

projectnaam
**Effectenanalyse
supermarkten Trefcenter**

datum
11 december 2023

opdrachtgever
Everglow Real Estate B.V.

projectnummer
P02179

opgesteld door
FSi

i.a.a.
ROs

BRO
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl
www.bro.nl

Effectenanalyse supermarkten Trefcenter

Aanleiding

Trefcenter is het grootste en voornaamste perifere winkelgebied binnen de gemeente Venlo. Trefcenter telt momenteel twee supermarkten. Albert Heijn XL, met een omvang van circa 3.500 m² wvo, gevestigd in de zogenaamde 'Trefbox' (centraal gelegen winkelgebouw) en Lidl met momenteel circa 725 m² wvo.

Het bestemmingsplan voor Trefcenter wordt momenteel herzien. Het aantal toegestane supermarkten voor heel Trefcenter wordt gemaximeerd tot twee. Dit betekent dat Trefcenter als geheel, net als in de huidige situatie, twee supermarkten kan huisvesten. Daarbij is van belang dat het toegestane metrage voor supermarkten op Trefcenter planologisch niet toeneemt, maar dat uitsluitend verschuiving van meters plaatsvindt. Toch is een effectenanalyse wenselijk waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting meters initiatief

In het bestemmingsplan wordt het bruto vloeroppervlak vastgelegd (bvo). In ruimtelijk-functioneel onderzoek is het gebruikelijk te rekenen met winkelvloeroppervlak, omdat alle kengetallen hier op gebaseerd zijn (Locatus aanbodcijfers, koopstromen en omzetkengetallen). Dit is ook toegelicht in de Omzetkengetallennotitie 2023. In de planregels is het aantal supermarkten op het Trefcenter gemaximeerd tot 2, met een maximale totale oppervlakte van 6.450 m² bvo. Op basis van het initiatief bestaat dit uit het volgende.

- **Albert Heijn XL** is momenteel gevestigd op het Trefcenter in de Trefbox. Dit is het centrale winkelgebouw. Albert Heijn XL heeft momenteel een omvang van 3.534 m² wvo (op basis van Locatus). Op basis van bouwtekeningen heeft Albert Heijn XL momenteel een omvang

van 5.825 m² bvo (deels op verdieping). Momenteel is dus circa 60% van het oppervlak voor de consument toegankelijk (winkelvloeroppervlak). In de plannen gaat Albert Heijn terug naar een omvang van circa 4.265 m² bvo (deels op verdieping). Op basis van de bouwtekeningen van de initiatiefnemer wordt uitgegaan van 3.095 m² wvo. De totale omvang van de supermarkt wordt kleiner, maar het ruimtegebruik is efficiënter (verhouding 73% wvo ten opzichte van 100% bvo).

- **Lidl** is momenteel gevestigd op het Trefcenter, net buiten de Trefbox, met een omvang van 722 m² wvo (op basis van Locatus). Momenteel heeft Lidl een oppervlak van ruim 900 m² bvo op de begane grond. Lidl wenst op basis van bouwtekeningen uit te breiden tot een omvang van circa 2.150 m² bvo. Op basis van de bouwtekening betekent dit circa 1.600 m² wvo. Dit betekent een uitbreiding van 878 m² wvo.

Specifieke aanduiding supermarkten

Beide supermarktlocaties krijgen een specifieke supermarktaanduiding en worden daarbinnen begrensd in aantal en oppervlakte. Dit betekent bovendien dat op deze locaties reguliere detailhandel is uitgesloten. Het uitsluiten van reguliere detailhandel is in beginsel een beperking in het kader van de Europese dienstenrichtlijn.

Met de beperking wordt een mogelijke toename van reguliere detailhandel echter voorkomen. Dit is van belang om de complementariteit tussen het Trefcenter en de binnenstad te behouden, leegstand in de binnenstad te voorkomen en in het verlengde daarvan de leefbaarheid te beschermen. De beperking draagt zodoende bij aan de algemene doelen van de stad, namelijk een gezonde detailhandelsstructuur, een vitaal centrum van Venlo en leefbaarheid in algemene zin.

Resumé

Resumé wordt in totaal maximaal 6.450 m² bvo ruimte geboden voor supermarkten, wat ook juridisch is geborgd. Per saldo is sprake van een toevoeging van 439 m² wvo als uitgegaan wordt van de feitelijke en juridische uitbreiding ten opzichte van de bestaande situatie.

Tabel 1: Supermarkten Trefcenter (m² wvo)

	Huidig	Nieuw	Vershil (feitelijk)	Vershil (juridisch)
AH XL	3.534	3.095	-439	-439
Lidl	722	1.600	+878	+878
Totaal	4.256	4.695	+439	+439

Doel

In het kader van de bestemmingsplanherziening dient de behoefte aan de beoogde supermarktontwikkeling op Trefcenter inzichtelijk wordt gemaakt, evenals de effecten hiervan voor de bestaande detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand. De ontwikkeling is conform bestaande harde plancapaciteit reeds mogelijk. Er vindt dus nadrukkelijk geen toevoeging van harde plancapaciteit plaats. Volledigheidshalve is deze effectenanalyse opgesteld waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Aanpak

Om de behoefte en de effecten van de beoogde supermarktontwikkeling op Trefcenter inzichtelijk te maken, zijn de volgende stappen doorlopen:

- Wat zijn de relevante provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders?
- Wat zijn relevante trends en lokale ontwikkelingen?

- Hoe ziet de vraag- en aanbod structuur ten aanzien van dagelijkse winkels, en specifiek supermarkten, in de gemeente Venlo en de regio er uit?
- Wat betekent de beoogde ontwikkeling voor het economisch functioneren van dagelijks aanbod binnen de gemeente Venlo?
- Wat zijn mogelijke effecten van de ontwikkeling voor de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand (en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat) binnen de gemeente Venlo?

In het kader van behoefte- en effectenonderzoek dienen ook ontwikkelingen elders in het verzorgingsgebied meegenomen te worden. Daarom is in dit onderzoek rekening gehouden met supermarktontwikkelingen elders in de gemeente Venlo.

Conclusies

De beoogde supermarktontwikkeling op Trefcenter sluit aan bij de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

- De ontwikkeling draagt bij aan de provinciale ambitie om de kwaliteit van grootschalige perifere clusters te versterken en de aantrekkelijkheid te bevorderen met een compleet winkelaanbod. Supermarkten worden gemoderniseerd en Trefcenter beschikt in de nieuwe situatie over twee aantrekkelijke moderne supermarkten, in aanvullende segmenten.
- Een nuance op het bovenstaande is dat de provincie ook aangeeft dat op locaties aan de rand van steden (zoals Trefcenter) geen ruimte is voor winkels uit branches die thuishoren in de stadscentra. Supermarkten zijn belangrijk voor het centrum van Venlo, maar niet het belangrijkste. De binnenstad van Venlo wordt primair bezocht voor recreatief winkelen, horeca en beleving. In het kader van de leefbaarheid en fijnmazigheid is het belangrijk dat supermarktvoorzieningen verspreid over de gemeente aanwezig zijn, op goed bereikbare en centrale locaties. Het Trefcenter voorziet hierin. Bovendien zijn supermarkten van oudsher al onderdeel van het Trefcenter en is sprake van bestaande harde plancapaciteit.
- Het regionale beleid sluit hier op aan. Gestreefd wordt naar een compleet en aantrekkelijk voorzieningenaanbod (kwantitatief én kwalitatief). Behoud van het gevarieerde aanbod én uitbreiding op Trefcenter is wenselijk voor behoud van regionale aantrekkingskracht en concurrentiepositie. Tegelijkertijd mag geen afbreuk worden gedaan aan de positie en ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad, stadsdeelcentra én buurt- en wijkcentra. Aan dit laatste wordt voldaan. Dit blijkt uit de effectenanalyse.
- Lokaal wordt tevens gestreefd naar versterking van de bestaande structuur en Trefcenter heeft daarin een pro-

minente positie. Twee moderne supermarkten (bovendien complementair aan elkaar) dragen bij aan een sterk perifeer detailhandelsgebied met een uitgebreid en aantrekkelijk aanbod.

- De ontwikkeling past feitelijk echter niet binnen het branchekader van Trefcenter. Tegelijkertijd zijn beide supermarkten al langere tijd op Trefcenter gevestigd.
- Volgens het principe van dynamisch voorraadbeheer dient bij nieuwe ontwikkelingen met een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak op enige wijze saldering plaats te vinden. Aangezien gebruik wordt gemaakt van bestaande ruimtes, c.q. plancapaciteit voor detailhandel, vindt echter geen planologische uitbreiding van het winkelvloeroppervlak plaats en hoeft er dus geen saldering plaats te vinden.

Kwantitatieve behoefte

Tabel 7 toont de indicatieve berekeningen van het economisch functioneren van de dagelijkse sector binnen de gemeente Venlo.

- Het huidige dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Venlo functioneert nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde. In kwantitatieve zin is er echter geen aanleiding voor uitbreiding van supermarkten.
- Als gevolg van bevolkingsgroei en een optimalisering van de binding (tot 90% a 95%), nemen de totale bestedingen in de gemeente Venlo echter wel fors toe. Dit kan de uitbreiding van supermarktmeters ook kwantitatief verantwoorden.
- Verwacht wordt dat het huidige aanbod op een gezond niveau functioneert. In Limburg is het normaal dat supermarkten iets onder het landelijk gemiddelde functioneren. De omzet ligt lager, maar ook de lasten (met name huurprijs).

Kwalitatieve behoefte

De beoogde supermarktontwikkelingen dragen bij aan de consumentenverzorging in Venlo én de regio en geven invulling aan een kwalitatieve behoefte:

- Lidl is te klein voor een moderne supermarkt en in de huidige vorm niet toekomstbestendig. Uitbreiding en/of modernisering is van belang om invulling te kunnen geven aan de hedendaagse consumentenbehoeften (ten aanzien van assortiment, ruimte, winkelbeleving, etc.). Lidl krijgt een stevige moderne en toekomstbestendige maatvoering. De supermarkt kan daarmee duurzaam blijven functioneren binnen de structuur.
- Albert Heijn XL neemt in omvang iets af. De ontwikkeling biedt vooral mogelijkheden om een efficiëntere winkelopzet te creëren en meer ruimte te bieden voor onder meer winkelbeleving.
- Er is sprake van een complementair supermarktaanbod. Albert Heijn is een fullservicesupermarkt en Lidl is een (soft)discounter. Er zit voldoende variatie tussen beide supermarkten op Trefcenter in doelgroep, assortiment, omvang, uitstraling, formule en prijsniveau. Daarmee is duidelijk sprake van complementariteit.

Effecten

- Als gevolg van alle momenteel voorziene supermarktontwikkelingen in de gemeente Venlo daalt de gemiddelde vloerproductiviteit voor dagelijkse artikelen in de gemeente Venlo maximaal circa 5% onder het huidige niveau en maximaal 8% onder het landelijk gemiddelde. Dit is relatief beperkt en kan worden beschouwd als ondernemersrisico.
- Indien wordt ingezoomd op de omzeteffecten van de supermarkten op het Trefcenter wordt verwacht dat het omzeteffect voor omliggende supermarkten en andere

dagelijkse winkels, zoals aan het Gelreplein, de Straelseweg en de Vinckenhofstraat iets kan oplopen tot circa 1%.

- Geconcludeerd moet worden dat ook indien wordt ingezoomd op de lokale effecten, ook sprake is van een aanvaardbaar omzetteffect dan moet worden beschouwd als ondernemersrisico. Naar oordeel van BRO komt het economisch functioneren van bestaande supermarkten en overige dagelijkse winkels in Venlo, en meer specifiek de supermarkten aan het Gelreplein, de Straelseweg en de Vinckenhofstraat, niet in gevaar. Verdringing wordt niet verwacht.
- Bovendien worden veel supermarkten in winkelgebieden in de gemeente Venlo gemoderniseerd. Dit is positief voor de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur.
- In de effectenparagraaf zijn de effecten nog uitgebreider beschreven.

Bepaalde impact reguliere detailhandel voor binnenstad

In eerdere plannen voor Trefcenter werd uitgegaan van vier supermarkten, waarvan drie gesitueerd in de Trefbox. Het aantal supermarkten wordt gemaximeerd tot twee, waarvan één in de Trefbox. Dit naar aanleiding van het nieuwe omgevingsprogramma retail, dat op 28 november 2023 is vastgesteld door het college en op 1 januari 2024 inwerking treedt. Het gevolg daarvan is dat in de Trefbox meer ruimte ontstaat voor reguliere detailhandel.

- Ten opzichte van de eerdere plannen, met drie supermarkten in de Trefbox, nemen de mogelijkheden voor reguliere detailhandel in de Trefbox toe met circa 2.500 m² bvo, verdeeld over drie units.
- De mogelijkheden voor reguliere detailhandel worden wel gemaximeerd, zowel in omvang als in aantal units.

- Dit betekent concreet maximaal 7.840 m² bvo reguliere detailhandel, verdeeld over maximaal 16 units.

Onderstaand wordt duidelijk gemaakt wat de omzetting van supermarktmogelijkheden naar mogelijkheden voor reguliere detailhandel betekent voor het centrum van Venlo.

- De mogelijkheden voor reguliere detailhandel in Trefbox zijn gemaximeerd, zowel in omvang als in aantal. Ten opzichte van de binnenstad is het aanbod zeer beperkt, zowel in omvang als in variëteit.
- Ter indicatie:
 - Het reguliere detailhandelsaanbod op Trefcenter krijgt een omvang van maximaal 7.840 m² bvo. Omgerekend naar wvo is dit circa 6.275 m² wvo (rekening houdend met een verhouding van 0,8). Het aantal winkels is maximaal 16.
 - Het reguliere detailhandelsaanbod (exclusief supermarkten) in het centrum van Venlo heeft een omvang van circa 55.700 m² wvo, verdeeld over 242 winkels.
 - Dit laat zien dat het reguliere detailhandelsaanbod op Trefcenter op geen enkele manier in de buurt komt van het reguliere detailhandelsaanbod in het centrum van Venlo. Laat staan als uitsluitend wordt gekeken naar de extra units die er bijkomen door het wegvallen van de supermarkt in de Trefbox.
- Het Trefcenter wordt geen alternatief worden voor de binnenstad. De diversiteit van het winkelaanbod in het centrum is vele malen groter én gevarieerder. Bovendien profileert het centrum zich als recreatieve aankooplocatie met aanvullend horeca en cultuur. Het bezoeks-motief van de binnenstad (recreatie, verblijven, beleven) is niet te vergelijken met Trefcenter (doelgericht kopen, gemak en efficiëntie). De complementariteit tussen beide winkelgebieden blijft in stand.

- De negatieve impact van de reguliere detailhandel op Trefcenter voor de binnenstad van Venlo is beperkt. Laat staan als uitsluitend rekening wordt gehouden met de aanvullende mogelijkheden voor reguliere detailhandel, door wegvallen van twee supermarkten in de Trefbox (ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan).

Vigerend beleid

Provinciaal beleid

De Provinciale Omgevingsvisie (POVI) schetst de provinciale ambities ten aanzien van onder meer detailhandel¹. De provincie streeft naar genoeg en kwalitatief goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven in winkelgebieden. De Limburgse detailhandelssector is een belangrijke sociaaleconomische sector. Limburg heeft echter te veel winkels en daarom is het de verwachting dat het aantal winkels de komende jaren flink reduceert.

- De centrale opgave is een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit.

Ten aanzien van winkelgebieden maakt de provincie de volgende keuzes:

- Steunen en stimuleren van gemeenten bij het compacter maken en kwalitatief versterken van de bestaande winkelgebieden in steden en landelijke kernen.
- Behouden en versterken van de kwaliteit van de stedelijke centra als belangrijke ontmoetingsplekken.
- Een goede balans vinden tussen het winkelaanbod in de verschillende type winkelgebieden. In bestaande grootschalige winkelgebieden aan de rand van steden is geen ruimte voor winkels uit branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra.

Regionaal beleid

Het regionale detailhandelsbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsvisie Noord-Limburg². Het doel is om adequaat in te spelen op ontwikkelingen en trends in de markt, zodat een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat in stand kan worden

gehouden. Dit is van belang voor een compleet en aantrekkelijk voorzieningenniveau voor de consument: consumenten dienen te beschikken over een kwantitatief én kwalitatief zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk winkelaanbod.

In de visie zijn per winkelgebied opgaven geformuleerd. Ten aanzien van Trefcenter is het volgende opgenomen:

- Het perspectief voor deze locatie is goed, uitbreiding is binnen randvoorwaarden mogelijk.
- Behoud van het gevarieerde aanbod en verdere versterking binnen het branchekader (Wonen, In en om Huis, rijwielen en monosportzaken) is wenselijk om de regionale trekkracht te behouden.
- Versterking mag geen afbreuk doen aan de positie, en ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad, de stadsdeelcentra en buurt- en wijkvoorzieningen.
- Er is ruimte voor maatwerk bij uitzonderlijke gevallen, indien het een bijzondere en onderscheidende formule betreft waarmee het gebied zich regionaal kan profileren. Ook dient er een aantoonbare meerwaarde voor de detailhandelsstructuur te zijn die zich kan uiten in een forse toename van de keuzemogelijkheden of een formule die zich qua kwaliteit of uniciteit onderscheidt.

Grootschalige detailhandelsontwikkelingen worden afgestemd binnen de regio. Daarbij worden enkele uitgangspunten gehanteerd, waaronder:

- Behoud en versterking van de bestaande structuur.
- Nadruk op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Kwaliteit wordt bepaald door de meerwaarde van een ontwikkellocatie voor de bestaande structuur. Aandacht gaat daarbij

tevens uit naar sanering en herontwikkeling van incourante oude meters.

- Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren. Om de concurrentiepositie te behouden en versterken is het van belang om schaalvergroting de faciliteren. Zorgvuldige inpassing en concentratie van grootschalige winkels in de bestaande structuur is noodzakelijk.
- Volumineuze en grootschalige detailhandel op perifere locaties dient aanvullend (en niet bedreigend) te zijn voor detailhandel in de bestaande hoofdwinkelgebieden.

Aan nieuwe ontwikkelingen wordt beleidsmatig medewerking verleend als sprake is van het volgende:

- Meerwaarde voor de regionale detailhandelsstructuur (o.a. toename keuzemogelijkheden doordat branche in huidige situatie zwak vertegenwoordigd is).
- Er is sprake van een nieuwe formule die zich onderscheidt door kwaliteit, specialisatie en/of doelgroep.
- Versterking voor regionale detailhandelsstructuur.
- Alternatieve locaties zijn afgewogen en beoordeeld.
- Initiatief heeft aantoonbaar geen (blijvende) negatieve effecten op de bestaande detailhandelsstructuur (bijvoorbeeld afnemende keuzemogelijkheden).

Conform dynamisch voorraadbeheer dient bij nieuwe ontwikkelingen, met een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, op enige wijze saldering plaats te vinden. In dit geval wordt echter gebruik gemaakt van bestaande ruimte, c.q. plancapaciteit voor detailhandel op Trefcenter en vindt geen planologische uitbreiding van het winkelvloeroppervlak plaats.

¹ Provincie Limburg (2021), Provinciaal Omgevingsplan Limburg

² Regio Noord-Limburg (2016), Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg

In het regionale beleid is de volgende kanttkening opgenomen ten aanzien van supermarktontwikkelingen.

- De regiogemeenten onderschrijven de basisprincipes en de spelregels uit het POL 2014 met uitzondering van de mogelijkheid die geboden wordt om supermarkten in uitzonderingsgevallen te vestigen in grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden. Nieuwe supermarkten horen namelijk in of aan de rand van een winkelcentrum thuis.

Gemeentelijke beleid

Eind 2023 is het nieuwe Omgevingsprogramma Retail van de gemeente Venlo vastgesteld³. Het programma geeft onder meer het nieuwe beleid voor detailhandel. Conform provinciaal en regionaal beleid is het doel van het beleid behoud en versterking van een compleet en kwalitatief winkelaanbod voor eigen inwoners en bezoekers van Venlo.

Voor een optimale voorziening van eigen inwoners en bezoekers wordt ingezet op zo veel mogelijk ruimtelijke concentratie van detailhandel, horeca en aanvullende voorzieningen in de gewenste hoofdstructuur. Deze bestaat onder meer uit:

- Twee complementaire hoofdretailgebieden: de recreatieve binnenstad van Venlo en het doelgerichte Trefcenter. Beide centra moeten elkaar versterken. Deze retailgebieden hebben niet alleen een belangrijke functie voor eigen inwoners, maar ook voor de regio en het Duitse achterland.

Het beleid zet in op het behoud en kwalitatieve versterking van de bestaande retailstructuur (ruimtelijke concentratie).

Voor detailhandel in niet-dagelijkse goederen worden diverse doelen nagestreefd, waaronder:

- Concentratie van grootschalig, perifeer aanbod op het Trefcenter als aanvulling op de binnenstad van Venlo met een regionale verzorgingsfunctie.

Voor perifere detailhandel gelden onder meer de volgende uitgangspunten:

- Op perifere locaties is detailhandel toegestaan die vanwege aard en omvang niet passend is binnen de reguliere retailgebieden.
- Daarbij wordt uitgegaan van een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m² bvo.
- Het is voorstelbaar dat marktomstandigheden voor een aantal perifere detailhandelsformules vragen om een kleinere maatvoering dan 1.000 m² bvo.
- Perifere ontwikkelingen dienen te passen binnen de branchering 'Wonen/In en om huis', 'rijwielen' en 'monosportzaken'.
- Ook ten aanzien van branches kunnen zich marktomstandigheden voordoen waarbij het toch wenselijk is om detailhandel uit andere branches (zoals 'bruin- en witgoed' of 'sport') onder voorwaarden toe te staan (zie beneden).

Er kunnen zich initiatieven voordoen die niet passen binnen het beleid (uitgangspunten en criteria). In dat geval kan onder bepaalde en strikte voorwaarden maatwerk worden toegepast (uitnodigingsplanologie). Voor maatwerk gelden enkele criteria, waaronder:

- Het gaat om een bijzonder of onderscheidend concept waarmee Venlo zich regionaal kan profileren.

- Er is sprake van regionale behoefte die niet is op te lossen binnen of in de nabijheid van de bestaande structuur.
- Het initiatief heeft aan aantoonbare meerwaarde voor de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging (bijvoorbeeld doordat de branche zwak is vertegenwoordigd binnen de gemeente).
- Het initiatief heeft geen blijvende negatieve effecten op de bestaande structuur (of de gewenste ontwikkeling hiervan).

Conclusies beleid

De beoogde supermarktontwikkeling sluit aan bij de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

- De ontwikkeling draagt bij aan de provinciale ambitie om de kwaliteit van grootschalige perifere clusters te versterken en de aantrekkelijkheid te bevorderen met een compleet winkelaanbod. Supermarkten worden gemoderniseerd en Trefcenter beschikt in de nieuwe situatie over twee aantrekkelijke moderne supermarkten, in aanvullende segmenten.
- Een nuance op het bovenstaande is dat de provincie ook aangeeft dat op locaties aan de rand van steden (zoals Trefcenter) geen ruimte is voor winkels uit branches die thuishoren in de stadscentra. Supermarkten zijn belangrijk voor het centrum van Venlo, maar niet het belangrijkste. De binnenstad van Venlo wordt primair bezocht voor recreatief winkelen, horeca en beleving. In het kader van de leefbaarheid en fijnmazigheid is het belangrijk dat supermarktvoorzieningen verspreid over de gemeente aanwezig zijn, op goed bereikbare en centrale locaties. Het Trefcenter voorziet hierin. Bovendien zijn

³ Gemeente Venlo (2023), Omgevingsprogramma Retail

supermarkten van oudsher al onderdeel van het Trefcenter en is sprake van bestaande harde plancapaciteit.

- Het regionale beleid sluit hier op aan. Gestreefd wordt naar een compleet en aantrekkelijk voorzieningenaanbod (kwantitatief én kwalitatief). Behoud van het gevarieerde aanbod én uitbreiding op Trefcenter is wenselijk voor behoud van regionale aantrekkingskracht en concurrentiepositie. Tegelijkertijd mag geen afbreuk worden gedaan aan de positie en ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad, stadsdeelcentra én buurt- en wijkcentra. Aan dit laatste wordt voldaan. Dit blijkt uit de effectenanalyse.
- Lokaal wordt tevens gestreefd naar versterking van de bestaande structuur. Trefcenter heeft daarin een prominente positie. Twee moderne supermarkten (bovendien complementair aan elkaar) dragen bij aan een krachtig perifeer detailhandelsgebied met een uitgebreid en aantrekkelijk aanbod.
- De ontwikkeling past feitelijk niet binnen het branchekader van Trefcenter. Tegelijkertijd zijn beide supermarkten al langere tijd op Trefcenter gevestigd.
- Volgens het principe van dynamisch voorraadbeheer dient bij nieuwe ontwikkelingen met een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak op enige wijze saldering plaats te vinden. Aangezien gebruik wordt gemaakt van bestaande ruimtes, c.q. plancapaciteit voor detailhandel, vindt echter geen planologische uitbreiding van het winkelvloeroppervlak plaats en hoeft er dus geen saldering plaatst te vinden.

Trend en ontwikkelingen

Landelijke trends

De detailhandel in dagelijkse artikelen en specifiek supermarkten is volop in beweging, zowel aan de aanbod- als de vraagkant. Onderstaand zijn de voornaamste trends in relatie tot de ontwikkeling in Venlo weergegeven.

Omzet en bestedingen

- De omzet in de detailhandel neemt sinds 2014 weer gestaag toe. Wel is er duidelijk verschil zichtbaar tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Waar de omzet (en bestedingen) in de dagelijkse sector fors toenemen, gaat dit in de niet-dagelijkse sector iets minder hard. In 2020 was hier zelfs sprake van een beperkte krimp (als gevolg van Corona).
- Het aantal online bestedingen is de afgelopen jaren sterk toegenomen, evenals het aantal producten en diensten dat online verkrijgbaar is. Toonbankbestedingen blijven vooralsnog echter domineren en bovendien raken online en offline steeds meer met elkaar verweven
- De opkomst van online heeft de fysieke winkelmarkt echter blijvend onder druk gezet, met name recreatieve winkels (kleding, mode, warenhuizen, sport en spel). Meerdere winkelketens zijn failliet gegaan. Hoewel de leegstand de afgelopen jaren afnam (o.a. transformatie naar wonen en horeca), is sinds 2019 weer sprake van een toename (o.a. verzaaging horeca). De verwachting is dat het aantal faillissementen en bedrijfsbeëindigingen (en daarmee de leegstand) de komende tijd sterk zal toenemen, mede als gevolg van de coronacrisis.

Behoeft in perspectief

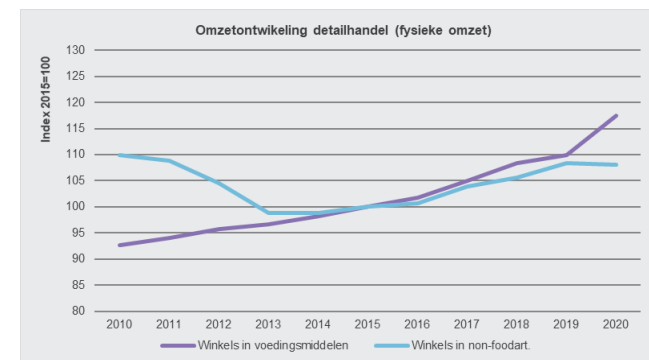
- De behoefte aan fysieke winkels zal naar verwachting blijven bestaan. Dit geldt echter alleen voor de winkels en winkelconcepten die toegevoegde waarde bieden

(service, kwaliteit, beleving), onderscheidend product-aanbod hebben en/of winkels die kunnen profiteren van het internet (multichannel).

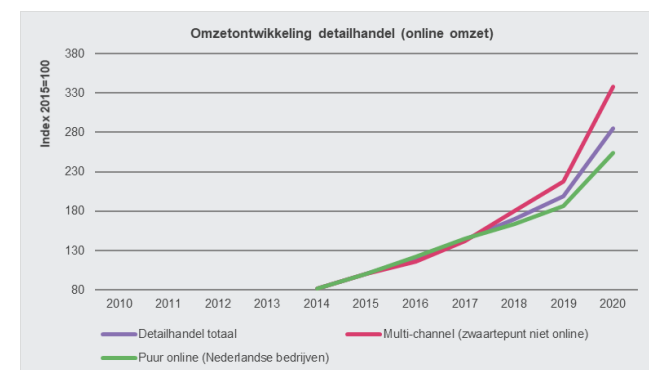
- Mede door het veranderend consumptiegedrag valt de aankoop en de consumptie van levensmiddelen steeds vaker samen. Dit uit zich in zeer uitgebreide versmarkten (o.a. Jumbo Food Market), maar ook kleinere lokale versmarkten (o.a. BeejBenders).
- Bovendien heeft de consument in toenemende mate aandacht voor gezonde voeding en de herkomst van voeding. Dit uit zich in een toename van gespecialiseerde supermarkten (o.a. Ekoplaza) en doelgroepensupermarkten.
- Het boodschappenaanbod heeft vooralsnog in beperkte mate last heeft van het internet. Consumenten doen echter in toenemende mate online boodschappen. Bekende formules zoals Albert Heijn, Jumbo en Plus bieden online diensten aan, maar nieuwe pure online aanbieders, zoals Hello Fresh en Picnic, rukken op.
- De impact van de coronacrisis op de dagelijkse producten zijn tijdens de crisis alleen maar toegenomen (online en offline). Dit komt door hamstergedrag, maar ook doordat bestedingen tijdens de crisis zijn verschoven van de horeca naar supermarkten en speciaalzaken.

Moderniseringsslag supermarkten

- De gemiddelde omvang van supermarkten is de afgelopen jaren toegenomen. Kleinere supermarkten (< 1.000 m² vwo) verdwijnen steeds vaker uit de structuur, met uitzondering van kleine stadssupermarkten (< 500 m² vwo) in grote binnensteden en doelgroep supermarkten. Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 1.500 m² vwo is toegenomen.



Figuur 1: Omzetontwikkeling detailhandel (bron: CBS)



Figuur 2: Omzetontwikkeling online (bron: CBS)

- Deze maat sluit uitstekend aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met een uitgebreid assortiment (keuze en gemak) en een ruime opzet (comfort). Complementaire segmenten / formules dragen bovendien bij aan de keuzevrijheid en versterken daarmee de consumentenverzorging.
- Supermarkten moeten volledig up-to-date zijn. Zij blijven groeien in omvang. Een grotere maatvoering is soms nodig om op termijn toekomstbestendig te blijven. Goede

parkeermogelijkheden en bereikbaarheid, blijven essentiële randvoorwaarden voor een moderne supermarkt. De opkomst van het online-kanaal is een extra urgentie voor fysieke supermarkten om te moderniseren. Alle facetten (omvang, bereikbaarheid en parkeervoorziening) moeten op peil zijn om de concurrentie met het onlinekanaal aan te gaan.

- Supermarkten zijn veruit de grootste publiekstrekkers. Andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van de supermarkt(en). Voorwaarde is dat supermarkten in de centra liggen om combinatiebezoek te bevorderen. Tegelijkertijd zien we dat, juist door specifieke pand- en locatie-eigenschappen, supermarkten soms lastig of niet inpasbaar zijn in diezelfde centra.

Lokale ontwikkelingen

Ontwikkeling Trefcenter

- De beoogde ontwikkeling voorziet in de uitbreiding, dan wel modernisering van Albert Heijn XL en Lidl. De totale feitelijke (en juridische) uitbreiding bedraagt 439 m² wvo.
- Beide supermarktlocaties krijgen een specifieke supermarktaanduiding, waardoor reguliere detailhandel op de betreffende locaties wordt uitgesloten.

Overige supermarktontwikkelingen

Binnen de gemeente Venlo zijn diverse concrete supermarktontwikkelingen bekend.

- Op de voormalige locatie van Albert Heijn aan het Laurentiusplein in Blerick wordt een foodmarkt gerealiseerd. Dit betreft een uniek concept waarbij elementen van de Jumbo Foodmarkt, La Place en Beej Benders worden gecombineerd. Het supermarktgedeelte krijgt een omvang van circa 1.400 m² wvo.

- In Venlo-Oost zijn plannen voor een Lidl van circa 1.500 m² wvo. Lidl in Venlo-Zuid (934 m² wvo) komt daarmee te vervallen. Per saldo wordt uitgegaan van toevoeging 566 m² wvo.
- Het centrum van Tegelen wordt deels herontwikkeld. Jan Linders (per december 2023 Albert Heijn) breidt uit en tevens wordt een Aldi toegevoegd. Het totale supermarktaanbod neemt hierdoor toe met circa 1.800 m² wvo. Aangezien in het feitelijke aanbod (in Locatus) momenteel al een tijdelijke Aldi is meegenomen van 900 m² wvo, komt er bovenop het bestaande feitelijke aanbod (in Locatus) circa 900 m² wvo bij.
- Aldi aan de Burgemeester Coenegrachtstraat in Blerick gaat verplaatsen naar een naastgelegen kavel. De achterblijvende locatie wordt wegbestemd. Per saldo wordt 309 m² wvo toegevoegd.

In totaal wordt circa 3.275 m² wvo supermarkt toegevoegd elders in de gemeente Venlo.

Conclusies trends en ontwikkelingen

Vanuit trends en ontwikkelingen wordt het volgende geconcludeerd in relatie tot het initiatief op Trefcenter.

- Versterking en modernisering van het supermarktaanbod geeft invulling aan de veranderende consumentenbehoefte aan uitgebreider assortiment (consument veel ruime keuze) en een ruimere winkelopzet. De behoefte aan ruimer opgezette winkels is toegenomen door de coronacrisis (behoefte om afstand te kunnen houden).
- Lidl krijgt een stevige moderne maatvoering, Albert Heijn wordt gemoderniseerd en krijgt een efficiëntere indeling. De aantrekkelijkheid van het supermarktaanbod neemt toe. De ontwikkeling als geheel betekent een impuls voor de consumentenverzorging in Venlo én de regio.

- Supermarkten zijn belangrijke publiekstrekkers en bepalen in hoge mate het functioneren van winkelgebieden. Trefcenter beschikt al jaren over twee supermarkten die mede het functioneren bepalen. Uitbreiding en modernisering van het supermarktaanbod betekent dat het economisch functioneren en in het verlengde daarvan het toekomstperspectief van Trefcenter worden versterkt.
- De ontwikkeling voorziet tevens in clustering van bestaand supermarktaanbod. Supermarkten kunnen daarmee tevens profiteren van elkaars trekkracht.

Analyse vraag en aanbod

Consumentendraagvlak

Primair verzorgingsgebied

- De gemeente Venlo telt circa 103.000 inwoners, waarvan ruim 41.000 in de kern Venlo, 28.000 in Blerick en circa 18.900 in Tegelen. De andere inwoners wonen in de kleine kernen Belfeld, Velden, Lomm en Arcen⁴. Volgens actuele prognoses neemt het inwonertal in de gemeente de komende jaren toe tot ruim 104.400 in 2033⁵. Het inwonertal neemt met name toe in de kern Venlo.
- Het gemiddelde inkomen in de gemeente Venlo bedraagt circa €26.000 per inwoner per jaar⁴. Dit is circa 11% beneden het landelijk gemiddelde. Wel zijn er verschillen tussen de diverse stadsdelen. Het gemiddeld inkomen per inwoner varieert van circa €24.000 in Blerick, tot circa €29.000 in Arcen. Het inkomen in de kern Venlo bedraagt circa €27.500.

Secundair verzorgingsgebied

- Het Duitse achterland vormt een belangrijke secundair consumentendraagvlak voor dagelijkse winkels in de gemeente Venlo. De Kreise Kleve, Viersen en Wesel tellen samen meer dan 1 miljoen inwoners.
- De gemeente Venlo heeft een sterke aantrekkingskracht op de Duitse consument. Trefcenter en het centrum van Venlo worden in grote getalen bezocht door onze oosterburen. Koopstromenonderzoek toont dat de dagelijkse sector binnen de gemeente Venlo jaarlijks kan rekenen op ruim €120 miljoen vanuit Duitsland. Dit komt grotendeels terecht in Venlo-Centrum en Trefcenter⁶.



Figuur 3: Consumentendraagvlak gemeente Venlo

⁴ CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten

⁵ Provincie Limburg, Dataportaal Wonen en Demografie

⁶ I&O Research (2020), KSOL 2019

Analyse dagelijks aanbod

Gemeente Venlo: ruim aanbod, maar regionale functie

Het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Venlo heeft een omvang van ruim 48.500 m² wvo, verdeeld over 167 winkels⁷. Tabel 2 toont een totaal overzicht van het dagelijks winkelaanbod. Het dagelijks aanbod is zeer uitgebreid en divers. Dit ligt echter voor de hand in een grote stedelijke gemeente als Venlo.

- Venlo telt in totaal 34 supermarkten met een totale omvang van bijna 37.000 m² wvo. Onderverdeeld naar segment/profiel zijn er 17 service supermarkten (diverse formules) 7 discountsupermarkten (Lidl, Aldi) en 7 doelgroep supermarkten (o.a. Islamitisch, Pools, Bulgaars). Tevens is er een specialistische verssupermarkt (Beej Benders) en twee kleinschalige grenssupermarkten (Backus Venlo en Peeters Arcen).
- Veel supermarkten hebben reeds een moderne maatvoering. Veruit de grootste supermarkten zijn 'Die 2 Brüder' in het centrum van Venlo (ca. 4.500 m² wvo) en Albert Heijn XL op Trefcenter (ca. 3.500 m² wvo). Beide supermarkten zijn enorme publiekstrekkingen en hebben bovendien grote aantrekkingskracht op de Duitse consument. Ook Beej Benders is een aantrekkelijke en onderscheidende supermarkt, mede vanwege het uitgebreide versassortiment en de combinatie met horeca.
- Diverse service- en discountsupermarkten hebben geen moderne maatvoering (<1.000 m² wvo) en zijn in de huidige opzet naar verwachting niet toekomstbestendig. Dit betreft onder meer de Lidl die gevestigd is op Trefcenter.
- De gemeente Venlo beschikt over een uitgebreid aanbod (vers)speciaalzaken, zowel regulier aanbod (zoals bakkers, slagers, slijters, tabak en lectuur), als meer

Tabel 2: Dagelijks winkelaanbod gemeente Venlo

Branche	Gemeente Venlo (103.328)			Limburg (1.128.367)	Nederland (17.811.291)
	VKP	WVO	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.
Dagelijks	167	48.554	470	400	371
waarvan supermarkten	34	36.857	357	302	273

specialistisch aanbod (zoals poliers, vis, kaas, delicatessen, chocola, koffie/thee). De diversiteit van dit aanbod mag echter ook worden verwacht in een stad als Venlo.

- Tot slot zijn er diverse drogisterijen (in verschillende segmenten), evenals enkel parfumerieën en winkels met haarproducten.

Het dagelijks winkelaanbod kent een goede spreiding binnen de gemeente.

- Ruim 75% van het aanbod is gesitueerd in centrumgebieden, hoofdwinkelgebieden dan wel ondersteunende winkelgebieden. De meeste winkelgebieden beschikken over een trekker in de vorm van een reguliere supermarkt. De drie hoofdwinkelgebieden (Venlo, Tegelen, Blerick) beschikken over ten minste twee supermarkten (in het centrum van Blerick is dit het geval na realisatie van Jumbo aan het Laurentiusplein).

Tabel 2 toont tevens een benchmark ten opzichte van het provinciale en landelijke aanbod.

- Het dagelijks winkelaanbod per 1.000 inwoners in de gemeente Venlo ligt ruim boven het landelijk en provinciaal gemiddelde. Dit geldt eveneens voor specifiek het supermarktaanbod.

- Dit cijfer verdient echter stevige nuance. Het dagelijks winkelaanbod en specifiek supermarkten in Venlo hebben immers een belangrijke regionale functie. Zeker de Duitse consument die in grote getalen Venlo bezoekt, mag niet worden onderschat.
- Het Limburgse gemiddelde, dat eveneens een stuk hoger is dan het Nederlands gemiddelde, onderstreept dit. Binnen Limburg is Venlo een van de voornaamste aankoopplaatsen voor de Duitse consument. Dit verklaart dat het cijfer voor Venlo een stuk hoger is dan het Limburgse gemiddelde.

Trefcenter: locatie met gemixt profiel

Trefcenter is de voornaamste locatie voor perifere en groot-schalige detailhandel in de gemeente Venlo. Het branchepatroon is divers, met zowel klassieke PDV-branches (In & om Huis) alsook diverse winkels binnen de branches 'Mode & Luxe', 'Vrije Tijd', evenals dagelijkse winkels, waaronder twee supermarkten. Daarmee is Trefcenter Venlo feitelijk al een GDV-locatie.

- Het dagelijkse winkelaanbod bestaat uit de reeds aanwezige supermarkten (Albert Heijn XL, Lidl). Ook zijn er een drogist en een slijter.
- Er zijn drie winkels binnen de branche 'Mode en Luxe', namelijk een C&A, een Blokker en een Big Bazar. De

⁷ Locatus retailverkenner, geraadpleegd in november 2023

twee laatstgenoemde verkopen overwegend huishoudelijke artikelen en liggen sterk in het verlengde van de boodschappenfunctie.

- Buitensportzaak Bever is de enige winkel binnen de branche vrije tijd. Dit is een GDV-branches die vaker in de periferie is gevestigd.
- De meeste winkels vallen echter binnen de klassieke PDV-branches, en het hoofdbbranchepatroon op Trefcenter: 'In en om Huis'. In totaal zijn er 18 'grootschalige' winkels, variërend in omvang tussen de 500 en 4.500 m² wvo. Dit betreft een gevarieerd aanbod bestaande uit woonwinkels (o.a. woonwarenhuizen, slaapkamerzaken, meubelzaken, woninginrichting, keukenzaken, baby-woonwinkel), evenals een tuinmeubelzaak, een dierenwinkel en winkel voor automaterialen.

Leegstand: geen alternatieve locaties voor initiatief

De leegstand in de gemeente Venlo betreft circa 154 panden met een totale omvang van ruim 23.000 m² wvo. Uitgedrukt in een percentage betekent dit dat 11,2% van het aantal verkooppunten leegstaat en 7,0% van het totale wvo⁸.

Tabel 3: Benchmark leegstandscijfers

	Gemeente Venlo	Provincie Limburg	Nederland
VKP	11,2%	11,4%	6,7%
WVO	7,0%	9,7%	5,7%

In verkooppunten ligt het cijfers aanzienlijk hoger dan de landelijke gemiddelde van 6,8% (vcp). In winkelvloeroppervlak is het cijfer iets hoger aan het landelijke cijfer (5,8%). Vergeleken met de provinciale cijfers blijft dat de leegstand in aantal

Tabel 4: Top 5 grootste leegstaande panden gemeente Venlo

Adres	Winkelgebied	Type	wvo
Nijmeegseweg 2a	Trefcenter	Aanvang / Frictie	1.450
Maasstraat 4	Centrum Venlo	Aanvang / Frictie	1.100
Nijmeegseweg 2d	Trefcenter	Aanvang / Frictie	970
Vleesstraat 62	Centrum Venlo	Langdurig	806
Keulsepoort 12	Centrum Venlo	Langdurig	718

verkooppunten nagenoeg gelijk is. In winkelvloeroppervlak is de leegstand in de gemeente Venlo een stuk lager.

Tabel 4 toont de vijf grootste leegstaande panden in de gemeente Venlo. De leegstand betreft twee panden tussen 1.000 en 1.500 m² wvo. Een pand heeft een omvang van bijna 1.000 m² wvo. De andere panden zijn circa 800 m² en kleiner. Alleen het grootste pand biedt in theorie ruimte voor de beoogde moderne vestiging van Lidl. Deze locatie is echter eveneens gelegen op Trefcenter. De leegstaande panden in het centrum van Venlo zijn gelet op omvang niet geschikt.

Figuur 4 (p. 10) zoomt nader in op de leegstand in het centrum van Venlo. De leegstand in het centrum betreft 81 panden, met een totale omvang van ruim 9.800 m² wvo. Bij leegstand kan een onderscheid worden gemaakt naar vier categorieën:

- Aanvang/Frictie (maximaal 1 jaar);
- Langdurig (tussen 1 en 3 jaar);
- Structureel (3 of meer achtereenvolgende jaren);
- Verbouw (wordt klaargemaakt voor herinvulling).

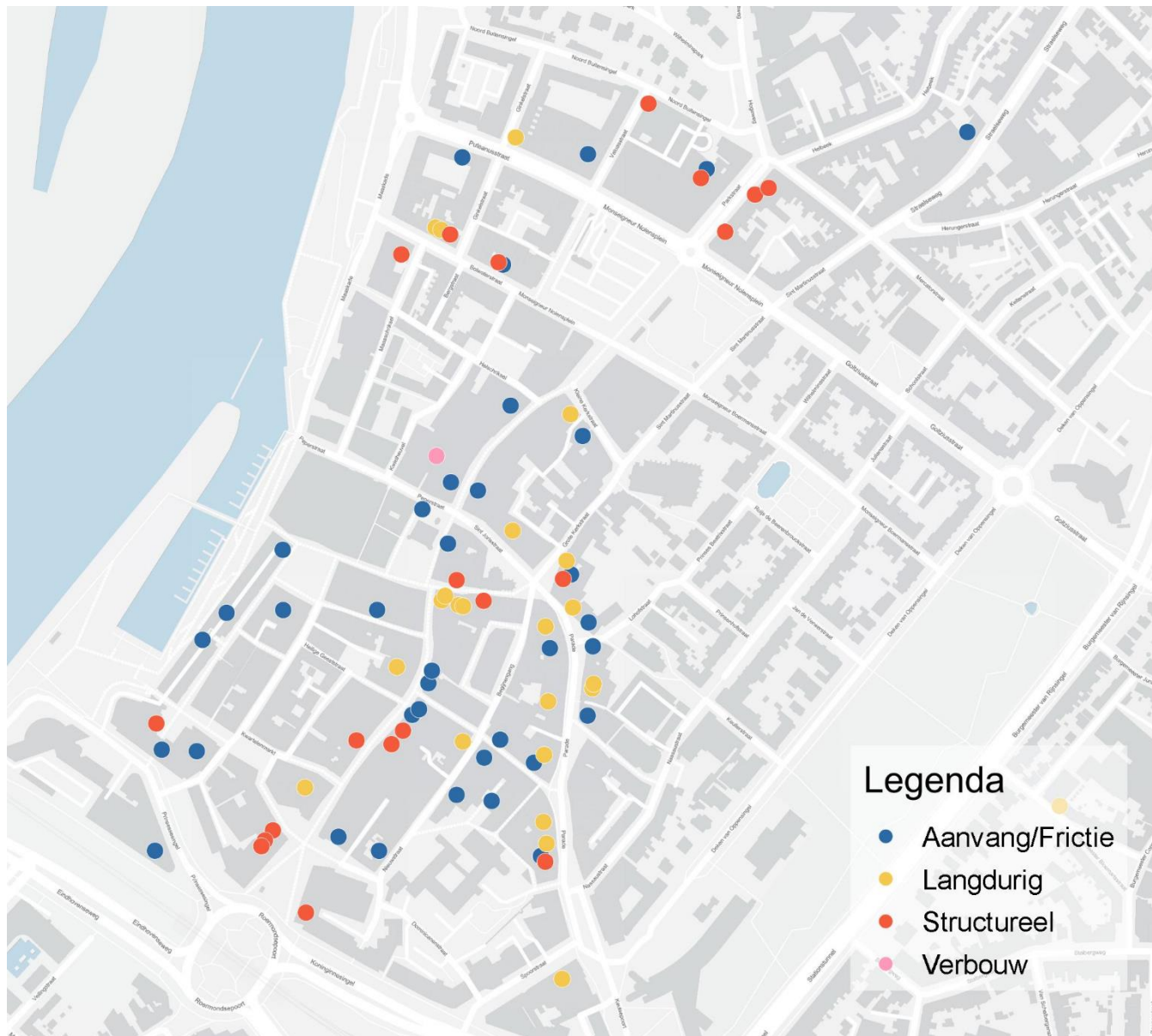
De verdeling in het centrum (in wvo en vcp) is opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 5: Leegstand Venlo-Centrum verdeeld naar categorieën

Categorie	VKP	WVO
Aanvang / frictie	45%	43%
Langdurig	28%	32%
Structureel	26%	24%
Verbouw	1%	1%
Totaal	100%	100%

Bijna de helft van de leegstand in het centrum van is aanvangsleegstand. Gelet op figuur 4 valt bovendien op dat er veel structurele leegstand gevestigd is in de periferie van het centrum, met name aan de zuid- en noordzijde. Dit zijn locaties die gemakkelijker in aanmerking komen voor verkleuring en transformatie naar andere functies. Zeker de locaties aan de noordzijde doen bovendien nauwelijks afbreuk aan het centrum, doordat ze buiten het kernwinkelgebied liggen.

⁸ Leegstandsberekening op basis van actuele cijfers Locatus.



Figuur 4: Leegstand Venlo-Centrum

Behoeftedagelijks aanbod

Uitgangspunten

Distributieplanologisch onderzoek

- Tabel 6 toont de uitgangspunten en bijbehorende bronnen die zijn gebruikt voor distributieplanologische berekeningen.
- De berekening is opgesteld voor dagelijkse sector in de gemeente Venlo, voor de huidige situatie (2023) en de toekomstige verwachte situatie (2033). Deze 10 jaarstermijn is gebruikelijk en conform de Handreiking voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- De berekening geeft enerzijds inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in een totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit. Anderzijds geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een 'norm voor goed functioneren'.
- De 'norm voor goed functioneren' wisselt sterk per verzorgingsgebied. In perifere delen van Nederland blijkt uit onderzoek dat aanbod op een lager niveau nog steeds kan functioneren, met name als gevolg van lagere huurkosten (Marshoek, Benchmark supermarkten) 2022. Ook zijn er grote verschillen binnen de detailhandel en tussen formules. Hier wordt verderop nader op ingegaan.
- Aangezien de berekeningen slechts een indicatie geven van de situatie in hoeverre het aanbod goed, gemiddeld of slecht functioneert en in hoeverre sprake is van kwantitatieve behoefte, dienen de uitkomsten ook genuanceerd geïnterpreteerd te worden.

Tabel 6: Uitgangspunten distributieplanologische benadering

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	2023: 103.328 2033: 104.402	CBS Statline statline Provincie Limburg
Bestedingen per hoofd (€)	Landelijk bedraagt de gemiddelde winkelomzet per hoofd van de bevolking over 2022 (meest actueel) voor dagelijkse artikelen € 2.723,- (excl. btw). Dit cijfer wordt gewoonlijk naar de lokale situatie gecorrigeerd als het inkomensniveau in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Venlo ligt 11% lager dan het landelijk gemiddelde. Daarom is een correctie op het landelijke bestedingscijfer toegepast en zodoende komt de besteding uit op € 2.604- ⁹ In de dagelijkse sector is al jaren sprake van een groei van online bestedingen. Tegelijkertijd is jaarlijks sprake van een groei van de toonbankbestedingen van 1% tot 3% per jaar. Naar de toekomst toe is dit lastig te voorspellen. Daarom houden wij de fysieke bestedingen in 2033 gelijk.	Retailinsiders (2023), Omzetkengetallennotitie 2022; CBS StatLine, Gemiddeld inkomen per inwoner, 2021 (meest actueel).
Koopkrachtbinding	Huidige situatie: 89% (excl. online) Toekomstige situatie: 90%-95% (excl. online)	KSOL 2019 Zorgvuldige inschatting
Koopkrachttoevloeiing als onderdeel van de omzet	Huidige situatie: 36% Toekomstige situatie: 36%	KSOL 2019 Zorgvuldige inschatting
Huidig winkelvloeroppervlak	48.554 m ² wvo	Locatus, 2023
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m ² wvo)	€ 8.025 per m ² wvo (vijfjaarsgemiddelde). De vloerproductiviteit is gecorrigeerd voor de samenstelling van het winkelaanbod binnen de gemeente Venlo en bedraagt circa €7.948 per m ² per jaar.	Retailinsiders, 2023

Toelichting gehanteerde koopstromen

In de provincie Limburg is in 2019 koopstromenonderzoek uitgevoerd. Dit biedt onder meer inzicht de binding en toevloeiing van bestedingen binnen de gemeente Venlo¹⁰.

- De koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector bedraagt circa 89% (excl. online). Met andere woorden, circa 89% van bestedingen aan dagelijkse producten door inwoners van de gemeente Venlo, komt terecht in

dagelijkse winkels binnen de eigen gemeente. De hoge binding past bij een stad als Venlo, met een (zeer) uitgebreid en gevarieerd dagelijks winkelaanbod. Voor inwoners is het niet noodzakelijk om elders boodschappen te doen en doorgaans zijn inwoners dan ook vooral georiënteerd op de eigen gemeente.

- De koopkrachttoevloeiing bedraagt circa 36%. Met andere woorden, circa 36% van de bestedingen die terecht

⁹ Uitgaande van een prijselasticiteit van 0,4
¹⁰ I&O Research (2020), Koopstromenonderzoek Limburg 2019

komen bij dagelijkse winkels in de gemeente Venlo is afkomstig van buiten de gemeente. Vanwege het zeer uitgebreide en gevarieerde aanbod, met enkele grote publiekstrekkingen, heeft Venlo nadrukkelijk een regiofunctie. Dit geldt zeker voor de Duitse consument, die in grote getalen boodschappen doet in Venlo. Ter indicatie, de toevloeiing vanuit Duitsland bedraagt 29%.

Toekomstige koopstromen

- Voor de toekomstige situatie is een zorgvuldige inschatting gemaakt op basis van kennis, ervaring en referentieonderzoek (KSO2021, KSOL2019) ten aanzien van koopstromen en het functioneren van winkelgebieden, specifiek dagelijkse winkels. Op basis van benchmarkonderzoek in genoemde KSO's is een binding van 95% (excl. online) maximaal haalbaar voor een gemeente zoals Venlo. Het supermarktaanbod op Trefcenter krijgt een impuls en ook elders in de gemeente Venlo vinden diverse supermarktontwikkelingen plaats. De aantrekkingskracht voor de consument neemt aanzienlijk toe. Belangrijk daarbij is dat consumenten voor boodschappen in toenemende mate lokaal georiënteerd zijn. Omdat de toekomstige koopstromen lastig te voorspellen zijn wordt uitgegaan van een bandbreedte van 90% à 95% binding op gemeenteniveau.
- De koopkrachttoevloeiing wordt in relatieve zin gelijk gehouden, maar dat betekent dat de bestedingen in absolute zin toenemen (toevloeiing is onderdeel van de totale bestedingen). De supermarkten op Trefcenter zullen een aanzienlijk deel van de bestedingen van buiten de gemeente aantrekken, met name uit Duitsland. Uit KSOL 2019 blijkt immers dat momenteel al 36% van de bestedingen aan supermarkten op het Trefcenter uit Duitsland komt. Ook de Foodmarkt in Blerick zal naar verwachting enige omzet van buiten de gemeente aantrekken.

Vloerproductiviteit

- In de berekening wordt uitgegaan van het (gewogen) landelijk gemiddelde. Dit is voor Venlo waarschijnlijk geen goede norm voor gezond functioneren. Op basis van het KSOL2019 en Marshoek 2022 wordt geconcludeerd dat de gemiddelde vloerproductiviteit in Limburg lager ligt dan elders in Nederland. Uit Markshoek 2022 blijkt ook dat de gemiddelde huurprijzen van supermarkten lager liggen in Limburg. Dit betekent dat supermarkten in Limburg gemiddeld op een iets lager niveau dan het landelijk gemiddelde nog steeds goed kunnen functioneren, omdat ook de lasten lager zijn.
- Voor de duidelijkheid wordt desalniettemin toch gerekend met het (gewogen) landelijk gemiddelde. Dit is een worst case scenario.

Toename winkelruimte

- Op dit moment is er in de gemeente Venlo 48.554 m² vwo dagelijks artikelenaanbod aanwezig. Als gevolg van de uitbreidingen op het Trefcenter en elders in de gemeente Venlo wordt per saldo 3.714 m² vwo toegevoegd. Dit betekent een totale omvang in de toekomst van 52.268 m² vwo.

Economisch functioneren

Tabel 7 toont de indicatieve berekeningen van het economisch functioneren van de dagelijkse sector binnen de gemeente Venlo.

Huidig functioneren

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks aanbod binnen de gemeente Venlo op een vloerproductiviteit van circa € 7.725 per m² vwo. Dit is circa 3% beneden het (gewogen) landelijk gemiddelde. In kwantitatieve zin

is er geen directe aanleiding om het dagelijks winkelaanbod uit te breiden.

- Zoals hiervoor toegelicht ligt het functioneren van dagelijks aanbod in Limburg lager dan gemiddeld in Nederland. Aanbod kan nog steeds goed functioneren op een iets lager niveau, omdat ook de lasten lager zijn.
- Gezien op het berekende functioneren en bovenstaande nuance, is het de verwachting dat het dagelijks aanbod binnen de gemeente Venlo momenteel op een gezond niveau functioneert.

Toekomstig functioneren

- De komende jaren neemt de bevolking in de gemeente Venlo toe en daardoor ook de bestedingen. Ook neemt de binding redelijkerwijs toe als gevolg van diverse supermarktontwikkelingen in de gemeente Venlo. De vloerproductiviteit van het dagelijkse aanbod ligt na de supermarktontwikkelingen indicatief circa 3% à 8% beneden het landelijk gemiddelde. Deze bandbreedte wordt bepaald door de daadwerkelijk gerealiseerde binding.
- In het meest negatieve scenario daalt de vloerproductiviteit in de gemeente Venlo tot een niveau van € 7.325 per m² vwo. Dit is circa 5% lager dan het huidige niveau van € 7.725 per m² vwo. Dit wordt beschouwd als een acceptabel ondernemersrisico. Op basis hiervan is geen verdringing of leegstand te verwachten.
- Zoals blijkt uit de berekening in tabel 7 nemen de totale bestedingen in 2033 toe. De supermarktontwikkelingen in de gemeente Venlo kunnen voor een groot deel kwantitatief worden onderbouwd door deze groei, als gevolg van bevolkingsgroei en optimalisering van de binding.

Kwaliteit boven kwantiteit

Modelmatige berekening zijn gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten moeten als indicatie worden gezien. Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Bovendien gaat het om de aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten, niet om de aanvaardbaarheid van omzeteffecten. Inzicht in het omzeteffect is echter noodzakelijk om inzicht te krijgen in de kans op leegstand.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde supermarktenontwikkelingen dragen bij aan de consumentenverzorging in Venlo én de regio en geven invulling aan een kwalitatieve behoefte:

- Lidl is te klein voor een moderne supermarkt en in de huidige vorm niet toekomstbestendig. Uitbreiding en/of modernisering is van belang om invulling te kunnen geven aan de hedendaagse consumentenbehoeften (ten aanzien van assortiment, ruimte, winkelbeleving, etc.). Lidl krijgt een stevige moderne en toekomstbestendige maatvoering. De supermarkt kan daarmee duurzaam blijven functioneren binnen de structuur.
- Albert Heijn XL neemt in omvang iets af. De ontwikkeling biedt vooral mogelijkheden om een efficiëntere winkelopzet te creëren en meer ruimte te bieden voor onder meer winkelbeleving.
- Er is sprake van een complementair supermarktaanbod. Albert Heijn is een fullservicesupermarkt en Lidl is een (soft)discounter. Er zit voldoende variatie tussen beide supermarkten op Trefcenter in doelgroep, assortiment,

Tabel 7: Economisch functioneren dagelijkse sector gemeente Venlo

	2023 (huidig)	2023 (minimaal)	2023 (maximaal)
Inwonertal	103.328	104.402	104.402
Winkelomzet per hoofd (€)	2.604	2.604	2.604
Bestedingspotentieel (mln. €)	269,0	271,9	271,9
Koopkrachtbinding (%)	89%	90%	95%
Totaal gebonden bestedingen (in mln. €)	239,4	244,7	258,3
Koopkrachttoevloeiing (%)	36%	36%	36%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	134,7	137,6	145,3
Totale bestedingen (in mln. €)	374,1	382,3	403,5
WVO totaal (m² wvo) (invulling initiatieven)	48.554	52.268	52.268
Omzet per m² wvo	7.725	7.325	7.725
Vergelijkbaar landelijk (gewogen) vijfjaarsgemiddelde (€)	7.948	7.948	7.948
Verschil omzet met landelijk gemiddelde	-3%	-8%	-3%

omvang, uitstraling, formule en prijsniveau. Daarmee is duidelijk sprake van complementariteit.

Effecten initiatief Trefcenter algemeen

- Zoals aangegeven daalt de gemiddelde vloerproductiviteit voor dagelijkse artikelen in de gemeente Venlo maximaal circa 5% beneden het huidige niveau. Dit is relatief beperkt en kan worden beschouwd als ondernemersrisico. Dit is echter een gemiddeld effect van alle supermarktonthwikkelingen in de gemeente.
- Indien wordt ingezoomd op de omzeteffecten van de supermarkten op het Trefcenter is het volgende relevant.

Per saldo wordt 439 m² wvo (feitelijk en juridisch) supermarkt toegevoegd. Indien wordt uitgegaan van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ 8.589,- per m² wvo), betekent dit een omzetclaim van circa € 3,8 mln.

- Deze omzetclaim zal niet volledig terecht komen in Venlo, aangezien supermarkten op het Trefcenter ook veel bestedingen van buiten aantrekken. Op basis van KSOL2019 wordt uitgegaan van 42% van buiten de gemeente. Dit betekent dat circa € 2,2 mln. terecht komt in de gemeente Venlo.
- Deze extra omzet zal zich spreiden over inwoners in de gemeente Venlo, omdat het Trefcenter bestedingen uit heel de gemeente aantrekt (zoals ook blijkt uit KSOL2019).

- Vanwege de afstand zal het zwaartepunt echter liggen bij inwoners in 't Ven, Venlo-Noord en Venlo-Oost-Noord (en verspreide bewoners nabij het trefcenter). Deze zullen in sterkere mate de boodschappen doen bij de supermarkten op het Trefcenter dan inwoners in andere delen van de gemeente Venlo. We schatten op basis van ervaringsgegevens en het KSOL2019 in dat circa 40% van de omzetclaim in de gemeente Venlo terecht komt bij deze wijken. In deze wijken woont circa 18% van de totale populatie in de gemeente Venlo. In verhouding ligt het omzeteffect hier dus relatief zwaar. Het omzeteffect bedraagt circa € 0,9 mln.
- In de genoemde wijken in het noorden van Venlo-Stad is circa 11.508 m² wvo dagelijks winkelaanbod gevestigd. Indien we uitgaan van een omzetclaim van € 88,9 mln. (11.508 x 7.725), is het maximale omzeteffect circa 1%.
- In deze genoemde wijken stijgt het inwonertal de komende jaren bovendien tot 2033 met ruim 800 inwoners. Dit staat gelijk aan circa € 2,1 mln. bestedingen. Het feitelijke omzeteffect zal daardoor nog lager liggen.
- Geconcludeerd moet worden dat ook indien wordt ingezoomd op de lokale effecten, nog steeds sprake is van een aanvaardbaar omzeteffect dat wordt beschouwd als ondernemersrisico. Naar oordeel van BRO komt het economisch functioneren van bestaande supermarkten in Venlo, en meer specifiek de supermarkten aan het Gelreplein, de Straelseweg en de Vinckenhofstraat, niet in gevaar. Verdringing wordt niet verwacht.

Effecten initiatief Trefcenter nader uitgewerkt

Albert Heijn Trefcenter

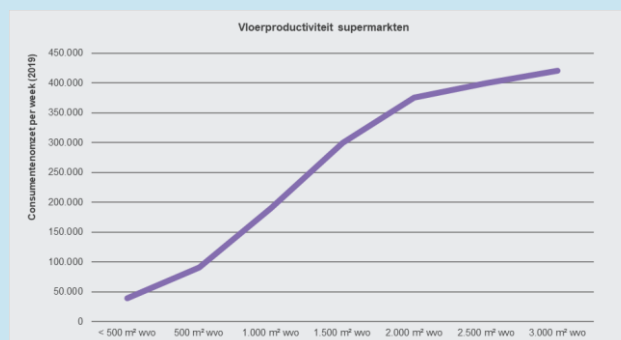
- Albert Heijn XL neemt in omvang af en de ontwikkeling wordt met name gebruikt om een andere, efficiënte, winkelopzet te creëren. Albert Heijn XL zal hierdoor niet

meer klanten gaan trekken. De impact op de koopstromen is redelijkerwijs nihil.

- De inkrimping van het oppervlak van Albert Heijn zorgt voor meer 'omzetpotentie' bij andere bestaande supermarkten. Tegelijkertijd zal als gevolg van meer supermarktformules sprake zijn van meer en andere combinatiebezoeken tussen winkels.

Effect maatvoering supermarkt

In het oude bestemmingsplan was een voorwaarde opgenomen dat er minimaal een winkel moest zijn met een minimale omvang van 8.000 m² wvo. In het nieuwe plan is deze regel aangepast naar minimaal 4.000 m² wvo. BRO is gevraagd aan te geven in hoeverre dit van invloed is op de effecten. Supermarkten van 8.000 m² wvo bestaan niet in Nederland. De grootste supermarkt in Nederland is de Jumbo Foodmarkt met 4.785 m² wvo (conform Locatus). Bekend is dat de omzet per m² wvo bij supermarkten vanaf circa 2.000 m² wvo gaat dalen (Marshoek). Dit komt door extensief ruimtegebruik. De ruimte wordt gebruikt voor bredere gangpaden, meer beleving en 'vers-eilanden'. Hierdoor resulteren meer meters niet altijd in meer euro's. Voor de berekeningen betekent dit hooguit de nuance dat het omzeteffect van Albert Heijn XL wat lager uitvalt dan nu berekend, aangezien deze supermarkt groter is dan 2.000 m² wvo en hierboven omzetverdunding plaatsvindt. BRO gaat daardoor eigenlijk uit van een maximaal (theoretisch) scenario.



Lidl Trefcenter

- De bestaande Lidl op het Trefcenter breidt significant uit. Op gemeenteniveau is er voldoende omzet te behalen, waardoor deze uitbreiding in principe geen kans op leegstand veroorzaakt. Specifiek voor Lidl Trefcenter geldt bovendien dat de omzeteffecten van de uitbreiding zich spreiden over een groot gebied. Uit het KSOL2019 blijkt immers dat het boodschappen aanbod op het Trefcenter 42% van de bestedingen van buiten de gemeente aantrekt (met name uit Duitsland, namelijk 36%) Dit zal ook gelden voor de extra omzet aan Lidl.
- De uitbreiding van Lidl zal beperkte impact hebben op het Gelreplein, omdat hier een Jumbo gevestigd is. Jumbo functioneert in een ander segment (fullservice) dan Lidl (discount). Bovendien heeft het Geldreplein een centrale ligging in de wijk, met een uitgebreid boodschappen aanbod. Waar het supermarktaanbod op het Trefcenter meer bezoekers van buiten de gemeente aantrekt, zal het Gelreplein (nog steeds) functioneren als primaire boodschappencentrum voor veel inwoners in deze wijk van Venlo. Dit geldt ook voor de andere supermarkten in Venlo-Noord en Venlo-Oost-Noord.

Overige ontwikkelingen gemeente Venlo

Tegelijkertijd vinden er binnen de gemeente Venlo diverse andere supermarktontwikkelingen plaats, zowel in Venlo, Blerick als Tegelen. Al deze ontwikkelingen hebben effect op het economisch functioneren van de dagelijkse sector in de gemeente Venlo:

- Zoals eerder aangegeven daalt de gemiddelde vloerproductiviteit met een aanvaardbaar niveau. Dit is ondernemersrisico en leidt niet tot verdringing van andere supermarkten.
- Alle ontwikkelingen hebben een duidelijk eigen verzorgingsgebied (Blerick, Tegelen, Venlo-Zuid). De effecten

van de andere supermarktontwikkelingen vinden dan ook vooral plaats in deze stadsdelen van de gemeente.

- Het supermarktaanbod wordt op diverse plekken gemoderniseerd om invulling te geven aan de consumentenbehoefte om in het verlengde daarvan toekomstbestendig te blijven. Dit is vooral positief voor zowel de consumentenverzorging als de detailhandelsstructuur.

Effect centrum Venlo

Tot slot is het van belang dat de beoogde ontwikkeling op Trefcenter niet ten koste gaan van (het functioneren van) het centrum van Venlo. Naar verwachting is geen sprake van onaanvaardbare effecten voor het centrum:

- Het omzeteffect van de beoogde ontwikkeling is redelijk beperkt. Dit geldt redelijkerwijs ook voor de dagelijkse winkels in het centrum van Venlo.
- Het centrum beschikt over sterk eigen dagelijks winkel-aanbod. Supermarkt 'Die 2 Brüder' is veruit de grootste supermarkt binnen de gemeente en tevens een van de grootste publiekstrekkingen. Beej Benders is onderscheidend door het uitgebreide versaanbod en de combinatie met horeca. Met Jumbo beschikt het centrum bovendien over een derde moderne supermarkt.
- Albert Heijn XL en Lidl zijn bestaande supermarkten, waar het centrum van Venlo in de huidige situatie al mee concurreert. Albert Heijn XL neemt in omvang af en Lidl is qua segment complementair aan de supermarkten in het centrum. Het (omzet)effect voor het centrum is daarom redelijkerwijs beperkt en aanvaardbaar.
- De twee supermarktoplocaties op Trefcenter krijgen bovendien een specifieke supermarktaanduiding, waardoor reguliere detailhandel is uitgesloten. Daarmee wordt de complementariteit tussen het Trefcenter en de binnenstad behouden. Dit helpt om extra leegstand in de voorkomen en in het verlengde daarvan de leefbaarheid te beschermen.

Toetsing initiatief aan Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Toets behoefte en aanvaardbaarheid leegstandseffecten in een distributieplanologisch onderzoek (dpo).

Kwantitatieve behoefte?

Voldoende kwantitatieve behoefte (economische marktruimte) aangetoond in vraag- en aanbod?

Ja

Nee

Omzeteffecten beperkt?

Zijn omzeteffecten (%) op andere aanbieders beperkt* in dpo? Per initiatief bepaald o.b.v. lokale marktsituatie.

Ja

Nee

Ligging risicopand/winkel?

Ligt een evt. leegkomend pand in de beleidsmatig bepaalde winkelstructuur?

Nee

Ja

Essentieel in structuur?

Is de evt. leegkomende winkel/pand qua omvang, branche, profiel essentieel voor consumentenverzorging en winkelcentrum?

Nee

Ja

Kans op onaanvaardbare leegstand

Kans op onaanvaardbare leegstand neemt toe, bijvoorbeeld als perspectief winkelcentrum wordt bedreigd. Afhankelijk van aard en omvang. Zie ook 'leegstandscriteria'.

Toets leegstand op aanvaardbaarheid bij winkelinitiatief

Geen leegstand verwacht

In theorie voldoende omzet te behalen voor alle aanbieders. Leegstand wordt niet verwacht. Mogelijkheid bestaat dat verouderde winkel verdwijnt, deels autonoom proces.

Geen leegstand verwacht

Beperkt omzeteffect is ondernemersrisico. Leegstand wordt niet verwacht.

Vermoedelijk aanvaardbare leegstand

Leegstand als gevolg van concurrentie is geen juridisch relevante leegstand. Incidentele leegstand op bedrijventerreinen of solitaire locaties is in jurisprudentie doorgaans aanvaardbaar. Zie ook 'leegstandscriteria'.

Vermoedelijk aanvaardbare leegstand

Incidentele leegstand is doorgaans aanvaardbaar. Zie ook 'leegstandscriteria'.

Leegstandscriteria

Geen uitsluitende jurisprudentie over aanvaardbaarheid leegstand. Hangt o.a. af van structurele aard en omvang en of sprake is van incidentele of structuurverstorende relevante leegstand. Afwegingscriteria zijn:

- Aantal, hoeveelheid en ligging risicopanden.
- Bestaande leegstand in omgeving risicopanden.
- Pand- en locatie-eigenschappen voor soortgelijke of andere functie (t.b.v. herinvulling).
- Planologische mogelijkheden panden (t.b.v. herinvulling).

*Er is geen 'vaste cijfermatige grens' wanneer omzeteffecten tot leegstand kunnen leiden en verschilt per geval en lokale situatie.

Figuur 5: afwegingkader aanvaardbaarheid effecten