

# Sittard, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Jumbo stadionlocatie

Jongen Projectontwikkeling B.V.



**VERLEEND o.v.**

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders

Zaaknummer : Om19.0073  
Documentnummer : 19ink01563  
Datum besluit : 21 januari 2020



# Sittard, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Jumbo stadionlocatie

## Jongen Projectontwikkeling B.V.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:                | P00911_2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Datum:                        | 24 januari 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Dhr. G. Gabriël en dhr. R. van Melick, Stadionomgeving BV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Projectteam BRO:              | Robin van Lieshout, Daniëlle Bouwmans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Trefwoorden:                  | Ruimtelijk-functionele effectenanalyse, supermarkt, dagelijkse artikelen, toets ladder voor duurzame verstedelijking, retail, Sittard, gemeente Sittard-Geleen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Beknopte inhoud:              | In dit rapport zijn de conclusies opgenomen van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse inclusief laddertoets voor de relocatie van de Jumbo naar de Zürichstraat/Lissabonlaan te Sittard, nabij het stadion van Fortuna Sittard. Uit het onderzoek blijkt dat het initiatief voorziet in een behoefte en de effecten per saldo aanvaardbaar zijn voor de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat. |

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

## Inhoudsopgave

pagina

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. AANLEIDING EN CONCLUSIES</b>                                        | <b>2</b>  |
| 1.1 Inleiding                                                             | 2         |
| 1.2 Leeswijzer                                                            | 3         |
| 1.3 Onderzoeksresultaten en conclusies                                    | 3         |
| 1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking                                  | 5         |
| 1.5 Dienstenrichtlijn                                                     | 8         |
| <br>                                                                      |           |
| <b>2. ANALYSE AANBOD EN VRAAG</b>                                         | <b>9</b>  |
| 2.1 Analyse aanbodsituatie dagelijkse sector, specifiek supermarktbranche | 9         |
| 2.2 Consumentendraagvlak                                                  | 14        |
| <br>                                                                      |           |
| <b>3. TRENDS, ONTWIKKELINGEN, PLANNEN EN BELEID</b>                       | <b>15</b> |
| 3.1 Trends en ontwikkelingen                                              | 15        |
| 3.2 Plannen en initiatieven                                               | 17        |
| 3.3 Beleidskader                                                          | 18        |
| <br>                                                                      |           |
| <b>4. ECONOMISCH FUNCTIONEREN EN EFFECTEN</b>                             | <b>20</b> |
| 4.1 Uitgangspunten distributieve berekening                               | 20        |
| 4.2 Economisch functioneren sector dagelijkse artikelen                   | 21        |
| 4.3 Analyse effecten                                                      | 22        |
| <br>                                                                      |           |
| <b>BIJLAGEN</b>                                                           | <b>1</b>  |
| Bijlage 1                                                                 | 2         |
| Bijlage 2                                                                 | 4         |
| Bijlage 3                                                                 | 11        |

# 1. AANLEIDING EN CONCLUSIES

## 1.1 Inleiding

### Aanleiding

Er zijn plannen om Jumbo aan de Bremstraat in Sittard (525 m<sup>2</sup> wvo) te verplaatsen naar de hoek van de Zürichstraat/Lissabonlaan, nabij het stadion van Fortuna Sittard. Op de stadionlocatie is in totaal 3.500 m<sup>2</sup> wvo beleidsmatig vergund voor supermarkten. Hiervan benut de bestaande Aldi circa 1.000 m<sup>2</sup> wvo. Dit betekent dat er nog circa 2.500 m<sup>2</sup> wvo vergunde supermarktmeters overblijft. In juridisch-planologische zin is dit geen harde plancapaciteit, omdat het bestemmingsplan deze ontwikkeling niet rechtstreeks toelaat. Wel is in de vastgestelde Omgevingsvisie 2016 vermeld dat zich op deze locatie maximaal twee verplaatsende supermarkten mogen vestigen en dat daarbij op de achter te laten locatie een supermarkt planologisch wordt uitgesloten. Dit betekent dat op de stadionlocatie nog ruimte is voor één verplaatsende supermarkt.

De ter plaatse aan de Zürichstraat/Lissabonlaan beoogde supermarkt van Jumbo past dus niet volledig binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Om de planologische wijzigingen door te voeren is een toets van het detailhandelsprogramma aan de ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht. Dit motiveringsinstrument moet doorlopen worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het beoogde planinitiatief valt hieronder. Dit maakt een ruimtelijk-functionele effecten-analyse noodzakelijk.

### Planinitiatief

Middels een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is vastgelegd dat de bestemming van de te vertalen locatie van de verplaatsende supermarkt (in dit geval de locatie aan de Bremstraat) zodanig zal worden gewijzigd dat deze nadat de verplaatser de locatie heeft verlaten, niet langer zal worden gebruikt ten behoeve van de vestiging van een supermarkt. Daarnaast is overeengekomen dat de in het verleden verleende vergunning voor 3.500 vierkante meter wvo ten behoeve van een XL supermarkt in de omgeving van het stadion komt te vervallen. Hiermee komen dus ook de nog resterende vierkante meters van deze vergunning te vervallen, hetgeen een bijdrage levert aan het terugbrengen van het vergunde aantal vierkante meters ten behoeve van supermarkten. Met het herbestemmen van de locatie Bremstraat en de intrekking van de omgevingsvergunning voor de resterende 2.500 m<sup>2</sup> wvo (3.500 m<sup>2</sup> wvo vergund minus 1.000 m<sup>2</sup> wvo ten behoeve van de Aldi) wordt 3.025 m<sup>2</sup> wvo gesaldeerd. Daarvoor in de plaats komt 1.361 m<sup>2</sup> wvo ten behoeve van de Jumbo, dus per saldo een saldering van 1.664 m<sup>2</sup> wvo.

De nieuwe Jumbo op de hoek van de Zürichstraat/Lissabonlaan bij het Fortuna Sittard Stadion krijgt een totale omvang van 1.361 m<sup>2</sup> wvo. Door de verplaatsing en uitbreiding van de Jumbo neemt de totale supermarktruimte in de gemeente Sittard-Geleen feitelijk toe met per saldo 836 m<sup>2</sup> wvo.

## Aanpak onderzoek

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

Het onderhavig onderzoek richt zich uitsluitend op de retailontwikkelingen in de dagelijkse artikelen-sector. In dit kader is BRO gevraagd de ruimtelijk-functionele effecten in beeld te brengen en een toets op de ladder voor duurzame verstedelijking uit te voeren (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening). Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In dit geval kan worden beargumenteerd dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling aangezien reeds sprake is van een onherroepelijke vergunning voor 3.500 m<sup>2</sup> wvo, waarvan uiteindelijk 2.361 m<sup>2</sup> wordt ingevuld met Aldi en Jumbo en ter hoogte van het stadion dus na intrekking van de vergunning voor de 3.500 m<sup>2</sup> wvo, 1.149 m<sup>2</sup> wvo komt te vervallen. Volledigheidshalve is echter toch getoetst aan de ladder. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6 als volgt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

De locatie van de beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. De motivering is daarom geconcentreerd op de behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied is afgebakend op de gemeentegrenzen van Sittard-Geleen. Hiervoor is gekozen omdat de planlocatie in feite tussen de beide kernen Sittard en Geleen in ligt en door de goede bereikbaarheid consumenten uit beide kernen zal aantrekken. Bovendien mag verwacht worden dat de stadionlocatie een belangrijke regiofunctie heeft (op basis van verzorgingsgebied Aldi). Om deze reden zullen de effecten zich dan ook over een groot deel van de gemeente en omgeving spreiden.

## 1.2 Leeswijzer

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

## 1.3 Onderzoeksresultaten en conclusies

Deze paragraaf start met beantwoording van de belangrijkste onderzoeksvragen.

*Wat is de huidige vraag-, aanbod- en leegstandssituatie in de gemeente Sittard-Geleen?*

- In de gemeente Sittard-Geleen zijn momenteel 144 dagelijkse artikelenzaken aanwezig, met een totale omvang van 37.200 m<sup>2</sup> wvo. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde (380 m<sup>2</sup> wvo per

1.000 inwoners) ligt de omvang van het aanbod in de dagelijkse sector in de gemeente Sittard-Geleen hoog (399 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners).

- Het merendeel van het dagelijkse aanbod is aanwezig in de kernen Sittard en Geleen. Ook tellen deze kernen de meeste supermarkten binnen de gemeente: Sittard heeft twaalf supermarkten en Geleen heeft er negen.
- De leegstand in de gemeente Sittard-Geleen is sinds 2015 afgenomen, maar ligt nog steeds op een relatief hoog niveau. Het merendeel van de leegstand is aanwezig in de kernen Geleen en Sittard. De leegstaande grootschalige panden in de gemeente zijn echter niet geschikt voor het beoogde initiatief van de verplaatsing/uitbreiding van Jumbo.
- De gemeente Sittard-Geleen krijgt de komende jaren te maken met een bevolkingsdaling van circa 5%. In de kernen Sittard en Geleen gaat het om een minder sterke daling. Een afname van de bevolking betekent een afname van het consumentendraagvlak, wat van invloed is op het bestedingspotentieel voor detailhandel.

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

- Het supermarktaanbod in de gemeente Sittard-Geleen varieert tussen circa 330 tot 2.850 m<sup>2</sup> wvo per supermarkt. Nieuwe, moderne service-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang van circa 1.250 - 1.750 m<sup>2</sup> wvo, terwijl ook moderne discountsupermarkten al circa 1.000-1.500 m<sup>2</sup> wvo omvatten. Met een omvang van 525 m<sup>2</sup> wvo voldoet Jumbo aan de Bremstraat in Sittard niet aan deze moderne maatstaf. Bovendien is de parkeersituatie en bereikbaarheid van de huidige Jumbo verre van optimaal. Een uitbreiding en relocatie ten behoeve van de kwaliteit en concurrentiepositie van de supermarkt lijkt op z'n plaats.
- De gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector bedraagt circa € 6.975 per m<sup>2</sup> wvo, dit ligt 3% boven de referentievloerproductiviteit. Benadrukt moet worden dat de gemiddelde vloerproductiviteit van het dagelijkse aanbod in de gemeente Sittard-Geleen al jarenlang beneden het landelijk gemiddelde functioneert. Ook blijkt dat het aanbod door de jaren heen ondanks het toevoegen van supermarktmeters niet slechter is gaan functioneren. Dit kan worden verklaard door onder andere de landelijke (forse) toename van de bestedingen in met name de supermarktsector.
- In de toekomst moet rekening worden gehouden met een beperkte daling van de gemiddelde vloerproductiviteit van het dagelijkse aanbod in de gemeente Sittard-Geleen. Als het effect van de bevolkingskrimp en uitbreiding van Jumbo wordt doorgerekend, betekent dit een omzeteffect van circa -3%. Dit effect is zeer beperkt en moet worden beschouwd als ondernemersrisico. Het beoogde initiatief zal waarschijnlijk niet leiden tot het verdwijnen van bestaande zaken.

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

- *Versterking consumentenverzorging:* Het initiatief speelt in op actuele trends en ontwikkelingen door een supermarkt te verplaatsen van een solitaire ligging naar een ligging nabij de bestaande Aldi in het stadiongebied waardoor concentratie van voorzieningen wordt bereikt. De omvang van

de supermarkt neemt bovendien toe, omdat voor een rendabel functioneren een steeds groter verkoopvloeroppervlak benodigd is. De aanwezigheid van een discountsupermarkt (Aldi) en full service supermarkt (beoogde Jumbo) op de stadionlocatie draagt bij aan een modern kwalitatief hoogwaardig en complementair aanbod, wat positief is voor de consumentenverzorging, de keuzemogelijkheden en het toekomstperspectief.

- *Versterking detailhandelsstructuur:* Een van de centrale doelstellingen van het regionale detailhandelsbeleid is het concentreren van versnipperd gelegen winkelmeters waarbij sprake is van sanering van achterblijvende locaties. De ambitie is om winkelgebieden compacter te maken. Omdat het planinitiatief inzet op een verplaatsing van een solitair gelegen supermarkt naar een bestaande locatie, wordt het supermarktaanbod in kwalitatief opzicht verbeterd. Er ontstaat een cluster van supermarkten (Jumbo en Aldi) met een moderne omvang en locatieaspecten (goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden). Bovendien vullen de supermarktformules elkaar aan, waardoor de mogelijkheid tot combinatiebezoek wordt versterkt.
- *Leegstand:* De Bremstraat maakt geen onderdeel uit van de hoofdstructuur (Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg, ook wel SVREZL). Doordat er privaatrechtelijk wordt geregeld dat er geen nieuwe supermarkt mag terugkomen in het achterblijvende pand aan de Bremstraat, zal er geen sprake zijn van een nieuwvestiger. Wel blijft de mogelijkheid bestaan voor reguliere detailhandel. Het effect van het leegkomen van dit pand is beperkt. In de nabijheid van de locatie zijn geen andere detailhandelszaken gevestigd. Aangezien het om een solitaire supermarkt gaat, heeft het vrijkomen van dit pand geen negatieve effecten voor omliggende detailhandel en is er dus geen sprake van onaanvaardbare leegstand. Het ondernemersklimaat neemt per saldo niet af, omdat niet verwacht wordt dat er zaken zullen verdwijnen als gevolg van het initiatief.

#### *Conclusie effectenanalyse*

Uit het voorgaande blijkt dat het planinitiatief resulteert in een versterking van de consumentenverzorging en versterking van de detailhandelsstructuur. De achterblijvende supermarktlocatie wordt uit de markt gehaald waardoor wordt voldaan aan de gemeentelijke en beleidsmatige voorwaarden. Bovendien wordt voldaan aan de overeenkomst tussen de gemeente Sittard-Geleen en de initiatiefnemer. Onaanvaardbare effecten op de leegstand zijn niet te verwachten, evenals onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

## **1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking**

### **Introductie**

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. De beoogde ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro, omdat er sprake is van een uitbreiding in de vorm van een detailhandelsontwikkeling. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stede-*

*lijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” Uit jurisprudentie blijkt dat de systematiek van de ladder ook inzicht moet geven op de aard en omvang van de ruimtelijk-functionele effecten van het initiatief op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand.*

## **Conclusie**

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

### *Kwalitatieve behoefte*

- In kwalitatieve zin is er een behoefte aangetoond. De hedendaagse consument kiest voor gemak en zodoende voor ruim opgezette moderne supermarkten, op goed bereikbare locaties en met voldoende parkeervoorzieningen.
- Bovendien heeft de consument baat bij de concentratie van supermarkten op één locatie. Het planinitiatief zorgt er voor dat concentratie wordt bereikt (Jumbo en Aldi) en dit zorgt voor combinatiebezoek en gemak bij de consument.
- Op dit moment is Jumbo aan de Bremstraat één van de kleinste supermarkten binnen de gemeente Sittard-Geleen. Om aan de sluiten bij de moderne maatstaf van supermarkten en daarmee het toekomstperspectief voldoende te borgen, is een uitbreiding noodzakelijk. Zo speelt het initiatief in op actuele consumententrends en wordt de Jumbo supermarkt op de stadionlocatie toekomstbestendig.

### *Kwantitatieve behoefte*

- Op basis van de distributieve berekening moet geconcludeerd worden dat het dagelijkse artikelen-aanbod boven de voor Sittard-Geleen relevante norm functioneert. Wel is er sprake van een beneden het landelijk gemiddelde functioneren, wat al jaren het geval is in Sittard-Geleen. Distributieve uitbreidingsruimte is er daardoor niet.
- Door de uitbreiding van de Jumbo op de stadionlocatie is het effect op de huidige vloerproductiviteit circa -3%. Dit effect kan worden beschouwd als ondernemersrisico en zal niet leiden tot het verdwijnen van zaken. Bovendien gaat het om een verplaatsing/uitbreiding van gevestigd aanbod. Er komen dus geen nieuwe spelers bij. De concurrentiepositie zal daardoor niet significant wijzigen.

### *Effecten leegstand*

- Voor de locatie aan de Bremstraat wordt privaatrechtelijk geregeld dat hier geen supermarkt zal worden toegestaan na verplaatsing van Jumbo. Hierdoor is het onwaarschijnlijk dat er een nieuwe supermarkt zich vestigt in het achterblijvende pand, wat in lijn is met de SVREZL en gemeentelijke voorwaarden. Het effect van het leegkomen van dit pand is overigens beperkt. In de nabijheid van de locatie zijn geen andere detailhandelszaken gevestigd. Het vrijkomen van dit pand heeft dan ook geen negatieve effecten voor omliggende detailhandel.

- Het initiatief is logischerwijs niet op een andere locatie te ondervangen. De kracht van het initiatief is immers het creëren van een sterke concentratie voor boodschappen doen op de stadionlocatie, met twee moderne complementaire supermarkten, voldoende parkeren en een goede bereikbaarheid.

## 1.5 Dienstenrichtlijn

### Europese Dienstenrichtlijn

Uit recente jurisprudentie<sup>1</sup> volgt dat detailhandelsactiviteiten gezien moeten worden als 'dienst' in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn. Dat betekent dat eventuele beperkingen die gesteld worden aan de (nieuw)vestiging van detailhandel, zeer goed gemotiveerd moeten worden. Ook eventuele vestigingsbeperkingen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, zoals regels omtrent branchering, minimale/maximale oppervlakte of maximaal aantal vestigingen, getoetst moeten worden aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn. Daarin is bepaald dat vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen niet-discriminerend, noodzakelijk en evenredig moeten zijn. In bijlage 3 zijn deze voorwaarden nader toegelicht. Onderstaand wordt op hoofdlijnen aangegeven dat vestigingsbeperkingen voldoen aan de voorwaarden uit de Dienstenrichtlijn.

De vestigingsbeperkingen in een bestemmingsplan gelden voor eenieder, ongeacht nationaliteit of vestigingsland, waarmee deze niet-discriminerend zijn. Ook kunnen vestigingsbeperkingen aan de eis van noodzakelijkheid voldoen als deze zijn gericht op het behoud van de leefbaarheid van het (stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid, want dit is een dwingende reden van algemeen belang. Van beide voornoemde voorwaarden, heeft de Raad van State al aangegeven dat hieraan bij bestemmingsplannen naar verwachting meestal wel aan voldaan wordt of kan worden.

Bij beantwoording van de vraag of vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen evenredig zijn moet gemotiveerd worden dat de beperkingen evenredig zijn in relatie tot het doel ervan. Dus dat ze zijn geschikt om het nagestreefde doel (behoud leefbaarheid c.q. voorkomen leegstand) te bereiken, ze niet verder dan gaan nodig en het doel niet met minder beperkende maatregelen bereikt kan worden. Van belang hierbij is dat in algemene zin gesteld kan worden dat de regels in een bestemmingsplan een geschikt en niet te vergaand middel zijn het doel te bereiken. Van belang hierbij is met name de wijze waarop de regeling geformuleerd is (te vergaand beperkend of niet?) en de onderbouwing die hieraan ten grondslag ligt. Hierbij moet het doel van de regeling duidelijk en goed gemotiveerd zijn vanuit ruimtelijke motieven. Hoewel dit al gebruikelijk is in de Nederlandse ruimtelijke ordeningspraktijk, is hier door de Dienstenrichtlijn nog een extra dimensie aan toegevoegd. Het onderliggende doel (bijvoorbeeld leefbaarheid van het centrum) moet feitelijk onderbouwd zijn en men kan niet volstaan met algemene ervaringsgegevens. De motiveringseis is dus aanzienlijk zwaarder geworden.

---

<sup>1</sup> ABRS 20 juni 2018, 201309296/5/R3 (Appingedam).

## 2. ANALYSE AANBOD EN VRAAG

In het navolgende hoofdstuk zijn de belangrijkste aanbod- en vraagaspecten geanalyseerd in de gemeente Sittard-Geleen en omgeving. Aanbodcijfers zijn gebaseerd op Locatus Online, met peildatum september 2018. Vraagcijfers zijn primair gebaseerd op CBS Statline (2018) en voor bevolkingsprognoses is de provinciale database van de provincie Limburg geraadpleegd (Neimed, 2016 en 2017).

### 2.1 Analyse aanbodsituatie dagelijkse sector, specifiek supermarktbranche

#### Dagelijkse artikelenaanbod gemeente Sittard-Geleen

De volgende tabel geeft het dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Sittard-Geleen weer, op basis van gegevens van de Locatus Verkooppunt Verkenner (peildatum september 2018).

Tabel 2.1: Dagelijkse artikelenaanbod gemeente Sittard-Geleen<sup>2</sup>

|                         | Aantal     | m <sup>2</sup> wvo | Schaalgrootte | m <sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners | m <sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners Nederland |
|-------------------------|------------|--------------------|---------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Levensmiddelen          | 125        | 33.270             | 266           | 357                                   | 335                                             |
| <i>w.v. supermarkt</i>  | 25         | 27.516             | 1.101         | 295                                   | 279                                             |
| Persoonlijke verzorging | 19         | 3.930              | 207           | 42                                    | 50                                              |
| <b>Totaal</b>           | <b>144</b> | <b>37.200</b>      | <b>258</b>    | <b>399</b>                            | <b>380</b>                                      |

- In de gemeente Sittard-Geleen zijn momenteel 144 dagelijkse artikelenzaken aanwezig, met een totale omvang van 37.200 m<sup>2</sup> wvo. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde (380 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners) ligt de omvang van het aanbod in de dagelijkse sector in de gemeente Sittard-Geleen hoog (399 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners).
- De gemiddelde schaalgrootte van het supermarktaanbod in de gemeente Sittard-Geleen is met 1.101 m<sup>2</sup> wvo relatief groot ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 946 m<sup>2</sup> wvo per supermarkt. Ook de supermarktomvang in m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners is in de gemeente Sittard-Geleen (295 m<sup>2</sup> wvo) ruimer dan het landelijk gemiddelde (279 m<sup>2</sup> wvo).
- Het supermarktaanbod in de gemeente Sittard-Geleen varieert tussen circa 330 tot 2.850 m<sup>2</sup> wvo per supermarkt. Dit betekent dat de gemeente kleine supermarkten telt, maar ook moderne, grote supermarkten. Nieuwe, moderne service-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang van circa 1.250 - 1.750 m<sup>2</sup> wvo, terwijl ook moderne discountsupermarkten al circa 1.000-1.500 m<sup>2</sup> wvo omvatten<sup>3</sup>. Met een omvang van 525 m<sup>2</sup> wvo voldoet Jumbo aan de Bremstraat in Sittard niet aan deze moderne maatstaf.

<sup>2</sup> Hierin zijn Apotheken niet meegenomen tot de dagelijkse artikelensector, omdat deze ook niet zijn opgenomen in de landelijke omzetkengetallen.

<sup>3</sup> Detailhandel.info (2017). Supermarkten.

- Het grootste deel van het dagelijks aanbod is aanwezig in de kernen Sittard (66 zaken, 19.290 m<sup>2</sup> wvo) en Geleen (54 zaken, 12.502 m<sup>2</sup> wvo). Uit tabel 2.2 blijkt dat het aanbod in de dagelijkse artikelsector in Sittard ruimer is dan in vergelijkbare plaatsen. Het aantal supermarkten in Sittard (12) ligt hoger dan het gemiddelde (10). Bovendien ligt de schaalgrootte in Sittard voor de levensmiddelen- en supermarktenbranche hoger dan in vergelijkbare plaatsen.
- Ook in Geleen ligt het aanbod hoger dan in vergelijkbare plaatsen, zo blijkt uit tabel 2.3. Het aantal supermarkten (9) ligt iets hoger dan in vergelijkbare plaatsen (8). Toch is de totale omvang in m<sup>2</sup> wvo in de supermarktbranche in Geleen kleiner dan in vergelijkbare plaatsen.
- De relatief grote omvang van het aanbod in dagelijkse artikelen in de kernen Sittard en Geleen kan verklaard worden door het ruime verzorgingsgebied van deze kernen. Naast de eigen bevolking hebben zij ook een verzorgingsfunctie voor omliggende dorpen in de gemeente Sittard-Geleen, waaronder Guttencoven, Limbricht en Einighausen.

**Tabel 2.2: Dagelijkse artikelen in Sittard en vergelijkbare plaatsen**

|                             | Sittard (37.385 inwoners) <sup>4</sup> |                    |                        | Vergelijkbare plaatsen<br>(30.000 tot 50.000 inwoners) |                    |                     |
|-----------------------------|----------------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
|                             | Aantal                                 | m <sup>2</sup> wvo | gem. wvo<br>per winkel | Aantal                                                 | m <sup>2</sup> wvo | gem. wvo per winkel |
|                             |                                        |                    |                        |                                                        |                    |                     |
| Levensmiddelen              | 56                                     | 17.138             | 306                    | 47                                                     | 12.979             | 273                 |
| <i>w.v. supermarkt</i>      | 12                                     | 14.741             | 1.228                  | 10                                                     | 10.718             | 1.103               |
| Persoonlijke verzorging     | 10                                     | 2.152              | 215                    | 9                                                      | 1.877              | 218                 |
| Totaal dagelijkse artikelen | 66                                     | 19.290             | 292                    | 56                                                     | 14.856             | 265                 |

**Tabel 2.3: Dagelijkse artikelen in Geleen en vergelijkbare plaatsen**

|                             | Geleen (31.825 inwoners) <sup>5</sup> |                    |                        | Vergelijkbare plaatsen<br>(30.000 tot 50.000 inwoners) |                    |                     |
|-----------------------------|---------------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
|                             | Aantal                                | m <sup>2</sup> wvo | gem. wvo<br>per winkel | Aantal                                                 | m <sup>2</sup> wvo | gem. wvo per winkel |
|                             |                                       |                    |                        |                                                        |                    |                     |
| Levensmiddelen              | 49                                    | 11.464             | 234                    | 40                                                     | 11.049             | 273                 |
| <i>w.v. supermarkt</i>      | 9                                     | 8.824              | 980                    | 8                                                      | 9.124              | 1.103               |
| Persoonlijke verzorging     | 5                                     | 1.038              | 208                    | 7                                                      | 1.598              | 218                 |
| Totaal dagelijkse artikelen | 54                                    | 12.502             | 232                    | 48                                                     | 12.647             | 265                 |

## Supermarktstructuur

In de volgende figuur is het supermarktaanbod weergegeven. De supermarktstructuur in de gemeente Sittard-Geleen ligt met name geconcentreerd rond drie kernen: Sittard, Geleen en Born.

- In de kern Sittard zijn twaalf supermarkten aanwezig, waarvan acht in het full service segment, één lage prijs (service) supermarkt en drie in het discountsegment. Binnen de kern heeft Jumbo de meeste vestigingen (3), gevolgd door Albert Heijn (2) en Lidl (2). Uit tabel 2.4 blijkt dat zes van de top 10 grootste supermarkten binnen de gemeente Sittard-Geleen in Sittard aanwezig zijn. De

<sup>4</sup> CBS (2018). Kerncijfers wijken en buurten. De kern Sittard wordt gevormd door de wijken Limbrichterveld (wijk 00), Sittard (wijk 01) en Overhoven (wijk 02).

<sup>5</sup> CBS (2018). Kerncijfers wijken en buurten.

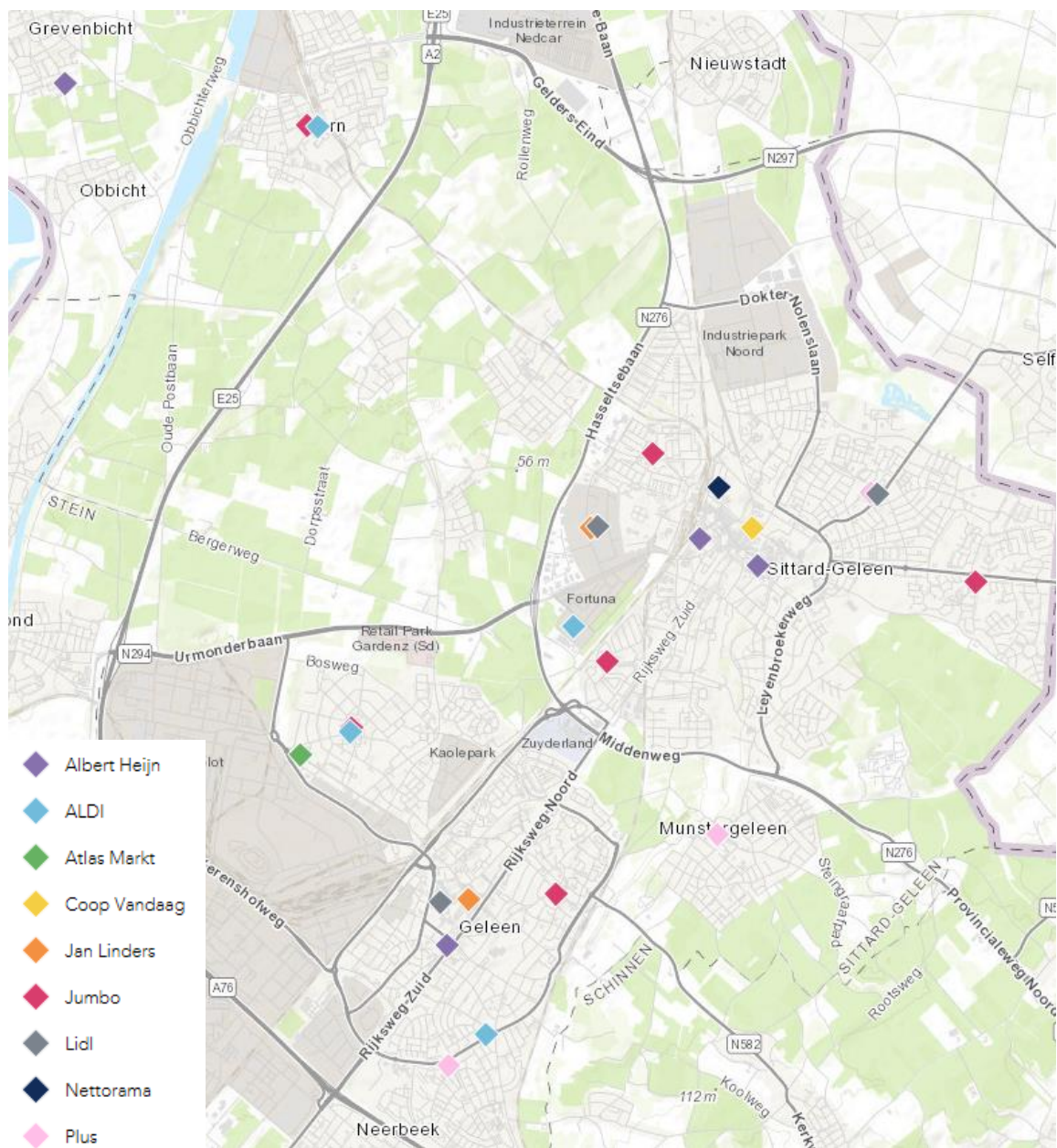
bestaande Jumbo supermarkt aan de Bremstraat behoort tot een van de kleinste supermarkten binnen de gemeente Sittard-Geleen en de kern Sittard, met een omvang van 525 m<sup>2</sup> wvo. De omvang van deze supermarkt past niet meer bij de gemiddelde omvang van supermarkten van de Jumbo-formule en moderne maatstaven van een fullservice supermarkt.

- In de kern Geleen zijn negen supermarkten aanwezig, waarvan vijf in het full service segment en vier in het discountsegment. De grootste supermarkt in Geleen is de Lidl aan de Annastraat (1.531 m<sup>2</sup> wvo). Ook de kleinste supermarkt binnen de gemeente ligt in Geleen, namelijk de zelfstandige zaak Atlas Markt (330 m<sup>2</sup> wvo). In het nabijgelegen Munstergeleen is één supermarkt aanwezig, namelijk Plus (825 m<sup>2</sup> wvo).
- In de noordelijke punt van de gemeente Sittard-Geleen zijn drie supermarkten aanwezig: Aldi (805 m<sup>2</sup> wvo) en Jumbo (1.396 m<sup>2</sup> wvo) in Born en Albert Heijn (925 m<sup>2</sup> wvo) in Grevenbicht.

**Tabel 2.4: Supermarktaanbod gemeente Sittard-Geleen**

| Kern          | Formule/naam | Adres                   | m <sup>2</sup> wvo | Winkelgebied          |
|---------------|--------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| Sittard       | Albert Heijn | Brugstraat 1            | 2.850              | Centrum Sittard       |
| Geleen        | Lidl         | Annastraat 7            | 1.531              | Centrum Geleen        |
| Sittard       | Jan Linders  | Industriestraat 19      | 1.500              | Industriestraat       |
| Born          | Jumbo        | Kapelweg 4A             | 1.396              | Centrum Born          |
| Sittard       | Albert Heijn | Walstraat 71            | 1.345              | Centrum Sittard       |
| Sittard       | Nettorama    | De Limpensstraat 2      | 1.345              | Bebouwde kom          |
| Sittard       | Plus         | De Samaritaan 8         | 1.345              | Bebouwde kom          |
| Geleen        | Plus         | Zuidhof 11              | 1.315              | Zuidhof               |
| Geleen        | Jan Linders  | Markt 101A              | 1.249              | Centrum Geleen        |
| Sittard       | Lidl         | De Samaritaan 6         | 1.220              | Bebouwde kom          |
| Sittard       | Jumbo        | Romeinenstraat 2        | 1.150              | Kemperkoul            |
| Geleen        | Albert Heijn | Rijksweg Zuid 2         | 1.018              | Centrum Geleen        |
| Geleen        | Jumbo        | Bloemenmarkt 32         | 1.015              | Bloemenmarkt          |
| Sittard       | Lidl         | Industriestraat 19A     | 1.010              | Industriestraat       |
| Sittard       | Aldi         | Barcelonastraat 50      | 998                | Bebouwde kom          |
| Geleen        | Jumbo        | Pastoor Vonckenstraat 9 | 995                | Oud Geleen            |
| Sittard       | Jumbo        | Dempseystraat 38        | 945                | Limbrichterveld       |
| Grevenbicht   | Albert Heijn | Houtstraat 67           | 925                | Buiten bebouwde kom   |
| Munstergeleen | Plus         | Peterstraat 15          | 825                | Centrum Munstergeleen |
| Born          | Aldi         | Kerkstraat 43           | 805                | Centrum Born          |
| Geleen        | Aldi         | Bloemenmarkt 21         | 747                | Bloemenmarkt          |
| Geleen        | Aldi         | Jos Klijnenlaan 38-42   | 624                | Bebouwde kom          |
| Sittard       | Jumbo        | Bremstraat 16           | 525                | Bebouwde kom          |
| Sittard       | Coop Vandaag | Willie Hillenstraat 9   | 508                | Centrum Sittard       |
| Geleen        | Atlas Markt  | Burg. Lemmenstraat 230  | 330                | Bebouwde kom          |
|               |              |                         | <b>27.516</b>      |                       |

**Figuur 2.1: Supermarktaanbod gemeente Sittard-Geleen**



**Tabel 2.5: Supermarktpositionering**

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

### Supermarktaanbod buiten Sittard-Geleen

Het supermarktaanbod is op de beoogde planlocatie bij het stadion van Fortuna Sittard momenteel relatief beperkt, maar in de directe omgeving zijn wel veel keuzemogelijkheden. Dit betekent dat inwoners uit het verzorgingsgebied voor de boodschappen primair buiten de eigen buurt aankopen doen in verschillende windrichtingen. Belangrijke trekkers zijn onder andere de combinatie Jan Linders en Lidl aan de Industriestraat, de grootschalige Albert Heijn aan de Brugstraat en Nettorama aan De Limpensstraat. In Geleen is met name het centraanbod sterk, met een combinatie van Jan Linders, Lidl en Albert Heijn, en winkelcentrum Zuidhof met onder andere Plus.

Rondom Sittard en Geleen is ook relatief veel supermarktaanbod aanwezig. In de praktijk betekent dit dat inwoners uit Sittard en Geleen voor de dagelijkse boodschappen ook georiënteerd zijn op aankoopplaatsen buiten de gemeente. Navolgend worden de belangrijkste aankoopplaatsen genoemd.

- **Tuddern (Duitsland):** Net over de grens bij Sittard ligt de Duitse plaats Tuddern. Hier is een winkelcentrum aanwezig met in totaal vier supermarkten, namelijk Rewe, Netto, Lidl en Aldi. Het sterke supermarktcluster van dit winkelcentrum zorgt ervoor dat relatief veel koopkracht uit Sittard noordoost wordt getrokken.
- **Makado Beek:** In Beek ligt winkelcentrum Makado, een winkelcentrum met een bovenlokale aantrekkingskracht. Met name de grootschalige Albert Heijn en Lidl trekken koopkracht uit Geleen.

### Leegstand

- In de gemeente Sittard-Geleen staan momenteel 199 verkooppunten leeg, met een totale omvang van 37.250 m<sup>2</sup> wvo. Uitgedrukt in het leegstandspercentage<sup>6</sup> betekent dit een winkelleegstand van 12,9% van het aantal verkooppunten en 11,7% van het aantal m<sup>2</sup> wvo. Ten opzichte van het provinciaal gemiddelde is dit relatief veel (10,3% van het aantal verkooppunten en 9,6% van het aantal m<sup>2</sup> wvo). Wel is de leegstand sinds 2015 afgenomen.
- Het merendeel van de omvang is aanwezig in Geleen (51%) en Sittard (47%), met een concentratie in de centra van deze kernen. Het grootste leegstaande pand ligt aan de Wolf En Hertzdahlstraat in Sittard (4.350 m<sup>2</sup> wvo), gevolgd door een pand aan de Salmstraat in Geleen (1.557 m<sup>2</sup> wvo) en een pand aan de Annastraat in Geleen (1.465 m<sup>2</sup> wvo).
- Er zijn 3 leegstaande panden in de gemeente die qua omvang groot genoeg zijn om het beoogde initiatief te ondervangen. Deze panden zijn vanwege hun ligging in het centrum ongeschikt voor

<sup>6</sup> Berekend volgens de Locatus-methodiek.

invulling van het planinitiatief vanwege de beperkte autobereikbaarheid en de parkeervoorziening. Voor moderne supermarkten is het steeds belangrijker dat bezoekers makkelijk en gratis kunnen parkeren. Bovendien is het supermarktaanbod in met name het centrum van Geleen al vrij ruim.

## 2.2 Consumentendraagvlak

### Consumentendraagvlak

In tabel 2.6 is het aantal inwoners naar kern weergegeven op basis van CBS Statline, kerncijfers wijken en buurten 2018. Op basis van de provinciale bevolkingsprognose (Progneff, Neimed) is de bevolkingsprognose per kern weergegeven. Hieruit blijkt dat de gemeente de komende jaren te maken krijgt met een bevolkingsdaling van circa 4,9%. De afname van de bevolking is in de dorpen relatief groter dan in de kernen, waaronder Sittard en Geleen. Desalniettemin krijgen ook deze kernen de komende jaren te maken met een bevolkingsafname. Een afname van de bevolking betekent een afname van het consumentendraagvlak, wat van invloed is op het bestedingspotentieel voor detailhandel<sup>7</sup>.

**Tabel 2.6: Bevolkingsprognose gemeente Sittard-Geleen naar kern/dorp**

|                                | 2018          | 2020          | 2025          | 2030          | Ontwikkeling<br>2030 t.o.v. 2018 |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------------|
| Sittard                        | 37.385        | 37.340        | 36.700        | 36.970        | -1,1%                            |
| Munstergeleen                  | 4.635         | 4.610         | 4.395         | 4.150         | -10,5%                           |
| Guttecoven                     | 5.145         | 5.020         | 4.810         | 4.565         | -11,3%                           |
| Geleen                         | 31.825        | 31.805        | 31.245        | 30.455        | -4,3%                            |
| Holtum-Born                    | 9.090         | 9.155         | 8.975         | 8.745         | -3,8%                            |
| Obbicht en Papenhoven          | 4.875         | 4.890         | 4.725         | 4.525         | -7,2%                            |
| <b>Gemeente Sittard-Geleen</b> | <b>92.955</b> | <b>92.818</b> | <b>90.849</b> | <b>88.414</b> | <b>-4,9%</b>                     |

<sup>7</sup> Een nuancering hierop is dat de geprognostiseerde bevolkingskrimp zich tot op heden nog niet zo sterk heeft bewezen. In de praktijk blijft de krimp mee te vallen. Het is daardoor maar de vraag of er daadwerkelijk bijna 5% krimp ontstaat in Sittard-Geleen tot 2030.

## 3. TRENDS, ONTWIKKELINGEN, PLANNEN EN BELEID

### 3.1 Trends en ontwikkelingen

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

#### Trends in consumentengedrag

- De consument is steeds beter geïnformeerd via internet en besteedt steeds minder tijd aan boodschappen doen en het bereiden van een maaltijd.
- De consument is kritisch en mobiel en kiest steeds vaker voor grotere ruim opgezette supermarkten of supermarktcentra, met een ruime keus en een goede parkeervoorziening en bereikbaarheid.
- De consument heeft in zijn shopgedrag een groeiende behoefte aan een ‘gepersonaliseerde beleving’. Foodshoppers verwachten van retailers inspiratie, erkenning en een gepersonaliseerd assortiment bij ieder boodschappenrondje<sup>8</sup>.
- Het eetpatroon verandert. Er zijn steeds meer eetmomenten op een dag en het moment van aankoop en consumptie vallen steeds vaker samen.
- De behoefte aan regionale, biologische en eerlijke producten blijft onveranderd groot. De hedendaagse foodshopper gebruikt internet (Google) en social media (Instagram) om zich te informeren over gezondheid, diëten en voedingswaarden<sup>9</sup>.
- Er is een groeiende behoefte aan transparantie, duurzaamheid en voedselveiligheid. Ook worden steeds hogere eisen gesteld aan de verantwoorde afvalverwerking van supermarkten.
- De consument koopt steeds meer levensmiddelen online. Uit onderzoek<sup>10</sup> blijkt dat voornamelijk langer houdbare producten, zoals zuivel en diepvriesartikelen op internet worden gekocht. Tegelijkertijd is een stijging te zien van de online bestelling van versproducten (zoals groente en fruit). Het merendeel van de online-verkoop wordt nog thuisbezorgd maar verliest wel snel aandeel aan afhaalpunten. De belangrijkste reden hiervoor is dat de consument zelf bepaalt wanneer hij of zij de boodschappen afhaalt<sup>11</sup>.

#### Ontwikkelingen in aanbodzijde

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

---

<sup>8</sup> Food service Instituut, acht supermarkttrends uit de VS voor 2016, december 2015

<sup>9</sup> Food service Instituut, acht supermarkttrends uit de VS voor 2016, december 2015

<sup>10</sup> Deloitte, Consumentenonderzoek 2015, juni 2015

<sup>11</sup> Deloitte, Consumentenonderzoek 2015, juni 2015

- Er is meer aandacht voor vers, authentiek, biologisch, ter plekke klaargemaakt etc. Dit uit zich in zeer uitgebreide versmarkten in grootschalige supermarkten (Jumbo, Albert Heijn) en een toename van gespecialiseerde supermarkten (Marqt en Estafette) en kleinere gemakswinkels (Spar City Stores).
- Over de hele linie heeft de afgelopen jaren schaalvergroting plaatsgevonden. Voor een rendabel functioneren is een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe, moderne service-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang van circa 1.250 - 1.750 m<sup>2</sup> wvo, terwijl ook moderne discountsupermarkten al ca. 1.000 - 1.500 m<sup>2</sup> wvo omvatten. Hier zit doorgaans een parkeerbehoefte aan van circa 70 tot 90 parkeerplaatsen, afhankelijk van de locatie, de omvang en de formule.
- De concurrentie voor (traditionele) supermarkten neemt toe. Enerzijds komen er door branchevervaging steeds meer aanbieders op de markt, met een dagelijks assortiment, zoals Ikea, Hema en Action. Of de integratie van La Place door Jumbo. Tegelijkertijd groeit ook het aandeel online<sup>12</sup>.
- In navolging van de schaalvergroting en de prijzenoorlog in de supermarktbranche hebben kleinschalige supermarkten, versspecializaten op minder goede locaties en winkelstrips zonder eigentijdse supermarkt het moeilijker gekregen. Het toekomstperspectief van kleine zelfstandigen wordt bemoeilijkt door filialisering en vergrijzing van het ondernemersbestand.
- Binnen de levensmiddelen vormen supermarkten ca. 80% van het aandeel voor wat betreft omzet en werkgelegenheid. Qua vloeroppervlak is dit aandeel respectievelijk 70%.
- In de supermarktbranche vindt een verdere segmentering en profilering plaats ten opzichte van andere formules en online<sup>13</sup>.
- De 'allochtone' supermarkt is aan een opmars bezig en dan met name de Turkse en Arabische supermarkten. Voor hen vormt de opkomende islamitische middenklasse een belangrijke doelgroep, maar ook steeds meer autochtonen bezoeken deze supermarkten. Het merendeel van deze winkels is zelfstandig en heeft een relatief kleine omvang<sup>14</sup>.
- Aan de onderkant van de markt ontstaan nieuwe initiatieven voor budgetsupermarkten, die restpartijen dagelijkse artikelen verkopen. Een relevant voorbeeld is de eerste supermarkt van de formule 'Gekke Gerrit', die in het winkelgebied Spaarndammerhout is gevestigd. Er zijn plannen om 30 filialen te openen in Nederland<sup>15</sup>.

### **Relatie trends en ontwikkelingen en beoogde planinitiatief**

- De consument kiest voor gemak en comfort en zodoende voor de grotere en goed bereikbare winkelgebieden met meerdere en moderne supermarkten. Vrij en gemakkelijk parkeren is ook steeds belangrijker. Gebieden met meerdere, goed gepositioneerde supermarkten functioneren doorgaans beter. Het initiatief speelt hierop in door een supermarkt te verplaatsen van een solitaire ligging naar een centrale ligging nabij de bestaande Aldi in het stadiongebied. De omvang van de supermarkt neemt bovendien toe, omdat voor een rendabel functioneren een steeds groter verkoopvloeroppervlak benodigd is. De aanwezigheid van een discountsupermarkt (Aldi) en full service supermarkt (beoogde Jumbo) op de stadionlocatie draagt bij aan een modern kwalitatief

<sup>12</sup> Rabobank cijfers en trends, supermarkten, geciteerd april 2016

<sup>13</sup> Rabobank cijfers en trends, Supermarkten geciteerd april 2016

<sup>14</sup> Distrifood, Wie wint de strijd om de nieuwe generatie allochtonen? Februari 2016

<sup>15</sup> Greenzine.info, Dumpsupermarkt in opkomst, 2015

hoogwaardig en complementair aanbod, wat positief is voor de consumentenverzorging, de keuzemogelijkheden en het toekomstperspectief. Het bestaande voorzieningenaanbod zal ook profiteren van de nieuwe situatie. De conclusie luidt daarom dat het planinitiatief inspeelt op de voorgaand beschreven trends en ontwikkelingen.

### 3.2 Plannen en initiatieven

In het kader van de ladder moet bij de planning van nieuwe ontwikkelingen de huidige harde plancapaciteit worden meegenomen. In de gemeente Sittard-Geleen zijn er een aantal locaties waar planologisch een supermarkt wordt toegestaan. Benadrukt wordt dat het hier dus niet om functionerend aanbod gaat, maar om locaties waar in juridisch-planologische zin de mogelijkheid bestaat dat zich aanbod vestigt (onbenutte plancapaciteit). Het betreft hier de volgende locaties:

- Op de voormalige Aldi locatie aan de Brugstraat bestaat de mogelijkheid dat de aangrenzende Albert Heijn, die tevens eigenaar is van het pand, het metrage voor de eigen zaak in gebruik zal nemen. BRO gaat uit van een uitbreiding van circa 700 m<sup>2</sup> wvo.
- Een andere locatie is de voormalige Aldi-locatie aan de Leyenbroekerweg 1, te Sittard van circa 700 m<sup>2</sup> wvo. Voor de locatie geldt dat het onrealistisch is dat zich hier nieuwe regulier supermarktaanbod zal vestigen. De locatie is relatief klein en het marktperspectief is beperkt gelet op de nabijheid van zowel Albert Heijn als Jumbo. Maar de locatie heeft wel een aanzienlijke parkeervoorziening en ligt relatief goed bereikbaar. Om deze reden is er een beperkte kans dat zich hier een supermarkt zal vestigen. Voorzichtigheidshalve wordt de locatie daarom toch meegenomen als relevante onbenutte plancapaciteit.
- Verder is er de leegstaande locatie aan het Annapad in Geleen van 505 m<sup>2</sup> wvo. De voormalige Aldi-locatie staat (structureel) leeg en heeft een beperkte parkeervoorziening. Het marktperspectief voor een supermarkt op deze locatie is beperkt, gelet op de nabijheid van de moderne Lidl-supermarkt. De kans dat zich hier opnieuw een supermarkt vestigt is klein. Volledigheidshalve wordt de locatie toch meegenomen als relevante onbenutte plancapaciteit.
- De gemeente Sittard-Geleen is voornemens onbenutte, perspectiefarme en ongewenste plancapaciteit voor supermarkten weg te bestemmen. Hierdoor zal naast economische overwegen ook in juridisch-planologische zin geen supermarkt meer mogelijk zijn op bovenstaande locaties.
- Benadrukt moet worden dat BRO in het kader van dit onderzoek geen uitsluitend onderzoek heeft gedaan naar onbenutte plancapaciteit voor supermarkten in de gemeente Sittard-Geleen. Wij gaan ervan uit dat deze locaties niet (meer) in een behoefte kunnen voorzien als het gaat om het faciliteren van een modern en complementair supermarktcluster, zoals wordt beoogd bij de stadionlocatie.

### 3.3 Beleidskader

#### Provinciaal beleid

- De provincie Limburg zet in op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad. Via de beoogde ontwikkeling vindt er een kwaliteitsimpuls plaats voor het supermarktaanbod in Sittard-Geleen, wat positief is voor de consumentenverzorging en de keuzemogelijkheden.
- De provincie zet in op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief sluit aan bij deze ambitie door de verplaatsende supermarkt te vestigen binnen bestaand stedelijk gebied. Ook zet het initiatief in op het bieden van een compact supermarktaanbod, waardoor met name beide supermarkten in het stadiongebied meer van elkaars aantrekkingskracht kunnen profiteren.
- De provincie zet in op kwaliteit boven kwantiteit. Hoewel het initiatief resulteert in een toename van supermarktmeters in Sittard-Geleen, is er geen sprake van nieuwvestiging, wel van verplaatsing en uitbreiding. De uitbreiding van de winkelruimte wordt ingezet om de kwaliteit van de bestaande supermarkten te versterken.

#### Regionaal beleid

- In lijn met het POL2014 zet het regionaal beleid van Zuid-Limburg in op dynamisch voorraadbeheer, wat betekent dat bij toevoeging van winkelmeters er elders winkelmeters moeten verdwijnen. Het initiatief speelt hierop in door de supermarktmeters op de voormalige locatie aan de Bremstraat uit de markt te halen via een privaatrechtelijke constructie. Op deze locatie mag zich privaatrechtelijk geen nieuwe supermarkt vestigen.

#### Lokaal beleid

- De omgevingsvisie van de gemeente Sittard-Geleen onderscheidt diverse winkelgebieden in Sittard-Geleen: centrum Sittard, centrum Geleen, overige wijk- en dorpsvoorzieningen, Gardenz (thematisch centrum voor doe-het-zelf, woninginrichting en tuin/dier), autoboulevard Bergerweg, Handelscentrum Bergerweg en Industriepark Noord, sportzone Limburg en overige winkelvoorzieningen verspreid en solitair gelegen.
- De gemeente vindt het van belang dat er geen nieuwe solitaire of verspreid gelegen winkelgebieden worden ontwikkeld. In plaats daarvan wordt ingezet op het creëren van compacte winkelgebieden. Het initiatief speelt hierop in door het supermarktaanbod in dit deel van Sittard te concentreren binnen het stadiongebied. De solitaire supermarkt aan de Bremstraat wordt uit de markt gehaald waardoor een solitaire supermarkt uit het aanbod in Sittard-Geleen verdwijnt.
- Daarnaast heeft de gemeente Sittard-Geleen specifiek voor het stadiongebied de visie opgesteld dat in en nabij het stadion in plaats van de reeds vergunde XL-supermarkt maximaal twee verplaatsende supermarkten met een gezamenlijke omvang van 3.500 m<sup>2</sup> wvo worden gevestigd. In het gebied is op dit moment al één supermarkt gevestigd, namelijk Aldi (998 m<sup>2</sup> wvo). Zo blijft nog circa 2.500 m<sup>2</sup> wvo over voor de vestiging van een tweede verplaatsende supermarkt. Het initiatief van de beoogde Jumbo op deze locatie past hierdoor ruim binnen deze door de gemeente gestelde kaders. Dit betekent ook dat de resterende vergunde meters niet zullen worden gerealiseerd en dus uit de markt worden genomen. Dit betekent dat reeds vergunde supermarktmeters komen te vervallen, wat beschouwd kan worden als een vorm van saldering.

**Conclusie beleidskaders**

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de relevante beleidskaders. Het initiatief betreft de verplaatsing van een bestaande supermarkt, naar een beleidsmatig aangewezen locatie in het stadiongebied. Op deze locatie wordt een toekomstbestendige, moderne supermarkt gerealiseerd, hetgeen een positieve invloed heeft op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur. Voor de locatie aan de Bremstraat wordt privaatrechtelijk geregeld dat hier geen supermarkt zal worden toegestaan na verplaatsing van Jumbo. Hiermee is er sprake van sanering van het planologisch aantal supermarktmeters, wat in lijn is met het detailhandelsbeleid van de regio Zuid-Limburg. In het gemeentelijk beleid is bovendien reeds rekening gehouden met de vestiging van een verplaatsende supermarkt in het stadiongebied. Het beoogde planinitiatief geeft hier invulling aan.

## 4. ECONOMISCH FUNCTIONEREN EN EFFECTEN

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

### 4.1 Uitgangspunten distributieve berekening

In de volgende tabel zijn de uitgangspunten voor de economische analyse weergegeven.

**Tabel 4.1: Uitgangspunten analyse sector dagelijkse artikelen**

| Variabele                                        | Waarde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bron                                                                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inwonertal                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>2018: 92.955 inwoners</li><li>2025: 90.849 inwoners</li></ul>                                                                                                                                                                                                                      | CBS Statline (2018), Neimed prognose                                                            |
| Bestedingen per hoofd (€)                        | <ul style="list-style-type: none"><li>Landelijk gemiddelde is € 2.641 per persoon per jaar.</li><li>Het besteedbaar inkomen in de gemeente Sittard-Geleen verschilt -6% met het landelijke gemiddelde. Er wordt daarom een correctie op het bestedingen toegepast. Na correctie worden de bestedingen € 2.575.</li></ul> | Notitie omzetkengetallen 2017 (Detailhandel.info)<br>CBS (2015), gemiddeld besteedbaar inkomen. |
| Koopkrachtbinding                                | <ul style="list-style-type: none"><li>93%</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      | Inschatting, op basis van eerdere onderzoeken                                                   |
| Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet   | <ul style="list-style-type: none"><li>14%</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      | Inschatting, op basis van eerdere onderzoeken                                                   |
| Passende gemiddelde omzet per m <sup>2</sup> wvo | <ul style="list-style-type: none"><li>€ 6.803 per m<sup>2</sup> wvo</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                            | Op basis van diverse soortgelijke onderzoeken in Sittard-Geleen                                 |

#### Koopstromen gemeente Sittard-Geleen

Wij achten een koopkrachtbinding van circa 93% haalbaar. Dit cijfer is gebaseerd op eerdere aannames, referentiegegevens (landelijke recente koopstromenonderzoeken) en aanbodontwikkelingen. Het aandeel toevloeiing in de totale bestedingen schatten wij in op circa 14%. Er wordt voor deze ontwikkeling gerekend met de koopstromen op gemeentelijk niveau aangezien de nieuwe Jumbo op de stadionlocatie naar waarschijnlijkheid koopkracht zal aantrekken vanuit verschillende gebieden binnen de gemeente, niet enkel uit de kern Sittard.

De koopkrachtbinding in de gemeente Sittard-Geleen ligt met 93% al vrij hoog. De verwachting naar de toekomst toe is dat deze niet veel verder zal stijgen. Het initiatief zal er vooral voor zorgen dat er in de toekomst niet meer koopkracht afvloeit naar andere gebieden. We houden daarom vast aan een

koopkrachtbinding van 93%. Wat betreft de koopkrachttoevloeiing, de verwachting is dat met het concentreren en moderniseren van het winkelaanbod dit aandeel in de toekomst licht kan groeien. Voor de berekening van het toekomstig functioneren van de dagelijkse sector in de gemeente Sittard-Geleen gaan wij daarom uit van een toevloeiing van 15%.

### Benadering economisch functioneren

Op basis van de vraag- en aanbodanalyse van de bestaande situatie in de dagelijkse artikelen sector is een benadering gemaakt van het huidig en toekomstig (2025) economisch functioneren.

## 4.2 Economisch functioneren sector dagelijkse artikelen

### Huidige marktomstandigheden sector dagelijkse artikelen

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

**Tabel 4.2: Benadering huidig en toekomstig functioneren dagelijkse sector verzorgingsgebied**

|                                                      | Huidig (2018) | Toekomstig (2025) |
|------------------------------------------------------|---------------|-------------------|
| Aantal inwoners                                      | 92.955        | 90.849            |
| Bestedingen per hoofd (€)                            | 2.575         | 2.575             |
| Totale bestedingspotentieel (€ mln.)                 | 239,4         | 233,9             |
| Koopkrachtbinding                                    | 93%           | 93%               |
| Gebonden bestedingen (€ mln.)                        | 222,6         | 217,6             |
| Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet       | 14%           | 15%               |
| Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)              | 36,2          | 38,4              |
| Totale besteding (€ mln.)                            | 258,8         | 256,0             |
| Winkelvloeroppervlak (m² wvo)                        | 37.200        | 38.036*           |
| <b>Omzet per m² wvo (€)</b>                          | <b>6.975</b>  | <b>6.750</b>      |
| Gemiddelde vloerproductiviteit / norm (€ per m² wvo) | 6.803         | 6.803             |

\*Let op: dit is inclusief de uitbreiding van Jumbo

- In de huidige situatie bedraagt de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector circa € 6.975 per m² wvo, dit ligt 3% boven de ingeschatte normvloerproductiviteit voor goed functioneren. Benadrukt moet worden dat de gemiddelde vloerproductiviteit van het dagelijkse aanbod in de gemeente Sittard-Geleen al jarenlang beneden het landelijk gemiddelde functioneert. Dit leidt er in de praktijk echter niet toe dat zaken verdwijnen. Waarschijnlijk kunnen de supermarkten in Sittard-Geleen op een lagere vloerproductiviteit functioneren vanwege lagere lasten, zoals bijvoorbeeld lagere huurprijzen.
- Ook blijkt dat het aanbod door de jaren heen ondanks het toevoegen van supermarktmeters niet slechter is gaan functioneren. Dit kan worden verklaard door onder andere de landelijke (forse) toename van de bestedingen in met name de supermarktsector.
- Indien rekening wordt gehouden met de verplaatsing en uitbreiding van Jumbo naar de stadionlocatie, is het effect op de huidige vloerproductiviteit circa -3%. Dit wordt vrijwel volledig veroorzaakt door de bevolkingskrimp en daarmee een afname van het bestedingspotentieel.

### **Kwaliteit boven kwantiteit**

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

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

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

## **4.3 Analyse effecten**

### **Duurzame ontwrichting**

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

#### *Duurzame ontwrichting en de beoogde ontwikkeling*

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

### Ruimtelijk-functionele effecten

De realisatie van een moderne, goed bereikbare supermarkt in het stadiongebied heeft een aantal positieve effecten op de gewenste detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging. Navolgend worden deze benoemd.

- *Versterking consumentenverzorging:* Een van de centrale doelstellingen van het regionale detailhandelsbeleid is het concentreren van versnipperd gelegen winkelmeters waarbij sprake is van sanering van achterblijvende locaties. De ambitie is om winkelgebieden compacter te maken. Omdat het planinitiatief inzet op een verplaatsing van een solitair gelegen supermarkt naar een bestaande locatie, wordt het supermarktaanbod in kwalitatief opzicht verbeterd. Er ontstaat een cluster van supermarkten (Jumbo en Aldi) met een moderne omvang en locatieaspecten (goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden). Bovendien vullen de supermarktformules elkaar aan waardoor de mogelijkheid tot combinatiebezoek wordt versterkt. Het initiatief sluit hiermee aan op de wensen van de consument, die gebaat is bij een modern en comfortabel cluster van aanbod.
- *Dynamisch voorraadbeheer:* De regio Zuid-Limburg heeft afgesproken dat zij inzetten op dynamisch voorraadbeheer, zoals uiteengezet in het POL2014. Dit betekent dat bij toevoeging van winkelmeters er elders winkelmeters moeten verdwijnen. Het planinitiatief speelt hierop in door op de achterblijvende locatie aan de Bremstraat geen supermarkt meer toe te staan (in privaatrechtelijke zin). Hiermee is er sprake van sanering van het aantal supermarktmeters.
- *Concentreren en verbinden:* Het supermarktaanbod zal als gevolg van het initiatief meer geconcentreerd worden. Dit betekent dat de supermarkten Jumbo en Aldi meer van elkaar kunnen profiteren via combinatiebezoek, omdat de afstand tot beide supermarkt afneemt en de zichtrelatie verbetert. In de Retailstructuurvisie van de gemeente Sittard-Geleen is bovendien reeds rekening gehouden met de aanwezigheid van twee supermarkten in en bij het stadion van Fortuna Sittard.
- *Leegstand Bremstraat:* De Bremstraat maakt geen onderdeel uit van een winkelstraat of winkelgebied. Doordat de mogelijkheid van een supermarkt in privaatrechtelijke zin verdwijnt als onderdeel van het planinitiatief, is er geen mogelijkheid voor een nieuwe supermarkt. Wel blijft de mogelijkheid bestaan voor reguliere detailhandel. Het effect van het leegkomen van dit pand is overigens beperkt. In de nabijheid van de locatie zijn geen andere detailhandelszaken gevestigd. Het vrijkomen van dit pand heeft dan ook geen negatieve effecten voor omliggende detailhandel, aangezien het hier om een solitaire supermarkt gaat. Het regionaal beleid streeft ernaar om solitaire winkels zoveel mogelijk te concentreren in bestaande winkelgebieden.
- *Leegstand algemeen:* Zoals aangegeven is het niet te verwachten dat er aanbod verdwijnt als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat er aanbod zal verdwijnen. Indien er onverhoopt toch een zaak verdwijnt, zal dit geen onaanvaardbare effecten hebben op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur. Immers, per saldo is sprake van een kwaliteitsimpuls in de gemeente Sittard-Geleen.
- *Woon-, leef- en ondernemersklimaat:* Mede op basis van het bovenstaande zijn onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet te verwachten. Per saldo draagt het initiatief juist positief bij aan bijvoorbeeld het woon- en leefklimaat, omdat het voorzieningenaanbod ten aanzien van dagelijkse artikelen voor de inwoners van Sittard-Geleen versterkt wordt. Het ondernemersklimaat neemt per saldo niet af, omdat niet verwacht wordt dat er zaken zullen verdwijnen

als gevolg van het initiatief. Daarnaast kan het initiatief ook bijdragen aan een verdere ontwikkeling van het stadiongebied. Het gebied raakt beter bekend bij de bezoekers en er ontstaat (in combinatie met Aldi) meer reuring, wat het ontwikkelingsperspectief van andere bedrijven kan versterken.

#### *Conclusie effectenanalyse*

Uit het voorgaande blijkt dat het planinitiatief resulteert in versterking van de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur. Ook wordt sanering van het planologisch aantal supermarktmeters nastreefd, door op de locatie aan de Bremstraat geen nieuwe supermarkt toe te staan. Bovendien draagt het planinitiatief bij aan afronding van het beoogde supermarktcluster ter hoogte van de stadionlocatie met de vestiging van een tweede, verplaatsende supermarkt. Onaanvaardbare effecten op de leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat zijn niet te verwachten.

## BIJLAGEN

## **Bijlage 1**

### **Definities**

## **BVO/WVO**

- Bruto verkoop vloeroppervlak: zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.
- Winkelverkoop vloeroppervlak: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.)

## **Detailhandel (als activiteit)**

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

## **Dagelijkse artikelen**

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

## **Bestedingspotentieel**

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

## **Vloerproductiviteit**

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak (wvo).

## **Koopkrachtbinding**

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

## **Koopkrachtafvloeiing**

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

## **Koopkrachttoevloeiing**

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

## **Bijlage 2**

### **Beleidskaders**

## Provinciaal Beleid

### *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Regionaal Beleid**

### *Detailhandel Zuid-Limburg: opmaat POL-afspraken*

In het POL2014 en de detailhandelsvisie Limburg 2011 wordt de regio Zuid-Limburg opgedragen regionale afspraken te maken omtrent detailhandel. Deze dienen als startpunt voor de bestuurlijke gesprekken en geven richting in het behoud van een gezonde winkelstructuur in Zuid-Limburg. Daarnaast wordt een procesaanpak voor de (sub)regionale POL-uitwerkingen bepleit. Momenteel is de regio Zuid-Limburg bezig met het opstellen van een Intergemeentelijke Structuurvisie, waarin het onderdeel detailhandel een nadrukkelijke rol speelt.

Er is sprake van een overaanbod aan winkelmeters in Zuid-Limburg. De leegstand, het verminderde draagvlak voor voorzieningen en de toevoeging van winkelmeters leidt tot een theoretisch overaanbod van de totale voorraad in 2025. Ondanks de toeristische bestedingen blijft het winkeloverschot een feit. Veel centra in Zuid-Limburg zijn kwetsbaar. Met name de weinig onderscheidende winkelconcentraties zijn kwetsbaar. Keuzes maken en inkrimping van het winkelaanbod is noodzakelijk om ook in de toekomst een gezonde detailhandelsstructuur te hebben.

Een belangrijke opgave voor Zuid-Limburg is dat ambities tot groei moeten worden bijgesteld. Dit betekent dat meer ingezet moet worden op het compacter maken van centra in plaats van een kwantitatieve uitbreiding. In relatie tot het terugdringen van winkelmeters wordt het dynamisch voorraadbeheer

uit het POL2014 benadrukt. Dit betekent dat bij toevoeging van winkelmeters er elders winkelmeters moeten verdwijnen. Hierbij dient ingezet te worden op kansrijke (bestaande) gebieden. Instrumenten moeten ontwikkeld worden om actief winkelmeters te saneren op kansarme plekken, zoals stedelijke herverkaveling en herbestemmen.

In Zuid-Limburg bestaan veel plannen die gericht zijn op het kwantitatief toevoegen van winkelruimte. Er zijn nog slechts enkele plannen/toevoegingen gewenst in Zuid-Limburg om kwalitatieve redenen:

- trekkers in binnensteden (bijvoorbeeld investeringen om grote winkelformules te vestigen);
- plannen die tot doel hebben winkelgebieden compacter te maken (en daarbij ook winkelmeters uit de markt halen);
- concentratie van versnipperd gelegen winkelmeters waarbij sprake is van sanering van achterblijvende locaties;
- schaalvergroting supermarkten (en sanering achterblijvende winkelmeters), in kansrijke concentraties en inzicht in de effecten door verplaatsing/schaalvergroting;
- unieke en onderscheidende plannen die zorgen voor behoud van de leefbaarheid en versterking van met name toeristische centra.

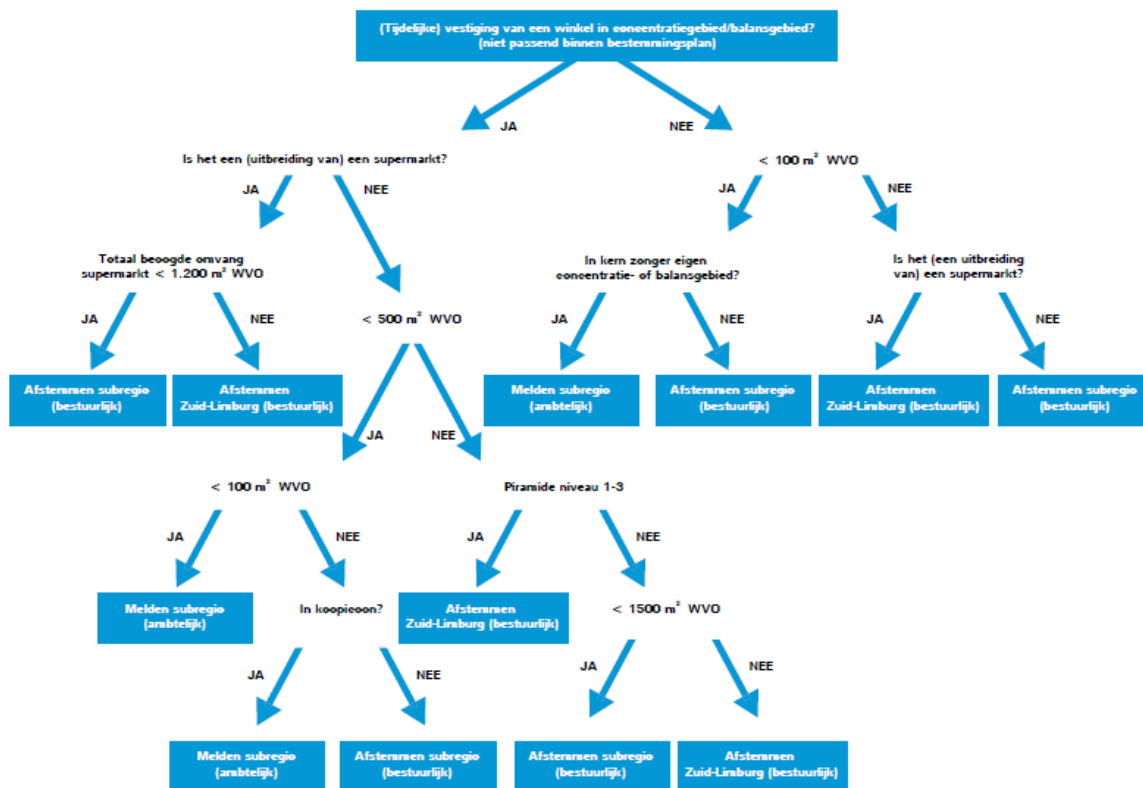
#### SVREZL

De SVREZL (Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg) legt een voor overheden bindende basis voor de uitvoering vast. Daarnaast maakt de structuurvisie de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur inzichtelijk. Buiten deze hoofdstructuur worden in principe geen vierkante meters toegevoegd. Verder bereidt de structuurvisie voor op de uitvoering door handelingskaders en procesbomen te formuleren waarbinnen de subregio's en de gemeenten opereren. Hier hoort bij dat nieuwe ontwikkelingen op bestuurlijke niveau binnen de regio Zuid-Limburg dienen te worden afgestemd.

Het belangrijkste doel van de SVREZL is het versterken van de leefbaarheid en het vestigingsklimaat voor ondernemers. Tevens wordt inzichtelijk waar nu en in de toekomst kansen liggen. In het beleidskader worden vijf doelstellingen genoemd die de basis vormen:

- Behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur in de segmenten winkels en kantoren.
- Het verdunnen van de bestaande vastgoedvoorraad in de segmenten winkels, kantoren en bedrijventerreinen, daar waar sprake is van een overschot.
- Het stap voor stap terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur in winkels en kantoren tot er op subregio niveau sprake is van frictieleegstand.
- Het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.
- Het door middel van herbestemming bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied). Overigens kan het gaan om bebouwde of onbebouwde bestemmingen.

Figuur: procesboom winkels



## Lokaal beleid

### Omgevingsvisie Sittard-Geleen, 2016

In de veranderende markt, die te maken heeft met krimp van de bevolking, internetwinkelen, de vraag naar meer beleving en de behoefte aan innovatief ondernemerschap, zijn keuzes voor kwalitatieve, compactere, maar ook minder winkelgebieden onvermijdelijk. Daarnaast speelt in Zuid-Limburg, maar zeer zeker in Sittard-Geleen, grensoverschrijdend winkelen een rol. Op Zuid-Limburgse schaal zijn in het kader van het POL 2014 uitgangspunten opgesteld voor die keuzes en ligt er een opgave om op Zuid-Limburgs niveau tot een toekomstbestendige winkelstructuur te komen. De belangrijkste kwalitatieve uitdagingen zijn:

- De kwaliteit van de binnensteden als belangrijke ontmoetingsplaatsen behouden en waar mogelijk versterken. Daar liggen de grootste kansen voor vernieuwing. Die kwaliteit wordt uiteraard niet alleen bepaald door winkels, maar door de mix daarvan met voorzieningen, cultuurhistorische objecten, kantoren, ambachtelijke bedrijven en binnenstedelijk wonen. Met aantrekkelijke binnensteden kan ook de aantrekkingskracht van Limburg voor grensoverschrijdend kooptoeisme en funshoppes behouden blijven en waar mogelijk worden verhoogd.
- Voor dorpskernen en wijken is de opgave vooral om het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid zoveel mogelijk op peil te houden. Dat vraagt om het maken van keuzes.

- Er moet gewerkt worden aan de kwaliteit van de grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden. Deze gebieden hebben waarschijnlijk het meeste last van de ontwikkeling van online winkelen en van de economische teruggang. De opgave loopt per winkelgebied sterk uiteen. Er zijn centra met een aantrekkingskracht ver buiten de eigen regio. Veel centra richten zich vooral op de lokale/regionale consument. Voorkomen moet worden dat als oplossing voor problemen gekozen wordt voor verbreding van deze centra waardoor deze zich tot nieuwe 'binnensteden' kunnen ontwikkelen.

Mede gelet op de in het POL2014 vastgelegde voorzieningenstructuur kunnen de diverse winkelgebieden in Sittard-Geleen als volgt worden onderscheiden:

1. Het centrum van Sittard is een van de drie stedelijke centra in Zuid-Limburg. Dit zijn centra van regionale betekenis met een verschillende grootte en een onderscheidend profiel;
2. Het centrum van Geleen is een bovenlokaal verzorgend centrum;
3. De overige wijk- en dorpsvoorzieningen dienen qua voorzieningenniveau compact en op maat te zijn;
4. Gardenz is een bovenlokaal thematisch centrum voor doe-het-zelf, woninginrichting en tuin en dier;
5. De autoboulevard Bergerweg is een sterke concentratie voor autodealers;
6. Detailhandelszone op Handelscentrum Bergerweg en Industriepark Noord voor grootschalige detailhandel in specifieke branches;
7. Sportzone Limburg voorziening voor leisure en sport;
8. Overige winkelvoorzieningen verspreid en solitair gelegen.

Voor de visievorming op Zuid-Limburgs niveau, die in 2017 zijn beslag krijgt in een intergemeentelijke Structuurvisie, gelden samengevat de volgende uitgangspunten:

- Geen nieuwe solitaire of verspreid gelegen winkelgebieden ontwikkelen
- Inzetten op compacte winkelgebieden
- Het laten verkleuren van aanloopstraten
- Geen detailhandel toestaan op bedrijventerreinen (met uitzondering van volumineuze goederen).
- Concentratie op (boven)regionale ontmoetingsplekken (binnensteden) en thematisch op de daarvoor aangewezen gebieden.
- (Boven)lokaal verzorgende centra die aansluiten bij bestaande levendige ontmoetingsplekken (veelal historische kernen met functiemenging) in balans houden.
- Voor overige winkelconcentraties geldt dat op lokaal niveau keuzes gemaakt worden met aandacht voor het voorzieningenniveau in wijken en kernen. Dit kan leiden tot ruimtelijke verschuivingen en transitie.

In de uitwerking die op Zuid-Limburgs niveau plaatsvindt, worden de winkelgebieden in A – B – C gebieden onderverdeeld. In de opgave om te komen tot minder winkelmeters in Zuid-Limburg staan de A-locaties niet ter discussie. De B-locaties zijn minder kansrijk, daar wordt gericht beleid op worden gevoerd. Voor de C locaties geldt dat deze op termijn als winkelbestemmingen verdwijnen. Dit geldt in ieder geval voor de verspreid gelegen winkels buiten de bestaande winkelgebieden.

#### *Raadsbesluit 15 december 2016*

De Retailstructuurvisie, waar de Raad mee heeft ingestemd bij Raadsbesluit van 28 februari 2008 en die voor wat betreft perifere detailhandel is aangescherpt bij Raadsbesluit van 16 juli 2009, te wijzigen op het punt van:

- a) In en bij het Fortunastadion kunnen in plaats van de reeds vergunde XL-supermarkt maximaal twee verplaatsende supermarkten met een gezamenlijke maximale omvang van 3.500 m<sup>2</sup> wvo worden gevestigd, die tevens dienen als wijkvoorziening voor Mijn Zuid.
- b) De zogeheten Slachthuislocatie wordt niet ontwikkeld als wijkvoorziening voor Sittard-Zuid.
- c) De streeflocatie voor het voorzieningengebied Buchten-Holtum vervalt.

#### **Conclusie beleidskaders**

Op basis van de beleidskaders wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de relevante beleidskaders. Het initiatief betreft de verplaatsing van een bestaande supermarkt, naar een beleidsmatig aangewezen locatie nabij het stadion Fortuna Sittard. Op deze locatie wordt een toekomstbestendige, moderne supermarkt gerealiseerd, hetgeen een positieve invloed heeft op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur. Voor de locatie aan de Bremstraat wordt privaatrechtelijk geregeld dat hier geen supermarkt zal worden toegestaan na verplaatsing van Jumbo. Hiermee is er sprake van sanering van het planologisch aantal supermarktmeters, in lijn met het detailhandelsbeleid van de regio Zuid-Limburg.

## **Bijlage 3**

### **Europese Dienstenrichtlijn**

Het Europese Hof van Justitie heeft de prejudiciële vragen beantwoord<sup>16</sup> die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) aan het Hof zijn voorgelegd over de Europese Dienstenrichtlijn (richtlijn 2006/123) in relatie tot detailhandel in goederen. Uit het antwoord volgt dat de Dienstenrichtlijn van toepassing is op de uitoefening van detailhandelsactiviteiten.

#### *Voorwaarden vestigingsbeperking Dienstenrichtlijn*

De Dienstenrichtlijn heeft als doelstelling dat dienstverleners in de Europese Unie zich onbelemmerd in een andere lidstaat kunnen vestigen of tijdelijk diensten kunnen verrichten. De vervolgvraag is dan of vestigingsbeperkingen zijn toegestaan die de uitoefening van detailhandelsactiviteiten beperken, zoals regels omtrent branchering, min./max. oppervlakte of max. aantal vestigingen. De Dienstenrichtlijn staat aan dergelijke beperkingen niet in de weg, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn inzake non-discriminatie, noodzakelijkheid en evenredigheid.

- non-discriminatie, doordat ze geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit, of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel;
- noodzakelijk, vanwege een dwingende reden van algemeen belang en;
- evenredig, doordat ze geschikt zijn voor hun doel, niet verder gaan dan nodig om hun doel te bereiken en het doel niet met andere, minder beperkende maatregelen kan worden bereikt.

#### *Non-discriminatie, noodzakelijkheid en evenredigheid*

De eis omtrent **non-discriminatie** is niet aan de orde, omdat de vestigingsbeperkingen voor eenieder gelden ongeacht nationaliteit of vestigingsland.

Verder kunnen vestigingsbeperkingen aan eis van **noodzakelijkheid** voldoen als de dwingende reden van algemeen belang is gericht op het behoud van de leefbaarheid van het (stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid.

Wanneer de vestigingsbeperkingen voldoen aan de eis noodzakelijkheid, is het vervolgens van belang dat deze **evenredig** zijn in relatie tot het doel ervan. Dat wil zeggen dat de vestigingsbeperkingen geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken, dat deze niet verder gaan dan nodig is en niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt. Van belang hierbij is dat vestigingsbeperkingen die opgenomen zijn in de planregels, in feite een regeling is met voorafgaande administratieve toestemming<sup>17</sup>. Het vaststellen van een planregeling is daarmee een evenredig middel om te bewerkstelligen dat gronden in het plangebied in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening worden gebruikt. Bij een andere regeling dan het stellen van een algemeen verbindend voorschrift vooraf bestaat het gevaar dat het toegestane gebruik of de toegestane bebouwing niet kenbaar is of, bijvoorbeeld bij controle achteraf, dat gronden op een zodanige wijze worden gebruikt of bebouwd dat de uiteindelijk gewenste bestemming niet meer kan worden verwezenlijkt. Oftewel, als de vestigingsbeperkingen niet worden opgenomen in de planregels kunnen ontwikkelingen plaatsvinden waarvan de (in ruimtelijke zin onaanvaardbare) gevolgen niet meer 'teruggedraaid' kunnen worden, waarmee het doel dan ook niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt.

<sup>16</sup> Bij arrest van 30 januari 2018 (ECLI:EU:C:2018:44)

<sup>17</sup> Zie uitspraak van ABRvS van 2 mei 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BW4538)

*Altijd al toets aan 'goede ruimtelijke ordening'*

Overigens, ook los van de Dienstenrichtlijn moet gemotiveerd worden dat vestigingsbeperkingen in een bestemmingsplan nodig zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, dat deze niet verder strekken dan nodig is om het doel te bereiken en dat doel ook niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt. Met de gebruikelijke toets aan 'de goede ruimtelijke ordening' zal dan ook in de meeste gevallen voldoende gemotiveerd zijn dat aan de Dienstenrichtlijn wordt voldaan.

