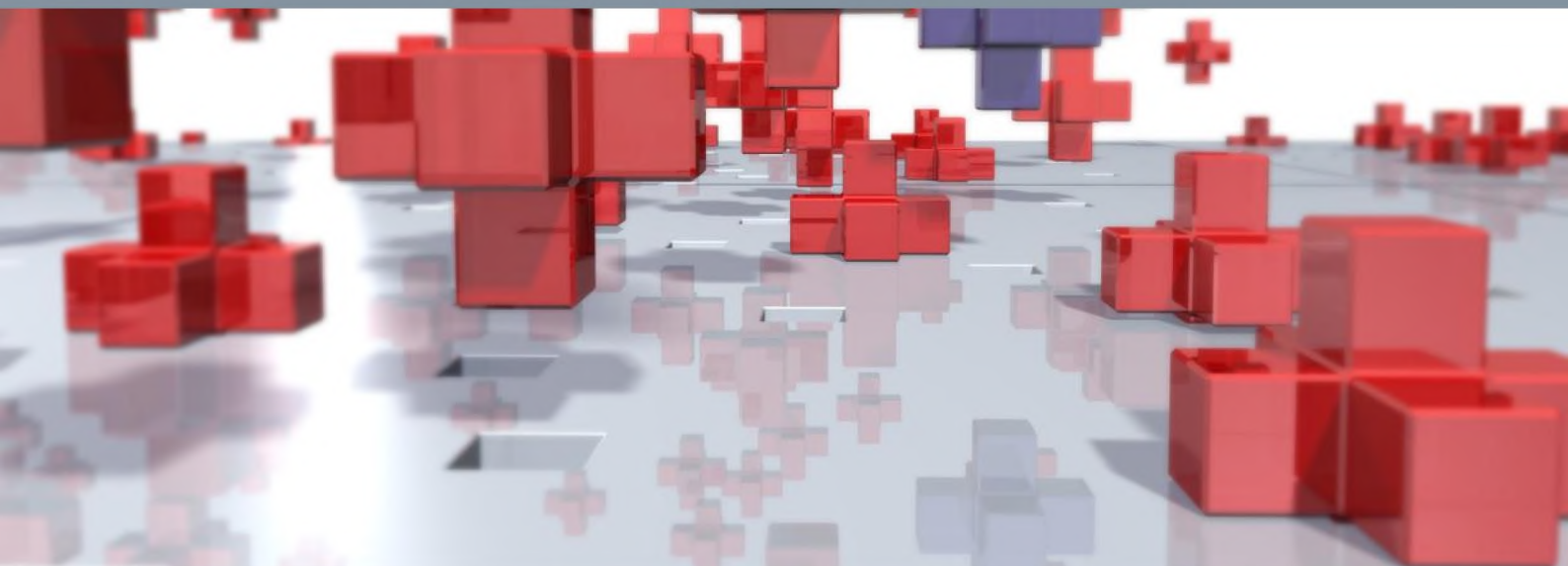


Maastricht, Supermarktontwikkeling,
Hoolhoes Ladderonderbouwing
Cuore Ontwikkeling B.V.



Maastricht, Supermarktontwikkeling, Hoolhoes Ladderonderbouwing

Cuore Ontwikkeling B.V.

Rapportnummer: P00937_3

Datum: 22 oktober 2018

Projectteam BRO:



Trefwoorden: Supermarkt, Jan Linders, modernisering, effecten, ruimtelijk, functioneel, Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bron foto kافت: BRO

Beknopte inhoud: De initiatiefnemer is voornemens een buurtcentrum te realiseren inclusief een Jan Linders-supermarkt. Dit ruimtelijk-functionele onderzoek concludeert dat er behoefte is aan het initiatief en dat de effecten aanvaardbaar zijn. De ladder voor duurzame verstedelijking is met succes doorlopen.

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

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING EN CONCLUDERENDE LADDERTOETS	2
1.1 Aanleiding en vraagstelling	2
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	3
1.3 Beantwoording deelvragen	5
2. KWALITATIEVE MARKTANALYSE	7
2.1 Kaders	7
2.2 Analyse vraag- en aanbod primaire verzorgingsgebied	9
2.3 Winkelcentrum Amby	10
2.4 Leegstand en alternatieve planinitiatieven	11
3. KWANTITATIEVE MARKTANALYSE EN EFFECTEN	12
3.1 Marktbenadering	12
3.2 Effecten beoogd planinitiatief in het verzorgingsgebied	14
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Beleidskaders	2
Bijlage 2: Trends en ontwikkelingen	6
Bijlage 3: Begrippenlijst	8

1. INLEIDING EN CONCLUDERENDE LADDERTOETS

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Cuore Ontwikkeling B.V. (een samenwerkingsverband tussen BPD Ontwikkeling B.V. en Rialto Vastgoedontwikkeling B.V.) heeft een plan opgesteld voor de realisatie van een nieuw winkelcentrum (Hoolhoes) centraal tussen de buurten Limmel en Nazareth in het noorden van Maastricht (zie volgende figuur). In de gemeentelijke Detailhandelsvisie (2016) en de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) is deze ontwikkeling reeds voorzien. De ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling en zodoende is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht. Onderhavige rapportage voorziet in de toets aan de ladder. Ook van belang is dat gemeente Maastricht heeft aangegeven behoefte te hebben aan inzicht in de mogelijke effecten van de beoogde invulling op de Maastrichtse detailhandelsstructuur. In dit concluderende hoofdstuk zal navolgend eerst het planinitiatief worden toegelicht. Vervolgens wordt de laddertoets opgesteld en aansluitend worden de gestelde vragen van de gemeente Maastricht beantwoord. Voor een verdere toelichting op de conclusies wordt verwezen naar de analyseresultaten in de volgende hoofdstukken en de bijlagen.

Planinitiatief en programma

Het planinitiatief omvat de realisatie van een buurtwinkelcentrum, bestaande uit een supermarkt (Jan Linders), 3 kleine units en een unit voor horeca. Het beoogde winkelprogramma bestaat uit 1.675 m² bvo supermarkt (ca. 1.295 m² vvo). Daarnaast zijn er drie aanvullende units voorzien met een gezamenlijke omvang van 278 m² bvo (ca. 225 m² vvo) en is er een unit van 250 m² bvo bestemd voor horeca¹. De supermarktruimte zal ingevuld worden door de Jan Linders formule, de invulling van de overige units is nog onbekend. Bij een buurtcentrum moet gedacht worden aan bijvoorbeeld een slijterij, een bakker, een bloemist of/een drogist, maar ook bijvoorbeeld een dienstverlener zoals een kapper. Uitgegaan wordt van de maximale en realistische mogelijkheden, waarbij de drie units elk worden ingevuld met nieuwe dagelijkse detailhandel.

De ontwikkelaar heeft de intentie uitgesproken om als eerste met de ondernemers van de winkelstrip en het overig solitaire aanbod in de buurten Limmel en Nazareth in gesprek te gaan, om te bezien of verplaatsing naar de planlocatie gewenst en haalbaar is. Concretere afspraken zijn daar nog niet over gemaakt. Door de functiemenging (detailhandel, horeca, wonen) en de ruimtelijke opzet (plein), ontstaat een nieuwe ontmoetingsplaats voor de inwoners van de buurten Limmel en Nazareth. Ook is er een woningbouwprogramma op de twee bouwlagen boven het commercieel programma. Er worden hier 28 appartementen gerealiseerd. In twee andere bouwblokken komen nog 42 woningen.

Relevante verzorgingsgebied

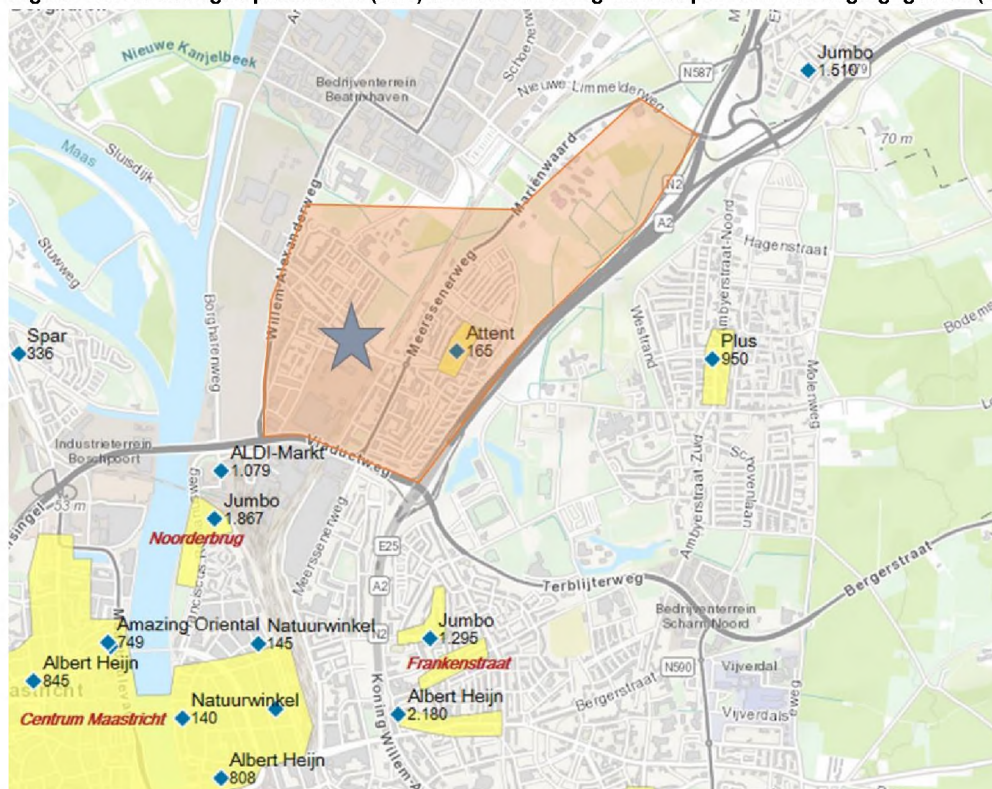
Uit de handreiking bij de ladder van het Rijk, volgt dat de behoeftetoets (en de effectenanalyse) moet worden uitgevoerd op basis van het ruimtelijke verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepalend is op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. Boodschappen worden overwegend dicht bij huis in de eigen buurt gedaan².

¹ Metrages op basis van informatie van de initiatiefnemer. In het bestemmingsplan wordt de begrenzing en programmering van Hoolhoes vastgesteld, namelijk maximaal 6 winkels met in totaal maximaal 1.700 m² winkelvloeroppervlak. Het betreft een begrenzing en programmering die liggen binnen het aangegeven beleidsmatige balansgebied. Deze passen bij de kenmerken van een "buurtcentrum in een kern of wijk" zoals is aangegeven in de SVREZL.

² Deloitte, Consumentenonderzoek 2017

De CBS-buurtten Nazareth en Limmel zijn aangehouden als het primaire verzorgingsgebied (zie volgende figuur). Wel wordt in de effectanalyse het effect op winkelcentrum Amby en andere omliggende supermarkten buiten het primaire verzorgingsgebied geanalyseerd.

Figuur 1.1: De beoogde planlocatie (ster) en de afbakening van het primaire verzorgingsgebied (indicatief)



1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het planinitiatief moet worden opgevat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en zodoende is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht (zie kader).

De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening). Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Uit het voorgaande tekstkader en de handreiking bij de ladder, blijkt dat aangegeven moet worden dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in **een behoefte**. En dat de eventuele (**leegstands**)effecten **aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat**. In onderhavige rapportage wordt de ladder doorlopen en wordt het voorgaande getoetst. Aangezien de planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt wordt in de rapportage ingegaan op de behoefte en de effecten.

Behoeftte aangetoond

Er wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling (buurtcentrum Hoolhoes) om de volgende redenen voorziet in de behoefte:

- Het nieuwe buurtcentrum past bij het verzorgingsgebied van de buurten Nazareth en Limmel. Er wordt ingespeeld op actuele consumententrends, omdat deze steeds vaker kiest voor winkelcentra met eigentijds supermarktaanbod. Het buurtcentrum leidt per saldo tot een optimalisering van de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging in het primaire verzorgingsgebied. De consument hoeft voor een moderne reguliere supermarkt immers niet langer uit te wijken naar elders.
- De huidige buurtstrip Kasteel Schaloenstraat is kansarm en heeft geen eigentijdse supermarkt en voorziet niet in de actuele behoefte.
- Ook beleidsmatig wordt ingezet op de realisatie van een nieuw modern winkelcentrum dat een verzorgende functie heeft voor zowel Limmel als Nazareth.
- Voor de laddertoets is voorts van belang dat er geen alternatieve planontwikkelingen zijn, die voorzien in de aangetoonde behoefte.
- Tevens kan het planinitiatief niet worden ondervangen in bestaande leegstand. Geen van de leegstaande panden zijn qua omvang en/of ligging geschikt om het planinitiatief te ondervangen. Van belang is verder dat de beoogde locatie (Hoolhoes-terrein) in de detailhandelsvisie is aangewezen als kansrijke locatie voor het winkelcentrum.

Aanvaardbare effecten primaire verzorgingsgebied

De conclusie is dat de eventuele leegstandseffecten aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef-, en ondernemersklimaat. Bij deze conclusie is het volgende van belang:

- Het planinitiatief leidt per saldo tot een optimalisering van de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur in het primaire verzorgingsgebied. Immers, voor een kansarm winkelgebied zonder eigentijdse supermarkt komt er een modern supermarktcentrum in de nabijheid terug, waarmee wordt ingespeeld op de consumentenbehoeften. Van duurzame ontwrichting zal geen sprake zijn.
- De eventuele (leegstands)effecten zijn aanvaardbaar omdat er naar verwachting geen aanbod verdwijnt binnen de beleidsmatig vastgestelde hoofdwinkelstructuur. De buurtstrip Kasteel Schaloenstraat wordt in het vigerende detailhandelsbeleid immers niet tot de hoofdstructuur gerekend.
- Verplaatsing van welwillende ondernemers vanuit deze buurtstrip naar het nieuwe buurtcentrum is wenselijk. De mogelijkheden hiertoe worden met de ondernemers verkend.
- De verwachting is dat de Attent op de huidige locatie misschien zijn deuren zal moeten sluiten. Hoewel onwenselijk, is dit vanuit de ladder bezien, echter aanvaardbaar.

Aanvaardbare effecten winkelcentrum Amby; supermarkt

Het effect op de Plus-supermarkt in Amby zal beperkt en aanvaardbaar zijn. Weliswaar zal er sprake zijn van enig effect, maar dit zal niet van dien aard zijn dat de supermarkt zal moeten sluiten. De voornaamste reden hiervoor is dat de Plus-supermarkt en het buurtcentrum Hoolhoes op dusdanige afstand liggen dat zij elk een grotendeels eigen verzorgingsgebied bedienen. Voor de Plus-supermarkt is dit de voormalige dorpskern Amby. Hier wonen ca. 6.600 inwoners en dit biedt in beginsel voldoende draagvlak voor economisch duurzaam functioneren van de supermarkt, ook wanneer rekening wordt gehouden met de planontwikkeling. Wel zal de Plus-supermarkt op termijn zelf moeten moderniseren om de aantrekkelijkheid op peil te houden. In het detailhandelsbeleid wordt deze ontwikkeling dan ook voorzien.

Aanvaardbare effecten winkelcentrum Amby; overige voorzieningen

Ook het effect op de overige voorzieningen in Amby (winkels, horeca en dienstverleners) zal beperkt en aanvaardbaar zijn. De supermarkt van Amby zal, als belangrijkste trekker, blijven bestaan en de overige voorzieningen blijven profiteren van het combinatiebezoek. Voorts van belang is dat winkelcentrum Amby hoger in de winkel hiërarchie staat dan buurtcentrum Hoolhoes, hierdoor zal winkelcentrum Amby niet worden aangetast door de planontwikkeling.

Aanvaardbare effecten; overige supermarkten in de omgeving

Het planinitiatief zal hoogstwaarschijnlijk niet leiden tot het verdwijnen van supermarkten in de omgeving, buiten het primaire verzorgingsgebied. Het effect in de omgeving is aanvaardbaar. Zoals vermeld worden boodschappen voornamelijk dicht bij huis gedaan. Weliswaar zullen de supermarkten in de omgeving minder consumenten vanuit het primaire verzorgingsgebied ontvangen, maar dit effect zal zich spreiden over een ruim aantal omliggende supermarkten en zal per supermarkt beperkt zijn.

1.3 Beantwoording deelvragen

Gemeente Maastricht heeft een aantal vragen opgesteld, die navolgend worden beantwoord. Voor een toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en 3 en de bijlagen.

Passen omvang en invulling van de supermarkt en andere winkels bij het verzorgingsgebied Nazareth-Limmel?

- Het nieuwe buurtcentrum past bij het verzorgingsgebied van Nazareth en Limmel. Het buurtcentrum leidt per saldo tot een versterking van de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging. Er wordt ingespeeld op actuele consumententrends, omdat de consument steeds vaker kiest voor winkelcentra met eigentijds supermarktaanbod. Van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur is geen sprake.
- Wel wordt opgemerkt dat, gelet op de beperkte marktruimte en de consumententrends, het toekomstperspectief van het bestaand aanbod in het primaire verzorgingsgebied beperkt wordt door de komst van het nieuwe buurtcentrum. Dit is eerder in de gemeentelijke detailhandelsvisie ook reeds geconstateerd, maar er is hierin een duidelijke keuze gemaakt voor toekomstbestendig aanbod op de Hoolhoes-locatie. Om deze reden is in het beleid echter wel verplaatsing van bestaande ondernemers/detailisten uit Limmel en Nazareth naar Hoolhoes als uitgangspunt in de detailhandelsvisie benoemd. De mogelijkheden hiertoe worden door de initiatiefnemer verkend door als eerste met de ondernemers uit Limmel en Nazareth in gesprek te gaan over verplaatsing naar de nieuwe locatie. Het transformeren van de achterblijvende locaties is in relatie hiertoe een wenselijke ontwikkeling.

Past het nieuwe winkelcentrum in de hoofdwinkelstructuur zoals aangegeven in de detailhandelsvisie 2016?

Het beoogde winkelcentrum past om de volgende redenen binnen de kaders van de detailhandelsvisie:

- Het plan is een concrete uitwerking van de gemeentelijke detailhandelsvisie en het regionale beleidskader (SVREZL).
- In de gemeentelijke detailhandelsvisie is beschreven dat de huidige winkelstrip in Nazareth kansarm is en geen toekomstperspectief meer heeft. Daarom wordt beleidsmatig ingezet op de realisatie van een nieuw buurtcentrum dat inspeelt op actuele consumententrends en een verzorgende rol heeft voor de buurten Nazareth en Limmel.

- Het Hoolhoes-terrein is aangewezen als kansrijke locatie, mede omdat op deze locatie centraal ligt tussen beide buurten.
- Een voorwaarde is dat er een eigentijdse supermarkt moet komen van ten minste 1.000 m² wvo.
- Een belangrijk uitgangspunt in de detailhandelsvisie is dat (een deel van) het bestaande winkelaanbod in Nazareth en Limmel de mogelijkheid krijgt te verplaatsen naar de nieuwe locatie. Het transformeren van de achterblijvende locaties is in relatie hiertoe een wenselijke ontwikkeling.
- Het nieuwe winkelcentrum mag geen aanzienlijk (onaanvaardbaar) negatief effect op het winkelcentrum Amby hebben.

Aan de bovengenoemde voorwaarden en uitgangspunten wordt voldaan. Er komt een eigentijdse supermarkt, de mogelijkheden tot verplaatsing van bestaand aanbod worden door de ontwikkelaar verkend en er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten op winkelcentrum Amby, of op de hoofdwinkelstructuur elders (zie vorige paragraaf).

In welke verhouding staat het geplande winkelcentrum tot winkelcentrum Amby?

- Uit de kwalitatieve en kwantitatieve marktanalyse blijkt dat het omzeteffect op winkelcentrum Amby beperkt en aanvaardbaar zal zijn.
- De komst van de Jan Linders-supermarkt en eventuele aanpalende zaken, zullen mogelijk op twee manieren effecten hebben op de koopstromen van en naar Amby. Ten eerste zal mogelijk minder koopkracht toevloeien uit Limmel/Nazareth naar Amby. Ten tweede kan de nieuwe Jan Linders supermarkt mogelijk enige koopkracht uit de wijk Amby aantrekken. Hierbij wordt echter genuanceerd dat deze koopkrachtverschuivingen naar verwachting beperkt zullen zijn.
- Er zal naar verwachting geen aanbod in Amby verdwijnen, omdat er met ca. 6.600 inwoners, voldoende consumentendraagvlak is in de wijk Amby voor een supermarkt en aanvullend dagelijks winkelaanbod.
- Ook het omzeteffect op de andere supermarkten rondom het primaire verzorgingsgebied zal beperkt zijn, omdat de effecten zich spreiden over meerdere centra en aanbieders.

Slotconclusie en advies

Geconcludeerd wordt dat het nieuwe buurtcentrum Hoolhoes per saldo leidt tot een versterking van de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging en hierdoor aansluit bij de detailhandelsvisie. Het nieuwe buurtcentrum, op een verdichtingslocatie zal als hart van het primaire verzorgingsgebied functioneren, hetgeen ook de leefbaarheid vergroot. Ook het effect op de leegstand zal aanvaardbaar zijn omdat er naar verwachting geen aanbod verdwijnt binnen de gewenste hoofdwinkelstructuur. BRO adviseert wel om de mogelijkheden voor verplaatsing van bestaand aanbod samen met de ondernemers van Limmel en Nazareth te verkennen. Verder is het wenselijk dat bij eventueel verplaatsend detailhandelsaanbod, de detailhandelsbestemming van de achter te laten locatie(s) zal worden geschrapt.

2. KWALITATIEVE MARKTANALYSE

2.1 Kaders

Beleidskader

In bijlage 1 zijn de relevante beleidskaders ten aanzien van het beoogde planinitiatief samengevat. De voornaamste conclusie is dat het planinitiatief past binnen de vigerende beleidskaders van de provincie en de regio. In de gemeentelijke detailhandelsvisie is winkelcentrum Hoolhoes opgenomen tot de hoofddetailhandelsstructuur. Dit betekent dat de ontwikkeling daarmee is voorzien. In de SVREZL is dit overgenomen en daarmee is Hoolhoes als winkelgebied ook opgenomen tot de regionale detailhandelsstructuur. In meer detail het volgende:

- Het provinciaal beleid zet in op het op peil houden van de winkelvoorzieningen in wijken. Met het ontwikkelen van winkelcentrum Hoolhoes ontstaat er primair voor de inwoners van Limmel en Nazareth een toekomstbestendig en kwalitatief hoogwaardig boodschappencentrum. Onderhavige rapportage toont ook aan dat er behoefte is aan deze ontwikkeling en dat de effecten aanvaardbaar zijn.
- In de SVREZL is het winkelgebied Hoolhoes opgenomen in de hoofdstructuur. Het wordt gezien als een buurtcentrum. Het planinitiatief past binnen de beleidsmatig afgesproken omvang van het winkelgebied, zowel qua winkelruimte, branchering als ruimtelijke afbakening (binnen contouren balansgebied).
- Het initiatief is ook een uitwerking van de gemeentelijke detailhandelsvisie. Beleidsmatig wordt ingezet op de realisatie van een nieuw modern winkelcentrum dat een verzorgende functie heeft voor zowel Limmel als Nazareth. Hiermee ontstaat een modern winkelgebied dat tevens een ontmoetingsfunctie zal krijgen en daarmee een bijdrage levert aan de leefbaarheid in de buurten. Ook concludeert de visie dat de huidige (winkel)strip aan de Kasteel Schaloenstraat in Nazareth geen toekomstperspectief meer heeft (zie volgende figuur). Het aanbod is beperkt en de ligging zorgt ervoor dat het economisch draagvlak onvoldoende groot is.

Figuur 2.1: Perspectief winkelgebieden stadsdeel Noordoost³

Winkelconcentratie	Perspectief*	In samenhang met	Ontwikkeling
Amby	0	-	Versterken, niet uitbreiden maar samenhang versterken
Voltastraat	+	Scharnerweg	Versterken, samenhang met ontwikkeling Groene Loper
Hoolhoes (Limmel/Nazareth)	+/++	-	Versterken, uitbreiding op nieuwe plek
Scharnerweg	+	Voltastraat	Anders

* ++ = goed + = redelijk 0 = matig - = slecht -- = zeer slecht

³ Detailhandelsvisie Maastricht 2016

Het Hoolhoes-terrein wordt in de detailhandelsvisie genoemd als locatie voor een nieuw winkelcentrum: *“De dimensionering moet worden afgestemd op het aanwezige consumentendraagvlak. Uitgangspunt is tevens dat er geen detailhandelsactiviteiten meer mogen plaatsvinden op de achterblijvende locatie in Nazareth aan de Kasteel Schaloenstraat. Daarnaast moet het nieuwe winkelcentrum beide wijken verzorgen. Indien een dergelijk winkelcentrum voor beide wijken wordt ontwikkeld, is het toekomstperspectief redelijk tot goed. Ook vanwege het stabiele draagvlak. Voorwaarde is de komst van een supermarkt van minimaal 1.000 m² wvo. Ook moet de ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum in verhouding staan tot het winkelcentrum in Amby”.*

Ten aanzien van het winkelcentrum Amby wordt in de detailhandelsvisie vermeld dat het centrum een matige uitgangspositie heeft. De beperkte omvang van de aanwezige supermarkt en de beperkte samenhang tussen de voorzieningen zijn belangrijke aandachtspunten. Een meer compact winkelgebied wordt nagestreefd en een modernisering van de supermarkt wordt voorzien.

Trends en ontwikkelingen

Navolgend worden enkel de meest relevante conclusies gegeven met betrekking tot de trends en ontwikkelingen. In bijlage 2 zijn deze nader toegelicht.

- Landelijk wordt voor ondersteunende buurtcentra (zoals Hoolhoes) de dagelijkse sector (boodschappen) steeds relevanter, door schaalvergroting van de supermarkten.
- De consument kiest voor de compacte, maar complete boodschappencentra. Nabijheid is bij deze afweging zeer relevant.
- In ondersteunende winkelgebieden worden steeds meer voorzieningen (detailhandel, horeca, diensten) geclusterd, om de synergiewerking, de aantrekkelijkheid en de toekomstbestendigheid te vergroten. De supermarkten functioneren als voornaamste trekker voor dit aanvullende aanbod en zijn de kurk waar het overig aanbod op drijft (zie kader).

Rol van supermarkten

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 publiekstrekkers. 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. Recent onderzoek⁴ toont aan dat in dorps- en wijkcentra het combinatiebezoek tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken op een hoog niveau ligt.

- *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.*

Relatie planinitiatief met de trends en ontwikkelingen

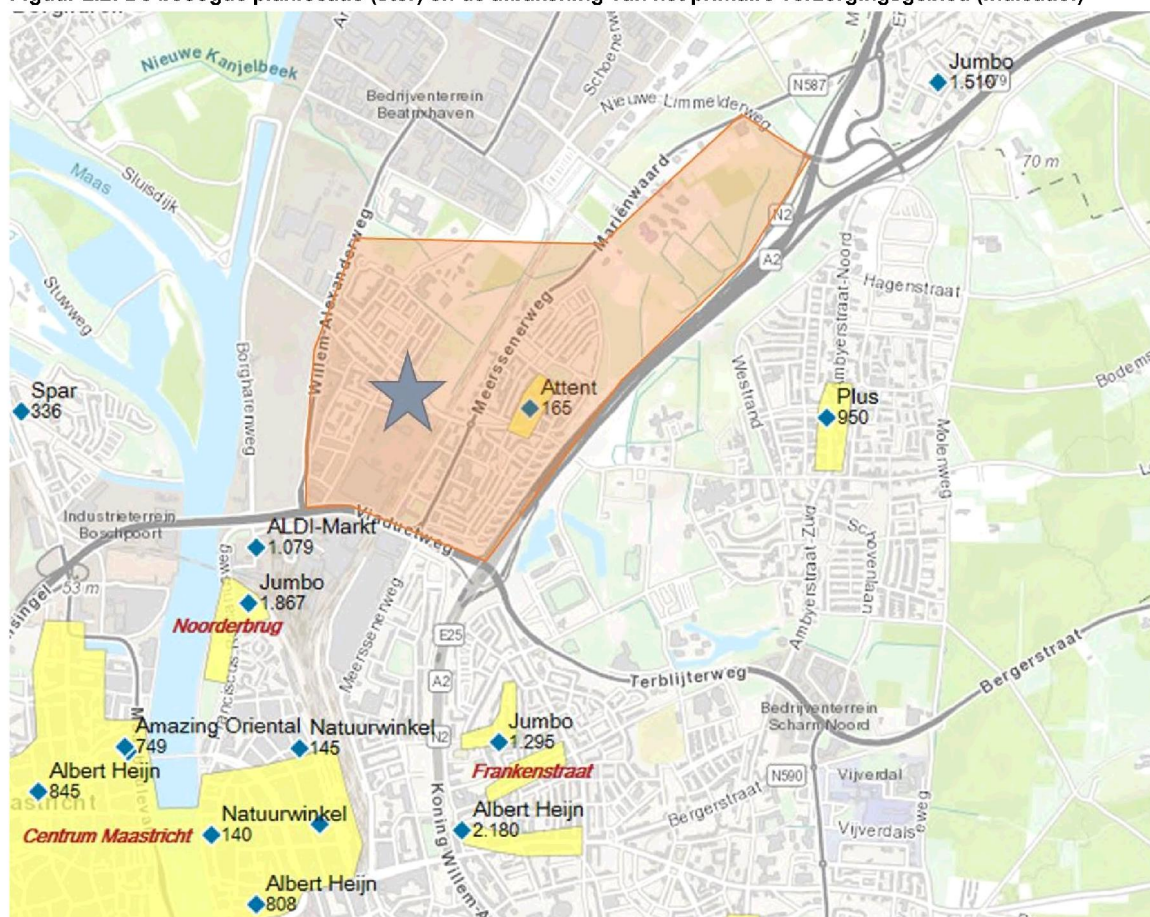
Voor het doen van de boodschappen kiest de consument enerzijds voor nabijheid en anderzijds voor gemak en comfort en de meest complete winkelcentra met een eigentijdse supermarkt. Ondersteunende winkelgebieden zonder eigentijdse supermarkten, zoals de huidige winkelstrip in Nazareth, zijn kansarm. In het beoogde planinitiatief kan door realisatie van een moderne supermarkt worden voorzien in de consumententrends/behoefte.

⁴ DTNP, Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten onder 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra, november 2016

2.2 Analyse vraag- en aanbod primaire verzorgingsgebied

Het primaire verzorgingsgebied bestaat uit de buurten Limmel en Nazareth, maar in de analyse wordt ook aandacht geschonken aan het winkelaanbod van winkelcentrum Amby.

Figuur 2.2: De beoogde planlocatie (ster) en de afbakening van het primaire verzorgingsgebied (indicatief)



Aanbodanalyse dagelijkse sector primaire verzorgingsgebied

- Het primaire verzorgingsgebied telt in totaal 6 zaken in de dagelijkse sector (zie volgende tabel).
- Er is één kleinschalige supermarkt (Attent) en geen supermarkt van moderne omvang (vanaf 1.000 m² vwo). Verder bestaat het aanbod uit een kleine minisuper (), een slijterij, 2 tabakszaken en een apotheek.
- De wijk Amby telt 1 supermarkt (Plus) en meerdere versspecialzaken, waarvan het merendeel geclusterd in het winkelcentrum Amby.
- Er is relatief weinig dagelijks aanbod in zowel het primaire verzorgingsgebied als de wijk Amby (zie de figuur 2.2). In referentiegebieden⁵ is doorgaans meer aanbod per 1.000 inwoners gevestigd. Zowel het primaire verzorgingsgebied als de wijk Amby zijn in de huidige situatie matig bewinkeld. Dit mag gezien worden als een behoefte naar voldoende en modern supermarktaanbod.
- De inwoners van het primaire verzorgingsgebied zullen momenteel vooral zijn aangewezen op de supermarkten Plus te Amby, Jumbo en Aldi in en bij het winkelcentrum Noorderbrug, Jumbo aan de Voltastraat, Jumbo in Rothem en Albert Heijn aan de Scharnerweg. Ze zullen de wekelijkse boodschappen nu waarschijnlijk buiten de eigen buurt doen.

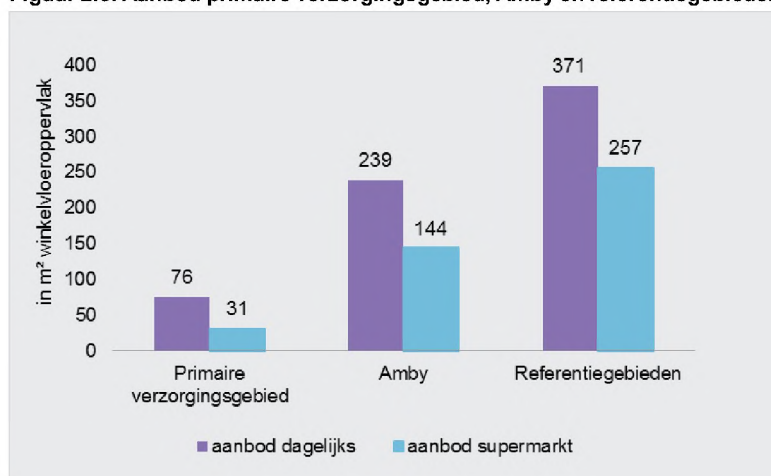
⁵ Gemiddelde van soortgelijke kernen als Maastricht met een inwonertal tussen de 100.000-175.000 inwoners.

- In het planinitiatief wordt een supermarkt van de formule Jan Linders toegevoegd aan het aanbod. Deze servicesupermarkt kan door zijn profilering de buurtverzorgende rol goed vervullen, en ligt qua profiel en prijsstelling dicht bij het profiel van Plus (zie tabel 2.2).
- In Maastricht is Jan Linders nu met 2 supermarkten aanwezig. Beiden liggen in het zuidelijk deel van de stad en op relatief grote afstand van de planlocatie in het noordelijk deel van Maastricht. De afvloeiing naar andere vestigingen van deze formule vanuit het primaire verzorgingsgebied zal zeer beperkt zijn. Daarmee is ook het effect op deze twee filialen beperkt.

Tabel 2.1: Aanbod sector dagelijks primaire verzorgingsgebied en Amby⁶

	Primaire verzorgingsgebied Limmel en Nazareth			Amby		
	Aantal	m ² wvo	Schaal	Aantal	m ² wvo	Schaal
Levensmiddelen	5	405	81	7	1.256	179
<i>w.v. supermarkt</i>	1	165	165	1	950	950
Persoonlijke verzorging	1	45	45	2	315	157
Dagelijkse artikelen	6	450	75	8	1.521	190

Figuur 2.3: Aanbod primaire verzorgingsgebied, Amby en referentiegebieden sector dagelijks (m² wvo per 1.000 inwoners)



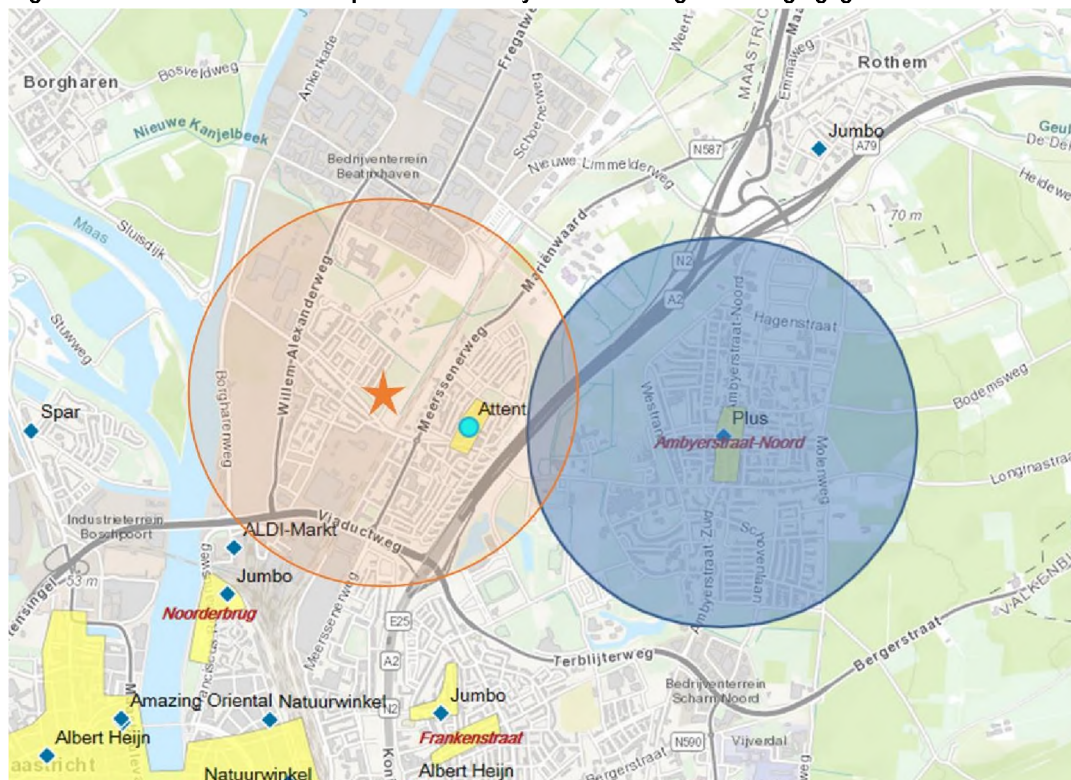
2.3 Winkelcentrum Amby

Gelet op de vraag van de gemeente Maastricht (zie inleiding) wordt navolgend verder ingegaan op het winkelcentrum Amby, om de uitgangspositie te bepalen en de eventuele effecten te analyseren. Uit het detailhandelsbeleid blijkt dat Amby een matige uitgangspositie heeft, omdat het iets te groot (langgerekt) is en omdat de supermarkt (op termijn) te klein is. In beginsel wordt ingezet op een modernisering en uitbreiding van de supermarkt om deze te optimaliseren en de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum te behouden. Supermarkten zijn de voornaamste trekker voor buurt- en wijkwinkelcentra. De overige voorzieningen zijn dus sterk afhankelijk van de aanwezige supermarkt. Om deze reden wordt navolgend eerst ingegaan op de supermarkt. Vervolgens op de andere voorzieningen. Noemenswaardig is verder dat er sprake is van betaald parkeren op het van Severenplein, tegen de Plus-supermarkt. Dit is echter een symbolisch bedrag van 20 eurocent voor het eerste uur en dit heeft naar verwachting geen aanzienlijke invloed op het boodschappengedrag van de consument.

⁶ Locatus Retailverkenner, 2018

De boodschappen worden doorgaans overwegend dicht bij huis, in de eigen buurt gedaan. Doorgaans wordt in ruimtelijk-functioneel onderzoek een afstand van ca. 900 meter aangehouden vanaf de supermarkt om het primaire verzorgingsgebied in beeld te brengen. In de volgende figuur is een straalomtrek van 900 meter getekend voor de planlocatie (ster) en de Plus-supermarkt te Amby. Hieruit blijkt dat de beide supermarkten op dusdanige afstand van elkaar liggen dat de beide verzorgingsgebieden nauwelijks overlappen. Bovendien is de A2 een fysieke barrière tussen Amby en Limmel/Nazareth. Hoewel er een verbinding bestaat via een tunnel, is het in de praktijk toch een psychologische barrière.

Figuur 2.4: Planlocatie en Plus-supermarkt te Amby hebben elk eigen verzorgingsgebied



2.4 Leegstand en alternatieve planinitiatieven

Leegstand

- In het primaire verzorgingsgebied staan in totaal 4 panden leeg met een gezamenlijke omvang van 186 m² vvo. De leegstaande panden zijn klein en geen van de panden is geschikt om het beoogde initiatief mogelijk te ondervangen. Ter verduidelijking; het grootste leegstaande pand heeft een omvang van 76 m² vvo.
- De leegstand bestaat in het primaire verzorgingsgebied voornamelijk uit 2 verspreid liggende locaties en twee locaties in de buurtstrip Kasteel Schaloenstraat. In de wijk Amby zijn er drie kleinschalige leegstaande panden, in het gelijknamige wijkwinkelcentrum gevestigd.

Planinitiatieven

Voor de laddertoets is het van belang te analyseren of er eventueel andere planinitiatieven spelen in of rondom het primaire verzorgingsgebied, die eventueel zouden voorzien in de aangetoonde behoefte. Hiervan is geen sprake. In en rondom het planinitiatief zijn geen relevante ontwikkelingen ten aanzien van de boodschappensector.

3. KWANTITATIEVE MARKTANALYSE EN EFFECTEN

3.1 Marktbenadering

In dit deel wordt de kwantitatieve marktbenadering opgesteld. Op basis van de vraag- en aanbodgegevens is door BRO een benadering gemaakt van het economisch functioneren (2030) van de sector dagelijkse artikelen in het primaire verzorgingsgebied. De beoogde ontwikkeling wordt meegenomen als factor die van invloed is op de koopstromen. In tabel 3.1 zijn de uitgangspunten van de analyse weergegeven.

Tabel 3.1 Uitgangspunten marktanalyse sector dagelijkse artikelen (haalbare situatie)

Variabele	Waarde	Bron
inwonertal	2030: 5.500 Inwoners.	<i>CBS Statline en Etal (Progneff 2016)</i> Op basis van het woningbouwplan van het beoogde planproject ⁷ , gaat BRO uit van een groei tot ca. 5.500 inwoners in 2030.
Bestedingen per hoofd (€)	- Landelijk gemiddelde besteding aan boodschappen is: € 2.641,- per persoon per jaar - Het besteedbaar inkomen in Maastricht verschilt -5% met het landelijke gemiddelde. Bij afwijkingen groter dan 5% wordt doorgaans een correctie op de bestedingen toegepast. In dit geval wordt geen correctie toegepast.	Bron bestedingscijfer: Notitie omzetkengetallen 2017 (Detailhandel.info, 2018) Bron gemiddeld inkomen per inwoner: CBS, 2015
Koopkrachtbinding	55 - tot maximaal 60% - De overige 45 tot 40% aan bestedingen vloeien met name af naar supermarkten in de omgeving.	Verwachting BRO op basis van kennis en ervaring met vergelijkbare situaties.
Koopkrachtoevloeiing als aandeel van de omzet	20% - De toevloeiing is vooral afkomstig van inwoners uit de omringende wijken en passanten. Deze is procentueel aanzienlijk door de uniciteit van de formule Jan Linders in het noordelijk deel van Maastricht.	Verwachting BRO op basis van kennis en ervaring met vergelijkbare situaties.

Marktomstandigheden sector dagelijkse artikelen

Relevant voor de volgende rekentabel is dat er een vertaalslag wordt gemaakt tussen de totale omzet in euro's enerzijds en het aanbod in m² wvo anderzijds. De link tussen beide cijfers wordt gelegd door de gemiddelde vloerproductiviteit (in € per m² wvo) als indicatieve maat te hanteren. De berekening is uitgevoerd voor de hele sector dagelijkse artikelen exclusief apotheken⁸.

⁷ In het planproject worden 70 woningen gerealiseerd. Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,3 zullen hier ca. 160 personen gaan wonen.

⁸ Van apotheken ontbreken omzetkengetallen.

Tabel 3.2: Benadering haalbare marktomstandigheden sector dagelijkse artikelen 2030 primaire verzorgingsgebied

	toekomstig functioneren 2030
Aantal inwoners	5.500
Bestedingen per hoofd sector dagelijkse artikelen (€)	2.641
Totale bestedingspotentieel (€)	14,5
Koopkrachtbinding (%)	55% - 60%
Gebonden bestedingen (€)	8,0 – 8,7
Koopkrachttoevoeging als aandeel van de omzet (%)	Ca. 20%
Koopkrachttoevoeging absoluut (€)	2,1
Totale omzet sector dagelijkse artikelen	10,1 – 10,8
Maximale toevoeging winkelruimte o.b.v. planinitiatief	1.520
Gemiddelde vloerproductiviteit	6.650 – 7.125

Bevindingen

In de bovenstaande berekening is vraag en aanbod tegen elkaar afgezet. Rekening is gehouden met de toekomstige situatie, waarbij uitgegaan is van een maximale toevoeging van het dagelijkse artikelenaanbod op basis van de supermarkt en invulling van de drie units met dagelijkse detailhandel. Op basis hiervan komt de gemiddelde vloerproductiviteit uit op € 6.650,- tot € 7.125,- per m² wvo. Dit is relatief laag in vergelijking met het Nederlands gemiddelde (€ 7.984,- per m² wvo), maar logisch verklaarbaar vanwege het feit dat kleinere buurtwinkelcentra vaker onder het landelijk gemiddelde functioneren. Een nuance op deze berekening is het feit dat is uitgegaan van een maximale invulling met dagelijkse detailhandel. Het is goed mogelijk dat binnen de drie aanvullende units ook sprake zal zijn van bijvoorbeeld de invulling met een kapper, een bloemist of andere voorzieningen dan wel verplaatsers. Dit betekent dat de omzet per m² wvo voor het aanbod in de praktijk waarschijnlijk hoger zal liggen. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de effecten van het planinitiatief.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief. In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien 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.

3.2 Effecten beoogd planinitiatief in het verzorgingsgebied

De conclusie is dat het planinitiatief per saldo leidt tot een optimalisering van de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur in het primaire verzorgingsgebied. Immers, voor een kansarm winkelgebied zonder eigentijdse supermarkt komt er een modern supermarktcentrum in de nabijheid terug, waarmee wordt ingespeeld op actuele consumentenbehoeften. Hierdoor zal er ook geen sprake zijn van een duurzame ontwrichting van de structuur. De eventuele (leegstands)effecten zijn aanvaardbaar omdat er naar verwachting geen aanbod verdwijnt binnen de gewenste hoofdwinkelstructuur. Navolgend is deze conclusie verder uitgewerkt.

- Het beleid en planinitiatief gaan uit van verplaatsing van bestaande winkels uit Nazareth naar de Hoolhoes-locatie. Dit is ook een uitgangspunt dat is opgenomen in de detailhandelsvisie. De verplaatsing van de versspeciaalzaken (tabakszaak en slijterij) behoort tot de opties⁹. De mogelijkheden hiertoe worden met de ondernemers verkend. Bij verplaatsing van detailhandel zal rekening gehouden moeten worden met transformatie van de achterblijvende locaties in Nazareth.
- Wij sluiten niet uit dat als gevolg van het initiatief er effecten ontstaan bij de huidige Attent, vanwege de komst van een moderne supermarkt. Indien deze zaak verdwijnt, leidt dat echter niet tot onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur, omdat de consument ook toegang krijgt tot een modern boodschappencentrum bij Hoolhoes. Ditzelfde geldt overigens ook voor de minisuper in de directe nabijheid van de beoogde planlocatie. Anderzijds functioneren de Attent en minisuper als gemakswinkels en bedienen daardoor een specifieke doelgroep. Relevant hierin is dat deze zaak ook een bezorgservice heeft.
- Ondanks het eventuele verlies van één of enkele zaken, zal het effect op de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging per saldo een versterking betekenen. Van onaanvaardbare leegstand zal geen sprake zijn omdat de buurtstrip Kasteel Schaloenstraat, niet tot de beleidsmatige hoofdstructuur behoort. In het beleid wordt het cluster op deze locatie als kansarm zonder toekomstperspectief beschouwd. Hier ligt vooral een transformatieopgave.

Effecten Amby: supermarkt

Zoals in het overige hoofdstuk is vermeld, zijn supermarkten de belangrijkste trekkers voor winkelcentra zoals Amby. Om deze reden wordt navolgend eerst geanalyseerd wat het (eventuele) effect op de supermarkt van Amby is en vervolgens wat het effect op de overige voorzieningen van Amby is. De conclusie is dat er naar verwachting enig omzeteffect zal zijn op de supermarkt in Amby, maar dit zal niet van dien aard zijn dat deze supermarkt zal verdwijnen. De effecten zijn aanvaardbaar voor het woon-, leef-, en ondernemersklimaat. Bij deze conclusie is het volgende van belang:

- Er zal naar verwachting enig omzeteffect zijn op de supermarkt te Amby. Dit komt doordat de koopstromen mogelijk op twee manieren kunnen wijzigen:
 - Mogelijk zal minder koopkracht van het primaire verzorgingsgebied naar Amby stromen. Immers, de consumenten in het primaire verzorgingsgebied krijgen met de komst van Jan Linders, een supermarkt in de eigen buurt en hebben dus minder reden om Plus in Amby te bezoeken. Van belang hierbij is dat lang niet alle consumenten uit het primaire verzorgingsge-

⁹ Jan Linders heeft doorgaans geen slijterij.

bied op dit moment georiënteerd zijn op Plus-Amby. Zij zullen immers ook andere supermarkten in de omgeving bezoeken. Hierdoor zal ook het omzeteffect zich spreiden over zowel Plus-Amby als de omliggende supermarkten en dus per supermarkt beperkt zijn (zie ook verderop).

- Anderzijds zal de nieuwe Jan Linders supermarkt waarschijnlijk beperkte koopkracht vanuit de wijk Amby aantrekken. Dit aandeel zal echter naar verwachting beperkt zijn. De koopkracht die vanuit Amby naar Jan Linders zal stromen, zal vooral veroorzaakt worden voor consumenten die de formule Jan Linders prefereren boven Plus. Voor de inwoners van Amby blijkt de Plus de dichtstbijzijnde supermarkt. Consumenten doen de boodschappen overwegend dicht bij huis en om deze reden worden supermarkten veelal te voet of met de fiets bezocht.
- Er is nu en in de toekomst, voldoende consumentendraagvlak voor de supermarkt in Amby. Ter verduidelijking van het voorgaande is navolgend een indicatieve berekening opgesteld voor de supermarkt in winkelcentrum Amby. De wijk Amby telt ca. 6.600 inwoners. Dit komt neer op een bestedingspotentieel van € 17,4,- mln. aan dagelijkse artikelen. Stel dat hiervan de helft terecht komt in de Plus-supermarkt in Amby (ook na de opening van Jan Linders) dan is dit ca. € 8,7,- mln. BRO verwacht dat de Plus-supermarkt ca. € 7,9,- mln. omzet moet genereren¹⁰ om goed te kunnen functioneren op basis van landelijke kengetallen. De conclusie is dat de supermarkt ruim voldoende omzet zal blijven behalen voor economisch duurzaam functioneren, gelet op het sterke eigen verzorgingsgebied. Te meer, omdat in de benadering nog geen rekening is gehouden met de toevloeiing van buiten de wijk Amby. Er is geen sprake van onaanvaardbare effecten op winkelcentrum Amby, of van duurzame ontwrichting.
- Tot slot is wel van belang dat supermarkten blijven moderniseren en groeien in omvang. Hierdoor ligt er op termijn wellicht ook een opgave voor de supermarkt in Amby. Een modernisering van deze supermarkt is dan ook voorzien in het detailhandelsbeleid, ten einde aantrekkelijk te blijven voor de consument

Effecten Amby: overige voorzieningen

Ook het effect op de overige voorzieningen in Amby (winkels, horeca en dienstverleners) zal beperkt en aanvaardbaar zijn. De supermarkt van Amby zal blijven bestaan en de overige voorzieningen blijven profiteren van het combinatiebezoek. Amby heeft immers een eigen verzorgingsgebied en een relatief ruim en gedifferentieerd aanbod voor een dergelijk winkelgebied. Ter verduidelijking; winkelcentrum Amby telt buiten de supermarkt, 13 winkels, 5 horecazaken en 7 dienstverleners, daar waar het buurtcentrum Hoolhoses in totaal maximaal 4 aanvullende voorzieningen heeft buiten de supermarkt. Op basis van het voorgaande is de conclusie dat de realisatie van het kleinere buurtcentrum Hoolhoses, niet zal leiden tot wezenlijke of zelfs onaanvaardbare effecten op de voorzieningen in het grotere winkelcentrum Amby.

Effecten overige supermarkten in de omgeving

- Zoals vermeld zal de nieuwe Jan Linders supermarkt vooral koopkracht uit het primaire verzorgingsgebied aantrekken (Limmel en Nazareth).

¹⁰ Uitgaande van een besteding van 2.641,- p.p. en een omzet per m2 wvo van 8.282,- voor de supermarkt Plus, met een omvang van 950 m2 wvo.

- Er zal waarschijnlijk sprake zijn van enige toevloeiing naar Hoolhoes uit de omliggende buurten (buiten Limmel en Nazareth). Het effect van deze verandering in de koopstromen zal zich spreiden over een ruim aantal omliggende supermarkten, waardoor het effect per supermarkt beperkt zal blijven.
- De kans dat er bestaand supermarktaanbod of ander aanbod zal verdwijnen buiten Limmel en Nazareth als gevolg van de ontwikkeling van winkelcentrum Hoolhoes achten wij op basis van het bovenstaande zeer klein.

Advies

BRO adviseert om conform het uitgangspunt ondernemers/detaillisten die gevestigd zijn in Limmel of Nazareth en die willen verhuizen naar het nieuwe winkelcentrum, bij voorkeur in die gelegenheid te stellen en hiertoe de mogelijkheden samen met de ondernemers te verkennen. Bij verplaatsing van detailhandel dient bij voorkeur transformatie van de achterblijvende locaties plaats te vinden. Deze locaties zijn ongeschikt voor modern winkelaanbod. Zoals ook beschreven is in de detailhandelsvisie.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Beleidskaders

Provincie: Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Het Provinciaal Detailhandelsbeleid is weergegeven in het POL. In 2014 is dit beleid geactualiseerd (POL2014). Het POL2014 stelt dat er in Limburg voldoende, en in toenemende mate zelfs te veel woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn. Tegelijkertijd liggen er in al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. Dynamisch voorraadbeheer is een middel hiertoe:

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

Detailhandel draagt bij aan leefbaarheid van woongebieden. In verband met het teveel aan winkels ligt er een grote 'kwalitatieve' opgave. Inspelen op de groei van het internet-winkelen en de toenemende vraag naar beleving staat centraal. Speerpunt is om in dorpskernen en wijken het voorzieningenniveau op peil te houden.

De meeste beslissingen over de ontwikkeling van de winkelvoorzieningen worden op lokaal niveau genomen. Er zullen gezamenlijke regionale detailhandelsvisies worden opgesteld die helder moeten maken wat de perspectiefvolle gebieden zijn waarop de focus ligt. Het vernieuwen en verbeteren van de detailhandel is primair de verantwoordelijkheid van de markt. De gemeenten zijn, waar het gaat om de ruimtelijke sturing van ontwikkelingen, de belangrijkste partij. De Provincie speelt een rol als regisseur: initiëren en participatie regionale samenwerking, monitoring, afstemming tussen regio's en met omliggende regio's, faciliteren met kennis en instrumentontwikkeling. Voor nieuwe winkelgebieden is een aantal spelregels opgenomen:

- Voor nieuwe winkelgebieden of uitbreiding van bestaande is er ruimte als deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan de regio en leiden tot een versterking van de structuur. De ontwikkeling moet gepaard gaan met het verdwijnen van bestaande voorraad elders in de regio.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande winkelgebieden. Als er ruimte is voor grotere nieuwe ontwikkelingen, dan heeft vestiging daarvan in de stedelijke centra en de gebieden die direct daarop aansluiten, de voorkeur.
- Voor initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds gekeken moeten worden of deze passen binnen de regionale visie. Aan die afweging ligt een ruimtelijk-economische effectstudie ten grondslag (ladder van duurzame verstedelijking).

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (=SVREZL) 2017

De SVREZL is een gezamenlijke visie op de ruimtelijke structuur voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Het is gericht op het versterken van de leefbaarheid en het vestigingsklimaat van de regio door het aanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag. In de SVREZL is Hoolhoes opgenomen als balansgebied in de hoofdstructuur van de detailhandel en aangegeven in de regionale winkelhiërarchie als “Buurtcentrum in een kern of wijk”. Hierdoor kan sprake zijn van maximaal 15 winkels met in totaal een maximale omvang van 4000 m² winkelvloeroppervlak.

In de SVREZL zijn kernpunten vastgesteld en zijn basisafspraken gemaakt om zo de doelen te bereiken. Eén van de kernpunten geeft aan dat de SVREZL een bindende basis legt voor de uitvoering. Denk hierbij aan een lokale uitwerking in het bestemmingsplan. Met het vaststellen van het bestemmingsplan Hoolhoes wordt daar uitvoering aan gegeven. Ook zijn er in de SVREZL basisafspraken gemaakt over hoe en op welk schaalniveau initiatieven besproken worden bij strijd met het bestemmingsplan.

“De SVREZL legt een voor overheden bindende basis voor de uitvoering. Deze vindt in de praktijk plaats in een lokale uitwerking in de vorm van het bestemmingsplan. Daarnaast maakt de structuurvisie de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur inzichtelijk (met betrekking tot winkels, kantoren, en bedrijventerreinen) waarbinnen gemeenten dienen te opereren en initiatieven getoetst worden. Verder bereidt de structuurvisie voor op de uitvoering door handelingskaders en procesbomen te formuleren waarbinnen de subregio's en de gemeenten opereren. Daar hoort bij dat afwegingen voor initiatieven – afhankelijk van schaal en invloedssfeer – telkens in het juiste regionale of subregionale gremium plaatsvinden.”

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt de begrenzing en programmering van Hoolhoes vastgesteld, namelijk maximaal 6 winkels met in totaal maximaal 1.700 m² winkelvloeroppervlak. Het betreft een begrenzing en programmering die liggen binnen het aangegeven balansgebied. Deze passen bij de kenmerken van een “buurtcentrum in een kern of wijk” zoals is aangegeven in de SVREZL.

Gemeentelijk: Detailhandelsvisie

In de detailhandelsvisie van de gemeente Maastricht¹¹ is een aantal algemene uitgangspunten benoemd. Voor het beoogde planinitiatief zijn de volgende uitgangspunten relevant:

- Behouden van de huidige fijnmazige detailhandelsstructuur.
- De detailhandel in de buurten en wijken dient primair gericht te zijn op bedienen van de inwoners in de directe omgeving. Het voorzieningenniveau en de leefbaarheid dienen op peil te blijven.
- Winkels dienen bij voorkeur te worden opgenomen in een bestaand winkelgebied c.q. ontmoetingsplek dat behoort tot de hoofdstructuur.
- In het bijzonder behouden van de huidige fijnmazige supermarktstructuur. Supermarkten (binnen de eigen verzorgingsfunctie) krijgen de ruimte om mee te bewegen met de wensen/eisen van de moderne consument. Dit moet echter wel binnen aanvaardbare kaders geschieden.

¹¹ Vastgesteld februari 2017

- Faciliteren van de vraag van de consument en creëren van ruimte voor vernieuwing op de meest kansrijke plekken binnen de structuur.
- Streven naar een afbouw van de kwantitatieve winkelruimte, met name op verspreid gelegen en kansarme locaties.
- Streven naar een afname van de leegstand, met name op onaanvaardbare plekken aangrenzend of in winkelgebieden.
- Versterken van de kwaliteit van winkelgebieden, door met name de markt ruimte te geven om te investeren in thema's zoals gastvrijheid, service, beleving en ontmoeting. Ontwikkelingen moeten passen binnen de context van het profiel van een winkelgebied. Dit profiel wordt primair bepaald aan de hand van het bezoekmotief: recreatief winkelen, doelgerichte aankopen, boodschappen doen of een combinatie hiervan. Nieuwe initiatieven dienen primair getoetst te worden aan de onderhavige visie, de ladder voor duurzame verstedelijking en voor zover van toepassing andere relevante beleidskaders.

Uitwerking beleid naar winkelgebieden

De algemene uitgangspunten zijn concreet uitgewerkt per winkelconcentratie, waarbij op basis van het perspectief een strategie c.q. ontwikkelingsrichting is aangegeven voor de relevante winkelcentra van Stadsdeel Noordoost (zie volgende figuur).

Winkelconcentratie	Perspectief*	In samenhang met	Ontwikkeling
Amby	0	-	Versterken, niet uitbreiden maar samenhang versterken
Voltastraat	+	Schamerweg	Versterken, samenhang met ontwikkeling Groene Loper
Hoolhoes (Limmel/Nazareth)	+/++	-	Versterken, uitbreiding op nieuwe plek
Schamerweg	+	Voltastraat	Anders

* ++ = goed + = redelijk 0 = matig - = slecht -- = zeer slecht

Hoolhoes (Limmel/Nazareth)

De huidige winkelstrip aan de Kasteel Schaloenstraat in Nazareth heeft geen toekomstperspectief meer. Het aanbod is beperkt en de ligging zorgt ervoor dat het economisch draagvlak onvoldoende groot is. Beleidsmatig wordt ingezet op de realisatie van een nieuw modern winkelcentrum dat een verzorgende functie heeft voor zowel Limmel als Nazareth. Hiermee ontstaat een nieuw modern winkelgebied dat tevens een ontmoetingsfunctie zal krijgen en een bijdrage levert aan de leefbaarheid in de wijken. Het Hoolhoesterrein is een mogelijk geschikte locatie voor een dergelijk nieuw winkelcentrum. De dimensionering moet worden afgestemd op het aanwezige consumentendraagvlak. Uitgangspunt is tevens dat er geen detailhandelsactiviteiten meer mogen plaatsvinden op de achterblijvende locatie in Nazareth aan de Kasteel Schaloenstraat. Transformatie naar bijvoorbeeld zorgfuncties wordt ondersteund. Daarnaast moet het nieuwe winkelcentrum beide wijken verzorgen. Indien een dergelijk winkelcentrum voor beide wijken wordt ontwikkeld, is het toekomstperspectief redelijk tot

goed. Ook vanwege het stabiele draagvlak. Voorwaarde is de komst van een supermarkt van minimaal 1.000 m² vvo. Ook moet de ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum in verhouding staan tot het winkelcentrum in Amby.

Amby

Het winkelcentrum aan de Ambyerstraat Noord ligt centraal in de wijk. De beperkte omvang van de aanwezige supermarkt en de beperkte samenhang tussen de voorzieningen zijn belangrijke aandachtspunten. Een compact winkelgebied wordt nagestreefd, zeker gezien de leegstand aan de randen. De aanwezige supermarkt moet de kans krijgen om de vestiging te optimaliseren naar moderne maatstaven voor een servicesupermarkt in een wijkwinkelcentrum. Ontwikkelingen dienen bij voorkeur nabij de supermarkt plaats te vinden om een optimale synergiewerking te creëren. Feitelijk is het winkelcentrum te groot ontwikkeld. Dit betekent dat niet alle leegstaande panden toekomst hebben als winkelpand. Deze nota stimuleert daardoor de vestiging van bijvoorbeeld horeca, leisure of zorg in met name de zuidkant van het winkelcentrum. Uitbreiding met winkels is uitgesloten. Het inwonertal blijft nagenoeg stabiel en het perspectief is matig.

Bijlage 2: Trends en ontwikkelingen

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging. In het navolgende worden de relevante trends geschetst betreffende de ontwikkelingen van deze winkelsector in Nederland.

Trends in consumentengedrag en demografische ontwikkelingen

- De consument is steeds beter geïnformeerd via internet en besteedt steeds minder tijd aan de boodschappen en aan het bereiden van een maaltijd¹².
- De consument is kritisch en mobiel. Voor het doen van de boodschappen kiest deze steeds vaker voor een bezoek aan de grotere, ruim opgezette supermarkten of supermarktcentra, met een ruime keus en een goede parkeervoorziening en autobereikbaarheid.
- De consument koopt dan wel meer boodschappen online, maar toch is wordt het overgrote deel van de boodschappen in de winkel aangeschaft (98% in 2016)¹³.
- Wel blijkt uit onderzoek¹⁴ dat inmiddels 8% van de consumenten weleens gebruik maakt van een online bestelservice voor de aanschaf van levensmiddelen.
- In Nederland bereikt de vergrijzing een hoogtepunt in 2040, wanneer het land naar verwachting 4,8 miljoen 65-plussers telt. Deze nieuwe senioren zullen waarschijnlijk andere koopgewoonten hebben dan de jongere generaties, maar zij blijven behoefte hebben aan dagelijkse artikelen. Recent is onderzocht¹⁵ dat vergrijzing niet leidt tot lagere bestedingen in de supermarkten.

Dagelijkse sector en supermarkten

- Beleving en comfort worden in de supermarkten steeds belangrijker, want hierdoor kunnen zij zich onderscheiden van elkaar. Er is meer aandacht voor vers, authentiek, biologisch, ter plekke klaar-gemaakt, etc.
- Ook de bereikbaarheid en de parkeervoorziening blijven onveranderd relevant.
- Over de hele linie heeft de afgelopen jaren schaalvergroting plaatsgevonden. Voor een rendabel functioneren is een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe, moderne fullservice-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang van tussen 1.000 en 1.800 m² vwo. Verder vindt in de supermarktbranche een verdere segmentering en profilering plaats tussen de formules onderling en online¹⁶.
- Binnen de levensmiddelenbranche vormen supermarkten circa 80% van het aandeel voor wat betreft omzet en werkgelegenheid. Qua vloeroppervlak is dit aandeel circa 70%.
- In navolging van de schaalvergroting en de prijzenoorlog in de supermarktbranche hebben kleinschalige supermarkten en niet onderscheidende versspecialzaken op kansarme locaties zonder eigentijdse supermarkt het moeilijker gekregen.
- Het toekomstperspectief van kleine zelfstandigen wordt negatief beïnvloed door filialisering en vergrijzing van het ondernemersbestand. Landelijk neemt het aantal versspecialzaken af.

¹² Rabobank cijfers en trends, Supermarkten geciteerd april 2016

¹³ Distrifood, Marktaandeel van online naar 2,2%, oktober 2015

¹⁴ Deloitte, Consumentenonderzoek 2015, juni 2015

¹⁵ ING Economisch Bureau, Supermarkten en senioren, november 2016

¹⁶ Rabobank cijfers en trends, Supermarkten geciteerd april 2016

Ondersteunende winkelgebieden

In ondersteunende winkelgebieden zoals grote en kleine wijkwinkelcentra en buurtcentra, wordt de dagelijkse sector en daarmee de functionaliteit van het centrum, om een aantal navolgende redenen steeds relevanter.

- Er is sprake van schaalvergroting in de dagelijkse sector.
- Tegelijkertijd neemt in algemene zin het niet-dagelijkse (recreatieve winkelaanbod) af, als gevolg van toenemende internetbestedingen en de concurrentie met grotere (hoofd)winkelgebieden.
- Het toekomstperspectief verschilt per winkelgebied en is mede afhankelijk van de vraag-aanbodstructuur, de bereikbaarheid en parkeervoorziening. Clustering van meerdere functies en voorzieningen is wenselijk om de toekomstbestendigheid te vergroten.
- Toch wordt verwacht dat op basis van de algemene trends en ontwikkelingen niet ieder ondersteunend winkelgebied duurzaam is en behouden kan blijven.
- Keuzes maken en prioritering in kansrijke en kansarme winkelgebieden is vaak noodzakelijk.

Relatie trends en ontwikkelingen en beoogde planinitiatief

De consument kiest voor gemak en comfort en zodoende voor de grotere supermarkten en voor de winkelgebieden met supermarktaanbod. Ondersteunende winkelgebieden zonder eigentijdse supermarkten zullen kansarm zijn. In het beoogde planinitiatief kan door realisatie van een moderne supermarkt en een beperkt aanvullend aanbod worden voorzien in de actuele trends en ontwikkelingen.

Bijlage 3: Begrippenlijst

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.

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

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

Detailhandel (als activiteit)

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

Koopkrachtafvloeiing

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

Koopkrachtbinding

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

Koopkrachttoevloeiing

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

Vloerproductiviteit

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

Winkelvloeroppervlak (WVO)

De voor publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en ommuurde winkelruimte (dus excl. magazijn, kantoor, etalage, e.d.).

