

Kazerneterrein: onderdelen EER en DPO

Gemeente Venlo



Kazerneterrein: onderdelen EER en DPO

Gemeente Venlo

Rapportnummer: 204X00342.060731_6

Datum: 21 april 2011

Contactpersoon opdrachtgever: Mevrouw S. Mennen

Projectteam BRO: Didier Barrois, Marloes Krol, Jan Carel Jansen Venneboer

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte 14

Beknopte inhoud: Studie naar de mogelijke economische effecten van het beoogde programma op het Kazerneterrein te Venlo.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Bortel
Bosscheweg 107
5282 WV Bortel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en vraagstelling	3
1.2 Leeswijzer	4
2. LIJNSTAD	5
2.1 Het concept	5
2.2 Omvang van de functies	8
2.3 Bezoekersaantallen	8
3. BELEIDSKADERS	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Lokaal beleid	12
4. HAALBAARHEID PROGRAMMA	15
4.1 Haalbaarheid detailhandel	15
4.1.1 Kwantitatieve ruimte	15
4.1.2 Kwalitatieve ruimte	16
4.1.3 Conclusie	17
4.2 Haalbaarheid horeca en leisure	18
4.2.1 Trends in horeca	18
4.2.2 Trends in leisure	19
4.2.3 Vertaling landelijke trends naar Venlo	21
4.3 Haalbaarheid kantoren	21
4.3.1 Trends en ontwikkelingen	22
4.3.2 Conclusie	23
5. ECONOMISCHE EFFECTEN	25
5.1 Toelichting	25
5.2 Tijdelijke werkgelegenheidseffecten	26
5.3 Structurele werkgelegenheid	27
5.4 Totale werkgelegenheidseffecten	28
5.5 Economische effecten samengevat	29

6. EFFECTEN OP DE VOORZIENINGENSTRUCTUUR	31
6.1 Detailhandel	31
6.2 Leisure, kantoren en onderwijs	32
6.3 Overige uitstralingseffecten	33
 BIJLAGEN	 1
Bijlage 1: Analyse winkelstructuur	1
Bijlage 2: Branche-indeling	5

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Venlo is al enige tijd bezig met het (her)ontwikkelen van de voormalige Frederik Hendrik Kazerne. Op deze plek dient een multifunctioneel centrum / evenementengebouw gerealiseerd te worden waarin onder andere een voetbalstadion is opgenomen. Daarnaast dient het een gebied te worden dat ruimte biedt aan de zakelijke markt, het onderwijs maar ook recreatie en ontspanning. De verschillende elementen zorgen ervoor dat de locatie Frederik Hendrik Kazerne een verbindend element kan vormen in de lokale maar zeker ook regionale structuur. Het betreft een ontwikkeling die een regionale aantrekkingskracht gaat krijgen. Vooral de leisure component kan mensen vanuit de gehele regio aantrekken. De ontwikkeling wordt daarmee het visitekaartje van de stad waarbij de verschillende thema's (leisure, pleasure, gezondheid, sport en onderwijs) stevigheid geven aan de signatuur. De concentratie van dit soort functies draagt bij aan een herkenbaar profiel, het functioneren van de locatie, de regionale identiteit, levendigheid en sociale veiligheid.

Dit levert voor de locatie en de stad in zijn geheel een grotere stroom aan mensen op. Om dus tot een succesvolle ontwikkeling van het kazerneterrein te komen zijn enkele stevige infrastructurele aanpassingen noodzakelijk. Zo worden er onder andere een nieuw kruispunt, rechtstreekse op- en afritten en extra langzaamverkeerverbindingen gerealiseerd. Deze aanpassingen komen mede ten goede aan de stad en de bereikbaarheid van het centrum.

Conform de richtlijnen van de Provincie Limburg¹ is het wenselijk om voor de ontwikkeling rond de Frederik Hendrik Kazerne een Economische Effectenrapportage (EER) en een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) op te stellen. Beide onderzoeken vormen een hulpmiddel om in te schatten in hoeverre de kwaliteit van de binnensteden en eventueel de verzorgingsstructuur in wijk, buurt of kern in het geding is bij de ontwikkeling van nieuwe locaties, bij vestiging van concrete initiatieven op nieuwe/bestaande locaties of bij substantiële uitbreiding van bestaande vestigingen.

In juni 2010 is door de raad gekozen voor de ontwikkelvariant Lijnstad die is ontwikkeld door XDGA. In deze variant wordt de nieuwe ontwikkeling van vastgoed geconcentreerd langs het spoor. Zo blijft er aan de noordzijde een groot groen en open gebied over waar mensen kunnen verblijven en recreëren in een parkachtige omgeving.

¹ Zie Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg (januari 2007) als aanvulling op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

De gemeente Venlo heeft BRO verzocht om een EER en DPO op te stellen. In deze rapportage worden de economische effecten en de effecten op de verzorgingsstructuur in beeld gebracht.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het concept 'Lijnstad' en het bijbehorende programma. Het volgende hoofdstuk gaat in op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van perifere detailhandelslocaties. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid in kaart gebracht van detailhandels-, leisureontwikkelingen en bedrijfsmatige ruimte in het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de economische effecten van de ontwikkeling. Hierbij wordt gekeken naar de effecten op de tijdelijke werkgelegenheid en structurele werkgelegenheid. Om deze effecten op werkgelegenheid te bepalen zullen er omzetindicaties en investeringskosten worden weergegeven voor de verschillende onderdelen. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens inzicht verschaft in de effecten op de totale voorzieningenstructuur.

2. LIJNSTAD

2.1 Het concept

De pijlers

Het concept van Lijnstad is opgebouwd uit een aantal onderdelen. Deze onderdelen zijn, wat betreft vastgoed, grotendeels geplaatst direct langs het spoor. De totale ontwikkeling bestaat uit: het multifunctioneel centrum (MFC), een onderwijs cluster, een leisure cluster en een commercieel cluster (winkels, kantoren, etc.). Sport en recreatie krijgen naar verwachting een grote rol in het gebied.

MFC / Evenementengebouw

Het MFC is een van de belangrijke pijlers binnen het concept. VVV zal haar wedstrijden afwerken in het nieuwe MFC dat daarnaast ook ruimte biedt aan concerten en andere evenementen. Uitgegaan wordt van een invulling met de volgende onderdelen: veld, tribunes en voorzieningen, congresfunctie en kantoren.

Onderwijs

Naast het MFC vormt de onderwijs cluster ook een belangrijke pijler binnen het plangebied. Er is ruimte ingepland voor het ROC maar op termijn komen mogelijk ook andere onderwijsinstellingen (bv. sportonderwijs) richting het kazerneterrein. Om de onderwijsinstelling de benodigde ruimte te bieden zullen leslokalen, praktijklaboratoria en sportlokalen worden gerealiseerd. De onderwijsfunctie van het ROC wordt aangrenzend aan het MFC ontwikkeld.

Verder wordt nog onderzocht of het SSONML samengebracht kan worden op de locatie Gildepraktijkopleidingen.

Leisure

Ook op het gebied van vrije tijd biedt het concept ruime mogelijkheden. Voor dit onderdeel zijn onder andere Holland Casino, een spa en wellness centre, een hotel, een restaurant en bars voorzien. Het casino is voorzien direct langs het spoor. Het grootste deel van de overige leisure ontwikkeling zal in het park direct achter het casino worden gerealiseerd. Voor kleinere horeca voorzieningen zijn nog enkele plekken verspreid in het plangebied aangewezen. Daarnaast is in het plangebied een zwembad voorzien. De voormalige appelplaats is in het plan voorzien als stadspark en een evenemententerrein is voorzien aan de maaszijde.

Commercieel / Zakelijke dienstverlening

Als onderdeel van de pijler commercieel is in het programma ruimte voor thematische detailhandel opgenomen. Deze dient zich te richten op de hoofdthema's sport & spel, beauty & wellness, onderwijs & kennis om te passen binnen het totaal concept. Bijpassende detailhandel(sbranches) zijn daarom: persoonlijke verzorging,

sport & speelgoed, (sport)fietsen en kantoorartikelen/boeken. Uitgegaan wordt van in totaal 5.000 m² bvo voor retail in de eerste fase. Naast het retail onderdeel is er ruimte opgenomen voor business elementen. Gedacht wordt aan kantoren en andere bedrijfsruimtes. Ook rondom het thema gezondheid wordt nadrukkelijk naar invulling gezocht.

Kaart plangebied



Locatie

De locatie kent een parkachtige setting met een hoog kwaliteitsniveau van de gebouwen maar ook van de openbare ruimte. De verblijfskwaliteit wordt als zeer belangrijk ervaren.

De Frederik Hendrik Kazerne is goed bereikbaar via de snelweg A67/A73 en de Eindhovenseweg. Tevens is de locatie goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers door rechtstreekse verbindingen met het centrum van Venlo. Door enkele infrastructurele aanpassingen (o.a. nieuw kruispunt Eindhovenseweg/Kazernestraat, rechtstreekse op- en afritten en extra langzaamverkeerverbindingen) wordt de bereikbaarheid verder gegarandeerd en verbeterd. Ook de centra van Venlo en Blerick kunnen hiervan profiteren.

Ten noorden en westen van het plangebied is het bedrijventerrein Trade Port Venlo gelegen. Aan de zuidzijde vormt het spoor een begrenzing en aan de oostzijde grenst het gebied aan de Maas en het overloop gebied van deze rivier. In het plangebied is veel ruimte voor groen opgenomen. In deze groene zone is ruimte voor sport, bewegen en ontspanning.

Tabel 2.1: Omvang van de functies

Functies	Fase 1: 2011 - 2015	Fase 2: 2016 - 2025	Totaal
Blok A: Kantoren	2.750 m ²		2.750 m ²
Expositie- en werkruimte	860 m ²		860 m ²
Blok B: Spa & Wellness	5.500 m ²		5.500 m ²
Blok C: Hotel	5.000 m ²		5.000 m ²
Detailhandel/dienstverlening	2.000 m ²		2.000 m ²
Blok D: (Zakelijke) dienstverlening	1.400 m ²	1.410 m ²	2.810 m ²
Blok E: Horeca	644 m ²		644 m ²
Blok F: Holland Casino	12.500 m ²		12.500 m ²
Blok G: Kantoren		20.000 m ²	20.000 m ²
Blok H: Sporthal	3.150 m ²		3.150 m ²
Blok I: ROC	10.000 m ²		10.000 m ²
Blok J: Kantoor	1.500 m ²		1.500 m ²
Blok K: MFC: Veld en Tribunes	42.900 m ²		42.900 m ²
Detailhandel/dienstverlening	3.000 m ²		3.000 m ²
Parkzone	Nader in te vullen		25.000 m ²
Zwembad		Nader te onderzoeken	
Totaal	91.204 m ²	21.410 m ²	137.614 m ²

Bron: Visie en Grondexploitatie FHK, mrt 2011

Het Lijnstad-model is ruimtelijk van opzet, met goede toevoeren en voldoende parkeergelegenheid. Er is voorzien in zo'n 2.000 à 2.500 parkeerplaatsen. De goede verbinding met het centrum maakt het mogelijk om daarnaast ook gebruik te maken van de parkeervoorzieningen aan de overzijde van de Maas. Bij topdrukke in het centrum kan ook gebruik worden gemaakt van de parkeervoorzieningen op de FHK om zo het centrum te ontlasten.

De uitstraling van de toekomstige gebouwen in het plan van de Lijnstad zijn eigentijds. Deze worden gecombineerd met enkele gerenoveerde monumentale panden van de voormalige kazerne.

2.2 Omvang van de functies

Voor het uiteindelijk bepalen van de economische effecten is de omvang van de geplande ontwikkelingen van belang. In deze notitie wordt uitgegaan van een oppervlakte van het plangebied van 22 ha.

In tabel 2.1 is in beeld gebracht hoeveel m² bvo per functie worden toebedeeld. De vermelde m² bvo uit de tabel zullen de basis vormen voor verdere berekeningen.

Vast staat dat het MFC, het casino, het ROC en een deel van de kantoren gevestigd wordt langs het spoor. Het hotel en de wellness faciliteiten worden voorzien in het park direct achter het casino.

2.3 Bezoekersaantallen

Voor de ontwikkeling van het kazerneterrein zijn in het kader van de MER rapportage ook de aanwezige hoeveelheid mensen in beeld gebracht. De grootste mensen trekkers vormen het MFC en het evenementen terrein. Tijdens voetbal wedstrijden kunnen er 17.500 mensen terecht in het stadion. Dit zal ongeveer 25 keer per jaar het geval zijn. Het MFC wordt daarnaast ook voor evenementen zoals concerten gebruikt. Er kunnen dan maximaal 25.000 bezoekers terecht. Een zelfde aantal kan ook op het evenemententerrein terecht.

Het Holland Casino is ook een grote publiekstrekker met ongeveer 750.000 bezoekers per jaar. Dit komt neer op iets meer dan 2.000 bezoekers per dag. Het onderwijs zorgt voor de aanwezigheid van ongeveer 2.000 studenten op een doordeweekse dag. De overige functies zoals de kantoren trekken vooral werknemers en veel minder bezoekers.

3. BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De hoofdlijn van de nota is decentralisatie. De verantwoordelijkheden voor een nadere invulling van het ruimtelijk beleid worden bij de provincies en gemeenten neergelegd.

Nota Ruimte

De nota bevat echter nog steeds ook enkele inhoudelijke uitgangspunten van het rijksbeleid, mede op basis van de diverse ingediende moties. Zo wordt voor detailhandel bijvoorbeeld gesteld dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden. Ook is in de nota aangegeven dat gemeenten de mogelijkheid moeten krijgen om in bestemmingsplannen een aparte bestemming voor perifere detailhandel op te nemen. Ook het Interprovinciaal Overleg (IPO) heeft bij de begripsbepaling voor detailhandel op perifere locaties een rol gekregen.

Ruimte voor brancheverbreiding

Tot nu toe stond het ruimtelijk beleid een beperkt aantal branches toe op perifere locaties. Vanuit de markt wordt de druk echter steeds groter om ook andere branches, zoals bruin- en witgoed en sport en spel op perifere locaties toe te staan. De Nota Ruimte biedt gemeenten meer mogelijkheden om het ruimtelijk beleid op dit vlak naar eigen inzicht in te vullen.

Opheffen branchebeperking is geen vrijbrief

Het opheffen van de branchebeperking in het rijksbeleid is, mede door aanvullende eisen, moties en de mogelijke detailleringvrijheden voor gemeenten, geen vrijbrief voor de detailhandel om zich nu overal te kunnen vestigen. Uitgangspunt van het rijksbeleid blijft het bieden van een goede plaats voor ieder bedrijf, zodat een optimale bijdrage kan worden geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen.

Eén van de doelstellingen van het nieuwe integrale locatiebeleid is bovendien het versterken van de leefbaarheid, waarbij gestreefd wordt naar kwaliteit en variatie in vestigingsplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, met aandacht voor functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving.

Afgewogen branchering blijft noodzakelijk

Om deze kwaliteit te bereiken is het zaak iedere vestigingsplaats op de juiste wijze in functionele zin te profileren en daartoe ook de mogelijkheden te bieden. Hiervoor kan het nodig zijn bewust schaarste te creëren om ontwikkelingen op relatief moeilijke locaties te stimuleren. Een goede afweging van de branchering naar concentratiegebied is daarbij een belangrijke randvoorwaarde.

Richtlijnen van het Interprovinciaal Overleg

In het traject van de Nota Ruimte is afgesproken dat de provincies in het IPO gezamenlijk richtlijnen opstellen met betrekking tot branchebeperkingen voor perifere detailhandel. In februari 2006 heeft het IPO hierop gereageerd met algemene richtlijnen met betrekking tot branchebeperkingen. Het IPO kiest in haar hoofdbeleidslijn voor de volgende uitgangspunten:

- het ondersteunen en beschermen van de bestaande detailhandelsstructuur;
- weidewinkels worden in alle provincies expliciet verboden;
- voor andere relevante grootschalige ontwikkelingen, zoals leisure, wordt eveneens beleid vastgelegd;
- binnen de regels, wordt vrijheid geboden voor maatwerk per provincie².

3.2 Provinciaal beleid

Momenteel is in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling het beleid opgenomen dat voorheen in de POL-aanvulling (Provinciaal Omgevingsplan Limburg) Diensten en Locaties stond. Deze POL-aanvulling ging in op nieuw beleid voor kantoren, detailhandel en leisure in Limburg. De aanvulling is in zijn geheel overgenomen in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling. Hoofddoel van het omgevingsbeleid is de uitbouw van Limburg als kwaliteitsregio. De dienstensector, in de vorm van hoogwaardige winkel- en vrijetijdsvoorzieningen, draagt bij aan de vitaliteit van steden en dorpen. De ambitie van de provincie en stadsregio's is om gezamenlijk de ontwikkeling van de Limburgse stuwende dienstensector te stimuleren.

Algemene uitgangspunten

Door de provincie Limburg is een aantal algemene uitgangspunten met betrekking tot de ontwikkelingen van voorzieningen op een rij gezet.

² In de praktijk blijkt dan ook dat verschillende provincies er anders mee omgaan, uiteenlopend van restrictief tot liberaal.

Tabel 3.1 Provincie Limburg: Algemene uitgangspunten

• Marktgerichte, maar geen marktconforme invalshoek • Vitaliteit van de binnensteden moet gegarandeerd zijn • Ruimte voor de ontwikkeling van diensten binnen de gebieden van stedelijke dynamiek	• Accent regelgeving op faciliteren en regisseren • Kwalitatieve benadering ontwikkelingen, minder normering • Bij de ontwikkeling van locaties en de vestiging van bedrijven wordt rekening gehouden met de complementariteit van steden
---	---

Uitwerking per stadsregio

Voorts wordt door de provincie een aantal uitgangspunten gehanteerd bij de keuze en ontwikkeling van locaties én bij de inrichting van locaties.

Tabel 3.2 Provincie Limburg: Specifieke uitgangspunten

Keuze & ontwikkeling van locaties	Inrichting van locaties
• Gefaseerde ontwikkeling • Goede onderbouwing uit ruimtelijk, economisch, landschappelijk en verkeer- en verkeersperspectief • Variatie in vestigingsmilieus • Concentratie • Maximaal benutten bestaande infrastructuur	• Zorgvuldig ruimtegebruik • Duurzame inrichting • Combinatie van functies • Ruimtelijke kwaliteit • Bereikbaarheid • Parkeren • Beheer

Voorkeursmilieus ontwikkelingen (detailhandels)voorzieningen

Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat voorzieningenlocaties elkaar goed aanvullen. Er dient een goede balans te zijn tussen binnenstedelijke detailhandelsvoorzieningen, de verzorgingsstructuur op wijk- en buurniveau en de grootschalige detailhandelsvoorzieningen op stedelijke dienstenterreinen. Met een onderscheid in drie typen winkelgebieden, gebaseerd op het koopgedrag van consumenten (functionele invalshoek):

- centra voor vergelijkend recreatief winkelen;
- centra voor dagelijkse aankopen;
- centra voor (minder frequente) doelgerichte aankopen.

De provincie streeft naar voldoende variatie van vestigingsmogelijkheden en benoemt daarbij verschillende milieus. Deze milieus onderscheiden zich door bepaalde kenmerken op het gebied van ruimtelijke kwaliteit (ruimtegebruik, representativiteit, functiemenging) en bereikbaarheid. De functionele driedeling van de detailhandel wordt hierbij gekoppeld aan de volgende voorkeursmilieus.

Centraal stedelijk gebied	Vergelijkend recreatief winkelen: Kleinschalig en grootschalig (in randzone tevens vestigingsmogelijkheden voor grootschalige dagelijkse aankopen).
Woonwijken	Dagelijkse aankopen: Kleinschalige en grootschalig (indien ruimtelijk inpasbaar, grootschalige winkels voor dagelijkse aankopen bij voorkeur in stadsdeelcentra, zeker indien combinatie mogelijk is met vergelijkend recreatief winkelen).
Stedelijke dienstenterreinen	Doelgerichte aankopen: Grootschalig winkelaanbod. Daarnaast zeer grootschalige aankopen food (megasupermarkten groter dan 3.500 m ² , na zorgvuldige afweging en indien elders niet inpasbaar).

De stedelijke dienstenterreinen bieden uitsluitend ruimte aan detailhandelsfuncties voor minder frequent benodigde, doelgerichte aankopen. Niet limitatief zijn dit de volgende branches: wonen (meubelen, keukens, sanitair, bouwmaterialen, gereedschap en bruin- en witgoed), vervoer (auto's, boten, caravans), outdoor (tuinartikelen, kampeermaterialen en buitensport). Alleen grotere winkels (> 1.000 m² vvo) komen in aanmerking van vestiging op dergelijke terreinen.

Megasupermarkten (> 3.500 m² bvo) worden bij voorkeur gevestigd in een stadsdeelcentrum of in de randzone van de binnenstad mits ruimtelijk en verkeerskundig inpasbaar. Vestiging op een stedelijk dienstenterrein wordt echter niet op voorhand uitgesloten. Aan een keuze hiervoor moet een goede onderbouwing en afweging ten grondslag liggen. Reguliere supermarkten horen niet thuis op een stedelijk dienstenterrein. Ook solitaire vestiging van supermarkten langs invalswegen wordt afgewezen, concentratie van winkelaanbod is namelijk het uitgangspunt.

3.3 Lokaal beleid

Beleid boodschappen en recreatief aanbod

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Venlo is gericht op een duurzame voorzieningenstructuur en zet in op: het zijn van centrumstad voor de regio en het Duitse achterland, deeltkernen, wijken en buurten die sterk genoeg blijven. De bestaande voorzieningenstructuur is goed. Versterking van de binnenstad heeft de hoogste prioriteit, de stadsdeelcentra Blerick en Tegelen moeten de ruimte krijgen om hun stadsdeelverzorgende functie uit te bouwen, op buurt- en wijkniveau dient een minimaal voorzieningenniveau gehandhaafd te blijven.

De winkelstructuur voorziet het thema 'boodschappen doen' op buurt- en wijkniveau en in de stadsdeelcentra. Hier vallen de branches levensmiddelen, persoonlijke verzorging, lectuur, bloemen en dierbenodigdheden onder. Recreatief winkelen, kijken & vergelijken en meer dan alleen winkelen wordt voorzien op binnenstadsni-

veau. Megasupermarkten worden alleen in de binnenstad en stadsdeelcentra gevestigd. Ze mogen bovendien de buurt- en wijkstructuur niet aantasten.

Beleid grootschalig en perifeer aanbod

Themacentrum 't Trefcenter moet alle kansen krijgen om zich verder te ontwikkelen als sterk themacentrum. Er hoeven geen grenzen gesteld te worden aan de omvang van het themacentrum, wel aan de branches en de ruimtelijke opzet. Daarom worden op andere locaties geen grote ontwikkelingen in een vergelijkbaar thema (wonen, in en om huis) toegestaan, die een lokale of bovenlokale functie hebben en concurrerend zijn voor 't Trefcenter. Ontwikkelingen rond bouwmarkten en tuincentra zijn wel mogelijk. Een verdere verruiming van branches op 't Trefcenter naar electro/bruin- en witgoed, modisch of sport- en speelgoed is niet aan de orde.

Vanuit de markt bestaat steeds meer vraag naar ruimere brancheringsmogelijkheden op perifere locaties. Het beleid ten aanzien van brancheverbreiding en branchevervaging geeft aan dat de verkoop van artikelen die al in recreatief bezochte centra worden aangeboden niet aan de orde is. Dit om de structuur sterk te houden. Het gaat met name om: sport en speelgoed, elektronische apparatuur, kleding en mode, dagelijkse artikelen en de tijdelijke/seizoensverkoop van deze en andere artikelen.

Initiatieven die dermate grootschalig zijn dat deze in de bestaande centra niet zijn in te passen (bijvoorbeeld outdoor, kamperen, caravans) kan ruimte geboden worden op andere locaties in de structuur.

4. HAALBAARHEID PROGRAMMA

4.1 Haalbaarheid detailhandel

Zoals eerder gemeld zijn er enkele retailonderdelen die goed in het concept voor de ontwikkeling van het kazerneterrein zouden passen. Hoofdthema's die gedestilleerd kunnen worden zijn: sport & spel, beauty & wellness, onderwijs & kennis. Bijpassende detailhandel(sbranches) zijn daarom: persoonlijke verzorging, sport & speelgoed, (sport)fietsen en kantoorartikelen/boeken/tijdschriften.

Uitgangspunten

- Ruimte bieden aan retail mogelijkheden past momenteel niet binnen het vigerend detailhandelsbeleid.
- Bij het opstellen van de visie is aangegeven bestaande winkelstructuren (Binnenstad, Centrum Blerick, Trefcenter) te versterken.
- Het beleid staat momenteel niet toe dat er nieuwe detailhandelslocaties worden ontwikkeld.
- Voorzien wordt in een mogelijke ontwikkeling van maximaal 5.000 m² bvo detailhandel in fase 1 van de herontwikkeling van het kazerneterrein.
- De detailhandel dient passend en ondersteunend aan het concept van het kazerneterrein te zijn (thematisch) en daarnaast complementair aan de bestaande winkelconcentraties. Zij mag in ieder geval niet concurrerend met de bestaande detailhandelslocaties zijn.
- De mogelijkheid blijft dat de 5.000 m² niet volledig met detailhandelsfunctie worden gevuld maar deels ook met zakelijke en publieke dienstverlening.
- Naast de detailhandel is er ruimte voor zakelijke dienstverlening (2.810 m²). Vanuit deze ontwikkeling zijn geen effecten te verwachten.

4.1.1 Kwantitatieve ruimte

Zoals uit de bijlage blijkt, is het detailhandelsaanbod in de gemeente Venlo met 231.674 m² wvo omvangrijk, ook in vergelijking met andere plaatsen van naar inwonertal vergelijkbare omvang. De dagelijkse en de niet-dagelijkse artikelensector zijn beiden sterk vertegenwoordigd. Binnen de dagelijkse artikelensector is vooral de branche levensmiddelen omvangrijk.

In de niet-dagelijkse artikelensector zijn diverse branches ruim vertegenwoordigd: huishoudelijke artikelen, dier & plant (zeer ruim door de aanwezigheid van verschillende grootschalige tuincentra met een bovenlokale aantrekkingskracht) en de woonbranche. De branches warenhuizen, sport & spel en bruin en witgoed blijven

naar verhouding (beperkt) achter. Met de realisatie van het project Maasboulevard is hier echter verandering in gekomen.

Gelet op de vaak ruime vertegenwoordiging van branches in Venlo en de invulling die de Maasboulevard heeft gekregen, is er bij een kwantitatieve analyse op hoofd-brancheniveau in geen enkele hoofdbranche marktruimte voor een uitbreiding van het detailhandelsaanbod.

4.1.2 Kwalitatieve ruimte

Kijken we op kwalitatieve wijze naar het aanbod in de branches en passendheid op de locatie dan kan het volgende gezegd worden:

- *Persoonlijke verzorging*

Het huidige aanbod in Venlo voorziet op meerdere niveaus in aanbod in persoonlijke verzorging zoals drogisten, parfumerieën en op beauty & wellness gerichte detailhandel. Beauty & wellness is een trend waar meer op kan worden ingespeeld binnen de bestaande centra. Voor de binnenstad is een brancheringsplan opgesteld, dat hierin voorziet. In de huidige winkelstructuur kunnen winkels in de persoonlijke verzorging in ruime mate worden gefaciliteerd. Verkoop van beauty & wellness is alleen denkbaar als ondergeschikte activiteit bij één van de leisure-onderdelen in het concept voor de Kazerne.

- *Sport & speelgoed*

Bij sport en speelgoed kan aan een divers aanbod gedacht worden: een algemene sportzaak, sportspecialzaken zoals hengel-, ruiters-, duik- en golfsport, running/sportschoenen, buitensport/outdoor en (houten) speelgoed. Het merendeel van het aanbod aan sport & speelgoed bevindt zich in de centrumgebieden, waarbij algemene sportzaken en running/sportschoenen ruim vertegenwoordigd zijn. Daarnaast wordt dit aanbod nog sterk uitgebreid door vestiging in de Maasboulevard en het centrum van Blerick. Het aanbod aan buitensport/outdoor bestaat uit een ANWB (240 m² vvo, binnenstad), Bever (970 m² vvo, Trefcenter) en USA sportmode (50 m² vvo, verspreide bewinkeling). Versterking kan een mogelijkheid zijn, maar dient dan goed onderbouwd te worden. Versterking met een sportspecialzaak kan ook een mogelijkheid zijn, hoewel dergelijke zaken doorgaans klein van omvang zijn (de grootste zaak in Venlo is Fun Sports Sjaak Bosch in diverse deels seizoenssporten, 350 m² vvo).

- *(Sport)Fietsen*

Het aanbod aan rijwielen bevindt zich in enkele centrumgebieden en kleine wijkcentra maar is vooral ook verspreid gevestigd in de bebouwde kom. Het aanbod varieert van zaken met minder dan 100 m² vvo tot enkele zaken met ca. 550 m² vvo, exclusief de reparatieruimte. Een echt grootschalige fietsenzaak ontbreekt in Venlo

en kan een versterking zijn voor de gemeente. Momenteel is er wel een rijwielspecialzaak direct tegen het ontwikkelgebied aangelegd. Dit zou een mogelijk interessante kandidaat kunnen zijn voor verplaatsing in combinatie met schaalvergroting.

- *Kantoorartikelen/boeken*

De boekenzaken en winkels in kantoorartikelen (hoofdbranche media) zijn merendeels gevestigd in de centrumgebieden van Venlo, Tegelen en Blerick. De branche media wordt veelal recreatief bezocht (kijken & vergelijken). Boekenwinkels hebben vaak de loop nodig die de andere winkels in centra veroorzaken, maar zij kunnen ook dusdanig gespecialiseerd zijn dat zij solitair kunnen functioneren (studieboekencentrum, cartografisch centrum, etc.). Gelet op het thema onderwijs & kennis is een studieboekenwinkel die tevens kantoorartikelen verkoopt een optie. Voorwaarde is voldoende massa aan studenten. Met het beoogde aantal studenten op het Kazerneterrein lijkt een volwaardige zaak niet haalbaar. Ter vergelijking: Tilburg beschikt als stad met 200.000 inwoners over een Selexyz van 1.300 m² wvo die studieboeken verkoopt. Deze stad kent een studentenpopulatie van 26.000. Toch moet een kleinere winkel met studieboeken tot de mogelijkheden behoren.

- *Overige detailhandel?*

Overige detailhandel is mogelijk indien zij ondersteunend is aan het concept. Daarbij gaat het om enkele kleine ruimtes, waarin de verkoop kan plaatsvinden van tijdschriften/kantoorartikelen, kleine studieboekenverkooppunt, snacks/minisuper, kiosk, de VVV-fanshop, etc.. Ook liggen er mogelijkheden op het vlak van een energiewinkel en/of computerspecialzaak.

4.1.3 Conclusies

De mogelijkheden voor (grootschalige) detailhandel op het kazerneterrein zijn vanuit distributie-planologische optiek beperkt. Gekeken naar het totaal aanbod van de gemeente Venlo is er kwantitatief geen marktruimte voor een uitbreiding van het detailhandelsaanbod. Uitgesplitst naar branche zijn er kwantitatief wel mogelijkheden zij het beperkt van omvang. Bij de kwalitatieve benadering zijn de mogelijkheden beperkt tot enkele branches.

De provincie hecht veel belang aan het niet verstoren van de bestaande winkelstructuren. Daarnaast wil de gemeente Venlo momenteel de bestaande centra verder versterken. De detailhandelontwikkelingen op het Kazerneterrein mogen dus niet concurreren met de bestaande winkelcentra en hun (beoogde) ontwikkeling. Dit beperkt de mogelijkheden voor detailhandel op het Kazerneterrein in sterke mate. Uitgangspunt is daarom dat deze ontwikkelingen vooral moeten passen bij het totale concept voor het terrein, en daaraan ondersteunend moeten zijn. Dit houdt in dat de mogelijkheden vooral te vinden zijn in de branches sport en speelgoed, rij-

wielen en (kantoor)boekhandels. Daarnaast is er ruimte voor enige op de gebruikers van het terrein toegesneden “gemakswinkels”.

De ruimte die momenteel voorzien is voor winkels op het Kazerneterrein kan ook deels of geheel gericht worden op groothandel die niet gericht is op particuliere consumenten. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een groothandel in kantoormeubelen. Een dergelijk initiatief sluit goed aan bij de geplande kantoorgebruikers in het plangebied. De voorgestelde ontwikkeling van 2.810 m² zakelijke dienstverlening draagt ook bij aan deze bedrijfsmatige ondersteuning. Vanuit deze ontwikkeling zijn geen effecten te verwachten.

Een tweede mogelijkheid is een invulling die meer gericht is op zorg, gezondheid en persoonlijke verzorging. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een fysiotherapeut, fitnesscentrum, kapper, beautysalon, etc.. Deze laatste elementen gaan ook goed samen met de geplande spa & wellness ontwikkeling.

4.2 Haalbaarheid horeca en leisure

Horeca en leisure scheppen in hoge mate hun eigen markt. De kracht van ‘het concept’, de marketing, het ondernemerschap en de service bepalen in wezen veel meer dan in de detailhandel de haalbaarheid. Dat neemt niet weg dat ook in deze sector sprake kan zijn van een overaanbod waardoor er onvoldoende economisch draagvlak overblijft voor andere zaken, elders in de stad of regio. Zo biedt een middelgrote stad als Venlo in de praktijk slechts ruimte voor één casino, stadion of megabioscoop. Voor wat betreft horeca moeten zaken zich duidelijk onderscheiden van het omvangrijke, maar relatief kleinschalige aanbod in de binnenstad.

4.2.1 Trends in horeca

Een dynamische sector

In toenemende mate wordt door overheden het economisch en sociaal-maatschappelijk belang van een sterke horecasector erkend. Vrijwel elke Nederlander bezoekt tegenwoordig wel eens een horecazaak, in welk verband en met welk motief dan ook. De volle terrassen tegenwoordig spreken boekdelen. Horeca is essentieel voor binnensteden en vrijetijdscusters. Het belichaamt het gastvrije, sfeervolle karakter van een stad en is in die zin wezenlijk voor de identiteit en het imago. De horeca heeft ten opzichte van veel andere economische sectoren een sterk vernieuwend vermogen. Een moderne horecagelegenheid past elke zeven jaar de productformule ingrijpend aan. Wel is de sector nogal conjunctuurgevoelig en zijn de bedrijfslasten de afgelopen jaren relatief sterk toegenomen.

Trends aan de vraagzijde

- De *consumentenbestedingen* in de horeca zijn tot 2008 sterk toegenomen, waarna een flinke recessie volgde. Hotels en fastfood doen het inmiddels echter al weer een stuk beter.
- *De consument gaat steeds bewuster consumeren en is kritisch. De nadruk ligt steeds meer op gezond en gemakkelijk eten, slow-food en streekeigen producten.*
- De *individualisering* zet door: een grotere behoefte aan variatie in het aanbod.
- Groeiende behoefte aan *verrassing, avontuur, spektakel* en unieke belevenissen. Sfeer en beleving zijn belangrijk voor de horecabezoeker.
- *Vaker op willekeurige tijdstippen eten, ook onderweg ('grazen', 'snacken').*
- Een groeiend aantal koopkrachtige *senioren*.

Trends aan de aanbodzijde

- *Clustering en brancheverbreiding.* Steeds meer branchevreemde aanbieders die horeca bieden. Daarnaast is steeds vaker sprake van een integratie met detailhandel, leisure, sport en andere activiteiten, al dan niet thematisch.
- *Filialisering.* Verdere ketenvorming in de horeca is om schaalvoordelen te behalen. Het betreft zowel cafés (Drie Gezusters), restaurants (La Place, Dudok, Humphrey's, De Colonie) als fastfoodzaken (McDonald's, Burger King, Subway).
- *Branchevernieuwing.* De horeca richt zich steeds meer op vermaak en beleving, inclusief bijzondere activiteiten, arrangementen en merchandise.
- *Thematisering.* Themarestaurants of cafés (lounge bar, cultuurcafé, stadsbrouwerij), maar ook thema-hotels (Art-hotel, designhotel, zorghotel).
- Sterke groei van de *vers-outlets* zoals formules voor koffie (Coffee Company, Mocka More, Starbucks), soepwinkels (Suppa, Soup4You), sushi-bars (Tiny Tokyo), wok-formules (Wok to Go) en juice-bars.
- De *kwaliteit* van de restaurantkeuken is in Nederland sterk toegenomen, met aandacht voor gezondheid en gebruik van streekeigen versproducten.
- Toenemende concurrentie vanuit detailhandel (loket-verkoop) en traffic-points.
- Aandacht voor *vormgeving en uiterlijk*. Architectuur kan een attractie op zich zijn.
- Opkomst van *kindvriendelijke restaurants*.

4.2.2 Trends in leisure

Een dynamische sector

De leisuresector vertoonde het afgelopen decennium een enorme dynamiek. De opkomst van megabioscopen, casino's, skihallen, sauna's, etc. illustreert dit. Mensen willen worden vermaakt, zowel binnen- als buitenshuis, en zijn bereid om daarvoor te betalen. Men kiest echter veel minder vanzelfsprekend voor een bepaalde bestemming dan vroeger. Er is immers volop keuze: stadscentra, perifere winkels of vrijetijdsvoorzieningen, attractieparken, enzovoorts. Informatie is via media en internet volop toegankelijk en per auto kan men binnen redelijke tijd overal komen.

Leisure heeft een intensieve relatie met horeca en (soms) detailhandel. De sector heeft niet alleen een economische en maatschappelijke meerwaarde, maar kan ook het onderscheidende karakter en het imago van een stad aanzienlijk versterken.

Grote ruimtebehoefte

Er zijn veel initiatieven voor leisure op perifere locaties, dit type zaken heeft doorgaans een grote ruimtebehoefte. De daadwerkelijke realisatie van 'nieuwe' leisure gaat in Nederland echter minder snel dan in omliggende landen. Een belangrijke reden is de grondschaarste, maar ook de relatief fijnmazige verzorgingsstructuur en de soms langdurige planologische procedures spelen een rol. Onze binnensteden behoren door het voorzieningenaanbod, de cultuurhistorie en de verblijfskwaliteit tot de aantrekkelijkste in Europa. Ze genereren dan ook een hevige concurrentiekracht, met name voor wat betreft detailhandel, horeca en cultuur en ondanks de vaak problematische bereikbaarheid en parkeercapaciteit.

Elke functie z'n eigen plek

Stedelijke gebieden zijn bij uitstek de vestigingslocatie voor (grootschalige) leisurevoorzieningen. De diverse soorten voorzieningen stellen echter elk hun eigen ruimtelijk-functionele eisen en hebben hun eigen binding met het centrumgebied. Zo is bijvoorbeeld een bioscoop of casino duidelijk versterkend voor de centrumfunctie, maar een evenementenhal, zwembad of kartbaan veel minder.

Algemene trends in het vrijetijdsgedrag

- Opkomst van 'vrijtijdsaristocraten', die 'alles' willen zien, doen en beleven. Mensen ontlenen hun identiteit en status steeds meer aan hun vrijetijdsgedrag ('doen') en minder aan materiële zaken ('hebben').
- Mensen gaan tegenwoordig efficiënt om met hun *tijd*.
- Een kritischer benadering van de prijs-kwaliteitverhouding van attracties.
- Meer nadruk op persoonlijk welbevinden, lichamelijke gezondheid en uiterlijk.
- Een groeiende, vaak onbewuste, trendgevoeligheid.
- Meer behoefte aan verrassing, 'avontuur', 'spektakel' en 'unieke' belevenissen.
- Tegelijkertijd een toenemende (vaak latente) hang naar waarden als authenticiteit, traditie, ambacht, herkenbaarheid en geborgenheid.
- Vervaging vrije tijd en werk (flexibele arbeid, thuiswerken, etc.).
- Zelfontplooiing als vrijetijdsbesteding.
- Opkomst senioren: veel vrije tijd en geld, maar wel gevoelig voor service en klantgerichtheid.
- Steeds meer allochtonen, met deels andere vrijetijdsbehoeften.
- Het gebruik van de auto voor recreatieve doeleinden blijft groeien.

Ontwikkelingen in leisure kort en bondig

- *Ketenvorming* van vrijetijdsvoorzieningen (leisure), ook mondiaal.
- *Schaalvergroting* van individuele voorzieningen.
- Het onderscheid tussen *cultuur* en *vermaak* wordt steeds vager.

- Clustering van voorzieningen, ontwikkeling tot *multifunctionele centra*.
- *Professionalisering*, grotere marktgerichtheid.
- *Thematisering*.
- *Kortere product-life cycli*.
- Een grotere afhankelijkheid van (*tijdelijke*) *evenementen, exposities, etc.*
- Meer nadruk op het *uiterlijk* (vormgeving) van accommodaties.

4.2.3 Vertaling landelijke trends naar Venlo

Het horeca- en leisure-aanbod in Venlo is kwalitatief redelijk goed maar wat traditioneel van aard. Bijzondere, moderne en toonaangevende 'stedelijke' of vernieuwende concepten zijn er maar nauwelijks. Met name de oudere doelgroepen en cultuurbezoekers bieden kansen, zeker gezien de ambities van de stad op dit terrein. In de binnenstad zijn er mogelijkheden om uit te gaan, maar er is onvoldoende fysieke ruimte voor moderne, wat grootschaliger concepten die het moeten hebben van een vlotte bereikbaarheid per auto. Er moet worden gestreefd naar clustering van (grootschalige) leisure en horeca, teneinde de synergie te versterken en efficiënt ruimtegebruik (parkeren, ontsluiting) te stimuleren.

De specifieke gebiedskwaliteiten van het Kazerneterrein moeten leidend zijn voor nieuwe voorzieningen, waarbij voor dit gebied en gegeven de trends in horeca en leisure vooral kansen bestaan voor voorzieningen en zaken met als kenmerken:

- grootschalig (relatief);
- grote parkeerbehoefte;
- inspelend op de zakelijke markt;
- vernieuwende concepten;
- een 'stedelijk' karakter;
- (boven) regionale verzorgingsfunctie.

Met de ontwikkeling van het kazerne terrein wordt beoogd om een nieuw stuk aan het stedelijk centrum toe te voegen. De goede bereikbaarheid en verbindingen met de centra van Venlo en Blerick kunnen leiden tot een verbindende schakel tussen deze centra. Het kazerneterrein krijgt een invulling die past bij het stedelijke centrum maar naar aard en omvang te grootschalig is voor plaatsing in de historische binnenstad.

4.3 Haalbaarheid kantoren

Binnen het concept is ruimte voor bedrijfsmatige functies. Een groot deel hiervan is gericht op kantoren en kantoorachtige functies. Concreet is momenteel ongeveer 24.250 m² aan kantoorruimte gepland. Daarvan is in de eerste fase 4.250 m² voorzien waarvoor reeds voor een groot deel belangstelling bestaat vanuit de markt. Een

deel van de onbekende invulling is voorzien voor een doorontwikkeling van de onderwijscluster maar zal ook ingevuld kunnen worden door extra kantoorgebruikers.

Te prioriteren locatie

De locatie is zeer centraal gelegen en goed bereikbaar met openbaar vervoer, personenauto's, de fiets en te voet. De ligging dichtbij het centrum met alle voorzieningen en woonfunctie zorgt voor een aantrekkelijke omgeving voor bedrijven. Vanuit de markt bestaat juist voor dit soort locatie een grote interesse. De locatie verdient in de voorgestelde kantoorontwikkelingen in de gemeente Venlo daarom een prioritering. Er doen zich weinig tot geen betere locaties voor dan het Kazerneterrein.

Goede ontwikkeling opname kantoorruimte in Venlo³

De kantorenmarkt in Limburg is zeer scheef verdeeld. Het overgrote deel is beschikbaar in Zuid Limburg terwijl Midden en zeker Noord Limburg over een zeer beperkt aanbod aan kantoren beschikken. Het aanbod aan kantoor vierkante meters is de afgelopen periode (2009-2010) in Noord Limburg afgenomen met 3,7% tot 52.000 m². De andere twee deelgebieden lieten juist nog een groei van het aanbod zien van 9,6%. Venlo neemt binnen Noord Limburg de belangrijkste positie in wat betreft kantooraanbod. Echter is het aanbod de afgelopen jaren sterk terug gelopen van 40.570 m² in 2007 tot 34.760 m² in 2010. Het grootste deel van het aanbod zit in de omvangsklasse 100 – 250 m² (31 objecten) en 250 – 500 m² (30 objecten). Het aanbod bevindt zich voornamelijk op de verschillende bedrijventerreinen.

Venlo heeft de afgelopen jaren steeds (2008-2009 vormt een uitzondering) een groei van de opname laten zien waarvan het grootste deel gericht is geweest op de omvangsklasse 500 – 1.000 m² (36,4%). Opname was verspreid over de bedrijventerrein maar ook vooral in het centrumgebied (Mgr. Nolensplein en de Maaskade).

4.3.1 Trends en ontwikkelingen⁴

- Ondanks het ruime aanbod is kwalitatief goed vastgoed gelegen op goede locaties nog steeds schaars.
- In trek zijn kantoren gelegen in de kernen, dichtbij openbaar vervoersknooppunten, met goede parkeergelegenheden en waar een menging van wonen, werken en winkelen zorgt voor beleving.
- Aan randen van steden en in randgemeenten neemt de leegstand toe.
- 28% van het aanbod is structureel van aard (langer dan 3 jaar als aanbod op de markt).
- Eind 2010 zal het structureel van aard zijnde aanbod stijgen tot 44%.
- Het grootste deel van het structurele aanbod is afkomstig uit de bouwperiode 1960 – 1980.
- Met een deel van het structureel aanbod is niets meer mee te beginnen.

³ Vastgoedmonitor Limburg, september 2010.

⁴ Het aanbod veroudert, DTZ maart 2010

- In Venlo behoort tussen de 50 en 60% van het aanbod tot het structurele aanbod. De omvang is beperkt (tussen de 5.000 en 10.000 m²).

4.3.2 Conclusie

Met de ontwikkeling van kantoren op het kazerneterrein ontstaat op de markt een aanbod in een zeer aantrekkelijk segment. De kantoren bevinden zich op een centrumlocatie in een gebied met veel beleving (wonen, werken, leren en recreëren) en een zeer goede bereikbaarheid (OV, auto en parkeren). De ontwikkeling op het Kazerneterrein zou een hoge prioriteit verdienen binnen de geplande kantoorontwikkelingen

Venlo laat de afgelopen jaren goede cijfers zien met betrekking tot opname van de kantoor vierkante meters. Met een goede locatie als het Kazerneterrein ligt het in de lijn der verwachtingen dat de meters worden opgenomen. Er liggen ook zeker kansen in het aantrekken van kantoorgebruikers van buiten de gemeente.

Met de ontwikkeling werkt Venlo mee aan het realiseren van een regionaal centrum. Inwoners van de regio kunnen in en rond het Kazerneterrein terecht voor hun studie, werk en recreatie.

Een groot deel van de kantoorruimte kan worden ingevuld door verplaatsters van binnen de gemeente Venlo. Een aantal verplaatsters maakt een groeispiong waardoor nieuwe ruimte noodzakelijk is. De ruimte die zij achterlaten, kan opnieuw ingevuld worden met nieuwe kleinere kantoorgebruikers. Er zal echter ook nieuw aanbod ontstaan dat niet meer of niet gemakkelijk opgenomen zal worden. De gemeente Venlo heeft in haar beleid opgenomen dat voor deze locaties een functieverandering overwogen dient te worden, zeker als deze locaties niet op de aangewezen concentratielocaties zijn gelegen. De gemeente zal dan middels haar juridisch planologische instrumentarium meewerken aan een mogelijke functie wijziging.

5. ECONOMISCHE EFFECTEN

5.1 Toelichting

In dit hoofdstuk worden de economische effecten van de plannen in en rond het MFC in beeld gebracht. Dit wordt gedaan aan de hand van berekeningen op basis van het model Lijnstad.

De economische effecten kunnen worden verdeeld naar tijdelijke en structurele effecten. Deze kunnen op hun beurt worden ingedeeld in directe en indirecte effecten. Tijdelijke effecten zijn effecten die optreden gedurende de bouw (realisatie) van het project. De structurele effecten treden op na realisatie en ingebruikname van de geplande voorzieningen. De structurele effecten hebben de grootste impact op de (regionale) economie.

Bij de directe effecten gaat het om de effecten die direct verbonden zijn met de primaire activiteiten in en rond het MFC. Indirecte effecten betreft de afgeleide effecten van directe effecten. Het gaat hierbij om producten en diensten zoals schoonmaakbedrijven, beveiligingsbedrijven, parkeerbeheer etc.

	Direct	Indirect
Tijdelijk	Werkgelegenheid door bouw van het project	Toeleveranciers
Structureel	Werknemers in dienst bij de verschillende functie-onderdelen	Groothandel, schoonmaakbedrijven, beveiliging, parkeer-beheer etc.

Tot slot kan dit project ook bepaalde uitstralingseffecten uitlokken. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken dat de nieuwe locatie het imago van de stad zal versterken en daardoor ook nog 'zachte' effecten zullen optreden. Deze effecten zijn moeilijk te kwantificeren maar zullen kort worden benoemd.

De kengetallen die in deze rapportage worden gebruikt zijn afkomstig uit verschillende bronnen, zoals het CBS, het Hoofdbedrijfschap Detailhandel, Rabobank Cijfers en Trends etc. Ook is gebruik gemaakt van kengetallen uit vergelijkbare onderzoeken, uitgevoerd door BRO of andere instanties (bijvoorbeeld de economische effecten rapportage voor NL.C Geldermalsen uitgevoerd door KMPG).

5.2 Tijdelijke werkgelegenheidseffecten

Tijdens de realisatiefase van het project ontstaat er tijdelijke werkgelegenheid. Deze werkgelegenheid heeft betrekking op de direct betrokken bedrijven (voornamelijk in de bouwsector) en de toeleverende bedrijven (indirect werkgelegenheidseffecten).

Investeringsom

Bij de schatting van de tijdelijke werkgelegenheidseffecten wordt uitgegaan van het investeringsbedrag voor de realisatie van de geplande ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van de bouwkosten en bijkomende kosten. De kosten met betrekking tot de verwerving van de grond, rente en ontwikkelingskosten worden buiten beschouwing gelaten, omdat deze kosten niet direct tot extra werkgelegenheid zullen leiden.

Ontwikkeling van het Lijnstad model (MFC en omgeving) kent een investeringsom van om en nabij de 250 mln. euro.

De realisatie termijn van het totale project zal circa 15 jaar bedragen (periode 2011-2025). Grootste deel van de investeringen wordt gepleegd in de eerste 5 jaar als de gebouwen in de "Lijn" worden gerealiseerd (fase 1: 2011 - 2015). Daarna worden de bestaande gebouwen op het kazerne terrein onder handen genomen.

Tijdelijke werkgelegenheidseffecten

Op basis van de investeringsom kunnen de tijdelijke werkgelegenheidseffecten worden berekend. Uitgaande van een gemiddelde omzet per werknemer in de sector Business & Utiliteit bouw van € 171.000⁵ wordt de directe tijdelijke werkgelegenheid geschat op 1.462 arbeidsjaren⁶. Via de inschakeling van toeleverende bedrijven

⁵ Bron: Bouwend Nederland, de bouw in cijfers 2003-2007 (2008).

⁶ Eén arbeidsjaar staat gelijk aan één fte en is gebaseerd op een 40-urige werkweek (1 fte).

zal de indirecte werkgelegenheid nog eens 1.462 arbeidsjaren opleveren⁷. In totaal bedraagt de tijdelijke werkgelegenheid daarmee 2.924 arbeidsjaren. Uitgaande van een realisatietermijn van 5 à 7 jaar komt dit neer op ongeveer 420 à 585 fte per jaar.

Tabel 5.1: Benadering structurele directe werkgelegenheid

Funcities	Metrages fase 1 en 2	Omzet per m ² wvo	Omzet	rekenfactor	Aantal fte's
Blok A: Kantoren ⁸	2.750 m ²	-	-	-	88
Expositie- en werkruimte	860 m ²	-	-	-	-
Blok B: Spa & Wellness	5.500 m ²	-	€ 8,75 mln.	1 fte per € 90.000	97
Blok C: Hotel (80 kamers	5.000 m ²	-	€ 3,95 mln.	0,4 fte per kamer	32
Detailhandel/dienstverl.	2.000 m ²	-	€ 7,0 mln.	1 fte per € 233.250	30
Blok D: (Zakelijke) dienstverl.	2.810 m ²	-	-	1 fte per 95 m ² bvo	30
Blok E: Horeca	644 m ²	€ 3.200	€ 2,1 mln.	1 fte per € 90.000	23
Blok F: Holland Casino ⁹	12.500 m ²	-	-	-	200
Blok G: Kantoren	20.000 m ²	-	-	1 fte per 30 m ² bvo	667
Blok H: Sporthal	3.150 m ²	-	-	-	-
Blok I: ROC	10.000 m ²	-	-	-	210
Blok J: Kantoor	1.500 m ²	-	-	1 fte per 30 m ² bvo	50
Blok K: MFC: Veld en Tribunes	42.900 m ²	-	-	-	-
Detailhandel/dienstverl.	3.000 m ²	-	€ 10,5 mln.	1 fte per € 233.250	45
Parkzone	-	-	-	-	-
Zwembad	-	-	-	-	-
Totaal	137.964 m²	-	€ 32,3 mln.¹⁰	-	1.472

Bron: Visie en Grondexploitatie FHK, mrt 2011

5.3 Structurele werkgelegenheid

Structurele directe werkgelegenheidseffecten (bruto)

De structurele directe werkgelegenheidseffecten worden berekend op basis van de omvang van het programma in m² en de omzetindicatie per m². Waar mogelijk is het programma zo specifiek mogelijk uitgewerkt. Voor de omzetindicatie per m² en omzet per fte is van diverse bronnen gebruik gemaakt. Voor enkele onderdelen (sporthal, zwembad) is geen berekening uitgevoerd aangezien het hier om een verplaatsing gaat. Daardoor ontstaat geen direct effect op de werkgelegenheid. Pas bij een eventuele herinvulling van de achtergebleven plek is er sprake van een mogelijke groei van de werkgelegenheid.

⁷ Bron: KPMG, Economische effecten NLC (2004). In de bouw wordt uitgegaan van 1 fte indirecte werkgelegenheid per 1 fte directe werkgelegenheid.

⁸ Aantal werkzame personen doorgegeven door potentiële gebruiker zelf

⁹ In 2009 366.827 bezoekers met 201 fte (Aantal fte is ongeveer 19% van bezoekersaantal). Er wordt een groei van bezoekers verwacht aantal fte zal dus hoger uitvallen.

¹⁰ Dit betreft enkele de omzet van leisure gerichte activiteiten in het gebied. Omzet van nog te vestigen reguliere bedrijvigheid is zeer lastig in te schatten.

In het programma zijn 2.000 à 2.500 parkeerplaatsen opgenomen. Verwacht wordt dat de economische effecten hiervan beperkt zullen zijn. Dit is dan ook buiten beschouwing gelaten. Ook de sportvelden en het zwembad zullen geen economische effecten met zich meebrengen.

De directe werkgelegenheidseffecten van het programma in en rond het MFC komen op basis van de berekeningen neer op circa 1.470 fte.

Structurele indirecte werkgelegenheidseffecten (bruto)

De indirecte economische effecten hebben betrekking op groothandel, schoonmaakbedrijven, beveiligingsbedrijven, e.d.. Bij de benadering van de indirecte werkgelegenheidseffecten wordt gerekend met een multiplier. Een multiplier van 0,28 bij detailhandel wil zeggen dat 1 baan in de detailhandel in andere sectoren nog eens 0,28 banen oplevert. De multiplier verschilt per sector. Via deze methode ontstaat een beeld van het totaal aantal arbeidsjaren.

Tabel 5.2 Benadering structurele indirecte werkgelegenheid variant 'minimum'

	Directe arbeidsjaren	Multiplier	Indirecte arbeidsjaren	Totaal arbeidsjaren
Detailhandel	75	0,28	21	96
Horeca / Leisure	352	0,37	130	482
Onderwijs	210	0,20	42	252
Bedrijfsmatig	835	0,20	167	1.002
Totaal	1.472		360	1.832

De indirecte arbeidsjaren zijn berekend op 360 fte. De totale bruto structurele werkgelegenheidseffecten worden geraamd op ca. 1.832 fte. Dit betreft zowel de directe als indirecte effecten.

5.4 Totale werkgelegenheidseffecten

In onderstaande tabel zijn de totale werkgelegenheidseffecten samengevat.

Tabel 5.3 Samenvattende tabel totale werkgelegenheidseffecten

	Lijn – variant
Tijdelijk	2.924 fte
Structureel	1.832 fte
Totaal	4.756 fte

Werkzame personen

Naast werkgelegenheid in arbeidsjaren of fte kan het werkgelegenheidseffect uitgedrukt worden in het aantal werkzame personen. Een fors aandeel van de werknemers in de detailhandel, leisure en horeca werkt parttime en ook een deel van het

kantoorpersoneel. Dit betekent dat de werkgelegenheidseffecten omgerekend naar het aantal banen c.q. werknemers aanzienlijk hoger liggen dan het hier aangegeven aantal fte. Gemiddeld leidt dit ertoe dat de werkgelegenheid uitgedrukt in werkzame personen soms 40% hoger kan uitvallen.

5.5 Economische effecten samengevat

Uit de voorgaande berekeningen kunnen de volgende direct meetbare economische effecten worden afgeleid voor de minimum variant:

- De ontwikkeling van de benoemde voorzieningen in het gebied vragen naar schatting een investering van ca. € 250,0 miljoen.
- De voorzieningen in de horeca en leisure zullen gezamenlijk een omzet realiseren van ruim € 32,3 mln.
- De totale werkgelegenheidseffecten bedragen 4.756 fte, waarvan 2.924 fte tijdelijk en 1.832 fte structureel.

6. EFFECTEN OP DE VOORZIENINGENSTRUCTUUR

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de effecten op de bestaande voorzieningenstructuur. De in het POL gestelde vragen (in hoeverre is de kwaliteit van binnensted en eventueel de verzorgingsstructuur in de wijk of kern in het geding) zullen hierbij beantwoord worden.

6.1 Detailhandel

- De beoogde invulling van het programma op het punt van detailhandel verhoudt zich slecht tot het huidige detailhandelsbeleid beleid dat richt zich op de vestiging van detailhandelsfuncties op andere locaties in de gemeente. De detailhandelsstructuurvisie gaat momenteel uit van andere locaties om grootschalige detailhandel of perifere detailhandel te plaatsen. Daarnaast wordt aangegeven dat dagelijkse artikelen in de centra en wijken georganiseerd dient te worden. Nieuwe detailhandelsinitiatieven mogen deze voorzieningen op wijkniveau niet verstoren.
- Er is al een (zeer) ruim detailhandelsaanbod aanwezig in de gemeente Venlo, waardoor er in algemene zin niet of nauwelijks marktmogelijkheden voor nieuwe detailhandelsruimte in Venlo aan te geven is. Dit betekent overigens niet dat er niets meer toegevoegd zou kunnen worden: vanuit het faciliteren van de dynamiek in de detailhandel bezien blijft vernieuwing gewenst.
- Uitgangspunt voor het Kazerneterrein is dat de detailhandel hier ondersteunend is aan het concept. Aanbod in de branches persoonlijke verzorging, sport & speelgoed, (sport)fietsen en/of kantoorartikelen/boeken voldoet hier in principe aan. Door het aanbod te richten op speciaalzaken en de beperkte omvang van maximaal 5.000 m² bvo vast te houden, zullen de effecten op de bestaande detailhandelsstructuur zeer beperkt zijn.
- Voorgesteld wordt om uit te gaan van één grote speciaal zaak en enkele kleine ruimtes. In de kleine units kan verkoop plaatsvinden van tijdschriften/kantoorartikelen, kleine studieboekenverkooppunt, snacks/minisuper, kiosk, de VVV-fanshop, wellnessproducten, etc.. Voor de toe te voegen grootschalige zaak kan een minimum maatvoering als randvoorwaarde worden gesteld, waardoor de negatieve effecten op andere detailhandelslocaties beperkt zullen blijven. Van belang is dat de betreffende winkel voldoende autonome trekkracht heeft om solitair te functioneren. Om eventuele negatieve effecten op de bestaande winkelcentra te beperken, heeft een verplaatsing van een bestaande zaak de voorkeur.
- Indien de voor detailhandel beoogde 5.000 m² bvo geheel of gedeeltelijk gevuld wordt met publieksgerichte dienstverlening (ambachtelijk of zakelijke) en/of an-

dere functies zoals groothandels, zal dat geen structurele negatieve effecten hebben op de Venlose voorzieningenstructuur. Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van 2.810 m² zakelijke dienstverlening.

6.2 Leisure, kantoren en onderwijs

Leisure

In het programma is een invulling voorzien van ruim 10.500 m² bvo hotel en spa & wellness en een casino van 12.500 m² bvo. Deze ontwikkeling staat in het teken van uitgaan en verblijven. Het gaat dan om functies als het casino, sauna's, fitnesscentra, een mogelijke bioscoop en horeca voorzieningen zoals een brasserie of voorzieningen voor het stadion. Hierbij wordt ook de samenhang opgezocht met de programma's voor de zakelijke markt en de sport- en onderwijsvoorzieningen.

De meeste functies vormen een aanvulling op het bestaande voorzieningenaanbod of betreffen verplaatsers binnen het huidige aanbod. Zo is het casino een verplaatser vanaf een bedrijventerrein van Venlo. Gezien de dynamiek in de sector, met vooraf vaak onvoorspelbare nieuwe concepten, kan het gebied ook voor toekomstige, vernieuwende leisurevoorzieningen een geschikt vestigingsmilieu bieden.

Het hotel kan voorzien in de behoefte om met name het hogere segment van de markt met circa 80 kamers in te vullen. Met verhuur van overlegaccommodaties en eigen horeca kan de attractiviteit richting de zakelijke markt verder worden versterkt. De markt wordt vooral in de zakelijke relatie gezien, onder andere voor de gevestigde bedrijven in de nabijheid zoals Seacon en de bedrijven gevestigd op Trade Port Venlo en andere bedrijventerreinen. In de weekeinden is de toeristische markt in de regio kansrijk.

Samenvattend kunnen de horecavoorzieningen beoordeeld worden als een toevoeging en verbreding van de stedelijke functies binnen de gemeente. De meerwaarde van het gebied ligt in de beschikbare ruimte, parkeergelegenheid en bereikbaarheid voor auto's. Gezien de reeds aanwezige functie van het MFC, de ruimte voor het parkeren, de combinatie met omliggende voorzieningen passen de functies ook op het stedelijk dienstenterrein.

Kantoren en bedrijvigheid

In het kantoren en bedrijvigheidprogramma wordt in de Lijn variant uitgegaan van ongeveer 25.000 m² aan functies. De plaatsing van bedrijfsruimte is voorzien in het casco van het MFC (kleinere eenheden op begane grond en verdieping). De overige m² zijn voorzien in de voormalige kazerne gebouwen in het park en zijn ook kleinschalig van opzet. Daarnaast is er een grootschalige ontwikkeling voorzien langs het spoor. De functies vormen een logisch onderdeel in het totale programma en de

bijpassende ruimtelijke structuur. De locatie is goed ontsloten, voorzien van voldoende parkeergelegenheid en voorzieningen voor de werknemers zijn voldoende aanwezig. Verwacht wordt dat de nieuwe kantoorruimte deels ingenomen zal worden door voor Venlo nieuwe bedrijven en deels door lokale verplaatsters. Dit laatste kan resulteren in enige extra leegstand als de achter te laten panden minder of niet courant zijn. Functieverandering kan in dergelijke gevallen een optie zijn.

Onderwijs

Als laatste onderdeel is een belangrijke rol weg gelegd voor het onderwijs. Op de locatie van het kazerne kwartier zal de ROC zich gaan vestigen. In totaal betreft het een ontwikkeling van 10.000 m² direct naast het MFC aan het spoor. De ontwikkeling van 10.000 m² wordt door het ROC zelfstandig ontwikkeld.

Verder is het in het gebied mogelijk voor andere onderwijsinstellingen om zich te vestigen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan sportonderwijs. Hiermee krijgt de gemeente Venlo en regio de beschikking over een goede onderwijslocatie die centraal gelegen is en goed bereikbaar is per auto en openbaar vervoer.

Momenteel wordt nog onderzocht of het mogelijk is het SSONML samen te brengen op de locatie van de Gildepraktijksopleidingen direct ten noorden van het plangebied. Hiermee kan de onderwijscluster nog verder worden versterkt in het gebied.

6.3 Overige uitstralingseffecten

Overige, nog niet benoemde effecten

Naast de beschreven effecten kunnen er met de afbouw van het MFC en de functies in de omgeving ook nog andere uitstralingseffecten optreden. Vaak zijn deze effecten moeilijk te kwantificeren. Te denken valt aan:

- Realisatie van de plannen kan een positieve invloed hebben op het imago en de identiteit van de gemeente Venlo, zowel op het gebied van de sport, de sector vrije tijd als voor het bedrijfsleven. Dit geldt zeker in regionaal perspectief. De aantrekkingskracht als vestigingsplaats voor het bedrijfsleven kan toenemen en/of de aantrekkelijkheid van Venlo als woonkern en als voorzieningencentrum kan positief worden beïnvloed.
- De plannen kunnen ook een positieve impuls en synergie opleveren met de omliggende bedrijven op Trade Port Venlo, het centrum van Venlo en het centrum van Blerick.
- Investerings in en rond het MFC kunnen ook weer nieuwe investeringen uitlokken. Het zijn nieuwe (economische) activiteiten die door de realisatie van het project worden uitgelokt, bijvoorbeeld omdat de regio door het project duidelijker op de kaart wordt gezet.
- Versterking werkgelegenheidsstructuur door toevoeging arbeidsplaatsen.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Analyse winkelstructuur

Structuur Venlo

De detailhandelsstructuur in Venlo bestaat door een gemeentelijke herindelingen in het verleden uit een sterk hoofdwinkelcentrum in de historische binnenstad en twee 'stadscentra' in Blerick en Tegelen. Ook in Belfeld is een centrumgebied aanwezig, maar dit is door haar omvang en functie van een andere orde. Door de laatste gemeentelijke herindeling zijn Arcen, Velden en Lomm aan Venlo toegevoegd. Arcen heeft een toeristisch centrum met een boodschappenfunctie. Het centrum van Velden heeft een boodschappenfunctie, Lomm heeft een beperkte winkelfunctie. Laatste geldt ook voor Steyl.

Tabel: Overzicht detailhandelsaanbod in de gemeente Venlo*

	Venlo (100.270 inw.)		Gemiddelde plaatsen ¹¹ (50.000 tot 100.000 inw.)		Gemiddelde plaatsen (100.000 tot 175.000 inw.)	
	winkels	m ² wvo	winkels	m ² wvo	winkels	m ² wvo
Dagelijks	181	39.735	169	34.643	170	33.260
Niet-dagelijks	543	191.939	508	163.087	541	140.475
Totaal	724	231.674	677	197.730	711	173.735

* Bron: Locatus 2010

Tabel: Detailhandelsaanbod gemeente Venlo naar type winkelgebied, uitgesplitst naar sector

	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal	
	aantal winkels	m ² wvo	aantal winkels	m ² wvo	aantal winkels	m ² wvo
Centraal*	79	14.237	313	57.490	392	71.727
Wijk- en buurtcentra	40	13.822	77	19.488	117	33.310
Trefcenter	4	4.441	24	37.038	28	41.479
Verspreide bewinkeling	58	7.235	129	77.923	187	85.158
Totaal	181	39.735	543	191.939	724	231.674

* Hier vallen zowel centrum Venlo (54.101 m² wvo), centrum Tegelen (11.122 m² wvo), centrum Belfeld (2.500 m² wvo), centrum Velden (2.432 m² wvo) en centrum Arcen (1.572 m² wvo) onder.

¹¹ Bron: Locatus heeft vergelijkingscijfers, waarmee het aanbod van woonplaatsen in zelfde inwonersklassen vergeleken kan worden. Vergelijking met het winkelaanbod in de woonplaats Venlo is niet mogelijk; daarvoor wijkt de structuur van Venlo teveel af van andere plaatsen. Ter vergelijking: de woonplaats Venlo-Blerick heeft 185.236 m² wvo (ca. 66.300 inwoners), naar inwonertal vergelijkbare plaatsen hebben 130.780 m² wvo. Doordat de gemeente Venlo net meer dan 100.000 inwoners heeft, is met twee categorieën vergeleken.

Tabel: Detailhandelsaanbod gemeente Venlo naar type winkelgebied, uitgesplitst naar branchegroep

	Centraal	Wijk- en buurtcentra	Tref center	Verspreide bewinkeling	Totaal	Gem. plaatsen (100.000 tot. 175.000 inw.)	Gem. plaatsen (50.000 tot. 100.000 inw.)
Dagelijkse sector	14.237	13.822	4.441	7.235	39.735	33.260	34.643
Mode en luxe	38.277	6.907	3.054	672	48.910	48.735	44.013
Vrije tijd	5.935	1.918	2.072	1.429	11.354	12.824	13.975
In en om huis	10.573	9.606	31.912	72.970	125.061	73.075	98.020
Overig	2.705	1.057		2.852	6.614	5.840	7.080
Totaal	71.727	33.310	41.479	85.158	231.674	173.735	197.730

Omvangrijk detailhandelsaanbod in de gemeente Venlo

Het detailhandelsaanbod in de gemeente Venlo is met 231.674 m² wvo omvangrijk, ook in vergelijking met andere plaatsen van naar inwonertal vergelijkbare omvang. De dagelijkse en de niet-dagelijkse artikelensector zijn beiden sterk vertegenwoordigd. In de dagelijkse artikelensector is de branche levensmiddelen omvangrijk. In de niet-dagelijkse artikelensector zijn diverse branches ruim vertegenwoordigd: huishoudelijke artikelen, dier & plant (zeer ruim door de aanwezigheid van verschillende grootschalige tuincentra met een bovenlokale aantrekkingskracht) en de woonbranche. De branches warenhuizen, sport & spel en bruin en witgoed blijven naar verhouding (beperkt) achter. Hier komt met het project Maasboulevard binnenkort verandering in.

Plan Maasboulevard

Met het project Maasboulevard neemt de binnenstad in winkelomvang toe. Daarnaast zal de winkelstructuur veranderen. De langgerekte winkelstraat Vleesstraat-Lomstraat krijgt er een tweede hoofdwinkelstraat, (Maasstraat), bij. Dit leidt tot een compacter kernwinkelgebied met het accent op het zuidelijk deel van de binnenstad.

Het commerciële programma bestaat uit 28.000 m² bvo voorzieningen, waarvan ca. 26.550 m² bvo (19.115 m² wvo) detailhandel. Het winkelaanbod zal onder andere bestaan uit supermarkt Jumbo, persoonlijke verzorging, divers modisch aanbod zoals New Yorker, The Sting en Mango, enkele winkels in sport/vrije tijd zoals Aktiesport en Perry Sport en elektronicazaak Saturn. Laatste heeft een omvang van 4.100 m² bvo, bijna 3.000 m² wvo. Het aanbod wordt ingevuld door filiaalbedrijven en bevindt zich met name in het middensegment. Het project wordt naar verwachting eind 2010 opgeleverd. De laatste fase, De Luif, wordt later opgeleverd en biedt ruimte aan grootschalige voorzieningen en het theater.

Tabel: commerciële programma Maasboulevard, situatie januari 2010

	BVO	WGO	WVO
Dagelijks	2.168	1.951	1.561
Mode & Luxe	9.639	8.675	6.940
Vrije Tijd	1.406	1.265	1.012
In & Om Het Huis	4.156	3.740	2.992
Overige Detailhandel	-	-	-
Branche onbekend*	9.181	8.263	6.610
Totaal detailhandel*	26.550	23.894	19.115
Horeca	1.252	1.127	nvt
Dienstverlening	97	87	
Totaal	27.899	25.108	nvt

* Er van uitgegaan dat alle nog niet ingevulde units (incl. De Luif) detailhandel worden

Bron: Uitvoeringsplan branchering binnenstad Venlo, BRO juli 2010

Maasboulevard zorgt voor versterking en versterking achterblijvende branches

Met het project Maasboulevard wordt het winkelaanbod in de gemeente Venlo versterkt. Niet alleen het dagelijkse artikelenaanbod en het modische aanbod wordt versterkt, maar ook diverse branches die in omvang achterbleven. Zo neemt het sportaanbod met ca. 1.000 m² wvo toe en het aanbod bruin- en witgoed met bijna 3.000 m² wvo. De branche warenhuis is de enige branche die nog achterblijft. Echter, de versterking van het aanbod aan kleding en mode door project Maasboulevard zorgt wel voor toevoeging van diverse modewarenhuizen. Bovendien is nog niet de gehele invulling van de Maasboulevard bekend. Uit interviews is gebleken dat het goed mogelijk is dat het laatste plandeel, De Luif, wordt ingevuld met een groot warenhuis.

Tabel: Detailhandelsaanbod gemeente Venlo naar type winkelgebied, na realisatie Maasboulevard

	Centraal	Wijk- en buurtcentra	Trefcenter	Verspreide bewinkeling	Totaal
Dagelijkse sector	15.798	13.822	4.441	7.235	41.296
Mode en luxe	45.217	6.907	3.054	672	55.850
Vrije tijd	6.947	1.918	2.072	1.429	12.366
In en om huis	13.565	9.606	31.912	72.970	128.053
Overig	2.705	1.057		2.852	6.614
Onbekend*	6.610				6.610
Totaal	90.842	33.310	41.479	85.158	250.789

* Planmeters Maasboulevard, waarvan de branche nog onbekend is

Bijlage 2: Branche-indeling

BRO hanteert onderstaande (Locatus)indeling in de detailhandel naar sectoren, branchegroepen en hoofdbanches.

Sector	Branchegroep	Hoofdbanche
Dagelijks	Dagelijks	Levensmiddelen
		Persoonlijke verzorging
Niet-dagelijks	Mode & luxe	Warenhuis
		Kleding en mode
		Schoenen en lederwaren
		Juwelier en optiek
		Huishoudelijke en luxe
		Antiek en kunst
	Vrije tijd	Sport en spel
		Hobby
		Media
	In/om het huis	Dier en plant
		Bruin- en witgoed
		Fietsen en autoaccessoires
		Doe-het-zelf
		Wonen
	Overige detailhandel	Overige detailhandel
Totaal detailhandel		

