. Het programma is gestoeld op 5 pijlers:

1. Cultuurhuis Edith Stein: ontwikkeling van het ontmoetingscentrum (voormalig Plats gebouw) dat wordt getransformeerd naar een bruisend kloppend hart voor het lokale verenigingsleven.
2. Planologie: op basis van juist ruimtegebruik ontstaat een compacter en vitaal centrum waarbij afstemming in de regio plaatsvindt. Herbestemming en invulling geven aan de lokale transformatieopgave heeft hierbij prioriteit.
3. Bereikbaarheid: de komende jaren wordt ingezet op een verbeterde algehele ontsluiting en infrastructuur van het centrum.
4. Activering centrum: op basis van draagvlak wordt samen met betrokken stakeholders toegewerkt naar structurele samenwerking.

5. Ontwikkeling monument de Valk: de ontwikkeling van een foodmarkt met aanverwante functies die leidt tot een versterking van algehele centrumstructuur.

Figuur 1.1: Plankaart Echt-centrum



Het Programma Centrum Echt geeft invulling aan de gedachte van Cittaslow. Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren. Cittaslow Nederland is het netwerk van alle gemeenten in Nederland met het Cittaslow keurmerk. De gemeente Echt-Susteren is aangesloten bij dit netwerk. Door zich aan te sluiten bij het Nederlandse Cittaslow netwerk, werkt de gemeente samen om de kwaliteit van leven te verbeteren door het authentieke te koesteren en nieuwe technieken in te zetten die vooruitgang mogelijk maken.

Met de herstructurering van het centrum wordt enerzijds een verkleining van het kernwinkelgebied beoogd, anderzijds wordt er ruim baan gegeven aan de vestiging van een trekker met bovengemeentelijke en grensoverschrijdende aantrekkingskracht (zie figuur 1.3). Zo wordt niet alleen het overtollige aantal vierkante meters winkelgebied herbestemd, maar gaat de restauratie van De Valk hand in hand met het binnenhalen van een foodmarket met bovenlokale, zelfs, Euregionale aantrekkingskracht. Tevens valt deze ontwikkeling rondom De Valk onder de integrale aanpak van Rijksmonumenten en zorgt deze in brede zin voor een duurzame versterking van de economische structuur van het centrum dat hiermee een regionale uitstraling krijgt. Overheid én ondernemers trekken samen op in dit project.

Forse sanering harde plancapaciteit detailhandel Echt-centrum

Per saldo wordt met het nieuwe bestemmingsplan totaal 10.645 m² harde plancapaciteit voor detailhandel in Echt-centrum gesaneerd, ook als rekening wordt gehouden met de toevoeging van detailhandel op de locatie De Valk. Dit is in lijn met het dynamisch voorraadbeheer van de provincie Limburg, zoals vastgelegd in het POL2014. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag:

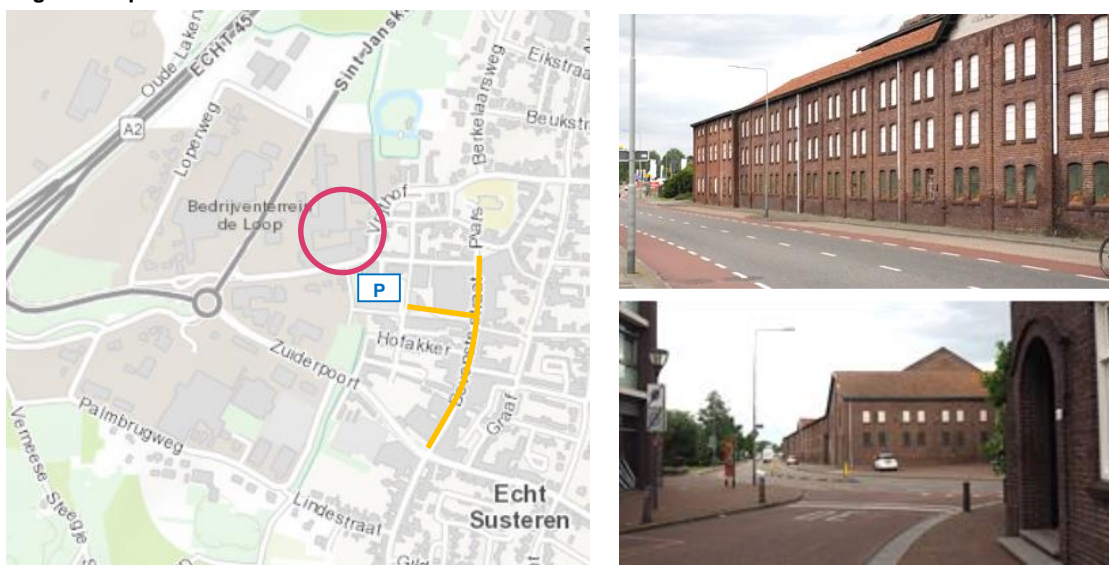
- Volgens het vigerende bestemmingsplan is momenteel 45.950 m² harde plancapaciteit voor detailhandel aanwezig (bestemming Centrum).
- In het nieuwe bestemmingsplan (excl. programma De Valk) is in totaal 31.745 m² harde plancapaciteit voor detailhandel mogelijk. Dit uit zich juridisch in de bestemming Centrum-Echt (kernwinkelgebied) en percelen met de aanduiding D binnen het aanloopgebied (bestemming GD-ALG).
- Op De Valk is sprake van een totaal detailhandelsprogramma van 2.850 m² wvo. Omgerekend naar bvo-meters betekent dat een toevoeging van circa 3.560 m² bvo¹.
- Op basis van het bovenstaande is daardoor binnen Echt-centrum per saldo sprake van een juridische sanering van totaal 10.645 m² harde plancapaciteit voor detailhandel.

Locatie De Valk: Jumbo Foodmarkt Echt-centrum

De voormalige dakpannenfabriek 'De Valk' ligt op het bedrijventerrein 'De Loop', tussen het centrum van Echt en de A2. Het karakteristieke pand stamt uit ca. 1900 en is een rijksmonument. Het pand is vanaf de snelweg te zien en via afrit 45 en de Aasterbergerweg goed bereikbaar. Tussen de voormalige dakpannenfabriek en het centrum van Echt ligt een parkeerplein, met aansluitend enkele winkels aan het Ursulinenplein (o.a. Bruna, Shoeby, Xenos en Jola Mode). Dit plein is via de winkelstraat Ursulinenstraat, met het kernwinkelgebied rond de Bovenstestraat (o.a. Hema, Kruidvat, Zeeman) verbonden.

¹ Op basis van een standaard omrekenfactor van WVO:BVO van 80:100.

Figuur 1.2: planlocatie



Functioneel programma

In de navolgende tabel is het programma opgenomen wat op dit moment wordt voorzien op de locatie De Valk en uitgangspunt is in het bestemmingsplan en dit onderzoek.

Tabel 1.1: Functioneel programma locatie De Valk

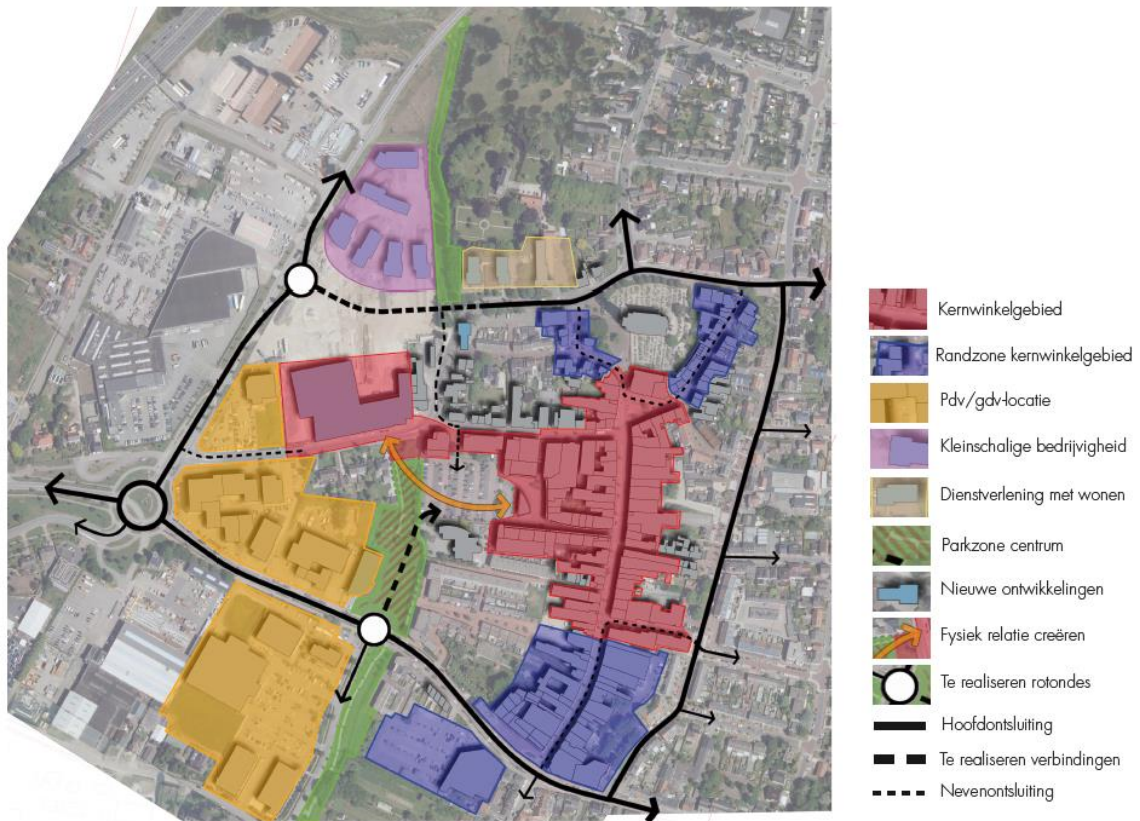
Functie	Omvang	Opmerking
Foodmarkt	2.500 m ² wvo	Met deze invulling wordt de Jumbo Foodmarkt kleiner dan de andere foodmarkten van Jumbo. Deze zijn doorgaans 3.600 tot 6.000 m ² wvo.
Overige (dagelijkse) speciaalzaken	350 m ² wvo	Gedacht wordt aan aanvullende (vers)speciaalzaken om de beleving en aantrekkelijkheid van gebied te versterken.
(Zelfstandige) horeca 1	225 m ² wvo	Momenteel is gekoppeld aan een Jumbo foodmarkt een La Place vestiging in beeld.
(Zelfstandige) horeca 2	775 m ² wvo	Aanvullende horeca met terrasfunctie.
Totaal	3.850 m² wvo	Waarvan 2.850 m² voor (dagelijkse) detailhandel en 1.000 m² voor horeca.

Relatie locatie De Valk en Echt-centrum

De locatie De Valk heeft een belangrijke entreefunctie voor het centrum van Echt. Doordat de voormalige dakpannenfabriek momenteel leeg staat vormt het geen fraaie binnenkomst voor bezoekers vanaf de A2. Door transformatie van de locatie wordt leegstand opgelost en zal het een noodzakelijke impuls geven voor het centrum van Echt. Om combinatiebezoek tussen De Valk en Echt-centrum te optimaliseren, doet de gemeente Echt-Susteren diverse ruimtelijke, functionele en juridische ingrepen:

- Bezoekers aan de locatie De Valk (Foodmarkt e.o.) kunnen gemakkelijk en logisch vanuit het parkeerterrein van De Valk naar Echt-centrum lopen. De loopafstand tussen De Valk en het huidige parkeerterrein van Echt-centrum is door deze routing nog geen 100 meter. De afstand tussen De Valk en het centrale punt in het kernwinkelgebied (midden Bovenste straat) is circa 300 meter.
 - Er wordt een nieuwe voetgangersbrug aangelegd over de Molenbeek tussen De Valk en het Ursulinenplein (zie figuur 1.4).
 - De galerijbebouwing van De Valk aan de Aasterbergerweg krijgt een ruime doorgang, zodat er een goede zichtlijn ontstaat tussen (het parkeerterrein van) De Valk en het Ursulinenplein.
 - De Aasterbergerweg tussen De Valk en het Ursulinenplein wordt autovrij gemaakt, zodat met name voetgangers ongehinderd en plezierig van De Valk naar het Ursulinenplein kunnen lopen en vice versa.
 - De looproute over het Ursulinenplein richting het winkelcentrum wordt duidelijk aangegeven en aantrekkelijk vormgegeven door middel van groen en nieuw straatmeubilair (zie figuur 1.5).
- Door harde plancapaciteit aan de randen juridisch te saneren, wordt een compacter kernwinkelgebied gerealiseerd. Hierdoor verschuift het zwaartepunt van de passantenstroom meer richting de locatie De Valk.
- De bereikbaarheid van het winkelcentrum en van de parkeervoorzieningen op het Ursulinenplein wordt verbeterd door de aanleg van een nieuwe verbindingsweg vanuit de Zuiderpoort. Ter hoogte van de Palmbrugweg zal een nieuwe rotonde worden aangelegd met een directe verbinding richting het Ursulinenplein. Ook zal de bereikbaarheid van het centrum en van het terrein van De Valk vanaf de A2 worden verbeterd door een aantal infrastructurele maatregelen. De Valk zal daardoor ook een bronpuntfunctie vervullen voor het centrumgebied. Daarnaast studeert de gemeente op de mogelijkheid om de Bovenste Straat weer geheel of gedeeltelijk te gaan openstellen voor autoverkeer.

Figuur 1.3: Visiekaart Echt-centrum (bron: Centrumvisie Echt, Kragten 2019)



Figuur 1.4: Verdieping visiekaart Echt-centrum (bron: Kragten 2020)



Figuur 1.5: Sfeerimpressies relatie De Valk en Echt-centrum



Kenmerken Foodmarkten

In Nederland zijn enkele zeer grootschalige foodmarkten geopend, waarin de nadruk sterk ligt op versproducten en bereiding van voedsel ter plekke, en de mogelijkheid geboden wordt de bereide maaltijden ter plekke te nuttigen. Voorbeelden zijn een foodmarkt van Albert Heijn in Eindhoven en de Deka 'World of Food' in Apeldoorn. Jumbo heeft dergelijke winkels (genaamd: "Jumbo Foodmarkt") in onder andere Breda, Amsterdam, Utrecht Leidsche Rijn en Veghel. Voor de locatie in Eindhoven heeft Jumbo ook de foodmarkt-formule in beeld.

De foodmarkten die vanuit landelijke supermarktformules zijn opgezet, zijn in de basis vergelijkbaar qua vormgeving en concept. Ten opzichte van een reguliere (fullservice) supermarkt hebben foodmarkten enkele duidelijke onderscheidende elementen, waardoor niet gesproken kan worden van een reguliere supermarkt:

- De nadruk van het assortiment ligt veel meer op vers- en streekproducten. Hierdoor ontstaan veel keuzemogelijkheden.
- Versproducten worden voor een belangrijk deel ter plekke bereid. De consument kan de maaltijden en versproducten thuis klaarmaken/nuttigen, kant-en-klaar meenemen of ter plekke nuttigen.
- De foodbeleving staat centraal bij foodmarkten, zoals ook bij die van Jumbo. De bereiding van maaltijden door chef-koks is goed zichtbaar voor de consument en voor deze 'kookeilanden' is extra nodig. Dit verklaart mede de zeer grootschalige omvang van foodmarkten.
- Binnen de foodbeleving wordt in foodmarkten ook sterk ingespeeld op de behoefte aan gezond eten en leven.
- De Jumbo foodmarkt onderscheidt zich naast het grootste assortiment (aldus Jumbo) specifiek op lekker, gezond en goedkoop. Ook is er een foodcafé aanwezig, dat de ontmoetingsfunctie en beleving nog verder versterkt.

Figuur 1.6: Impressie Jumbo foodmarkt (Bron: Jumbo)



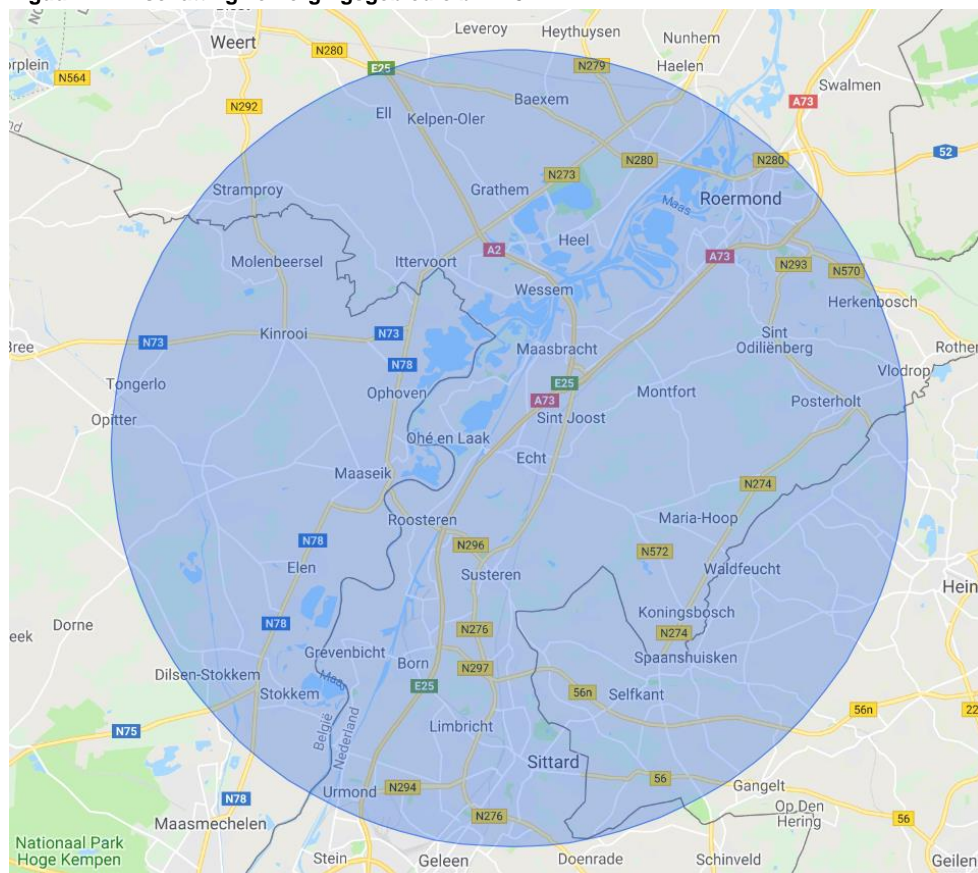
1.3 Uitgangspunten onderzoek en advies

Verzorgingsgebied initiatief

- De beoogde ontwikkeling op de locatie De Valk krijgt door de specifieke formule en de omvang, een relatief groot verzorgingsbereik. Uitgegaan wordt van een verzorgingsbereik van circa 15 kilometer en gemiddeld 15 autominuten reistijd (dit is indicatief en globaal weergegeven in figuur 1.7), wat kan worden beschouwd als een **beperkt regionaal verzorgingsgebied**.
 - Binnen het beperkt regionaal verzorgingsgebied komt op basis van foodmarkten elders in Nederland naar verwachting het grootste deel van de omzet van het initiatief uit de gemeente Echt-Susteren. Dit wordt beschouwd als het primaire verzorgingsgebied.
 - Vanwege de nabijheid van de A2 en uniciteit van het concept zal enige koopkracht uit de omliggende kernen worden aangetrokken².
 - Als gevolg van autopassanten en toeristen kan er ook beperkte koopkracht van buiten het beperkt regionale verzorgingsgebied worden aangetrokken.
- De **bezoekfrequentie** van consumenten binnen dit gebied zal naar verwachting relatief **laag** zijn. De consumenten doen de meeste boodschappen gewoonlijk bij de meest nabijgelegen (full-service) supermarkt (primaire supermarkt). De meer bijzondere supermarkten en foodconcepten bezoeken zij minder vaak (secundaire of tertiaire aankoopplaats). Vaak zijn zij ook bereid hiervoor verder te reizen. Desalniettemin komt er lokaal een extra (supermarkt)verkooppunt bij als gevolg van het onderhavig initiatief en de gemeente Echt-Susteren wordt daarom gezien als het primaire verzorgingsgebied.

² De omringende gemeenten in Nederland (Sittard-Geleen, Stein, Roerdalen, Maasgouw en Roermond,) in Belgisch Limburg (Maaseik, Kinrooi, Dilsen-Stokkem, Meeuwen-Gruitrode, Opglabbeek en As) en in Duitsland (Selfkant, Waldfeucht en Gangelt) vormen in dit onderzoek het secundaire verzorgingsgebied.

Figuur 1.7: Inschatting verzorgingsgebied o.b.v. 15 km



Sectoren dagelijkse artikelen en horeca centraal

- Foodmarkten en supermarkten spelen een zeer belangrijke rol bij het doen van de dagelijkse boodschappen. Daarom wordt in deze rapportage de sector dagelijkse artikelen als uitgangspunt genomen. Deze sector omvat behalve de foodmarkten en supermarkten ook de 'levensmiddelen-speciaalzaken' en winkels in 'persoonlijke verzorging', zoals drogisterijen en parfumerieën³.
- Ook de horeca is meegenomen in het onderzoek, omdat de Foodmarkt op zichzelf horeca-onderdelen bevat en daarnaast horeca wordt toegestaan tot maximaal 725 m².

Gebruikte bronnen

- De gebruikte gegevens over de omvang van het winkelaanbod (m² wvo) zijn afkomstig uit de Locatus retailverkenner. De meeste gegevens voor Echt-Susteren zijn door Locatus in april/mei 2019 geïnventariseerd en geactualiseerd. De gegevens voor de dagelijkse artikelenwinkels én de leegstaande panden in het centraal winkelgebied of leegstaande panden groter dan 100 m², zijn in juni 2019 door BRO in het veld, globaal op juistheid gecontroleerd. De Locatus-cijfers zijn ten tijde van het opstellen van dit rapport het meest actueel.
- In dit rapport zijn de koopstromen gebaseerd op het Koopstromenonderzoek Limburg (KSOL2019). Dit onderzoek is door I&O Research en BRO uitgevoerd in opdracht van de provincie Limburg eind 2019 en is het meest recente.

³ Vanwege de afstemming met de bestedingscijfers vallen apotheken hier niet onder.

- Verder is gebruik gemaakt van gegevens van het CBS, gegevens uit de rapportage 'Omzetkenngetallen 2018 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek' (INretail/Panteia juni 2019) en van informatie van de gemeente Echt-Susteren.

1.4 Conclusies analyses en ladder voor duurzame verstedelijking

In hoeverre voorziet het programma op de locatie De Valk in een kwantitatieve behoefte?

- De dagelijkse artikelensector in Echt-Susteren functioneert naar verwachting. De gemiddelde omzet per m² vwo ligt met € 6.675,- momenteel bij benadering circa 11% onder het gewogen landelijke 5-jaarsgemiddelde voor de dagelijkse artikelensector als geheel (€ 7.515,-). Het aanbod functioneert daarmee naar verwachting redelijk op niveau, aangezien de kosten, met name de huisvestingslasten in Limburg, in kleinere kernen en buiten de Randstad vaak ook lager zijn dan het landelijk gemiddelde.
- Puur cijfermatig is er op basis van de uitgevoerde berekeningen, waarbij de theoretisch behaalde omzet per m² vwo in de huidige situatie onder het landelijke gemiddelde ligt, geen uitbreidingsruimte aan te tonen.
- Het ontbreken van theoretische distributieve uitbreidingsruimte betekent nog niet dat er geen kwalitatieve behoefte is en/of dat de effecten onaanvaardbaar zijn. De kwantitatieve uitbreiding van het aanbod is te onderbouwen vanuit kwalitatieve argumenten, zoals het feit dat de ontwikkeling de drager is onder de nieuwe integrale centrumontwikkeling, die er toe zal leiden dat een vitaal centrumgebied wordt bereikt. Bovendien wordt een onderscheidend nieuw foodconcept gerealiseerd voor de inwoners in de gemeente en regio.
- Voor de horeca is een marktruimteberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het initiatief extra bestedingen zal aantrekken. Dit zorgt voor marktruimte in de horecasector. Het programma horeca voorziet daardoor in een kwantitatieve behoefte.

In hoeverre voorziet het programma op de locatie De Valk in een kwalitatieve behoefte?

- De ontwikkeling van de locatie De Valk met een Jumbo Foodmarkt zal in combinatie met alle andere juridische, functionele en ruimtelijke ingrepen resulteren in een versterking van Echt-centrum. Het centrum heeft momenteel te kampen met leegstand, is weinig compact en daarmee weinig toekomstbestendig. Door de integrale centrumontwikkeling wordt het centrum weer vitaal.
- De Jumbo Foodmarkt met aanpalende functies op de locatie De Valk zorgt voor een belangrijke aantrekkingskracht, zowel uit de eigen gemeente als regio. Door middel van combinatiebezoek zullen bestaande ondernemers in het centrum hiervan profiteren, te meer de gemeente expliciet diverse ingrepen doet om dit combinatiebezoek te optimaliseren.
- Momenteel staat de locatie De Valk leeg. Door de ontwikkeling wordt een beeldbepalend leegstaand Rijksmoment getransformeerd naar een functie die resulteert in een versterking van het centrumgebied. Ook vanuit de entreefunctie en zichtbaarheid van de locatie vindt een opwaardering van de kwaliteit plaats.
- De ontwikkeling van Jumbo Foodmarkt zal naast een versterking van het centrum ook in bredere zin een kwaliteitsslag generen bij andere bestaande supermarkten. De ontwikkeling van Jumbo Foodmarkt op de locatie De Valk brengt een carrousel van supermarktontwikkelingen in Echt op gang. Door de ontwikkeling zal de bestaande Jumbo worden opgeheven. In feite is daardoor

sprake van een verplaatser. Deze locatie wordt ingevuld met de bestaande Lidl-supermarkt uit Pey, die momenteel een zeer beperkte omvang heeft om goed te kunnen functioneren. Met de verplaatsing van Lidl zal deze supermarkt ook moderniseren en dichter tegen Echt-centrum aanliggen. Door deze 'carrouselbeweging' is per saldo sprake van een versterking van de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging in Echt.

- Als onderdeel van het integrale centrumplan vindt per saldo sanering van plancapaciteit voor detailhandel plaats. Ondanks de toevoeging van detailhandel op de locatie De Vlak, neemt de harde plancapaciteit voor detailhandel in het centrumgebied met 10.645 m² vwo af. Dit sluit goed aan op beleidsmatige doelstellingen ten aanzien van dynamisch voorraadbeheer.
- Tot slot moet benadrukt worden dat het initiatief goed aansluit op andere beleidskaders van lokale, regionale en provinciale overheden. Het initiatief voldoet aan de provinciale voorwaarden en de voorwaarden die gesteld zijn in het handelingsperspectief SML; het initiatief sluit aan bij de verzorgingsfunctie en omvang van Echt-centrum (bovenlokaal), er is geen sprake van negatieve dan wel onaanvaardbare structureffecten in de regio, er vindt per saldo sanering van detailhandel plaats en er heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

In hoeverre zijn de ruimtelijk-functionele effecten van het programma op de locatie De Valk op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat aanvaardbaar?

- Zoals voortkomt uit de kwalitatieve behoefte, zijn de effecten op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur per saldo positief, met name doordat ingezet wordt op een integrale versterking van het centrumgebied van Echt.
- Uit referentieonderzoek in vergelijkbare situaties elders in Nederland blijkt dat de opening van een Jumbo Foodmarkt niet aantoonbaar heeft geleid tot sluiting van bestaande winkels of een aantasting van de detailhandelsstructuur. De gunstige economische ontwikkeling en de toename van bestedingen aan dagelijkse artikelen en met name supermarkten, spelen hierbij mogelijk een rol. Ook speelt mee dat zeer grootschalige en bijzondere supermarkten een groot verzorgingsgebied hebben. De grootschalige supermarkt wordt vaak aanvullend op een supermarkt van de eerste keus en minder frequent bezocht. Voor een deel van de consumenten hebben ze vooral een rol als secundaire of tertiaire supermarkt. Het 'eigen aanbod' in de woonplaats of buurt blijft gewoonlijk de primaire aankoopplaats voor de dagelijkse boodschappen. De bijzondere foodconcepten worden vaak voor uitgebreid supermarktbezoek, vooral ook in het weekend en in de aanloop naar feestdagen, bezocht.
- Uit de distributieve berekeningen en effectenanalyses kan de kans op verdringing en daarmee leegstand in de gemeente Echt-Susteren en de regio worden afgeleid (hoofdstuk 4). Ten aanzien van de gemeente Echt-Susteren moet rekening worden gehouden met enige omzeteffecten op bestaande dagelijkse artikelenwinkels, met name supermarkten. Theoretisch moet bij een volledige (nieuwe) toevoeging van het winkelvloeroppervlak van de Jumbo Foodmarkt en de dagwinkels rekening worden gehouden met een omzeteffect van maximaal 15%. In de praktijk zal het omzeteffect echter lager liggen, aangezien er sprake is van carrousel met supermarktenontwikkelingen. Hierbij ligt op dit moment scenario 2 (verplaatsing Jumbo en Lidl) het meest voor de hand. Het effect zal in dit geval beperkt blijven tot maximaal 7,5%. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de indicatie dat het dagelijks artikelenaanbod in de gemeente Echt-Susteren momenteel al 11% beneden het landelijk gemiddelde functioneert. Dit laatste is echter te verwachten

in een gemeente, zoals Echt-Susteren, bijvoorbeeld vanwege de lagere lasten (bijvoorbeeld voor huisvesting).

- Op basis van de voorgaande omzeteffecten kan niet worden uitgesloten dat een supermarkt uit Echt verdwijnt. De kans dat er twee supermarkten verdwijnen wordt gezien het omzeteffect en eerder genoemde kwalitatieve nuances klein geacht.
- Per saldo achten wij het eventueel verdwijnen van een supermarkt echter niet onaanvaardbaar, omdat de kans groot is dat dit een solitaire supermarkt betreft die momenteel geen toegevoegde waarde heeft voor Echt-centrum en daarmee de detailhandelsstructuur. De consumentenverzorging blijft bovendien op peil. Leegstand is evenmin onaanvaardbaar, omdat het vastgoed niet van dien aard is dat herontwikkeling en/of transformatie niet mogelijk is.
- In de effectenanalyse is verder uitgebreid aandacht besteed aan de effecten in de regio. Op basis hiervan moet geconcludeerd worden dat de omzeteffecten zich spreiden over een groot gebied en relatief veel aanbieders. Hoewel er in de omliggende kernen rekening moet worden gehouden met enige omzeteffecten, zijn deze niet van dien aard dat verdringing en leegstand op de loer ligt. Hierbij moet benadrukt worden dat in de analyse rekening is gehouden met de aanname dat het bestaande aanbod in de regio momenteel beneden het landelijk gemiddelde functioneert. Per saldo zijn als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het secundaire verzorgingsgebied (de regio) te verwachten.
- Op basis van de indicatieve marktberkening voor horeca moet geconcludeerd worden dat de groei van het vraagpotentieel in de gemeente de 'omzetclaim' van de nieuwe horeca overstijgt. De formule zal in hoge mate haar eigen markt verwerven en er zullen geen negatieve effecten optreden richting de gevestigde horeca in de gemeente. Sterker nog: zij kunnen meeprofiteren van de extra bezoekers die het nieuwe concept trekt, gegeven goed en proactief ondernemerschap. Dit betreft vooral de nabij gevestigde centrumondernemers.

1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van de uiteenzetting in paragraaf 1.4 moet worden geconcludeerd dat het initiatief nadrukkelijk voorziet in een kwalitatieve behoefte. Bovendien zijn de ruimtelijke-functionele effecten op de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging per saldo positief. Van onaanvaardbare effecten op de leegstand is geen sprake.

2. AANBOD- EN VRAAGANALYSE

2.1 Aanbodanalyse

Gemeente Echt-Susteren

Het aanbod in de dagelijkse sector in de gemeente Echt-Susteren beslaat een winkelvloeroppervlak (wvo) van circa 12.425 m², verdeeld over 52 verkooppunten. Landelijk gezien bedraagt het aanbod in de dagelijkse sector 365 m² wvo per 1.000 inwoners⁴. In de gemeente Echt-Susteren⁵ ligt dit met 393 m² wvo circa 8% boven dit landelijk gemiddelde.

Tabel 2.1: Aanbod dagelijkse sector gemeente Echt-Susteren

	Aantal verkooppunten	Winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	Gemiddelde m ² wvo per winkel
Levensmiddelenpeciaalzaken	37	1.928	52
Supermarkten / minisupers	12	9.727	811
Persoonlijke verzorging	3	770	257
Dagelijkse artikelen totaal	52	12.425	239

Bron: Locatus, check datum mei 2020

- Er is een redelijk divers aanbod aan winkels in de dagelijkse artikelensector. Circa 78% van het aanbod in de dagelijkse sector bestaat uit supermarktmeters, hetgeen iets meer is dan het landelijke gemiddelde (73%). De overige winkels in de dagelijkse sector bestaan uit levensmiddelen-speciaalzaken, drogisterijen, etc.
- De omvang van het supermarktaanbod ligt met 308 m² wvo per 1.000 inwoners, iets hoger dan landelijk gemiddeld (268 m² wvo).
- Opgemerkt dient te worden dat er in Echt-Susteren grote verschillen bestaan binnen het supermarktaanbod. Niet elke zaak die Locatus als supermarkt definieert is vergelijkbaar in omvang en assortiment. Zo zijn Albert Heijn, Jumbo, Plus, Lidl, Nettorama en Aldi reguliere supermarkten met een redelijk uitgebreid assortiment en relatief grootschalige omvang, terwijl Budget Food, Attent, Polski Smak, Boerderijwinkel JHGL Paulissen en Punt Komma een veel beperkter en specifiek assortiment voeren. Ook zijn deze winkels veel kleiner (< 550 m² wvo).

Kern Echt (incl. Pey)⁶

- Het overgrote deel van de dagelijkse artikelenwinkels in de gemeente is in de kern Echt (incl. Pey) gevestigd (60% van de winkels en 73% van de verkoopruimte). Onder andere door de van oudsher al sterke, bovenlokale verzorgingsfunctie, beschikt de kern Echt over een ruim dagelijkse artikelenaanbod. Met 625 m² wvo dagelijks per 1.000 inwoners ligt dit zeer ruim boven het landelijke gemiddelde (365 m²).

⁴ Landelijk aanbod, exclusief apotheek (Locatus, augustus 2020), Aantal inwoners Nederland: 17.439349 inwoners (CBS Bevolkingsteller, augustus 2020). De apotheken zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze bij de gebruikte omzettekgetallen ook niet worden meegenomen in de dagelijkse artikelensector.

⁵ Inwonertal gemeente Echt-Susteren per 1-1-2020: 31.614 inwoners, kern Echt-Pey: 14.528 inwoners.

⁶ In deze rapportage wordt de kern Pey verder tot de kern Echt gerekend.

Tabel 2.2: Aanbod dagelijkse sector kern Echt

	Aantal verkooppunten	Winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	m ² wvo per winkel
Levensmiddelenpeciaalzaken	21	1.183	56
Supermarkten / minisupers	8	7.419	927
Persoonlijke verzorging	2	470	235
Dagelijkse artikelen totaal	31	9.072	293

Bron: Locatus, check datum mei 2020

Supermarkten kern Echt

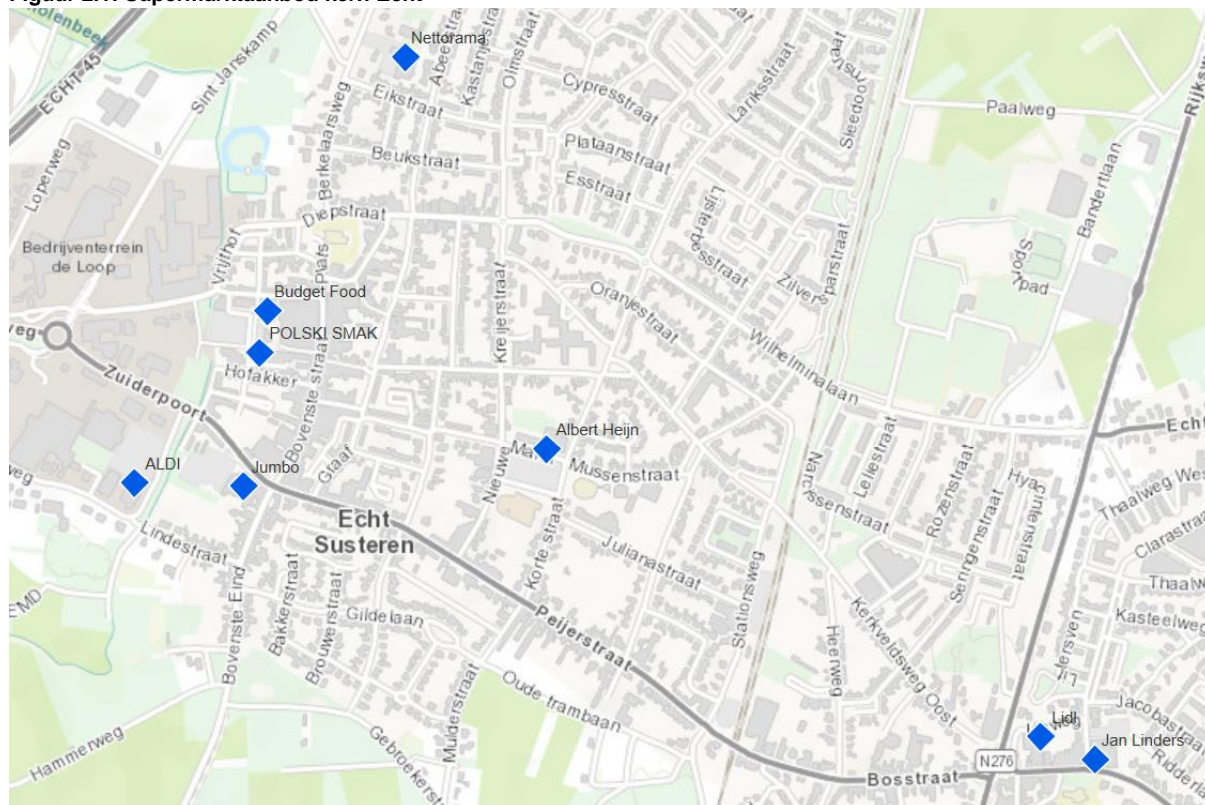
- Het aanbod aan supermarkten ligt met 511 m² wvo per 1.000 inwoners in Echt eveneens ruim boven het landelijke gemiddelde.
- Echt beschikt over een naar formule gevarieerd supermarkt/minisuperaanbod (tabel 2.3). Bijna alle supermarkten kennen ook een moderne omvang. Alleen de Aldi en Lidl hebben met een omvang rond 850 m² wvo naar de huidige maatstaven van de formules een relatief geringe oppervlakte.

Tabel 2.3: Supermarkten kern Echt

Woonplaats	Naam	Adres	Omvang (m ² wvo)	Winkelgebied
Echt	Jumbo	Zuiderpoort	1.380	Centrum Echt
Echt	Jan Linders	Clarastraat	1.245	Houtstraat
Echt	Albert Heijn	Nieuwe Markt	1.217	Nieuwe markt
Echt	Nettorama	Maasbrachterweg	1.100	Bebouwde kom
Echt	ALDI	Palmsbrugweg	861	Bedrijfsterrein
Echt	Lidl	Lisweg	835	Houtstraat
Echt	Budget Food	Ursulinenplein	532	Centrum Echt
Echt	POLSKI SMAK	Ursulinenplein	249	Centrum Echt
			7.419	

- Opgemerkt moet worden dat Budget Food en Polski Smak niet kunnen worden beschouwd als reguliere supermarkt, maar als specifieke levensmiddelenzaken gericht op een specifieke doelgroep.

Figuur 2.1: Supermarktaanbod kern Echt



- **De supermarkten in Echt zijn redelijk verspreid** over het stedelijk gebied gevestigd.
 - Vier van de zes reguliere supermarkten zijn ten westen van het spoor gevestigd, in de kern Echt. De Jan Linders en de Lidl zijn in elkaars nabijheid in Pey gevestigd. Dit zijn naar segment complementaire supermarkten en liggen centraal in Pey. Door de ligging hebben ze een duidelijk afgebakend verzorgingsgebied (ten oosten van het spoor).
 - De Albert Heijn ligt in het winkelgebied Nieuwe Markt, dat als een buurtwinkelcentrum kan worden beschouwd. Rond het plein zijn enkele andere winkels en horecavoorzieningen aanwezig.
 - De Aldi aan de Zuiderpoort is verhuisd vanuit het centrum (Ursulinenplein) naar deze perifere locatie (PDV-locatie). Op korte afstand is de Jumbo-supermarkt gevestigd, samen met Scapino in één pand. Dit is de enige supermarkt die enigszins een directe relatie heeft met het hoofdwinkelgebied, via de uitloper van de Bovenste straat. Verder bevinden zich aan de Zuiderpoort meerdere publieksgerichte voorzieningen, waaronder grootschalige winkels zoals Gamma en Action.
 - In het noorden van Echt is een Nettorama gevestigd. Deze discountsupermarkt ligt solitair, heeft vooral een functie voor de inwoners uit het noordelijk deel van Echt en heeft ruime parkeermogelijkheden.
 - In Echt centrum is recent Budget Food gevestigd (voormalige Aldi-pand). Ook is er een Poolse supermarkt aanwezig (Polski Smak). Beide winkels bedienen een specifieke doelgroep.

Leegstand Kern Echt

- Echt heeft een **relatief omvangrijke winkelleegstand**. In totaal staan er 55 panden leeg met tezamen circa 8.041 m² vvo. Daarmee ligt het percentage leegstaande panden op 20% en de leegstaande verkoopruimte op 17%⁷. Dit is hoger dan het landelijke gemiddelde voor plaatsen met 10.000-15.000 inwoners.
- De **leegstand is hardnekkig** gezien het feit dat twee derde van de leegstaande panden structureel (> dan 2 jaar leeg) of langdurige leeg staat (1-3 jaar leeg). De leegstand concentreert zich bovendien sterk in het centrum van Echt (72% van de panden, 76% van de verkoopruimte).

Tabel 2.4: Leegstand Echt en centrum

	Kern Echt		Centrum Echt	
	Aantal panden	M ² vvo	Aantal panden	M ² vvo
Aanvang/frictie	13	1.571	13	1.571
Langdurig	15	1.824	11	1.546
Structureel	27	4.646	16	2.954
Totaal	55	8.041	40	6.071

- Geen van de leegstaande winkelpanden in Echt is groot genoeg voor de vestiging van een eigentijdse of grootschalige supermarkt. De grootste leegstaande panden liggen aan de Bovenste straat 5 (667 m² vvo) en nr. 111 (vm. ABN Amro, 540 m², aanvang). Met name aan de uitlopers van de Bovenste straat en in de Gelrestraat in Echt-centrum, is de leegstand duidelijk zichtbaar.

Horeca-aanbod kern Echt

De kern Echt heeft een relatief ruim horeca-aanbod. Ten opzichte van vergelijkbare kernen is er een ruimer aanbod op het gebied van drankverstrekkers en 'fastservice' (fastfood, grillrooms, ijssalons, lunchrooms). De horeca is redelijk verspreid gevestigd over de kern, de deelkernen, buurten of wijken, vooral aan de oude radialen, verkeersontsluitingen of (buurt- en dorps) pleinen en straten. Afhankelijk van ligging en bereikbaarheid, heeft deze horeca van oudsher, vaak een functie voor de omliggende buurt of kern. Of, bij een goede bereik- en zichtbaarheid een groter gebied.

Tabel 2.5: Horeca in de kern Echt (incl. Pey)

	Aantal zaken	Aantal m ² vvo ⁸
Drankverstrekkers	12	980
Fastservice	23	1.509
Restaurants	15	1.828
Totaal	50	4.317

Bron: Locatus mei 2020.

⁷ Berekend volgens de Locatus-methode.

⁸ Opgemerkt moet worden dat het vvo van horeca (gemeten door Locatus) in sommige branches fors afwijkt van het bvo. Dit geldt met name voor restaurants of horeca met relatief veel ruimte die niet direct voor de consument toegankelijk is.

Iets meer dan een derde van de horeca is in het centrum van Echt gevestigd (ca. 36%). Het betreft vooral fastservice en (café)restaurants. Er is een goede mix in kwaliteiten en verschillende vestigingsmilieus:

- sterkere clusters met (café)restaurants en aantrekkelijke terrassen zijn gevestigd rond het plein Plats en in de Bovenste straat;
- in combinatie met de ligging op de zon, de historische omgeving (o.a. beeldbepalende gebouwen rond Plats) zijn dit aantrekkelijke en sterke concentratiegebieden;
- de horeca in de Bovenste straat heeft ook een winkelondersteunende functie, waarbij de terrassen uitnodigen tot 'zien en gezien' worden (ontmoetingsfunctie) en zorgen voor een langer verblijf in het centrum. Een aantal van deze horecabedrijven onderscheidt zich hier duidelijk mee en heeft van oudsher een sterke rol in het lokale bezoek en de ontmoetingsfunctie van het centrum;
- Bufkes aan het Ursulinenplein is de enige horecazaak in het centrum van een landelijke formule. De overige centrumhoreca is zelfstandig. Andere bekende formules McDonalds en broodjeszaak Subway, zijn op PDV-locaties gevestigd.

Horeca-aanbod overige kernen

Als grotere kern heeft ook Susteren een wat ruimer horeca-aanbod (21 vestigingen). Het betreft vooral cafés (7), fastfood (5), enkele lunchrooms (3) en twee restaurants. De horeca in de overige kernen is met 3 tot 6 vestigingen per kern, meer beperkt. Het betreft merendeels lokaalverzorgende (dorps)cafés, enkele restaurants, fastfoodrestaurants en enkele ijssalons. Door de afstand tot Echt en het overwegend lokale karakter, functioneert de horeca in de overige kernen meer opzichzelfstaand. Zij zijn meer gevoelig voor lokale ontwikkelingen en niet of nauwelijks gevoelig voor ontwikkelingen in Echt.

Aanbod overige kernen

- Als tweede grote kern van de gemeente beschikt alleen **Susteren** over een uitgebreider dagelijkse artikelenaanbod. De hier aanwezige Plus-supermarkt is als onderdeel van het centrumplan, vernieuwd en gemoderniseerd. In de overige kernen zijn één of enkele levensmiddelenpecialzaken in combinatie met een kleinschalige supermarkt. Gezien het beperkte aanbod aan dagelijkse artikelen, zullen de inwoners voor het overgrote deel van hun aankopen, in sterke mate gericht zijn op het aanbod in de kern Echt. Dit verklaart ook de relatief grote omvang van het aanbod in de hoofdkern Echt.
- Alleen inwoners van **Nieuwstadt** zullen vanwege de nabijheid van Sittard, sterker op deze kern zijn georiënteerd. Dit blijkt ook uit het Koopstromenonderzoek Limburg 2019.
- Van de overige gemeente kernen kent Susteren een wat grotere **leegstand**, waaronder drie wat grotere panden (> 200 m² vvo). In de overige kernen is geen of zeer beperkte leegstand. De overige kernen van de gemeente hebben ieder wel een relatief ruim horeca-aanbod.

Tabel 2.6: Aanbod sector dagelijkse artikelen, horeca en leegstand overige kernen gemeente Echt-Susteren

	Inwoner- tal	Dag. artikelen aantal vest.	Dag. artikelen m ² vwo	Horeca aantal vestigingen	Leegstand aantal panden	Leegstand m ² vwo
Susteren (incl. Dieteren) ⁹	8.085	10	1.990	21	10	2.144
Nieuwstadt	3.240	4	683	3	-	-
Koningsbosch	1.665	4	310	4	1	91
St. Joost	1.455	1	80	6	-	-
Roosteren	1.425	2	290	6	1	55
Maria Hoop	1.300	-	-	6	-	-

Tabel 2.7: Supermarkten in overige kernen gemeente Echt-Susteren

Woonplaats	Naam	Adres	Omvang (m ² vwo)	Winkelgebied
Susteren	Plus	Wigibaldplein 1	1.273	Centrum Susteren
Nieuwstadt	Plus	Markt 24	553	Bebouwde kom
Roosteren	Attent	Maasheuvel 1	260	Bebouwde kom
Koningsbosch	Boerderijwinkel JHGL Paulissen	Prinsenbaan 46	222	Buiten bebouwde kom
Totaal			2.308	

2.2 Aanbod secundaire verzorgingsgebied

Nederland

- In het Nederlandse deel van het secundaire gebied wonen circa 222.235 mensen. Deze consumenten beschikken over een relatief ruim aanbod aan dagelijkse artikelenwinkels. Per 1.000 inwoners is er circa 398 m² vwo aanwezig, circa 6% meer dan het landelijke gemiddelde (377 m² vwo).
- Ook de omvang van supermarktverkoopruimte ligt met 299 m² per 1.000 inwoners 10% hoger dan het landelijke gemiddelde (272 m² vwo). Van de omringende gemeenten kent alleen Maasgouw verhoudingsgewijs een beperkter dagelijks aanbod per 1.000 inwoners. De gemeenten Roerdalen en Roermond kennen juist een relatief ruim dagelijks aanbod.

Tabel 2.8: Omvang sector dagelijkse artikelen

Gemeente	Inwonertal (2020)	Aantal winkels	M ² vwo	M ² vwo per 1.000 inwoners
Maasgouw	23.965	34	7.151	298
Roerdalen	20.574	34	9.257	450
Roermond	58.260	96	25.793	443
Sittard-Geleen	92.429	136	36.819	390
Stein	25.007	35	9.515	380
Totaal	222.235	335	88.535	398

⁹ Inclusief Dieteren, 790 inwoners

- De ruime omvang van het aanbod is te verklaren door de grote omvang van enkele kernen (met een ruim, divers en eigentijds aanbod), de centrumfunctie van enkele kernen en de ligging nabij de grens: de dagelijkse artikelenwinkels binden - deels van oudsher, deels door prijs en aantrekkelijkheid van formules - óók koopkracht uit Vlaanderen en Duitsland.

België

- De meest recente aanbodgegevens voor het Belgische deel van het tertiaire gebied stammen uit 2019¹⁰. Van de aangrenzende gemeenten in Belgisch Limburg heeft het zeer dichtbij Echt gelegen Maaseik een relatief ruim aanbod aan dagelijkse artikelenwinkels (547 m²/1.000 inw). Dit geldt ook voor verder weggelegen gemeenten Bree en Maasmechelen. De kleinere gemeenten hebben over het algemeen ook een meer bescheiden aanbod, dat iets onder de gemiddelde van de Nederlandse regioplatsen ligt.
- Afgaande op de provinciale cijfers is er ook sprake van een aanzienlijke leegstand. In de gemeente Maaseik gaat het in 2019 bijvoorbeeld om 18% van alle panden (incl. andere diensten dan detailhandel) en 27% m² wvo.

Tabel 2.9: Omvang sector dagelijkse artikelen 2019

Gemeente	Inwonertal (2018)	Aantal winkels	M ² wvo	M ² wvo per 1.000 inw.
Maaseik	25.215	62	13.800	547
Kinrooij	12.230	33	4.200	343
Bree	16.015	47	10.710	669
Dilsen-Stokkem	20.455	51	7.470	365
Oudsbergen	10.300	25	3.790	368
As	23.435	46	8.830	377
Maasmechelen	38.185	98	19.570	513
Totaal	145.835	362	68.370	469

Bron: Rapporten feitenfiches detailhandel, april 2019, provincie Limburg (www.provincies.incijfers.be)

Duitsland

BRO beschikt niet over recente gegevens over het dagelijkse artikelenaanbod in de aangrenzende Duitse gemeenten. Wel zijn oudere, meer globale gegevens bekend over de omvang van de branche 'lebensmittel/reformartikelen' voor een drietal grensgemeenten. Dit geeft het volgende beeld van de omvang van het aanbod:

¹⁰ Rapporten feitenfiches voor detailhandel, april 2019, provincie Limburg (B).

Tabel 2.10: Omvang sector dagelijkse artikelen (2013)¹¹

Gemeinde	Aantal inwoners	M ² wvo	M ² wvo per 1.000 inwoners
Selfkant	10.460	8.270	790
Waldfeucht	8.740	4.590	525
Gangelt	11.670	6.600	565
Totaal	30.870	19.460	630

- Uit de tabel komt naar voren dat de genoemde grensgemeenten over relatief heel veel dagelijks winkelaanbod beschikken. Dit geldt vooral voor de Gemeinde Selfkant, waar zich in Tuddern, net over de grens bij Sittard een sterk supermarkt-/winkelcluster bevindt. Hier zijn al langer supermarkten van Aldi, Lidl en Rewe aanwezig en daar is recentelijk een Netto bij gekomen. Dit discount/prijsvriendelijke cluster trekt ook aanzienlijk koopkracht uit Nederland.

Plannen en ontwikkelingen supermarkten regio

- De ontwikkeling van het **centrumplan in de kern Susteren** verloopt moeizaam. Na de herontwikkeling en vergroting van de Plus-supermarkt en de tegenovergelegen winkelunit, wordt afgezien van de realisatie van een extra winkelplint met dagwinkels. Hiervoor in de plaats worden woningen gerealiseerd. De overige deelprojecten van het centrumplan blijven ongewijzigd. Het centrumplan biedt de mogelijkheid om een tweede supermarkt te realiseren, maar het is zeer de vraag of dit markttechnisch haalbaar is. In het verleden waren er twee supermarkten in het centrum gevestigd.
- Het bestemmingsplan voor de **Stadionlocatie in Sittard** biedt de mogelijkheid tot vestiging van een tweede supermarkt. Eerder verhuisde Aldi uit de rand van Sittard centrum naar deze Stadionlocatie. De gemeente Sittard-Geleen voornemens om op een aantal andere locaties, onbenutte, perspectiefarme en ongewenste plancapaciteit voor supermarkten weg te bestemmen, waardoor deze uit de markt kan worden genomen.
- In het **Makado centrum in de gemeente Beek** is het supermarktaanbod uitgebreid door vergroting van de Albert Heijn en de vestiging van een Aldi supermarkt.
- Ten noorden van Echt bestaan vooral in de gemeente **Maasgouw** plannen voor vergroting en/of verplaatsing van supermarkten (Linne, Maasbracht, Thorn, Heel), maar deze zijn tot op heden niet gerealiseerd.

2.3 Vraagaspecten

Bevolkingsontwikkeling

In de navolgende tabel is de bevolkingsprognose van de provincie Limburg opgenomen. Volgens de provinciale prognose moet rekening worden gehouden met een krimp van de bevolking. In Echt-Susteren zal de bevolking met circa 400 inwoners per jaar afnemen. In de secundaire regio is de afname

¹¹ Het betreft cijfers uit 2013 uit een rapport van CIMa betreffende de vestiging van een netto-supermarkt in Tuddern. De cijfers omvatten de verkoopoppervlakte van alle winkels in de centrale winkelgebieden en van de grotere winkels (400 m² wvo of meer) daarbuiten. Voor Selfkant is het cijfer opgehoogd met 1.000 m² wvo voor de Netto-supermarkt in Tuddern.

minder sterk, uitgezonderd Sittard-Geleen. Daar sprake zal zijn van groei van de bevolking in Roermond wordt het regionale effect iets afgezwakt.

Tabel 2.11: Inwonertal en prognose gemeenten

Gemeente	2020	2025	2030
Echt-Susteren	31.614	31.241	30.631
Maasgouw	23.712	23.467	22.948
Roerdalen	20.598	20.343	19.833
Roermond	58.704	60.965	62.376
Sittard-Geleen	92.641	91.973	90.204
Stein	24.931	24.563	23.903
Totaal sec. regio	220.586	221.311	219.264

Bron: Bevolkingsprognose Limburg 2019, Progneff

- De bevolkingskrimp in Limburg, en specifiek voor de gemeente Echt-Susteren, moet enigszins genuanceerd worden. Zo is het maar de vraag of de geprognoseerde krimp ook daadwerkelijk zal plaatsvinden en in welke mate. Uit historische gegevens blijkt dat in Echt-Susteren de krimp niet zo sterk heeft doorgezet als verwacht. In de meeste aangrenzende gemeenten in Belgisch Limburg zal de komende jaren nog sprake zijn van een bescheiden bevolkingsgroei.
- Er zal daarnaast in Echt-Susteren ook sprake zijn van vergrijzing van de inwoners. Deze vergrijzing biedt ook kansen voor fysieke winkels, omdat ouderen relatief sterk georiënteerd zijn op het lokale boodschappen aanbod en veelal ook meer te besteden hebben. De vergrijzing zorgt in elk geval niet voor negatieve effecten op het planinitiatief.
- Het vraagpotentieel voor dagelijkse artikelen in de gemeente Echt-Susteren bestaat naast koopkracht van de 'eigen inwoners' ook uit koopkracht van arbeids- en seizoenarbeiders. In het aanbod blijkt dit onder andere uit de aanwezigheid van bijvoorbeeld enkele Poolse- en (mini)supermarkten. Omdat exacte cijfers ontbreken en het niet gebruikelijk is deze cijfers mee te nemen in de berekeningen, is dit niet meegenomen in de berekeningen in dit rapport.

2.4 Analyse harde plancapaciteit

Uit jurisprudentie blijkt dat de volledige harde plancapaciteit moet worden betrokken in de behoefteering. Opgemerkt moet worden dat kwalitatief goede initiatieven op basis van de Ladder doorgang kunnen vinden, ook al wordt hiermee het kwantitatieve planoverschot vergroot¹². Een deugdelijke en valide motivering van de ontwikkeling is daarbij wel van belang. De gemeente Echt-Susteren heeft BRO gevraagd de plancapaciteit voor supermarkten en horeca in de gemeente te inventariseren. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies van deze analyse weergegeven en is bovendien onderbouwd waarom het planinitiatief voorziet in een behoefte, ondanks de aanwezige harde plancapaciteit elders in de gemeente.

¹² <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/virtuele-map/vraag-antwoord-0/>

Harde plancapaciteit supermarkten

Op basis van de analyse zijn geen alternatieve locaties beschikbaar die het planinitiatief logischerwijs kunnen huisvesten. Bovendien is het niet te verwachten dat de winkelruimte van supermarkten als gevolg van het invullen van bestaande harde plancapaciteit aanzienlijk zal toenemen. De volgende conclusies liggen hieraan ten grondslag.

- In totaal is plancapaciteit voor bijna 120.000 m² supermarkten (incl. theoretisch op verdieping). Hiervan is echter een groot deel reeds in gebruik met andere vormen van detailhandel en andere functies.
- Indien de onbenutte plancapaciteit wordt bekeken, blijven in totaal 139 locaties in de gemeente Echt-Susteren over. Ruim de helft van deze locaties betreft plancapaciteit kleiner dan 250 m². Veelal is dit restcapaciteit binnen een bouwvlak. Op basis van de ligging van de locaties, de aard van het huidige gebruik en de beperkte omvang van de bouwvlakken is de kans zeer klein dat deze plancapaciteit zal worden ingevuld door supermarkten.
- Indien we locaties met onbenutte plancapaciteit voor supermarkten selecteren vanaf 750 m², wat beschouwd mag worden als indicatie voor de kritische ondergrens voor de mogelijke vestiging van een moderne supermarkt, komen 13 locaties in beeld. Om navolgende redenen is de kans klein dat deze plancapaciteit zal worden benut door invulling van supermarkten:
 - **Aldi-locatie Echt:** planologisch bestaat nog enige harde plancapaciteit binnen de functieaanduiding 'supermarkt' van Aldi aan Palmbrugweg 4. Het is echter niet te verwachten dat deze plancapaciteit zal worden benut door bijvoorbeeld een uitbreiding van Aldi, omdat Aldi deze ruimte nodig heeft voor parkeren.
 - **Bovenste straat Echt-centrum:** uit de analyse komt naar voren dat er diverse locaties aan de Bovenste straat in Echt-centrum aanwezig zijn waar onbenutte plancapaciteit bestaat voor supermarkten. Om deze plancapaciteit in te kunnen vullen met een supermarkt zullen relatief veel panden moeten worden samengevoegd, wat vanuit economisch en praktisch oogpunt niet haalbaar is. Bovendien kan parkeren voor de deur (wat een voorwaarde is voor moderne supermarkten) niet worden opgelost en is de bereikbaarheid vanuit het perspectief van een supermarkt slecht. Verder zal een groot deel van het bestaand gebruik moeten worden uitgekocht of moeten verplaatsen, omdat de onbenutte plancapaciteit een optelling van restcapaciteit betreft. Invulling van de plancapaciteit met een supermarkt is daardoor niet realistisch.
 - **Klooster Koningsbosch:** In het bestemmingsplan van het klooster in Koningsbosch is planologisch ruimte voor een supermarkt/buurtvoorziening van maximaal 800 m² bvo. Deze buurtvoorziening maakt onderdeel uit van het totaalconcept dat in en nabij het klooster kan worden gerealiseerd: hotel met wellnessvoorzieningen, 45 woningen en een buurtvoorziening. Geen van de functies zijn op dit moment aanwezig. De kans dat zich hier een supermarkt vestigt is vanwege het zeer beperkte economisch draagvlak in de directe omgeving zeer klein.
 - **Houtstraat 38 Echt:** binnen het bouwvlak is momenteel plancapaciteit voor een supermarkt tot 781 m². Dit is te kleinschalig voor een moderne supermarkt. Verder is het pand reeds in gebruik met een andere functie en zal parkeren niet goed kunnen worden opgelost. De kans dat deze plancapaciteit wordt ingevuld met een supermarkt is zeer klein.
 - **Houtstraat 79a Echt:** binnen het bouwvlak is momenteel plancapaciteit voor een supermarkt tot 935 m². Dit is te kleinschalig voor een moderne supermarkt. Verder is het pand reeds in

gebruik met een andere functie en zal parkeren niet goed kunnen worden opgelost. De kans dat deze plancapaciteit wordt ingevuld met een supermarkt is zeer klein.

- **Susteren:** naast de huidige Plus-supermarkt ligt een braakliggend stuk grond waar een supermarkt mogelijk is tot 1.250 m² bvo. De gemeente Echt-Susteren is in gesprek met de eigenaar van de grond om dit perceel te transformeren naar woningbouw. Vanuit de markt is momenteel geen sprake (meer) van interesse in een nieuwe supermarkt in Susteren. De kans dat deze plancapaciteit wordt ingevuld met een supermarkt is klein.
- **Zilstraat 18 Dieteren:** achter Jumper ligt een perceel waar planologisch ruimte is 954 m² supermarkt. Vanuit economische redenen is de kans zeer klein dat zich hier een supermarkt vestigt, omdat het draagvlak van het dorp Dieteren te beperkt is voor een supermarkt. Bovendien is het een relatief smal perceel, waardoor inpassing van een supermarkt met parkeren ruimtelijk waarschijnlijk niet haalbaar is. De kans dat deze plancapaciteit wordt ingevuld met een supermarkt is zeer klein.
- **Kruisweide 3 Nieuwstad:** ter hoogte van de autogarage is plancapaciteit voor een supermarkt. Het perceel is echter voor een groot deel in gebruik. Alleen als het autobedrijf zou verdwijnen is de locatie op basis van ruimtelijke motieven geschikt. Vanuit economische overwegingen is de kans klein dat een supermarkt zich hier vestigt. Het economisch draagvlak van Nieuwstad is immers beperkt en inwoners zijn momenteel naar verwachting sterk op het aanbod in Sittard georiënteerd.
- **Prinsenbaan 176 Koningsbosch:** deze locatie is momenteel in gebruik door een winkel in fietsen- en brommers en een meubelwinkel. Vanuit economische overwegingen is de kans klein dat een supermarkt zich hier vestigt. Het economisch draagvlak van Koningsbosch is immers zeer beperkt. De kans dat deze plancapaciteit wordt ingevuld met een supermarkt is zeer klein.
- Het planinitiatief kan niet worden ingevuld in bestaande harde plancapaciteit, omdat het initiatief juist voorziet in een kwalitatieve behoefte, waarbij concentratie en combinatie van een foodmarkt met horeca nabij Echt-centrum uitgangspunt is.
- Verleende Omgevingsvergunningen zijn niet integraal meegenomen in deze analyse, maar wel is bekend dat er in het verleden vergunning zijn verleend ten behoeve van supermarkten. Mede door de genoemde ontwikkelingen, trends en ontwikkelingen, en planologische wijzigingen achten wij de kans klein dat deze vergunde meters worden ingevuld met supermarkten.

Harde plancapaciteit horeca

Op basis van de analyse zijn geen alternatieve locaties beschikbaar die het planinitiatief logischerwijs kunnen huisvesten. Bovendien is het niet te verwachten dat de het horeca aanbod als gevolg van het invullen van bestaande harde plancapaciteit aanzienlijk zal toenemen. De volgende conclusies liggen hieraan ten grondslag.

- In totaal is plancapaciteit voor bijna 120.000 m² horeca. Het overgrote deel van deze plancapaciteit is mogelijk als onderdeel van de gemengde bestemming in het centrum van Echt, het centrum van Susteren. Een groot deel van deze plancapaciteit is daardoor in gebruik met horeca of andere functies, zoals detailhandel of diensten. Binnen de centra is een deel momenteel onbenut in de vorm van leegstand.

- Buiten de centra is met name plancapaciteit aanwezig aan de Bosstraat en Houtstraat in Pey. Deze plancapaciteit is voor het overgrote deel in gebruik met horeca, detailhandel en diensten.
- Verspreid over de gemeente Echt-Susteren zijn diverse locaties aanwezig met plancapaciteit voor horeca. Deze locaties zijn veelal reeds in gebruik door horeca of andere functies.
- Op basis van de analyse harde plancapaciteit is het niet te verwachten dat het horeca aanbod binnen redelijke termijn significant zal toenemen.
- Het planinitiatief kan niet worden ingevuld in bestaande harde plancapaciteit, omdat het initiatief juist voorziet in een kwalitatieve behoefte, waarbij concentratie en combinatie van een supermarkt met horeca nabij Echt-centrum uitgangspunt is.

3. TRENDS EN BELEIDSKADERS

3.1 Trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging. In het navolgende worden de meest relevante algemene trends kernachtig geschetst.

Trends in consumentengedrag¹³

- Er wordt vanuit de consument verlangd naar verantwoorde producten die gemakkelijk te bereiden zijn of ready-to-eat zijn op de momenten die voor de consument logisch zijn. Er wordt minder tijd dan voorheen besteed aan het boodschappen doen en het bereiden van een maaltijd en maaltijdboxen en foodserviceconcepten stijgen dan ook in populariteit. Daarnaast zijn afhaalpunten in opkomst.
- De verandering in samenstelling van huishoudens en de vergrijzing zorgen ervoor dat er andere doelgroepen gaan ontstaan. In Nederland bereikt de vergrijzing een hoogtepunt in 2040, wanneer het land 4,8 miljoen 65-plussers telt. Deze nieuwe senioren hebben naar verwachting andere koopgewoonten dan de huidige generatie 65-plussers. Maar zij blijven behoefte hebben aan dagelijkse artikelen. Bekend is in ieder geval dat de 65-plussers geld over hebben voor gezonde en luxe voeding. Zij besteden ook niet minder in supermarkten dan de andere leeftijdsgroepen.
- Inzicht in hoe producten gemaakt worden, wat er aan zouten, vetten en suikers is toegevoegd en waar de grondstoffen vandaan komen, is tegenwoordig belangrijk voor de consument. Door deze bewustwording groeit het biologische segment en is er veel transparantie door ratingssites en keurmerken.
- De bestedingen in de dagelijkse artikelensector nemen al geruime tijd jaarlijks gestaag toe (om en nabij 2% per jaar).
- De consument koopt meer levensmiddelen online. Toch is het aandeel online, ten opzichte van de totale omzet in de dagelijkse sector, nog altijd zeer beperkt. In april 2019 was het aandeel online supermarktaankopen goed voor 3,4% van de totale supermarktomzet¹⁴. In 2016 was dit aandeel circa 2%¹⁵. Uit eerder onderzoek van Supermarkt & Ruimte blijkt dat het aandeel online bij geen enkele supermarkt-artikelgroep boven de 5% uitkomt¹⁶.
- Er zijn wisselende berichten over de ontwikkeling van de online boodschappen en met name de rol van het afhaalpunt hierin. Traditionele supermarkten bieden zowel online aankopen met bezorging aan huis als via pick-up-points, al dan niet in of bij de winkel zelf. Nieuwe spelers als web-super Picnic kunnen de online verkoop verder doen groeien, maar zij kunnen ook de online rol van bestaand supermarkten overnemen. Het aandeel van Picnic in online verkoop groeide van 12% in 2018 naar 23% in 2019, voornamelijk ten koste van het online aandeel van Albert Heijn¹⁷.

¹³ Onder meer gebaseerd op o.a. Rabobank (2017). Cijfers en Trends. Supermarkten.

¹⁴ Supermarkt & ruimte (2019)

¹⁵ Distrifood (2015). Marktaandeel van online knalt naar 2,2 procent.

¹⁶ Supermarkt en Ruimte (2015). Online supermarkt omzet deert omzet fysieke supermarkt (nog) niet.

¹⁷ Distrifood, 18 juni 2019, 'Online omzet stijgt, aantal klanten niet'.

Ontwikkeling in de sector dagelijkse artikelen

De dagelijkse artikelen sector in het algemeen en de foodmarkt/supermarktenbranche in het bijzonder zijn de laatste jaren sterk in beweging:

- De afgelopen jaren heeft over de hele linie schaalvergroting plaatsgevonden. Voor een rendabel functioneren is vaak een 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 omvatten¹⁸.
- Er zijn de laatste decennia in meerdere plaatsen enkele zeer grootschalige foodmarkten gerealiseerd (2.500- 5.000 m² wvo). De laatste jaren komt de nadruk in deze zeer grootschalige foodmarkten steeds meer te liggen op vers, bereiding ter plekke met een ambachtelijke uitstraling en presentatie.
- Mede door het alsmaar veranderende consumptiegedrag valt de aankoop en de consumptie van levensmiddelen steeds vaker samen. Dit uit zich in zeer uitgebreide versmarkten in grootschalige foodmarkten (Jumbo, Albert Heijn, Dekamarkt), waar consumptie ter plekke ook mogelijk is en in kleinere gemakswinkels (city stores van Spar, Albert Heijn en Jumbo en uitgebreidere winkels bij trafficlocaties).
- Het grotere belang van vers, gezonde voeding, koken en aandacht voor de productie resulteert behalve in een toename van gespecialiseerde supermarkten (Markt en Estafette) ook in steeds meer initiatieven voor versmarkten. Soms gaat het daarbij om overdekte warenmarkten maar soms ook om een clustering van (super)speciaalzaken, in combinatie met een supermarkt. De Jumbo Foodmarkt in Veghel is hier een voorbeeld van, maar ook de bekende Rotterdamse Foodhal.
- Binnen de levensmiddelensector vormen food- en supermarkten ca. 80% van het aandeel voor wat betreft omzet en werkgelegenheid. Qua vloeroppervlak is dit aandeel ca.70-75%.
- 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. Tegelijkertijd groeit ook het aandeel online. Daarnaast doen supermarkten zelf ook aan branchevervaging / 'blurring' door zich steeds meer te vermengen met horeca, zoals de integratie van La Place door Jumbo¹⁹ of de actiematige verkoop van non-foodartikelen (Aldi, Lidl).
- Food- en supermarkten hebben te maken met een hybride consument. Een supermarkt moet daarom of zo goedkoop mogelijk zijn, of een meerwaarde creëren om consumenten te trekken⁷. Een kwaliteitsdiscounters als Lidl profiteert hier optimaal van. Daarnaast ontstaan concepten met een hoge toegevoegde waarde, zoals het bieden van volledige service. Conceptontwikkeling is essentieel en hierbij moet worden ingespeeld op de locatie en de klanten die er komen.

Ruimtelijke ontwikkelingen

De geschetste ontwikkelingen zorgen ervoor dat zowel de supermarkten als de levensmiddelen speciaalzaken en drogisterijen, voor een rendabel functioneren een groter consumentendraagvlak nodig hebben dan voorheen. Een afname van het aantal winkels in kleinere verzorgingsgebieden is het gevolg en een sterkere concentratie van de winkels in grotere winkelgebieden.

¹⁸ Detailhandel.info (2017). Supermarkten.

¹⁹ Rabobank (2017). Cijfers en Trends. Supermarkten.

Specifiek voor de buurt-, wijk-, en kernverzorgende winkelcentra is de aanwezigheid en trekkracht van één of meerdere supermarkten van belang. Zij zorgen voor trekkracht en grotere bezoekersstromen zorgen, waar de andere aanwezige winkels en voorzieningen van profiteren (zie kader).

In de kernverzorgende en buurt- en wijkcentra nemen de supermarkten een centrale rol in. Supermarkten zijn door hun omvang en breedte van het assortiment veruit de belangrijkste publiekstrekkingen. Een doorsnee-supermarkt trekt ca. 10.000 bezoekers per week. De andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van de supermarkten. Mede omdat de consument het bezoek aan een supermarkt vaak combineert met het bezoek aan ander aanbod. In dorps- en wijkcentra ligt het combinatiebezoek tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken op een hoog niveau²⁰:

- *Gemiddeld loopt ca. 50% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnen tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied.*
- *Voorwaarde is wel dat het voorzieningenaanbod, dichtbij moet liggen (max. 80 meter) en zichtbaar moet zijn vanaf de entree van de supermarkt.*
- *Gemiddeld ligt het combinatiebezoek door klanten van servicesupermarkten hoger dan bij klanten van discountsupermarkten.*

Trends en ontwikkelingen Horeca

Trends consumentengedrag

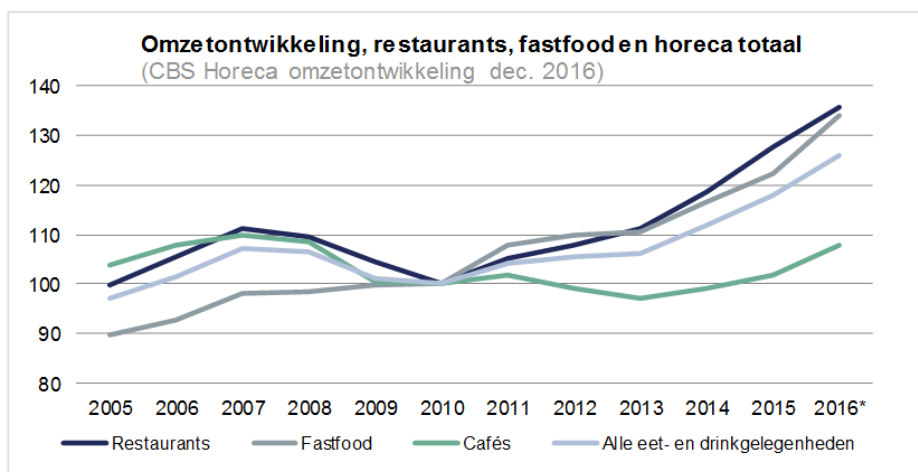
- De consument is in toenemende mate op zoek naar een unieke ervaring: producten en locaties met een bijzondere of emotionele lading. Horeca richt zich daarom steeds meer op vermaak en beleving.
- De belevenis- en betekenis-economie worden steeds relevanter. Nederland ontwikkelt zich in toenemende mate tot 'leisureland' waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en leisure-concepten kunnen.
- Met de crisisjaren achter zich, durft (en wil) de consument weer geld uit te geven en neemt de totale omzet in de horecasector weer toe (zie figuur 3.1).

Algemene aanbodontwikkelingen

- Horecazaken worden groter. Om aan de eisen van hedendaagse consumenten te voldoen is in veel gevallen meer ruimte benodigd.
- Deze schaalvergroting kan enerzijds verbonden worden aan de omzeteisen, maar heeft daarnaast ook een relatie met de gewenste multifunctionaliteit. De horeca beperkt zich niet alleen tot het serveren van drinken of eten, maar de bedrijven organiseren steeds vaker culturele, recreatieve en leisure-activiteiten en hiervoor is steeds meer ruimte benodigd.
- Horeca wordt steeds meer met andere functies (zoals detailhandel) gecombineerd om meer belevingswaarde te creëren en nieuwe vernieuwende concepten te realiseren. Andersom wenst de horeca ook producten die zij serveert te verkopen; olie, wijn, receptenboek, etc. Cross-selling, waarbij andere aanvullende producten of diensten worden verkocht aan de klant, heeft de toekomst.

²⁰ DTNP, Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten onder 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra, november 2016

Figuur 3.1: Totale omzetontwikkeling horeca t.o.v. een jaar eerder (in%)²¹



3.2 Beleidskader

Provinciaal beleid

Het Provinciaal Detailhandelsbeleid is weergegeven in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), op 12 december 2014 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. De belangrijkste uitgangspunten met betrekking tot detailhandel in Limburg zijn hieronder aangegeven. Het POL 2014 richt 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 POL stelt dat er in Limburg voldoende, en in toenemende mate zelfs te veel woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn. Tegelijkertijd liggen erop al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

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 internetwinkelen 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.
- In stand houden van de kwaliteit van grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden en voorkomen dat als oplossing van de problemen gekozen wordt voor verbreding van deze centra waardoor deze zich tot nieuwe 'binnensteden' kunnen ontwikkelen.

²¹ CBS, Statline, Horeca omzetontwikkeling in waarde, peildatum december 2016

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 ruimte, als deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan de regio en leiden tot een versterking van de structuur en de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten. 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 uit de branches die bij uitstek thuishoren in stadscentra (kleding, schoenen, gewone supermarkten).
- Plannen in ontwikkeling die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing dienen zoveel mogelijk stopgezet te worden.
- Initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen moeten passen binnen de regionale visie. Aan die afweging ligt een ruimtelijk-economische effectstudie ten grondslag (Ladder voor Duurzame Verstedelijking).

Vernieuwing en verbetering van de detailhandelsstructuur is primair de verantwoordelijkheid van de markt, aldus de provincie. 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

In het Regionaal beleidskader Werklocaties van het Samenwerkingsverband Midden-Limburg (SML), zijn de belangrijkste regionale kaders voor detailhandel vastgelegd. De belangrijkste uitgangspunten zijn als volgt omschreven.

- De bestaande winkelvoorraad en leegstand bieden in beginsel voldoende ruimte om nieuwe vestigers op te vangen. Er wordt terughoudend met nieuwe planinitiatieven omgegaan. De bestaande locaties en plannen zijn het vertrekpunt van waaruit naar een verbeterd evenwicht tussen vraag en aanbod (het dynamisch voorraadbeheer) wordt toegewerkt.
- Gezien de hoog dynamische ontwikkeling van de retailmarkt blijft er wel ruimte voor nieuwe planinitiatieven. Er is enkel ruimte voor concrete initiatieven die de bestaande structuur aantoonbaar niet negatief beïnvloeden. Uit oogpunt van de consumentverzorging kan uitbreiding van het winkelaanbod te verantwoorden zijn, bijvoorbeeld door toename van het bevolkingsdraagvlak. Hier speelt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking een belangrijke rol.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn in principe (bijzondere initiatieven daargelaten) alleen toegestaan op locaties binnen de (toekomstige) winkelstructuur (Echt-centrum behoort tot deze winkelstructuur). Ook de lokaal verzorgende centrumgebieden hebben in die structuur een belangrijke verzorgingspositie. Kwaliteitsimpulsen staan voorop, kwantitatieve uitbreiding van winkelaanbod zijn volgend.

Nieuwe ontwikkelingen buiten de structuurbepalende winkelgebieden worden altijd regionaal afgestemd.

- Er is specifieke aandacht voor het behoud van trekkers (met name supermarkten) in de bestaande structuur. Schaalvergroting van supermarkten dient te voorzien in een behoefte van de consument en de continuïteit van de supermarktondernemer. Met verplaatsing naar randen van de kernen wordt in beginsel terughoudend omgegaan. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is hier nadrukkelijk van toepassing.
- Er wordt ingezet op compactere kernwinkelgebieden, door de gebiedsafbakening te heroverwegen. Concentratie vindt plaats in het kernwinkelgebied, in de randen van de kernen is ruimte voor functietransformatie.
- Gemeenten maken werk van het verminderen van overbodig aanbod en ongebruikte bestemmingsplancapaciteit buiten de kernwinkelgebieden, waarvoor gemeenten jaarlijks aan de hand van de regionale monitor prioriteiten vaststellen.
- Perifere concentraties zijn nadrukkelijk complementair aan de reguliere centrumgebieden. Om de complementariteit van perifere locaties te bewaken, kunnen in bestemmingsplannen beperkende regelingen worden opgenomen. Dit kan gaan om een minimale omvang van winkels (bijv. 1.000 of 1.500 m² vvo) of branchering (zie ook tekstvak perifere detailhandel). Brancheringsregels voor perifere locaties kunnen in principe nog steeds in bestemmingsplannen opgenomen worden, indien de motivering vanuit een goede ruimtelijke ordening en een 'gezonde' dynamiek plaatsvindt en niet vanuit concurrentie met bestaand winkelaanbod.
- Nieuwe initiatieven die leiden tot brancheverruiming op perifere detailhandelsconcentraties dienen zo veel mogelijk voorkomen te worden. Brancheverruiming op als PDV-locatie aangemerkte winkelgebieden is wel toegestaan binnen de geijkte PDV-branches.

In het regionaal beleid wordt specifiek het volgende benoemd ten aanzien van De Valk:

- De ontwikkeling van het monumentale fabriekscomplex De Valk kan een versterking voor het centrum van Echt zijn. Voorwaarde is wel dat een verbinding met het Ursulindeplein gelegd kan worden en de invulling bij voorkeur een verplaatsende supermarkt is.

Handelingsperspectief supermarkten Midden-Limburg (definitief en grotendeels vastgesteld, juni 2019)

In opdracht van de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Roerdalen en Maasgouw is een nadere uitwerking van het regionale beleidskader gemaakt voor supermarkten. Hierin staan enkele uitgangspunten benoemd.

- In het regionale beleid wordt vanuit consumentenperspectief (terecht) veel waarde gehecht aan zowel de regionale centra, (boven)lokale centra als de supermarkt als een basisvoorziening in de kleinere kern.
- Behoud van deze functioneel-hiërarchische en ruimtelijk fijnmazige supermarktstructuur voor de consument wordt nagestreefd. De economische houdbaarheid op langere termijn is echter niet gegarandeerd.
- Supermarktontwikkelingen staan ten dienste van de versterking van de beleidsmatig gewenste winkelstructuur en vraagt, waar nodig om een zorgvuldige nadere afweging (zo nodig herijking) van de winkelstructuur op deelgebiedsniveau.

- Keuzes en concessies in de supermarktstructuur zijn uiteindelijk nodig om een op voldoende economisch niveau functionerend en voor de consument voldoende aantrekkelijk aanbod over te houden.
- Op lokaal en intergemeentelijk niveau zullen effecten van mogelijke ontwikkelingen in relatie tot de totale winkelstructuur worden beoordeeld. De betekenis voor kwaliteit (omvang/variëteit) en bereikbaarheid/nabijheid van supermarkt- en overig winkelaanbod voor consumenten is leidend.

Vanuit kwalitatieve versterkingen van de winkelstructuur zijn supermarkttuitbreidingen gewenst, mits:

- Passend bij de beoogde verzorgingsfunctie van de locatie en omvang van het verzorgingsgebied.
- Deze niet gepaard gaat met negatieve structureffecten op de gewenste positie van omliggende winkelgebieden of zorgvuldig gemotiveerd wordt afgeweken / de gewenste lokale winkelstructuur wordt herijkt.
- Inspanning ten aanzien van saldering (dynamisch voorraadbeheer) aan de planontwikkeling wordt gekoppeld.
- De gemeente met het initiatief regionaal afstamt.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid met betrekking tot de detailhandel is neergelegd in de Structuurvisie 2012-2025 'Ontwikkelen met kwaliteit'. Hierin wordt aangegeven dat de gemeente zich sterker dan voorheen gaat focussen op de kernwinkelgebieden in Echt en Susteren. Voor de overige kernen en wijken geldt dat het aanbod zich met name moet richten op de dagelijkse behoeften voor de omringende kern of wijk. De gemeente ziet graag dat nieuwe detailhandelsbedrijven zich bij voorkeur vestigen in het aangegeven kernwinkelgebied en als dat niet lukt in de randzone. Pas in de laatste plaats is vestiging in de aan de randzone grenzende 'pdv-gdv-locatie' aan de orde.

Figuur 3.2: Centrumstructuur Echt



Kaart 7: Detailhandelsstructuur Echt



Bron: Structuurvisie 2012-2025, Ontwikkelen met kwaliteit, gemeente Echt-Susteren

Specifiek voor de voormalige dakpannenfabriek wordt gestreefd naar hergebruik, met name van de monumentale delen. Deze zijn gelegen in de randzone van het kernwinkelgebied. De nieuwe functie moet een positieve bijdrage leveren aan Echt-Susteren en mag geen negatieve invloed hebben op het nabijgelegen detailhandelsgebied. Als kaders voor de herontwikkeling geeft de structuurvisie onder meer aan:

- Noodzaak tot het creëren van een nieuwe infrastructurele verbinding in oost-westrichting aan de noordzijde van het centrum.
- Maximale benutting van kansen om door herontwikkeling te komen tot verbetering van de parkeer-situatie in het kernwinkelgebied.
- Upgrading en waar nodig commercialisering en tactische positionering van trekkers om tot daad-werkelijke verbinding van De Valk met het kernwinkelgebied te komen.

Conclusies

- Zowel de gemeente Echt-Susteren, het SML als de Provincie Limburg zetten in op het sterk hou-den en versterken winkelstructuur en daarbinnen binnensteden en kernwinkelgebieden. Onder an-dere als ontmoetingscentra en als basis in een sterke, toekomstgerichte verzorgingsstructuur. Er is een opgave voor vergroting van de kwaliteit en versterking en vernieuwing van de detailhan-delsstructuur. Die versterking moet plaats vinden in of direct aansluitend op de centrumgebieden. Het initiatief is een belangrijk onderdeel van de integrale centrumontwikkeling van Echt. Structuur-versterking vindt plaats. Dit sluit aan op de beleidsdoelen.
- In alle genoemde beleidskaders wordt ruimte geboden voor onderscheidende en nieuwe initiatie-ven. De vestiging van een foodmarkt kan worden beschouwd als een vernieuwend initiatief, omdat een dergelijk concept nog niet in het verzorgingsgebied aanwezig is. Wel dient aandacht te zijn voor de behoefte en effecten, zoals centraal staat in dit rapport.
- Het initiatief speelt in op de beleidsmatige uitgangspunten dat initiatieven moeten landen in de hoofdcentra van kernen, zoals het centrum van Echt. De beoogde ontwikkeling is dusdanig groot-schalig dat inpassing in een kernwinkelgebied van een regionaal verzorgende plaats als Echt, ruimtelijk en functioneel onmogelijk is. Dergelijk grote locaties zijn niet beschikbaar en de schaal en omvang doet afbreuk aan het kleinschalige stedenbouwkundige karakter van dit gebied. Een locatie direct grenzend aan dit soort winkelgebieden heeft dan de voorkeur, zodat ook gevestigde ondernemers en de bestaande centra hiervan kunnen profiteren. In het geval van Echt biedt dit ook de kans om andere knelpunten in het centrum aan te pakken, zoals de bereikbaarheid en de parkeersituatie in het kernwinkelgebied.
- In de verschillende beleidskaders is dynamisch voorraadbeheer een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkelingen. In Echt is uitvoering gegeven aan deze beleidsdoelstelling. Hoewel met de ontwik-keling van de locatie De Valk nieuwe detailhandel wordt toegevoegd, neemt de totale harde plan-capaciteit voor detailhandel met het nieuwe bestemmingsplan in Echt-centrum met per saldo 10.645 m² af. Hierdoor is per saldo sprake van sanering van plancapaciteit voor detailhandel.
- In het verlengde van voorgaande is bereikt dat sprake is van een verplaatsing van de bestaande Jumbo-supermarkt. In het achterblijvende Jumbo-pand zal de bestaande Lidl uit Pey zich vesti-gen. Hierdoor ontstaat per saldo een kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod en de detail-handelsstructuur.

- In het beleidskader van het SML is als voorwaarde gesteld dat een verbinding met het Ursulinenplein gelegd kan worden. Dit is een uitgangspunt van de stedenbouwkundige en ruimtelijke uitwerking van het centrumplan en hieraan wordt dus voldaan. Daarnaast wordt in het regionale beleid aangegeven dat de invulling bij voorkeur een verplaatsende supermarkt is. Op basis van gesprekken tussen vastgoedeigenaren en supermarktorganisatie ligt de verplaatsing voor de hand. De bestaande Jumbo-supermarkt zal worden opgeheven en waarschijnlijk worden ingevuld met een verplaatsing van Lidl uit Pey. De gemeente is in gesprek met de vastgoedeigenaar van het huidige Lidl-pand in Pey om de detailhandelsbestemming te verwijderen en te komen tot transformatie.
- Het handelingsperspectief van de supermarktstructuur voor de regiogemeenten van het SML staat het beoogde initiatief in Echt niet in de weg. Er is immers sprake van een kwalitatieve uitbreiding voor het centrum van Echt, waarbij stedenbouwkundig rekening wordt gehouden met de verbinding tussen De Valk en het centrum van Echt. Ook is sprake van dynamisch voorraadbeheer en heeft afstemming met de regio plaatsgevonden. Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

4. ECONOMISCH FUNCTIONEREN, DISTRIBUTIEVE UITBREIDINGSRUIMTE EN EFFECTEN

De in dit hoofdstuk opgenomen berekeningen zijn gebaseerd op de hiervoor aangegeven uitgangspunten, zoals het aantal inwoners en de omvang van de verkoopruijnte. Alvorens in te gaan op het functioneren en de distributieve uitbreidingsruimte ruimte, wordt eerst aandacht besteed aan de gehanteerde uitgangspunten met betrekking tot de koopstromen.

4.1 Koopstromen, bestedingen en omzetclaim

Koopkrachtbinding

- Uit het KSOL2019 blijkt dat de huidige binding van het dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Echt-Susteren 81% bedraagt²². Opgemerkt moet worden dat hierin de Budget Food nog niet is meegenomen. Het grootste deel van de afvloeiing gaat naar de gemeente Sittard-Geleen. Dit zijn vooral inwoners uit Nieuwstadt die logischerwijs vanwege nabijheid de boodschappen in de gemeente Sittard-Geleen doen. De overige afvloeiing spreidt zich over verschillende omliggende gemeenten in Limburg.
- Met versterking van het aanbod door de vestiging van een Jumbo Foodmarkt, zullen de inwoners uit de gemeente meer op het eigen aanbod georiënteerd zijn. Er wordt een unieke trekker toegevoegd en de keuzemogelijkheden worden aanzienlijk versterkt. Bij versterking van het aanbod, gaan wij uit van een toename van de koopkrachtbinding tot circa 85%.

Koopkrachttoevoeiing

- Uit het KSOL2019 blijkt dat momenteel 21% van de totale omzet in de gemeente Echt-Susteren van buiten de gemeente komt. In de navolgende tabel is de herkomst van de totale omzet (in percentages) weergegeven.

²² Let op, dit betreft de koopkrachtbinding excl. afvloeiing naar internet, conform landelijke afspraken (bron: Omzetkengetallennotitie 2018, INretail).

Tabel 4.1: Herkomst totale dagelijkse omzet/bestedingen gemeente Echt-Susteren

Herkomstgebied	Aandeel in totale omzet/bestedingen
Gemeente Echt-Susteren	79%
Gemeente Maasgouw	9%
Overig Nederland (niet Limburg)	3%
Gemeente Roerdalen	1%
Gemeente Sittard-Geleen	1%
Gemeente Leudal	1%
Gemeente Roermond	1%
België	1%
Duitsland	1%
Toerisme	1%
Overige gemeenten Limburg	2%
Totaal	100%

- Na vestiging van het initiatief is het op basis van ervaringen elders in Nederland met vergelijkbare initiatieven waarschijnlijk dat meer koopkracht van buiten de gemeente zal worden aangetrokken. Ook de gunstige ligging nabij de A2 zal hier van invloed zijn. Wij achten een relatieve toename van de koopkrachttoevoeiing tussen circa 22,5% en 25% reëel. In de berekening gaan wij uit van deze bandbreedte.

Bestedingen aan dagelijkse artikelen

Het inkomensniveau in de gemeente Echt-Susteren en de aangrenzende Nederlandse gemeenten ligt iets lager dan het Nederlandse gemiddelde (meest recente cijfers uit 2018). Afhankelijk van het betreffende inkomenskengetal komt de afwijking uit op bijna -5% voor Echt-Susteren. Op basis van de Omzetkengetallennotitie is een inkomenscorrectie van 0,4 per 1% noodzakelijk. De landelijke winkelomzet per hoofd (excl. BTW) bedroeg over 2019 € 2.602,-²³. Het gecorrigeerde bestedingscijfer waarmee gerekend wordt bedraagt daardoor € 2.554,- per hoofd per jaar. In de toekomst zal het inwonertal in de gemeente beperkt afnemen. Op basis van historische data mag verwacht worden dat de bestedingen in de dagelijkse sector toenemen (op basis van onder andere de Omzetkengetallennotitie 2019, nemen de bestedingen jaarlijks met circa 1,5% tot 3% toe). Wij gaan uit van een bescheiden toename van circa 5% over 10 jaar. Dit betekent een verwacht bestedingscijfer in de dagelijkse sector van € 2.682,- per hoofd per jaar in Echt-Susteren in 2030.

Raming omzetclaim en herkomst omzet foodmarkt

De Jumbo Foodmarkt zal maximaal 2.500 m² wvo (exclusief horeca) omvatten. De omzet per m² wvo ligt bij de grootste supermarkten vanwege het meer extensieve ruimtegebruik gewoonlijk lager dan het landelijke 5-jaarsgemiddelde voor supermarkten van € 8.073,-²⁴. Wij gaan ervan uit dat dit verschil circa 10-15% bedraagt (-12,5% wordt gehanteerd). Deze lagere omzet per m² wvo dan gemiddeld kan ook worden onderbouwd vanuit het feit dat het dagelijks aanbod Echt-Susteren (en regio) momenteel

²³ Bron: Omzetkengetallen 2019 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, BRO, Panteia e.a., juli 2020.

²⁴ Bron: Omzetkengetallennotitie 2019, INretail 2019. Winkelomzet is gehanteerd.

ook al beneden het landelijk gemiddelde functioneert. De omzetclaim van de supermarkt komt daarmee uit op $2.500 \times € 7.063,- = € 17,65$ mln. per jaar.

Het concept omvat verder circa 350 m² wvo aan dagelijkse artikelen winkels. De landelijk 5-jaarsgemiddelde vloerproductiviteit voor overige levensmiddelenzaken (geen supermarkten) ligt op € 6.517,- per m² wvo per jaar. Als we ook hier rekening houden met een gemiddeld lager functioneren in Echt-Susteren, komt dit uit op circa € 5.702,- per m² wvo per jaar. De omzetclaim van deze zaken komt uit op circa € 2mln. Het totale concept moet daarmee na een ingroeiperiode van circa drie jaar bij benadering wat betreft de detailhandel circa € 19,65 mln. omzetten in de gemeente Echt-Susteren.

4.2 Economisch functioneren en distributieve uitbreidingsruimte sector dagelijkse artikelen

Op basis van de voornoemde uitgangspunten is in de navolgende tabel het huidig en toekomstig economisch functioneren van het dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Echt-Susteren berekend.

Tabel 4.2: Benadering functioneren dagelijkse sector gemeente Echt-Susteren

	2020	2030
Aantal inwoners	31.614	30.631
Bestedingen per hoofd	2.554	2.682
Totaal bestedingspotentieel (in mln. €)	80,7	82,2
Koopkrachtbinding	81%	85%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	65,4	69,8
Toevloeiing (als aandeel van de omzet)	21%	22,5-25,0%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	17,4	20,3-23,3
Totale bestedingen (in mln. €)	82,8	90,1-93,1
Aanbod (in m ² wvo)	12.425	15.275
Gerealiseerde omzet (€ per m ² wvo)	6.675	5.900-6.100
Gewogen landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m ² wvo)	7.515	7.515

- De gemiddelde omzet per m² wvo ligt in de gemeente Echt-Susteren met € 6.675,- momenteel bij benadering circa 11% onder het gewogen (naar branche) landelijke 5-jaarsgemiddelde voor de dagelijkse artikelensector als geheel (€ 7.515,-). Het aanbod functioneert daarmee redelijk op niveau, aangezien de kosten, met name de huisvestingslasten in Limburg, in kleinere kernen en buiten de Randstad vaak ook lager zijn dan landelijk gemiddeld.
- In de toekomst zal het inwonertal in de gemeente beperkt afnemen. Op basis van historische data mag verwacht worden dat de bestedingen in de dagelijkse sector toenemen (op basis van onder andere de Omzetkengetallennotitie 2018, nemen de bestedingen jaarlijks met circa 1,5% tot 3% toe). Wij gaan uit van een bescheiden toename van circa 5% over 10 jaar.
- Als gevolg van de toevoeging van een bijzonder concept als de Foodmarkt zal wellicht in relatieve zin nog iets meer lokale koopkracht gebonden worden dan nu het geval is. Dit positieve effect

wordt echter deels te niet gedaan door de verwachte bevolgingskrimp. Wel zal de nieuwe ontwikkeling door haar uniciteit meer omzet van buiten de gemeente realiseren. Die toevloeiende omzet van de Foodmarkt is echter niet volledig nieuw, en zal deels ook afkomstig zijn van de omzet die de aanwezige dagelijkse artikelenwinkels, met name de supermarkten, momenteel ook uit de regio trekken (ombuiging).

- Per saldo zal de omzet in de dagelijkse sector in 2030 toenemen tot circa € 90,1 à € 93,1 mln. Dit wordt voor een belangrijk deel verklaard door de extra te verwachten toevloeiing als gevolg van een foodmarkt. Indien we uitgaan van een maximale toename van het dagelijkse artikelenaanbod met circa 2.850 m² wvo, zal de gemiddeld behaalde omzet per m² wvo dalen tot een niveau van circa € 5.900,- a € 6.100,- per m² wvo. Dit is een daling van circa 9% tot 12% ten opzichte van het huidige gemiddelde.
- Het bovenstaande effect moet worden geïnterpreteerd als een gemiddelde van het totaal dagelijks aanbod in de gemeente Echt-Susteren inclusief het initiatief van de Foodmarkt. Dit betekent dat dit effect voor een deel ook terecht komt bij de Foodmarkt zelf. Op basis van lopende gesprekken tussen diverse supermarktenorganisaties en vastgoedpartijen moet echter rekening worden gehouden met enkele scenario's:
 - **Scenario 1: verplaatsing bestaande Jumbo:** Inmiddels is bekend dat Jumbo inzet op één vestiging in Echt, namelijk de beoogde nieuwe Foodmarkt. Dit betekent dat de bestaande Jumbo van 1.380 m² wvo verdwijnt. In dit geval ontstaat binnen de gemeente Echt-Susteren per saldo geen 15.275 m² wvo dagelijks aanbod, maar 13.895 m² wvo. Hierbij wordt ervan uit gegaan dat de achterblijvende meters functioneel niet opnieuw worden ingevuld met detailhandel in de dagelijkse sector. In dat geval daalt de gemiddelde vloerproductiviteit in de gemeente Echt-Susteren met circa 1% tot 3%. Op basis van de conclusie dat het aanbod momenteel op niveau functioneert, kan dit effect worden beschouwd als ondernemersrisico.
 - **Scenario 2: verplaatsing Jumbo en Lidl:** In dit scenario verplaatst Jumbo naar De Valk en worden de meters van het achterblijvende Jumbo-pand ingevuld met de bestaande Lidl-supermarkt uit Pey. In dit geval is sprake van een functionele toevoeging van het dagelijks artikelenaanbod met 14.440 m² wvo. Hierbij wordt ervan uit gegaan dat de achterblijvende meters functioneel niet opnieuw worden ingevuld met detailhandel in de dagelijkse sector. In dat geval daalt de gemiddelde vloerproductiviteit in de gemeente Echt-Susteren met circa 3% tot 6%. Ook dit kan worden beschouwd als ondernemersrisico.
 - **Scenario 3: invulling harde plancapaciteit:** Opgemerkt moet worden dat indien ook rekening wordt gehouden met de harde plancapaciteit voor een nieuwe supermarkt in bijvoorbeeld Susteren (circa 1.000 m² wvo, 1.250 m² bvo), het totale omzeteffect op gemeenteniveau groter zal zijn. De kans hierop achten wij echter klein, omdat er vanuit de markt nauwelijks vraag blijkt op deze plek en de gemeente in gesprek met de eigenaar alternatieve invullingen onderzoekt. Daarbij zal het effect van een eventuele nieuwe supermarkt in Susteren zich vooral richten op het dagelijks aanbod in Susteren, waaronder de bestaande Plus-supermarkt. Daarnaast is niet uit te sluiten dat het dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Echt-Susteren in de toekomst per saldo verder toeneemt vanwege onbenutte harde plancapaciteit. Ook in dat geval zal het omzeteffect wellicht groter zijn.

Nuancering berekeningen: kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven berekeningen zijn gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De bestedingen kunnen bijvoorbeeld 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 ook van belang aan te geven dat aan kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen vaak meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. 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 de meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

4.3 Effecten dagelijkse sector

Alvorens in te gaan op de lokale en regionale effecten besteden we eerst aandacht aan de analyse die is uitgevoerd (zie bijlage 1) waarin de invloed van de komst van een Jumbo Foodmarkt en aanvullende speciaalzaken in Breda en Veghel op de ontwikkeling van het winkelaanbod aan dagelijkse artikelen in de omgeving is weergegeven.

Effecten van Jumbo Foodmarkt

- Er zijn in Nederland al meerdere Jumbo Foodmarkten. In bijlage 1 is een korte analyse gemaakt van twee foodmarkten en de effecten van realisering. Het concept in Veghel Noordkade, is in omvang (2.900 m² wvo) en concept (gevestigd in een monumentaal gebouw met aanvullende commerciële, horeca en cultuurfuncties) enigszins vergelijkbaar met het concept voor de Valk in Echt. Door de ligging in de randcentrumzone van Echt-centrum, invulling op basis van maatwerk en de potentiële relatie met het centrum (combinatiebezoek) is de ligging in Echt gunstiger. In Veghel heeft de foodmarkt geen synergiewerking met het centrum.
- Geconcludeerd wordt dat de opening van de andere Jumbo Foodmarkten niet aantoonbaar hebben geleid tot sluiting van bestaande winkels of een aantasting van de detailhandelsstructuur. De gunstige economische ontwikkeling en de toename van bestedingen aan dagelijkse artikelen en met name supermarkten, spelen hierbij mogelijk een rol. Ook speelt mee dat zeer grootschalige en bijzondere supermarkten een groot verzorgingsgebied hebben. De grootschalige supermarkt wordt vaak aanvullend op een supermarkt van de eerste keus en minder frequent bezocht. Voor een deel van de consumenten hebben ze vooral een rol als secundaire of tertiaire supermarkt. Het 'eigen aanbod' in de woonplaats of buurt blijft gewoonlijk de primaire aankoopplaats voor de dagelijkse boodschappen. De bijzonder foodconcepten worden vaak voor uitgebreid supermarktbezoek, vooral ook in het weekend en in de aanloop naar feestdagen bezocht.

Omzeteffecten gemeente Echt-Susteren

Omzeteffecten

- De navolgende berekening kan worden beschouwd als extra verdieping op de berekening onder tabel 4.2. Waar in tabel 4.2 het omzeteffect is verdeeld over alle aanbieders (inclusief de Foodmarkt), is in de navolgende berekeningen het omzeteffect van de Foodmarkt (en dagwinkels) op uitsluitend het bestaand aanbod berekend.
- De toekomstige haalbare omzet van het totale aanbod (incl. Foodmarkt) in 2030 zal, zoals hiervoor is berekend uitkomen op ca. € 90,1 a € 93,1 mln. op jaarbasis. Naar verwachting zal de foodmarkt inclusief dagwinkels circa € 19,65 mln. omzet realiseren. Dit betekent dat tot 2030 circa € 70,45 a 73,45 mln. resteert voor het bestaande dagelijkse aanbod in de gemeente Echt-Susteren. Het huidige aanbod realiseert momenteel circa € 82,8 mln. omzet. In de basis betekent dit een omzeteffect op het bestaande aanbod van 11% tot 15%. In de praktijk verwachten wij dat dit effect nog iets lager zal zijn, omdat verschuivingen in supermarktaanbod plaatsvinden, zoals eerder beschreven in de scenario's:
 - **Scenario 1: verplaatsing bestaande Jumbo:** Zoals eerder aangegeven zullen de winkelmeters van de bestaande Jumbo-supermarkt in Echt (1.380 m² wvo) komen te vervallen. Het aandeel van de bestaande Jumbo-omzet in de totale omzet bedraagt naar verwachting circa € 10,5 mln.²⁵ Het overige bestaande huidige dagelijkse aanbod haalt daardoor momenteel naar verwachting een totale jaarlijkse omzet van € 72,3 mln. (excl. Jumbo). Bij de geraamde daling van de omzet na het initiatief van Jumbo Foodmarkt en dagwinkels moet in dit scenario rekening worden gehouden met een zeer beperkt omzeteffect van maximaal 3%. Mogelijk is het omzeteffect nog iets groter als gevolg van ombuiging van koopkrachttoevloeiing door Jumbo Foodmarkt. Per saldo achten wij een dergelijk omzeteffect beperkt en leidt dit niet tot verdringing van bestaand aanbod, dan wel leegstand.
 - **Scenario 2: verplaatsing Jumbo en Lidl:** Momenteel gaan ook gesprekken waarin wordt uitgegaan van het scenario dat de huidige Jumbo verdwijnt en dat de bestaande Lidl uit Pey dit achterblijvende supermarktpand betreft. Lidl heeft momenteel een omvang van 835 m² wvo en zal bij intrek van het huidige Jumbo-pand moderniseren naar een omvang van 1.380 m² wvo (huidige omvang Jumbo). De bestaande omzet van Jumbo komt dan weliswaar te vervallen, de omzetclaim van Lidl zal echter groter worden (van circa € 6,6 mln. naar € 10,9 mln.). Per saldo is sprake van een toename van de omzetclaim met circa € 13,45 mln. In dit geval moet rekening worden gehouden met een omzeteffect van circa 4% tot 7,5%. Mogelijk is het omzeteffect nog iets groter als gevolg van ombuiging van koopkrachttoevloeiing door Jumbo Foodmarkt. In dit scenario is niet uit te sluiten dat er bestaand aanbod verdwijnt.
 - **Scenario 3: invulling harde plancapaciteit:** In het verlengde van het voorgaande zijn er nog diverse scenario's te bedenken als bestaande harde plancapaciteit wordt ingevuld met dagelijks artikelenaanbod en/of supermarkten. In het vorige scenario zou het mogelijk kunnen zijn dat het achterblijvende Lidl-pand wordt heringevuld. De kans hierop achten wij echter klein, omdat in de gesprekken die momenteel gaande zijn tussen de supermarkten, de gemeente en

²⁵ Uit een analyse van marktaandeelen van supermarktformules op basis van (Nielsen, 2018) blijkt dat er verschillen bestaan in gemiddelde vloerproductiviteit tussen formules. Voor Jumbo ligt dit gemiddeld 6,7% boven het landelijk gemiddelde en voor Lidl 10,6%. Wel is bekend dat aanbod in algemene zin in Echt-Susteren circa 11% beneden het gemiddelde functioneert. Voor Jumbo gaan wij uit van een vloerproductiviteit van circa € 7.631,- per m² wvo en voor Lidl € 7.911,- per m² wvo.

de pandeigenaren ook wordt gezocht naar een transformatieoptie voor Pey (geen nieuwe supermarkt). Indien er toch sprake is van invulling van harde plancapaciteit in Pey of elders in de gemeente, zal het omzeteffecten uiteraard hoger uitvallen. De omvang en richting van dit omzeteffect is echter niet goed in te schatten. NB: alle ontwikkelingen hangen met elkaar samen en zullen verschuivingen van koopstromen betekenen. In hoeverre dit ook daadwerkelijk leidt tot verdringing is op voorhand niet aan te geven.

Kans op verdringen en leegstand gemeente Echt-Susteren

- Op dit moment ligt scenario 2 het meest voor de hand, waarbij naast de vestiging van Jumbo Foodmarkt en dagwinkels op De Valk ook een verdwijning van de bestaande Jumbo plaatsvindt in combinatie met de verplaatsing van de Lidl uit Pey. In dit scenario ligt het omzeteffect tussen circa 4% en 7,5%. Met de wetenschap dat het aanbod in Echt-Susteren momenteel circa 11% beneden het landelijke 5-jaarsgemiddelde functioneert, is niet uit te sluiten dat verdringing plaatsvindt. De gemiddelde vloerproductiviteit van het bestaande dagelijks artikelenaanbod in de gemeente Echt-Susteren kan immers in maximale zin dalen tot een niveau van circa 18,5% onder het (gewogen) landelijke gemiddelde.
- Hoewel het effect van de toevoeging van nieuw aanbod in de dagelijkse sector ten opzichte van de bestaande omzet relatief beperkt blijft (ondernemersrisico), functioneert het aanbod momenteel al onder het landelijk gemiddelde. Dit heeft tot op heden echter niet geleid tot het feit dat supermarkten verdwijnen. In tegendeel, zelfs ondanks deze situatie heeft bijvoorbeeld Budget Food zich recentelijk gevestigd in Echt-centrum en is Jumbo bereid te investeren in een Foodmarkt. Kortom, het omzeteffect zal zich niet één op één doorvertalen naar verdringing en leegstand. Het dagelijks artikelenaanbod in de gemeente Echt-Susteren kan ondanks de gemiddeld huidige lage vloerproductiviteit enige omzeteffecten opvangen voordat leegstand verwacht mag worden. In het slechtste geval achten wij de kans aanwezig dat één supermarkt uit Echt verdwijnt. Per saldo is het eventueel verdwijnen van een supermarkt uit Echt naar oordeel van BRO echter niet onaanvaardbaar, omdat:
 - het supermarktaanbod in Echt meer geconcentreerd wordt in/rond Echt-centrum. Daar komt bij dat een situatie ontstaat met een moderne Jumbo Foodmarkt en een moderne discounter (Lidl). Beide supermarkten zijn complementair.
 - voor inwoners in Echt per saldo voldoende keuzemogelijkheden blijven binnen aanvaardbare afstand (consumentenverzorging blijft op peil). Door versterking van Jumbo en Lidl wordt de consumentenverzorging ook bij het eventueel verdwijnen van een andere supermarkt per saldo zelfs versterkt.
 - de detailhandelsstructuur per saldo versterkt wordt, omdat het supermarktaanbod meer in/rond Echt-centrum geconcentreerd wordt. De ontwikkeling De Valk is immers de belangrijkste pijler onder de integrale centrumontwikkeling. Bijna alle supermarkten in Echt liggen buiten beleidsmatig aangewezen winkelgebieden (solitair).
 - de eventuele leegstand die zou ontstaan bij verdringing van een bestaande supermarkt vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. De supermarktpanden in Echt zijn niet van dien aard dat herinvulling en/of transformatie niet mogelijk is.

Richting van effect

Mocht de situatie ontstaan dat één supermarkt verdwijnt, is het op voorhand lastig te voorspellen welke supermarkt dit zal betreffen. Navolgend gaan we in op de overwegingen.

- Als uitsluitend het effect van Jumbo Foodmarkt bekeken wordt is het waarschijnlijk dat de discountsupermarkten in Echt (Aldi, Lidl en Nettorama) door hun specifieke gerichtheid op het lage marktsegment relatief beperkte negatieve effecten zullen ondervinden. Mogelijk snoept de Foodmarkt wel enige klanten en omzet af, maar dit zal beperkt blijven. Anderzijds is de positie van met name Nettorama in de toekomst het meest kwetsbaar. Aldi is immers modern en Lidl zal eveneens gemoderniseerd zijn door verplaatsing naar het Jumbo-pand. Qua assortiment heeft deze formule ook het meeste overlap met een Jumbo Foodmarkt. Het is daardoor niet uit te sluiten dat Nettorama verdwijnt. Dit is niet onaanvaardbaar, omdat het een solitaire locatie betreft en de leegstand niet van dien aard is dat herinvulling en/of transformatie niet mogelijk is. De consumentenverzorging blijft op peil.
- Het omzeteffect van de Jumbo Foodmarkt zal naar verwachting voor een belangrijk deel terecht komen bij bestaande fullservice supermarkten in Echt. Dit betreft dan Jan Linders en Albert Heijn, aangezien de bestaande Jumbo zal verdwijnen. Wij hebben de volgende overwegingen:
 - **Jan Linders:** deze supermarkt heeft in de basis een goede uitgangspositie, vanwege het duidelijk afgebakende (lokale) verzorgingsgebied (Pey) en de nabijheid van een discounter (Lidl). Indien Lidl verplaatst kan Jan Linders mogelijk nog meer koopkracht uit Pey aantrekken, waardoor het perspectief nog verder toeneemt. Hierdoor is het erg onwaarschijnlijk dat laatstgenoemde supermarkt zal verdwijnen als gevolg van verplaatsing van de Lidl. Mocht dit onverhoopt toch het geval zijn, dan nemen de keuzemogelijkheden voor inwoners uit Pey in directe woonomgeving weliswaar af, maar op relatief korte afstand in Echt resteert er meer dan voldoende keuzemogelijkheid voor hen. De detailhandelsstructuur wordt in dit geval ook niet onaanvaardbaar aangetast, omdat het een solitaire winkel betreft. De leegstand is evenmin onaanvaardbaar, omdat het pand niet van dien aard is dat herinvulling/transformatie niet meer mogelijk is.
 - **Albert Heijn:** deze supermarkt heeft een redelijke uitgangspositie, maar is wel een drager van het overige winkelaanbod aan de Nieuwe Markt. Hoewel de winkels relatief verspreid aan het plein liggen, en het aantal winkels dat kan profiteren van de aantrekkingskracht van de supermarkt beperkt is, zal bij het verdwijnen van de Albert Heijn het functioneren van andere winkels enigszins worden aangetast. Leegstand is niet uit te sluiten. Vanwege de ligging en positie van het plein zal het verlies van een trekker een niet positief bijdragen aan het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. De keuzemogelijkheden qua formule nemen af, maar qua profiel toe. Er komt immers een moderne onderscheidende foodmarkt bij. Indien een andere invulling c.q. functie ontstaat voor het plein, indien de Albert Heijn verdwijnt hoeft het leegstandseffect niet onaanvaardbaar te zijn. Het overeind houden van een buurtwinkelcentrum is dan op termijn echter niet houdbaar. Wel liggen er kansen voor een centrumgebied wat gericht is op dienstverlening, zorg, maatschappelijk, etc. Dit is immers momenteel ook al een belangrijk onderdeel van het profiel van het centrum en past binnen landelijke trends voor dergelijke centra.

Effecten op drogisterijen

- Voor de winkels op het gebied van persoonlijke verzorging zullen de effecten beperkt zijn. Weliswaar komt er een verkooppunt op dit gebied bij in de vorm van een nieuwe supermarkt, maar de drogmetica-omzet van deze winkel zal behalve van de nieuwe bezoekers aan Echt, vooral ook komen van de klanten die dit eerst bij de andere Echtse service-supermarkten kochten. Bovendien zal een deel van de bezoekers aan de Foodmarkt ook even het centrum in lopen en daar zijn juist diverse drogisterijen e.d. aanwezig.

Effecten op overige levensmiddelen speciaalzaken.

- In totaal zijn er in de kern Echt 21 levensmiddelen speciaalzaken aanwezig, waarvan er 8 in het centrum zijn gevestigd (drie bakkers, chocolade, mini-super, reform, slijterij en tabak/lectuur. Deze speciaalzaken functioneren al aanvullend op het supermarktaanbod elders in Echt. Een groot deel van de overige speciaalzaken is in de buurtcentra of verspreid aanwezig. Het is daarmee te verwachten dat, mocht de nieuwe ontwikkeling al resulteren in verdringing van bestaande aanbod, dit vooral buiten het hoofdwinkelcentrum het geval zal zijn. De ervaringen in andere plaatsen zoals Veghel en Breda, geven echter aan dat er niet of nauwelijks uitval is onder de speciaalzaken als gevolg van de komst van een bijzonder concept als Jumbo Foodmarkt en aanvullend aanbod.

Overige te verwachten ruimtelijk-functionele effecten

- Voor de hoofdwinkelcentra in kleinere en regionaalverzorgende kernen zoals Echt wordt de 'boodschappenfunctie' steeds belangrijker, mede omdat het aantal winkels in de niet-dagelijkse sector onder meer door de toename van e-commerce hier afneemt. Met het uitplaatsen van de Aldi vanaf het Ursulindeplein, is er geen enkele (reguliere) supermarkt meer direct aangehaakt aan het hoofdwinkelcentrum (wel Budget Food en een Poolse supermarkt). De huidige Jumbo supermarkt ligt nog het meeste dichtbij, via de uitloper van de Bovenstestraat. Deze route is echter behoorlijk lang en door de leegstand aan het einde van de Bovenstestraat, is het functioneel en qua beleving ook weinig aantrekkelijk.
- Voor het centrum van Echt is de ontwikkeling in De Valk positief, omdat verwacht mag worden dat de nieuwe foodmarkt aanzienlijk meer bezoekers naar het centrum zal trekken, dan de bestaande supermarkten. De nieuwe foodmarkt ligt bovendien dicht bij het kernwinkelgebied dan de overige supermarkten, waardoor er meer sprake van combinatiebezoek zal zijn. Daarnaast zal het concept een soort 'attractie' zijn waar specifiek toeristen en recreanten gericht naar toe gaan. Juist bij deze groep is de kans op combinatiebezoek met het centrumaanbod groot. In feite ontstaat met de ontwikkeling in De Valk een nieuw, markant 'brongpunt'²⁶ voor het bezoek aan het centrum van Echt, terwijl ook de bereikbaarheid en de parkeersituatie verbeteren. Alle winkels en andere publieksgerichte zaken in het kernwinkelgebied kunnen daarvan profiteren, ook de hier aanwezige levensmiddelen speciaalzaken en drogisterijen/parfumerieën. In dit kader moet benadrukt worden dat de gemeente met diverse ruimtelijke, juridische en functionele ingrepen zal zorgen voor een optimale mogelijkheid tot combinatiebezoek tussen locatie De Valk en Echt-centrum.
- Meer passanten kan ook betekenen dat het centrum aantrekkelijker wordt voor de vestiging van nieuwe winkels of publieksgerichte zaken en daar kan het verblijfsklimaat in het centrum weer aantrekkelijker van worden. Een nieuwe ontwikkeling blijkt bovendien ook vaak een stimulans voor

²⁶ Een brongpunt is de locatie waar bezoekers hun bezoek aan een winkelgebied beginnen en eindigen. Gewoonlijk bestaat een dergelijk punt uit een veel publiektrekkende winkel of combinatie van winkels met bijbehorende parkeervoorzieningen.

gevestigde ondernemers en vastgoedeigenaren om te investeren in vernieuwing van de zaken en de panden. Daar komt bij dat de ontwikkeling van de locatie De Valk onderdeel is van een integraal centrumplan met als doel een versterking van de vitaliteit van Echt-centrum.

- Door de beoogde ontwikkeling krijgt een bestaand, leegstaand fabriekspand een nieuwe functie. Er verdwijnt dus leegstand. Door de positieve impact op het centrumgebied is de kans groot dat de hoge leegstand hier ook zal afnemen. Daar staat wel tegenover dat het, zoals hiervoor is beargumenteed, niet uit te sluiten is dat elders enige leegstand ontstaat.
- Als onderdeel van het integrale centrumplan wordt met de ontwikkeling van de locatie De Valk in juridisch-planologische zin ook concreet harde plancapaciteit voor detailhandel in Echt-centrum uit de markt genomen. Dit heeft enerzijds als doel de plancapaciteit voor detailhandel in kwantitatieve zin terug te dringen op locaties waar niet langer een behoefte bestaat. Anderzijds wordt hierdoor invulling gegeven aan de beleidsdoelstelling om het centrum en meer specifiek het winkelfront compacter te maken.

Effecten overige kernen gemeente Echt-Susteren

- De vernieuwde Plus in Susteren heeft een sterke uitgangspositie. De winkel heeft een moderne maat en inrichting en is de enige supermarkt in deze kern. Het lokale consumentendraagvlak is met circa 8.000 inwoners (inclusief Dieteren) ruimschoots groot genoeg voor een goed functioneren van een service-supermarkt, ook al is er in een nabijgelegen kern meer concurrerend aanbod aanwezig. Het is echter niet waarschijnlijk dat er nog een tweede supermarkt in het dorp terugkomt bij de komst van de Foodmarkt in Echt. Hooguit vormt de verplaatsing van een bestaande supermarkt vanuit elders in de gemeente eventueel een mogelijkheid.
- Specifiek voor de kleinere dagelijkse artikelenwinkels in de kleine kernen van de gemeente geldt dat deze momenteel, gezien het bestaande supermarktaanbod in Echt, al vooral functioneren voor de vergeten boodschappen en de minder mobiele inwoners. De versspecialzaken functioneren vooral op kwaliteit en service van lokale inwoners. Dat verandert op zichzelf niet als er nog een supermarkt in Echt bij komt. Als er al aanbod in de kleinste kernen verdwijnt, dan is dat meer te wijten aan de algemene trends in het koopgedrag of iets als het gebrek aan opvolging, maar niet aan de komst van een Foodmarkt in Echt.

Effecten op de omringende gemeenten

- Uit de distributieve berekening in tabel 4.4 blijkt dat tot 2030 rekening moet worden gehouden met een extra toevloeiing naar de gemeente Echt-Susteren van circa € 2,9 tot 5,9 mln. Dit kan volledig worden verklaard door de ontwikkeling van een Jumbo Foodmarkt met dagwinkels. Inwoners uit de regio die momenteel boodschappen doen in Echt, zullen dit in de toekomst nog steeds doen, maar ook bij de Jumbo Foodmarkt. Deze € 5,9 mln. gaat daardoor niet volledig ten koste van de koopkracht in de regio. Desalniettemin wordt navolgend wel rekening gehouden met het maximale scenario waarin deze € 5,9 mln. wel volledig nieuw zou zijn.
- De extra € 2,9 tot 5,9 mln. toevloeiing in Echt-Susteren betekent afvloeiing uit omliggende gebieden. Op basis van de reisafstand en de ligging van de A2, verwachten wij dat deze omzeteffecten zich in de eerste plaats spreiden over een groot gebied. In de regel kan worden uitgegaan van het 'rimpeleffect': naarmate de (reis)afstand (in autominuten) toeneemt, zal het omzeteffect verdunnen. Anders gezegd, hoe groter de afstand tot de Foodmarkt, hoe kleiner het omzeteffect. Uit het

KSOL2019 blijkt ook dat de toevloeiing naar Echt vooral wordt bepaald door omliggende kernen. Andere aspecten die van invloed zijn op de omvang van het omzeteffect in de regio zijn bijvoorbeeld de aanwezigheid van eigen dagelijks artikelenaanbod en de kwaliteit hiervan. NB: indien de consument in een plaats zelf ruime en moderne keuzemogelijkheden heeft in de dagelijkse sector, is de kans kleiner dat deze consument aankopen zal doen bij de Jumbo Foodmarkt in Echt. Dit onderstreept het belang om ook in de regiogemeenten in te zetten op modern en toekomstbestendig dagelijks aanbod (met name supermarkten).

- In het verlengde van het voorgaande moet benadrukt worden dat er op basis van bestaande koopstromen vanuit sommige gemeenten en kernen momenteel al sprake is van een sterke afvloeiing naar Echt. Hier wordt rekening mee gehouden in de effectenberekeningen.
- In de navolgende tabel is op basis van de huidige kooporiëntatie van inwoners uit verschillende kernen in het secundaire verzorgingsgebied geraamd hoe het omzeteffect van de geraamde extra toevloeiing richting de gemeente Echt-Susteren zich zal verspreiden. Hierbij is de huidige kooporiëntatie voor de dagelijkse sector uit het Koopstromenonderzoek Limburg 2019 gehanteerd.

Tabel 4.3: Raming verdeling extra koopkrachttoevloeiing over kernen secundaire verzorgingsgebied

Woonplaats	Aandeel in toevloeiing Echt-Susteren	Extra toevloeiing		Omzeteffect door afvloeiing	
		Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Herten	1%	€ 2,9 mln.	€ 5,9 mln.	€ 33.762	€ 68.689
Ittervoort	2%	€ 2,9 mln.	€ 5,9 mln.	€ 66.544	€ 135.384
Beegden	<1%	€ 2,9 mln.	€ 5,9 mln.	€ -	€ -
Heel	<1%	€ 2,9 mln.	€ 5,9 mln.	€ 4.198	€ 8.541
Linne	4%	€ 2,9 mln.	€ 5,9 mln.	€ 110.861	€ 225.544
Maasbracht	10%	€ 2,9 mln.	€ 5,9 mln.	€ 290.346	€ 590.704
Ohe en Laak	10%	€ 2,9 mln.	€ 5,9 mln.	€ 287.947	€ 585.824
Stevensweert	12%	€ 2,9 mln.	€ 5,9 mln.	€ 334.154	€ 679.830
Thorn	1%	€ 2,9 mln.	€ 5,9 mln.	€ 33.588	€ 68.333
Wessem	5%	€ 2,9 mln.	€ 5,9 mln.	€ 136.366	€ 277.434
Montfort	8%	€ 2,9 mln.	€ 5,9 mln.	€ 244.392	€ 497.212
Born	2%	€ 2,9 mln.	€ 5,9 mln.	€ 46.202	€ 93.998
Grevenbicht	<1%	€ 2,9 mln.	€ 5,9 mln.	€ 6.465	€ 13.153
Sittard**	<1%	€ 2,9 mln.	€ 5,9 mln.	€ 5.796	€ 11.791
Maaseik (BE)	5%	€ 2,9 mln.	€ 5,9 mln.	€ 136.560	€ 277.828
Waldfeucht (DE)	4%	€ 2,9 mln.	€ 5,9 mln.	€ 112.552	€ 228.986

* Sittard noordwest: wijken Guttecoven, Limbrichterveld en buurten Overhoven en Baandert

* de omzetclaim voor Sittard-Noord is een inschatting

- Uit het bovenstaande blijkt dat het omzeteffect van de Jumbo Foodmarkt en dagwinkels zich zal spreiden over verschillende kernen en aanbieders. Opgemerkt moet worden dat op basis van het Koopstromenonderzoek Limburg 2019 ook een aanzienlijk deel van de toevloeiing naar Echt-Susteren verklaard wordt door bestedingen van buiten de in tabel 4.3 genoemde kernen. Dit spreidt

zich echter over overig Limburg, overig Nederland en toerisme. De effecten op specifieke woonplaatsen buiten de tabel zijn daardoor zeer beperkt en in het kader van de leesbaarheid niet opgenomen.

- In de navolgende tabel is het berekende omzeteffect uit tabel 2.4 afgezet tegen de geraamde omzetclaim per kern. Deze is bepaald op basis van het huidige winkelaanbod (op basis van Locatus) tegen een 10% lagere vloerproductiviteit dan landelijk gemiddeld. Dit laatste is relevant aangezien onderzoeken, waaronder het Koopstromenonderzoek Limburg 2019, uitwijzen dat het dagelijks aanbod ook in omliggende plaatsen van Echt beneden het landelijk gemiddelde functioneert.

Tabel 4.4: Omzeteffect door afvloeiing afgezet tegen bestaande omzetclaim

Woonplaats	Omzeteffect door afvloeiing		Omzetclaim bestaand aanbod		Omzeteffect t.o.v. omzetclaim	
	Minimaal	Maximaal	m ² wvo dagelijks	Omzetclaim	Minimaal	Maximaal
Herten	€ 33.762	€ 68.689	2.066	€ 14.069.460	0%	0%
Ittervoort	€ 66.544	€ 135.384	1.140	€ 7.763.400	-1%	-2%
Beegden	€ -	€ -	150	€ 1.021.500	0%	0%
Heel	€ 4.198	€ 8.541	1.316	€ 8.961.960	0%	0%
Linne	€ 110.861	€ 225.544	1.135	€ 7.729.350	-1%	-3%
Maasbracht	€ 290.346	€ 590.704	3.174	€ 21.614.940	-1%	-3%
Ohe en Laak	€ 287.947	€ 585.824	54	€ 367.740	-78%	-159%
Stevensweert	€ 334.154	€ 679.830	86	€ 585.660	-57%	-116%
Thorn	€ 33.588	€ 68.333	1.005	€ 6.844.050	0%	-1%
Wessem	€ 136.366	€ 277.434	231	€ 1.573.110	-9%	-18%
Montfort	€ 244.392	€ 497.212	1.447	€ 9.854.070	-2%	-5%
Born	€ 46.202	€ 93.998	3.020	€ 20.566.200	0%	0%
Grevenbicht	€ 6.465	€ 13.153	1.168	€ 7.954.080	0%	0%
Sittard**	€ 5.796	€ 11.791	3.500	€ 23.835.000	0%	0%
Maaseik (BE)	€ 136.560	€ 277.828	2.066	€ 14.069.460	0%	0%
Waldfeucht (DE)	€ 112.552	€ 228.986	1.140	€ 7.763.400	-1%	-2%

* Sittard noordwest: wijken Guttecoven, Limbrichterveld en buurten Overhoven en Baandert

* de omzetclaim voor Sittard-Noord is een inschatting

- Uit het bovenstaande blijkt dat het omzeteffect in bijna alle kernen beperkt blijft. Alleen in kernen met nauwelijks dagelijks aanbod, zoals Ohe en Laak, Stevensweert en Wessem overstijgt het omzeteffect de huidige omzetclaim. Dit is echter slechts een modelmatige werkelijkheid, aangezien de eenheden zeer klein zijn en inwoners uit deze kernen al voor een belangrijk deel op Echt georiënteerd zijn voor de boodschappen. Het hier aanwezige aanbod betreft zeer lokaal verzorgende speciaalzaken (zoals één bakker in Ohe en Laak). De kans dat deze verdwijnen als gevolg van een Jumbo Foodmarkt is zeer klein.

- Voor alle andere kernen geldt dat het omzeteffect moet worden beschouwd als ondernemersrisico. De kans dat als gevolg van de Jumbo Foodmarkt aanbod verdwijnt is gezien het beperkte omzeteffect per kern zeer klein.
- Een nuance op het bovenstaande is het feit dat het berekende omzeteffect in werkelijkheid een deel ten koste gaat van de binding en voor sommige kernen ook een deel van de toevloeiing (met name kernen die een bovenlokale verzorgingsfunctie hebben). In werkelijkheid kunnen er daarvoor kleine afwijkingen bestaan, maar deze leiden niet tot andere conclusies.
- Een andere nuance op het bovenstaande is dat voor sommige kernen sprake is van een dubbel effect. Ze verliezen immers niet alleen bestedingen door meer afvloeiing richting Echt-Susteren en minder toevloeiing vanuit omliggende kernen, maar ze kunnen ook minder toevloeiing ontvangen vanuit Echt-Susteren (als gevolg van een hogere binding in Echt-Susteren). In de huidige situatie is sprake van een afvloeiing vanuit Echt-Susteren van € 15,3 mln. In de toekomst daalt deze afvloeiing naar € 12,4 mln. als gevolg van een hogere binding. Dit betekent per saldo € 2,9 mln. minder afvloeiing. Dit effect zal zich naar rato spreiden over onder andere de kernen in het secundaire verzorgingsgebied.
 - Indien we het huidige aandeel in de afvloeiing van Echt-Susteren als uitgangspunt hanteren voor de verdeling komt dit voor de meeste kernen in het secundaire verzorgingsgebied niet hoger uit dan 1%. Dit staat gelijk aan minder dan € 29.000 extra omzetverlies. Op basis van het eerder berekende omzeteffect is dit verwaarloosbaar en aanvaardbaar.
 - Maasbracht en Montfort hebben een aandeel van 3% per kern in de huidige afvloeiing van Echt-Susteren. Dit staat gelijk aan circa € 87.000 extra omzetverlies. Indien we dit extra effect optellen bij het eerder berekende effect, blijft de conclusie ongewijzigd. Het omzeteffect blijft relatief beperkt, het moet worden beschouwd als ondernemersrisico en daarmee is de kans op verdringing en leegstand klein.
 - Het grootste deel van de afvloeiing vanuit Echt-Susteren gaat momenteel naar Duitsland (groot gebied) en Sittard (hele kern). Aangezien dit (beperkte) effect zich binnen deze gebieden spreidt over veel aanbieders blijft ook voor deze gebieden de conclusie ongewijzigd.
- In alle andere kernen blijft het effect zeer beperkt, waardoor de kans klein wordt geacht dat er zaken zullen verdwijnen. Daarnaast spelen de volgende kwalitatieve argumenten een rol:
 - Lokaal dagelijks artikelenaanbod, zoals bakkers, slaggers, groentewinkels, etc. in Limburgse dorpen, zoals opgenomen in de tabel, vervullen een zeer lokale functie. Deze winkels moeten het hebben van de loyaliteit van de lokale inwoners en/of toerisme. De vestiging van een Jumbo Foodmarkt zal dit niet veranderen.
 - Speciaalzaken in kleine dorpen kunnen vaak functioneren op een (veel) lagere vloerproductiviteit. Vaak is het pand in eigendom van een winkelier of zijn de huurlasten bijzonder laag.
 - De validiteit van en representativiteit van berekeningen op kleinere kernen is beperkt. Dit zorgt er voor dat kwantitatieve effectenanalyses op dit niveau sterk indicatief zijn.
 - Dagelijkse artikelenwinkels in de Limburgse dorpen functioneren al jaren naast grotere supermarkten in grotere kernen.
- Opgemerkt moet worden dat niet volledig is uit te sluiten dat er in de regio mogelijk een of enkele kleinschalige dagelijkse winkels verdwijnen. Vanuit landelijke trends en ontwikkelingen in de regio is dit eerder een autonome ontwikkeling, dan een direct effect van een ontwikkeling, zoals die in Echt. Per saldo is dit effect bovendien niet onaanvaardbaar:

- De consumentenverzorging komt niet in het geding, omdat er voldoende dagelijkse artikelenzaken binnen aanvaardbare afstand beschikbaar blijven. Er is dan ook geen sprake van duurzame ontwrichting.
- De detailhandelsstructuur wordt per saldo versterkt. Het initiatief draagt bij aan de versterking van een bovenlokaal centrumgebied (Echt), waar inwoners uit de dorpen in de regio van kunnen profiteren. Indien er een kleinschalige dagelijkse winkels zou verdwijnen, ligt deze waarschijnlijk solitair buiten de detailhandelsstructuur. De centra van omliggende kernen worden niet aangetast.
- De leegstand is niet onaanvaardbaar, omdat er geen sprake zal zijn van leegstand in centra. De eventuele solitaire leegstand is niet van dien aard dat herinvulling en/of transformatie niet mogelijk is.

4.4 Behoeftte en effecten horeca

In onderstaande tabel ramen we de effecten van de nieuwe horeca in het Foodcluster (totaal ca. 1.000 m² vvo) op het gevestigde aanbod in de gemeente Echt-Susteren. Dit op basis van een distributieve methodiek. We benadrukken dat eventuele marktruimte in de horecasector altijd sterk afhankelijk is van de omvang, variatie en bijzondere kwaliteiten van het aanbod, maar ook de marketing van het concept ("klanten komen niet vanzelf").

Het Foodcluster is vanuit dat perspectief zonder meer complementair ten opzichte van het huidige horeca-aanbod in de gemeente, dat overigens matig wordt gewaardeerd door de bezoekers in het KSO Limburg 2019 (rapportcijfer gemiddeld 6,1 t.o.v. 7,2 gemiddeld in benchmarkgemeenten). De horeca op de locatie De Valk geeft dus een kwaliteitsimpuls aan de lokale horeca en kan ook gevestigde zaken verleiden tot investeringen in kwaliteit en service. We kiezen als primair verzorgingsgebied voor de gehele gemeente, vanwege de brede verzorgingsfunctie en de ligging van de planlocatie tussen centrum en Zuiderpoort (met afzonderlijke koopstroomcijfers). Het secundaire verzorgingsgebied zal vergelijkbaar zijn met de Jumbo Foodmarkt, waarbij de horeca wellicht nog meer autopassanten van de A2 en daarmee van verder weg kan aantrekken (met name La Place). De raming is nadrukkelijk indicatief.

Ter toelichting:

- De gemiddelde besteding per inwoner aan horeca is gebaseerd op het landelijke cijfer (2018). Het wat lagere gemiddelde inkomen in de gemeente is niet dermate afwijkend dat hierop moet worden gecorrigeerd. De horecabestedingen zijn immers indicatief.
- Vanwege het indicatieve karakter van deze raming nemen we de totale horecabestedingen als uitgangspunt, zonder ophoging in de toekomst. De afgelopen jaren groeiden de bestedingen landelijk sterk, maar de effecten van de Coronamaatregelen en de verwachte economische recessie zullen nog geruime tijd voelbaar zijn. Horeca is relatief conjunctuurgevoelig; op kortere termijnen kunnen vaak grote omzetfluctuaties optreden (9/11 2001, kredietcrisis 2008), maar die buigen op

langere termijn (> 3-4 jaar) vrijwel altijd om in een positieve trend. De verwachte bevolkingsafname in de gemeente is wel verdisconteerd. De raming kan dan ook als 'behoudend' worden beschouwd.

- Het KSO Limburg 2019 geeft actuele koopstroomcijfers, maar sterk gericht op detailhandel. Uit onderzoek blijkt dat de binding in de niet-dagelijkse sector veel verwantschap heeft met horecabezoek, maar vaak enige procentpunten hoger zal uitvallen. Dit omdat regulier horecabezoek aan bijvoorbeeld snackbars juist wat meer lijkt op boodschappen, met veelal een hogere binding. De binding van de lokale inwoners op de sector niet-dagelijkse artikelen in de gemeente Echt-Susteren is 33%. We veronderstellen de binding voor de horeca op 38%. Vanwege de complementariteit en omvang van de nieuwe horeca gaan we uit van een stijging van deze binding met 5%, dus tot 39,9%.

Tabel 4.5: Indicatie marktruimte horeca Foodmarkt Echt

	2020	Na vestiging Foodmarkt (richtjaar 2030)	
		Min.	Max.
Aantal inwoners gemeente	31.614	30.631	30.631
Besteding horeca per jaar in €	971	971	971
Binding inwoners gemeente op lokale horeca	38%	40%	40%
Toevloeiing van buiten gemeente	41%	47%	50%
Vraagpotentieel totale horeca gemeente (in mln. €)	19,8	22,5	23,4
Extra vraagpotentieel door Foodmarkt (in mln. €)	n.v.t.	+2,7	+3,6
Omzetclaim horeca Foodmarkt (in mln. €)	n.v.t.	2,45	2,45

- De toevloeiing van bestedingen in de niet-dagelijkse sector bedraagt in de gehele gemeente momenteel 41%. Dit cijfer verschilt in de praktijk overigens sterk tussen zaken, ook in de horeca. De horeca binnen de nieuwe Foodmarkt zal relatief veel bezoekers van buiten de gemeente trekken, ook vanwege de locatie (nabij de A2 en goed bereikbaar per auto), combinatie met de supermarkt en de professionele marketing van deze bijzondere foodformule. We veronderstellen dat de gemiddelde toevloeiing in de gemeente hiermee toeneemt met 15 tot 20% t.o.v. het huidige percentage. Dit betekent na vestiging van de Foodmarkt derhalve een groei tot minimaal 47% en maximaal 50%.
- De zogenaamde omzetclaim voor de nieuwe horeca in de Foodmarkt bedraagt totaal € 2,45 mln.²⁷ Een wezenlijk deel hiervan zal overigens worden besteed door passanten op de A2 die tussendoor iets willen eten of drinken. Bij de grotere fastfoodketens genereert deze doelgroep soms de helft van de jaaromzet.
- Conclusie is dat er in beide varianten voldoende marktruimte bestaat voor de nieuwe horeca in de Foodmarkt; de groei van het vraagpotentieel in de gemeente overstijgt de 'omzetclaim' van de nieuwe horeca. De formule zal in hoge mate haar eigen markt verwerven en er zullen geen negatieve effecten optreden richting de gevestigde horeca in de gemeente. Sterker nog: zij kunnen meeprofiteren van de extra bezoekers die het nieuwe concept trekt, gegeven goed en proactief ondernemerschap. Dit betreft vooral de nabijgevestigde centrumondernemers.

²⁷ 1.000 m² wvo horeca Foodmarkt * € 2.450,- (normcijfer gemiddelde omzet per m² wvo bij horecazaken landelijk.) Cijfers over 2018, incl. BTW. Bron: CBS / HorecaDNA.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Foodmarktontwikkelingen elders

Breda

De Jumbo Foodmarkt in het Bredase Stada Stores is in 2013 geopend en met 6.000 m² wvo opgenomen in de Locatus-bestanden. Daarnaast zijn er nog een bakker en een slijterij aanwezig in Stada Stores (samen 98 m² wvo). In navolgende tabel is de aanbodontwikkeling in de omringende drie stadsdelen Haagse Beemden, West en Prinsenbeek sinds de opening weergegeven.

Tabel B.1: Omvang sector dagelijkse artikelen in de noordwestelijke stadsdelen van Breda (excl. aanbod in Stada)

	2013		2018	
	Aantal winkels	M ² wvo	Aantal winkels	M ² wvo
Levensmiddelenpeciaalzaken	52	2.582	49	2.723
Supermarkten	11	12.389	13	13.513
Persoonlijke verzorging	18	2.202	18	2.247
Totaal	81	17.173	80	18.483

Uit de cijfers komt naar voren dat het aantal winkels vrijwel gelijk gebleven is, maar de verkooppriemte is nog toegenomen en er zijn nog twee supermarkten bijgekomen. De vestiging van de Jumbo-Foodmarkt heeft dus in de circa 4,5 jaar van haar bestaan niet geleid tot een aantasting van de detailhandelsstructuur. Wel is het aanbod in enkele omringende winkelgebieden minder goed gaan functioneren (daling gemiddeld behaalde omzet per m²wvo)²⁸.

Veghel

Het foodcluster aan de Noordkade in Veghel is eind 2015 geopend. De Jumbo foodmarkt omvat 2.880 m² wvo, de vijf aanpalende speciaalzaken samen 296 m² wvo. Daarmee werd de verkooppriemte in de sector dagelijkse artikelen in de kern Veghel in een keer met een derde uitgebreid: er waren voor de opening 41 dagelijkse artikelenwinkels aanwezig met samen 9.223 m² wvo. Begin 2018 zijn er in deze sector in de kern Veghel 49 winkels aanwezig en 12.917 m² wvo. Het aanbod is dus los van de komst van de Noordkade niet gekrompen maar nog uitgebreid. Dit terwijl bekend is dat meer dan de helft van de omzet van deze Jumbo Foodmarkt afkomstig is uit de kern Veghel zelf.

Navolgende tabel geeft aan dat er ook geen effecten op de ontwikkelingen van het aanbod te merken zijn in de omringende regio, waar het overgrote deel van de rest van de omzet vandaan komt.

²⁸ Gebaseerd op berekeningen van BRO op basis van in december 2017 uitgevoerd koopstromenonderzoek.

Tabel B.2: Omvang dagelijkse artikelen voormalige gemeente Veghel (excl. Veghel kern) en aangrenzende gemeenten²⁹

	2015		2018	
	Aantal winkels	M ² wvo	Aantal winkels	M ² wvo
Levensmiddelenpecialzaken	151	8.991	152	9.088
Supermarkten	54	45.681	53	48.082
Persoonlijke verzorging	37	7.396	37	8.476
Totaal	242	62.068	242	65.646

Uit deze gegevens komt naar voren dat de toevoeging van een bijzonder concept geen invloed heeft gehad op de omvang van de dagelijkse sector in deze regio. Uit de tabel blijkt verder ook dat de schaalvergroting bij zowel de supermarkten als de drogisterijen zich hier de afgelopen jaren heeft doorgezet: het aanbod is verder gemoderniseerd ondanks de komst van de Jumbo Foodmarkt.

²⁹ Het betreft de gemeenten Bernheze, Boekel, Gemert, Laarbeek, Uden en Meijerijstad (Hierin zijn de voormalige gemeenten Veghel, St. Oedenrode en Schijndel per 1-1-2017 opgegaan). In de bijlage zijn de ontwikkelingen per gemeente weergegeven.

Bijlage 2: Begrippenlijst

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 3: Referentieonderzoek koopstromen buitenland

België

In 2013 is er in Vlaanderen een koopstromenonderzoek gehouden, waarbij ook de koopkrachtafvloeiing op het gebied van dagelijkse artikelen vanuit de verschillende gemeenten naar Nederland en Duitsland gemeten is. Dit geeft het volgende beeld:

Tabel B.3: Koopkrachtafvloeiing sector dagelijkse artikelen

Gemeente	Inwonertal (2018)	Afvloeiing naar Nederland	Afvloeiing naar Duitsland
Maaseik	25.215	5,7%	5,5%
Kinrooij	12.230	23,4%	0,7%
Bree	16.015	2,8%	1,9%
Dilsen-Stokkem	20.455	4,5%	3,8%
Oudsbergen	10.300	2,7%	1,1%
As	23.435	6,3%	1,4%
Maasmechelen	38.185	8,5%	1,1%
Totaal	145.835	7,3%	2,3%

Bron: Provinciaal koopstromenonderzoek 2013.

- Uit de cijfers komt naar voren dat met name de inwoners van de nabijgelegen gemeente Kinrooij, met een beperkt dagelijkse artikelenaanbod, in sterke mate georiënteerd zijn op Nederland voor de aanschaf van dagelijkse artikelen. Bekend is dat vooral het aanbod in Stramproy (Aldi en Jumbo) veel koopkracht uit België trekt. De koopkrachtafvloeiing vanuit de andere Belgische plaatsen naar Nederland, ligt op een lager niveau. Opvallend is dat Nederland toch ook tamelijk veel koopkracht trekt uit plaatsen met relatief veel dagelijkse artikelenaanbod, zoals Maaseik en Maasmechelen.
- Dat de Nederlandse supermarkten in de grensregio's aantrekkelijk zijn voor de Belgische consument, is een al langer bekend fenomeen. Eerdere parkeertellingen in bijvoorbeeld de gemeente Sluis (Zeeuws-Vlaanderen) geven aan dat ca. 20% van de bezoekers aan de supermarkten uit België kwamen. Niet alleen de supermarkten in het tegen de grens gelegen Sluis trekken veel Belgische bezoekers, maar ook de supermarkten in het verder van de grens gelegen Oostburg trekken nog veel Belgische klanten. Ook een plaats als Hulst heeft een bijzonder ruim supermarktaanbod, juist omdat er veel Belgen inkopen komen doen.
- Opvallend is dat er ook koopkracht vanuit België naar Duitsland vloeit, met name uit Maaseik en Dilsen-Stokkem. Deze koopstroom zal wellicht met name naar het supermarktcluster in Tuddern gaan. De koopstroom is vooral te verklaren doordat de Duitse supermarkten gemiddeld, evenals de Nederlandse supermarkten aanzienlijk goedkoper zijn dan de Belgische supermarkten³⁰. Daarnaast zijn er wellicht andere factoren in Duitsland die Belgische consumenten aantrekken, bijvoorbeeld goedkoop tanken, dat dan gecombineerd wordt met boodschappen doen. Een en ander afhankelijk van prijsontwikkelingen aan beide zijden van de grens.

³⁰ Persbericht 13 maart 2018: De Duitse en Nederlandse supermarkten zijn gemiddeld ca. 13% goedkoper dan de Belgische.

Duitsland

- Over de koopkrachtafvloeiing vanuit Duitsland naar Nederland zijn alleen oudere gegevens uit het eerdergenoemde provinciale koopstromenonderzoek bekend. Deze gegevens kennen echter een te hoog abstractieniveau om uitspraken over Echt-Susteren te kunnen doen.
- Recenter onderzoek onder bezoekers aan het Trefcenter in Venlo, waar onder meer een groot-schalige Albert Heijn en een kleinere Lidl supermarkt aanwezig zijn, geeft aan dat dit cluster veel bezoekers uit Duitsland trekt (ongeveer 25% van alle bezoekers). Deze groep is echter wel verantwoordelijk voor bijna de helft van de bestedingen aan dagelijkse artikelen. Veel Duitse bezoekers, ongeveer 50%, komen overigens niet alleen voor het Trefcenter, maar combineren het bezoek met een bezoek aan het centrum van Venlo. Mede door de goede auto-verbindingen met het Ruhrgebied trekt Venlo bovendien vanouds al veel Duitse kooptoeeristen, en dat is bij Echt veel minder het geval.
- Ook de foodmarkt van Beej Benders in Venlo trekt veel Duitsers aan. Op basis van berichtgeving bestond het aantal bezoekers in het begin uit circa 10% Duitsers, terwijl dit na één jaar is veranderd in circa 15%. Benders zelf gaat er vanuit dat 35% Duitsers haalbaar is met de juiste marketingstrategie via sociale media. Dit betekent dat er bij dergelijke concepten rekening gehouden moet worden met een groeipotentieel in het potentiële verzorgingsgebied³¹.
- Ook Roermond trekt heel veel Duitse bezoekers aan. Zij komen met name voor het Designer Outlet Center en een deel combineert het bezoek met een bezoek aan de Roermondse binnenstad. Ook Roermond kent een rechtstreekse snelwegverbinding met het Ruhrgebied (A52).

Conclusies koopstromen

- Nederland heeft een dicht netwerk van supermarkten, met verschillende formules en marktsegmenten. Over het algemeen ligt de koopkrachtbinding daardoor op een hoog niveau.
- Er is weinig afvloeiing vanuit Nederland naar België. Andersom is er wel een aanzienlijke koopstroom. Deze koopstroom is met name te verklaren door het feit dat de Belgische supermarkten gemiddeld ca. 13% duurder zijn dan de Nederlandse en de Duitse supermarkten. Bij de vestiging van een bijzonder, onderscheidend en nog niet in de regio gevestigd concept als de Foodmarkt zal de koopstroom vanuit België naar Echt aanzienlijk kunnen toenemen.
- Er is een grotere koopstroom vanuit Duitsland naar Nederland, maar die richt zich meer op de grotere Limburgse steden, mede omdat zich daar de grotere en meer bijzondere winkelgebieden bevinden. Vanuit het gebied Echt/Westelijke Mijnstreek is er wel veel koopkrachtafvloeiing naar Tuddern. Omdat deze koopstroom zich specifiek op het prijsvriendelijke/discount segment richt, is het niet de verwachting dat de Foodmarkt deze koopstroom zal kunnen indammen. De Foodmarkt zal wel meer koopkracht uit Duitsland naar Echt gaan trekken dan nu het geval is, maar de verwachting is dat dit aanzienlijk minder is dan de koopstroom uit België. Hierbij speelt mee dat de grotere bevolkingsconcentraties in Duitsland op grotere afstand liggen en de auto-verbindingen met Echt vanuit Duitsland niet optimaal zijn.
- De koopkrachttoevoering uit het secundaire verzorgingsgebied (met name België en Duitsland) is ook sterk afhankelijk van de marketing, promotie en bekendheid met de Foodmarkt. Een aantal jaar na vestiging zal er meer koopkracht van verder weg getrokken kunnen worden dan in het eerste jaar van vestiging.

³¹ Distrifood december 2017: Zeven lessen van één jaar Beej Benders

