

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING EP TUMMERS GARDENZ GELEEN

1 MEI 2020



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING EP TUMMERS GARDENZ GELEEN

1 MEI 2020

Status:
Definitief

Datum:
1 mei 2020

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen en Vrije Tijd:
Lieke Korthout MSc
Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, th@stedplan.nl

Review:
Dr. Christine Oude Veldhuis MRE

In opdracht van:
Gardenz B.V.

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2019.R.141a
Referentie: 2019.R.141a Gardenz Sittard GeleenEP Tummers_140419

INLEIDING	7
1 SITUATIESCHETS	9
1.1 ELECTRONIC PARTNERS (EP) TUMMERS	
2 BELEIDSKADER.....	11
2.1 EUROPEES EN RIJKSBELEID	
2.2 PROVINCIAAL BELEID	
2.3 REGIONAAL BELEID SVREZL	
2.4 GEMEENTELIJK BELEID	
2.5 MAATWERKVOORSTEL GEMEENTE SITTARD-GELEEN	
3 LANDELIJKE TRENDS IN ELEKTRONICAWINKELS.....	23
4 MILIEUASPECTEN.....	24
4.1 VERKEERSGENERATIE EN PARKEREN	
4.2 EXTERNE VEILIGHEID	
5 GEVOLGEN RUIMTELIJKE ORDENING.....	27
5.1 BEHOEFTE HOOFDBRANCHE BRUIN & WITGOED	
5.2 (RUIMTELIJKE) EFFECTEN	
6 CONCLUSIE	33
BIJLAGE 1 DPO BEREKENING	
BIJLAGE 2 MEMO ROYAL HASKONING	

INLEIDING

Gardenz is een winkelboulevard in het Limburgse Geleen. De boulevard telt 20 vestigingspunten met in totaal 43.000 m² bvo. Grootste huurders zijn Hornbach, Intratuin en Gamma. Op de boulevard is nog één vrije kavel beschikbaar voor twee units van in totaal 3.265 m² bvo, waarvoor reeds een bouwvergunning is afgegeven. De bouwkvavel bevindt zich centraal in de winkelboulevard tussen de Intersport Superstore en Intratuin Dierenwereld/Dierenarts Elke.

Voor één van de units op de vrije bouwkvavel is reeds een geïnteresseerde huurder gevonden: EP (Electronic Partners) Tummers. De winkelunit meet 1.725 m² bvo (waarvan 1.600 m² begane grond en 125 m² op de verdieping). De naastgelegen unit wordt gelijk meegebouwd en meet 1.665 m² bvo.



FIGUUR 1 LOCATIE BEOOGDE UNIT EP TUMMERS OP DE BOUWKVAVEL OP WINKELBOULEVARD GARDENZ

Bron: website Gardenz, bewerking Bureau Stedelijke Planning

De komst van EP Tummers past momenteel niet in het huidige bestemmingsplan 'Huis- en tuinboulevard' uit 2016. Dit bestemmingsplan voorziet in detailhandel maar wel beperkt tot de branches: woninginrichting, doe-het-zelf, bouwmarkten en tuincentra. Conform het door de gemeente vastgestelde detailhandelsbeleid is voor het onderbrengen van EP Tummers op Gardenz daarom een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan vereist.

Voor een buitenplanse afwijking moet worden gemotiveerd dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro), ook wel de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder vereist dat de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling inzichtelijk wordt gemaakt, kwantitatief en kwalitatief. En dat er geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten op leegstand, en het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat optreden. Gardenz B.V. heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd deze motivering op te stellen.

De ruimtelijke motivering kent de volgende opzet:

- Situatieschets huidige en toekomstige situatie en gegevens over het huidige en toekomstige gebruik
- Detailhandelsbeleid, zowel op provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau
- Maatwerkvoorstel gemeente Sittard-Geleen
- Milieuaspecten
- Gevolgen voor de ruimtelijke ordening, met de nadruk op de behoefte en ruimtelijke effecten van voorgenomen ontwikkeling

1 SITUATIESCHETS

In dit hoofdstuk is het initiatief voor de vestiging van EP Tummers op winkelboulevard Gardenz beschreven.

1.1 ELECTRONIC PARTNERS (EP) TUMMERS

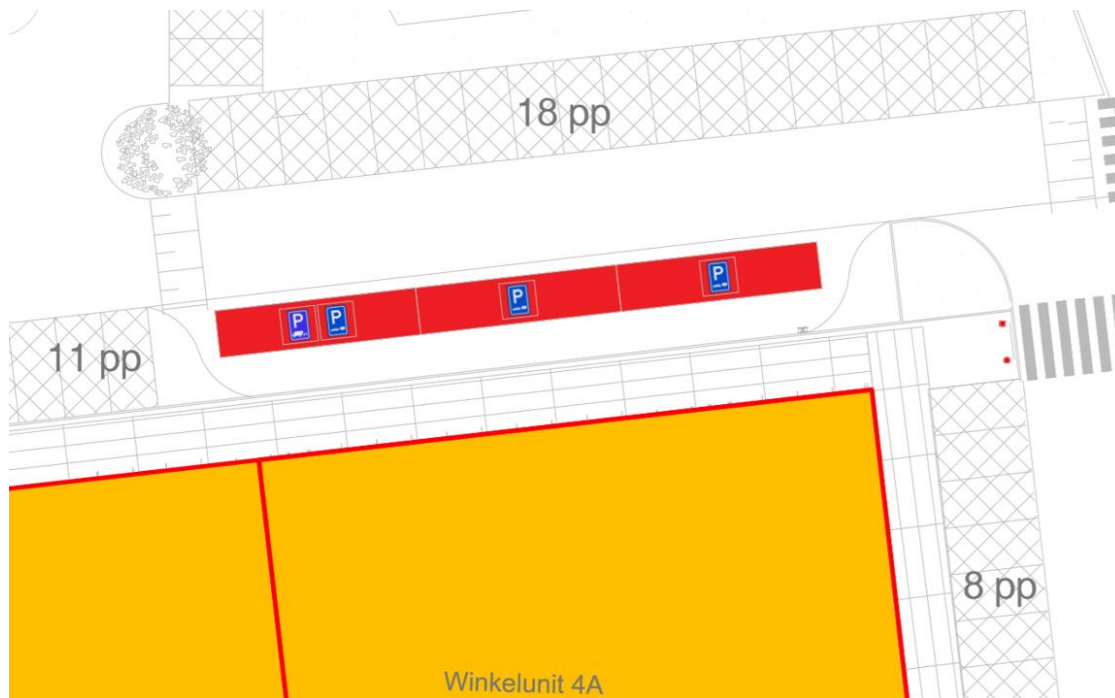
De nieuwe winkel van EP Tummers is gericht op de consument die steeds meer via internet koopt. De winkel is ook gericht op de internetconsument, die in de vestiging terecht kan om:

- artikelen te testen (look & feel);
- reeds bestelde artikelen op te halen, en;
- artikelen te ruilen en voor service- en reparatiedoeleinden.

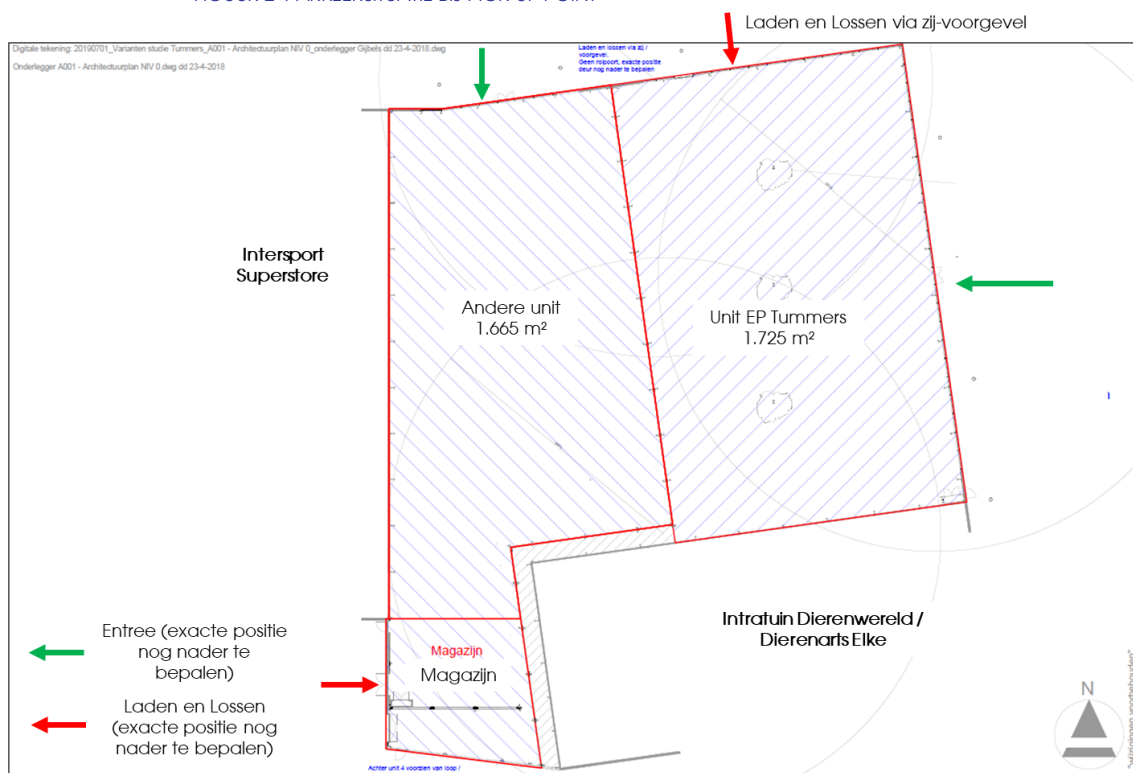
Het assortiment in de winkel bevat voornamelijk bruin- en witgoed (volumineuze artikelen) en er is daarnaast een beperkt aanvullend assortiment aan kleinere elektronica.

UNIT EP TUMMERS GARDENZ GELEEN >>

- De beoogde unit van EP Tummers is geprojecteerd op een bouwkaavel op winkelboulevard Gardenz. De kavel ligt tussen het pand van Intersport Superstore en het pand van Intratuin Dierenwereld en dierenarts Elke.
- Op de bouwkaavel worden twee winkelunits ontwikkeld, waarvan één voor EP Tummers. Deze unit meet circa 1.725 m² bvo (1.600 m² op de begane grond en een verdieping van 125 m²).
- De ingang van de winkelunit van Tummers is gesitueerd aan de oostkant van het pand. De exacte positie is nog nader te bepalen.
- Het laden en lossen gebeurt via de voor- zijvleugel (geen rolpoort). Ook hier is de exacte positie nog nader te bepalen.
- Ten behoeve van het pick up point worden drie specifieke kortparkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van auto's met aanhangwagen en busjes (zie in rood in Figuur 2) . Uiteraard kunnen hier ook auto's parkeren die iets komen halen en brengen bij het pick-up point. Bevoorrading van de winkel vindt plaats vanuit het centrale magazijn van Tummers in Herten en buiten de algemene winkeltijden op Gardenz; hiervoor kunnen de parkeerplaatsen ten behoeve van de pick-up gebruikt worden. Het gebruik van deze parkeerplaatsen zal met specifieke bebording en belijning worden aangegeven.



FIGUUR 2 PARKEERSITUATIE BIJ PICK-UP POINT



FIGUUR 3 INDELING VAN DE KAVEL MET TWEE UNITS

Bron: Gardenz B.V., variantenstudie Tummers

2 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het relevante beleidskader geanalyseerd, zowel op Europees, rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau.

2.1 EUROPEES EN RIJKSBELEID

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING >>

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 geldt het volgende:

Artikel 3.1.6 lid 2

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.

Een onderzoek naar de behoefte heeft als doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het Bro dient daarmee de belangen van zorgvuldig ruimtegebruik en ziet er op toe dat (structurele) leegstand wordt voorkomen.

De ontwikkeling kent in het vigerende bestemmingsplan 'Huis- en tuinboulevard' de bestemming 'detailhandel'. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro wordt onder bestaand stedelijk gebied beschouwd een '*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*'. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het plan binnen bestaand stedelijk gebied valt en er geen motivering voor alternatieve locaties nodig is.

Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

De Ladder vereist dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de behoefte is aan de nieuwe stedelijke voorzieningen. De onderbouwing van de behoefte dient zowel kwantitatief als kwalitatief van aard te zijn. Kwantitatief duidt op het totale aanbod van detailhandel (m² bvo), kwalitatief op het specifieke segment waar het aanbod op inspeelt, het soort locatie en/of de functie. Het middel om de behoefte

in beeld te brengen is marktonderzoek. De behoefte is gelijk aan de (extra) vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode.

DETAILHANDEL IN RELATIE TOT DE EUROPESE DIENSTENRICHTLIJN >>

In Nederland bestaat al sinds het begin van de jaren '70 regelgeving die gericht is op een sterke winkelstructuur en regulering van vestigingsmogelijkheden buiten de bestaande winkelgebieden. Een arrest van het Europese Hof van Justitie van 30 januari 2018 (Visser Vastgoed – gemeente Appingedam; ECLI:EU:C:2018:44) heeft dit ruimtelijk detailhandelsbeleid onder druk gezet. De casus wordt op hoofdlijnen weergegeven.

De gemeente Appingedam had branchebeperkingen opgenomen in het bestemmingsplan Stad Appingedam, onder meer voor het Woonplein, een winkelgebied met grote units voor omvangrijke detailhandel. Met deze branchebeperkingen wilde de gemeente het centrum van Appingedam aantrekkelijk houden door een zo compleet mogelijk aanbod van branches en het voorkomen van leegstand. In de voorliggende casus ging het om de vestiging van een grote schoenenwinkel op de locatie Woonplein. Tegen de vestigingsbeperkingen van de gemeente werd bezwaar gemaakt en beroep ingesteld. Het resulteerde er uiteindelijk in dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen stelde aan het Europese Hof.

Het Hof van Justitie heeft bepaald dat detailhandel een dienst is en dat de Dienstenrichtlijn van toepassing is. In beginsel mogen geen vestigingsbeperkingen worden opgelegd omdat die indruisen tegen de Europese uitgangspunten van een vrije markt en vrije vestigingsmogelijkheden. Slechts onder stringente voorwaarden, geregeld in de Dienstenrichtlijn art 15 lid 3, zijn nog vestigingsbeperkingen mogelijk op specifieke locaties.

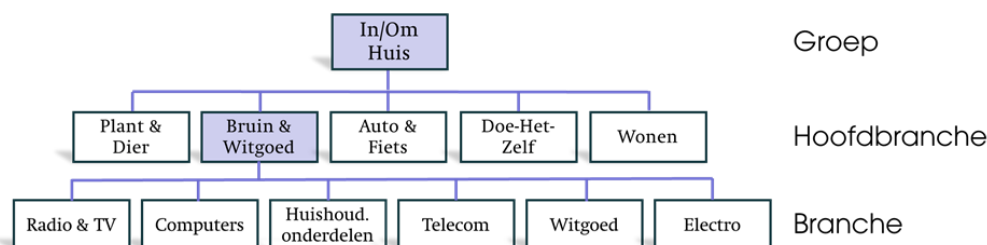
De casus Appingedam is na deze uitspraak door Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beoordeeld. Op 24 juli 2019 heeft de Afdeling in de einduitspraak Visser Vastgoed - gemeente Appingedam geoordeeld dat de brancheringsregels die de gemeente hanteert effectief zijn en niet verder gaan dan nodig. Deze uitspraak is slechts van toepassing voor de gemeente Appingedam; alle andere gemeenten die winkelvestiging willen reguleren, zullen hun eigen regels moeten opstellen.

De gemeente Appingedam wilde met de branchebeperkingen op het Woonplein voorkomen dat de leefbaarheid van het centrum verder onder druk is komen te staan.

Voor de vestiging van EP Tummers in Gardenz is nu het volgende van belang:

- Bruin & Witgoed (waartoe Elektronica behoort) staat ook wel bekend als PDV+ (Perifere Detailhandelsvestigingen) of GDV (Grootschalige

Detailhandelsvestigingen), die zowel in centrumgebieden als de Buitenstad voorkomen. Het is dus niet een typische centrumbranche als Dagelijks of Mode en luxe (die te vinden zijn in de reguliere winkelgebieden).



FIGUUR 4 BRUIN & WITGOED

Bron: Indeling volgens Locatus; bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- Bruin & Witgoed-winkels zijn bovendien nauwelijks in kleinere centrumgebieden gevestigd. Het verzorgingsbereik is daarvoor te klein. Dit is ook in de gemeente Sittard-Geleen het geval. In de gehele gemeente zijn namelijk slechts drie aanbieders gevestigd, Electroworld Balter aan de rand van het centrum, BCC aan de Bergerweg en één in het centrumgebied van Geleen (Boxxer).
- De centra van Sittard en Geleen liggen op circa 10 autominuten reisafstand van Gardenz Geleen. De ervaring leert dat de effecten, zowel positief (afgeleide bestedingen van extra bezoekers door EP Tummers) als negatief (omzetderving voor de elektronicazaken in stadscentra), dan nauwelijks meer traceerbaar zijn. Een vestiging van EP Tummers heeft daarom naar verwachting slechts beperkte directe effecten op de centra van Sittard en Geleen.
- De gemeente kan dan ook gemotiveerd een uitzondering maken om Bruin & Witgoed op Gardenz mogelijk te maken. De ruimtelijke effecten zijn aanvaardbaar en de Europese Dienstenrichtlijn werpt geen belemmeringen op, sterker vrij verkeer van diensten (waaronder begrepen detailhandel) is het uitgangspunt.

Het initiatief van EP Tummers moet voldoen aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en mag niet in strijd zijn met de dienstenrichtlijn.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

Op het gebied van detailhandelsbeleid heeft de provincie Limburg in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014)¹ de toekomst van Limburg beschreven. De provincie is daarbij ingedeeld in drie regio's. Geleen ligt in de regio Zuid-Limburg. Bij het opstellen van het POL is geconstateerd dat er op de schaal van Zuid-Limburg een overschot bestaat aan detailhandelslocaties en dat hier regionale sturing op nodig is. Ook in de geconsolideerde omgevingsverordening Limburg wordt gewezen op de regionale afstemming en

¹ Bron: Geconsolideerde versie Provinciaal Omgevingsplan Limburg, 12 december 2014

het POL2014. Met de bestuursafspraken POL hebben alle regiogemeenten zich gecommitteerd om in een regionale Structuurvisie Ruimtelijke Economie hier nadere afspraken over te maken.

Deze afspraken voor de regio, waar zowel de provincie als de desbetreffende gemeenten zich aan hebben gecommitteerd, zijn vastgelegd in het regionale visiedocument Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. Deze regionale visie is daarom zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau leidend.

2.3 REGIONAAL BELEID SVREZL

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL)² is een gezamenlijke ruimtelijk-economische visie en handelingskader voor de winkel-, kantoren en bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Limburg in de drie subregio's Maastricht-Heuvelland, Westelijke Mijnstreek (onder andere Sittard-Geleen) en Parkstad Limburg.

De structuurvisie is er onder meer op gericht om actoren op de Zuid-Limburgse winkelmarkt keuzes te laten maken. Er moet gewerkt worden aan de kwaliteit van de grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden. Deze gebieden zijn naar verwachting het meest kwetsbaar voor de ontwikkeling van online winkelen en van de economische teruggang. De opgave zal voor de verschillende winkelgebieden sterk uiteenlopen. De volgende basisprincipes/spelregels zijn leidend:

- Er is ruimte voor nieuwe winkelgebieden of uitbreidingen van bestaande winkelgebieden met regionale impact als deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan de regio, leiden tot versterking van de structuur en de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten. Volgens de afspraken inzake dynamisch voorraadbeheer moet de ontwikkeling ervan gepaard gaan met het verdwijnen van bestaande voorraad elders in de regio.
- Naar de toekomst toe worden winkelgebieden in Zuid-Limburg compacter en streven we naar clustering van winkels.
- Grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden (perifere en thematische clusters) blijven compact en bieden geen ruimte aan branches die bij uitstek in binnensteden thuishoren (zoals kleding en schoenen).
- Voor grotere initiatieven binnen bestaande winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds bekeken moeten worden of deze passen binnen deze structuurvisie, en de subregionale visies voor winkels en lokaal beleid. Er vindt daarover afstemming plaats in het juiste bestuurlijke gremium.
- Aan de afweging ligt een onafhankelijke ruimtelijk-economische effectenstudie ten grondslag, waarvoor de initiatiefnemer zorg draagt. Bij de afweging speelt ook de Ladder voor Duurzame Verstedelijking een rol.

² Bron: Definitief ontwerp structuurvisie ruimtelijke economie Zuid-Limubrg, 9 oktober 2017

In de structuurvisie worden diverse winkelcentra gelabeld: positie, functie en omvang van alle centra worden aangepast aan een afnemende behoefte aan winkelmeters waarbij een kwalitatieve focus op de meest kansrijke gebieden wordt gehanteerd. De winkelgebieden krijgen een label als concentratie- of balansgebied en worden ruimtelijk begrensd. Dit is de hoofdstructuur. Overige gebieden worden als transitiegebied voor winkels gelabeld.

TYPE	OPGAVE	DOEL
Concentratiegebied Onder andere: Gardenz , Maastricht Centrum, Centrum Sittard, Woonboulevard Heerlen.	Afgebakend thematisch of kern/hoofdwinkelgebied binnen de hoofdstructuur waar de sterkste winkelactiviteiten plaatsvinden.	Doel tot met 2030 is het kwalitatief en kwantitatief versterken van deze gebieden
Balansgebied Onder andere: Sportzone Sittard, Makado, Born Centrum en Bergerweg Sittard.	Afgebakend winkelgebied binnen de hoofdstructuur waar sprake is van behoud van de huidige voorraad aan meters, al dan niet door middel van actieve sturing.	Doel tot en met 2030 is het behouden van deze gebieden.
Transitiegebied Een transitiegebied staat niet op de structuurvisiekaart	Overig (winkel)gebied/locatie waar de voorraad mogelijk wordt onttrokken. Dit zal per subregio en gemeente worden afgestemd.	Doel: Het kan gaan om actieve sturing of passieve sturing.

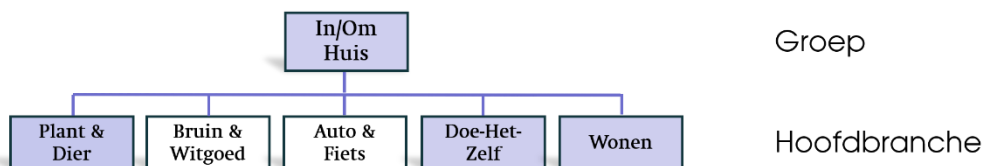
TABEL 1 LABELEN VAN WINKELGEBIEDEN IN ZUID-LIMBURG

Bron: (ontwerp)Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

Winkelboulevard Gardenz is gecategoriseerd als concentratiegebied. Het is daarmee aangemerkt als een **kansrijk gebied** wat zowel **kwalitatief als kwantitatief moet worden versterkt**. Gardenz is daarnaast tot thematische concentratie aangewezen: thema Huis en Tuin. Dit thema is niet uitgewerkt binnen de SVREZL.

De retailindeling volgens Locatus (groepen, hoofdbranche en branche) is landelijk geaccepteerd. Winkelboulevard Gardenz huisvest winkels die vallen onder de groep 'In/Om Huis', wat in lijn ligt met het thema van Gardenz: Huis en Tuin. Gardenz heeft momenteel winkels met de hoofdbranche Plant & Dier (o.a. Intratuin en Intratuin dierenwereld), Doe-Het-Zelf (o.a. Gamma en Hornbach) en Wonen (o.a. Leen Bakker en Aubel Coenen).

EP Tummers valt onder de hoofdbranche Bruin & Witgoed. Bruin & Witgoed is momenteel niet vertegenwoordigd op Gardenz. EP Tummers kan bijdragen aan het versterken van het thema Huis en Tuin door het aanbod binnen dit thema te vergroten. Hierdoor draagt het initiatief bij aan het versterken van de winkelboulevard Gardenz in zijn algemeenheid.



FIGUUR 5 HUIDIGE HOOFDBRANCHES IN GARDENZ IN/OM HUIS (INGEKLEURD) VOLGENS LOCATUS INDELING
Bron: Bureau Stedelijke Planning

De komst van EP Tummers op winkelboulevard Gardenz draagt bij aan de thematische versterking van het winkelcluster. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten en ambities van het SVREZL, waar Gardenz is aangewezen als concentratiegebied rondom het thema 'huis en tuin'.

DYNAMISCH VOORRAADBEHEER >>

Dynamisch voorraadbeheer is een belangrijk principe binnen het POL 2014, dat is vertaald in de SVREZL. Veel winkelgebieden hebben te maken met leegstand en er is een overschot aan winkellocaties in Limburg. De verwachting is dat het teveel aan vastgoed zal blijven toenemen; dit vraagt om scherpe keuzes. Perifere winkelgebieden aan de rand van de stad moeten compact blijven en mogen geen ruimte bieden aan branches die in de binnensteden thuishoren (zoals kleding en schoenen).

De nieuwe formule van EP Tummers brengt met zich mee dat - in lijn met de landelijke trend in Bruin & Witgoed – de artikelen steeds meer op het internet worden gekocht. Er is veelal sprake van een doelgericht winkelbezoek en veel bezoekers maken gebruik van het pick-up-point. Autobereikbaarheid en voldoende gratis parkeergelegenheid voor de deur zijn daarbij belangrijke vereisten.

In onderstaande tabel worden de panden weergegeven groter dan 1.725 m² die leeg staan in Sittard-Geleen en Makado Beek. In de tabel worden de leegstaande panden beoordeeld op geschiktheid voor vestiging van een EP Tummers.

ADRES	LIGGING (WINKELHIËRARCHIE SVREZL)	OMVANG	BEOORDELING
Ligne 1, Sittard	Centrum Sittard (concentratiegebied)	Ca. 6.000 m ² . ³	De oppervlakte is toereikend, maar tevens te groot voor een passende opsplitsing, gelet op de frontbreedte en de indeling van het pand. Parkeergelegenheid is voldoende maar niet gratis. De verkeerssituatie ter plaatse met een enkele laad- en

³ Bron: Funda in Business

			losplaats en het tussenliggende voetgangersgebied maakt realisatie van een pick-up point niet mogelijk.
Industriestraat 5-11, Sittard	Handelcentrum Bergerweg (balansgebied)	Ca. 7.000 m ² . ⁴	De oppervlakte is toereikend en parkeren is voldoende en gratis. Echter, het gebied Bergerweg is aangewezen als balansgebied in de SVREZL waardoor dit gebied niet de voorkeur heeft boven Gardenz. Daarnaast is Bruin & Witgoed hier niet toegestaan.
Dr. Nolenslaan 114, Sittard	Industriepark Sittard-Noord (niet aangewezen als winkelgebied)	Ca. 3.000 m ² . ⁵	De oppervlakte is toereikend maar het industriepark is niet aangewezen als winkelgebied binnen de winkelhiërarchie van de SVREZL. Daarnaast is Bruin & Witgoed hier niet toegestaan.
Annastraat 29, Geleen	Centrum Geleen (concentratiegebied)	Ca. 2.300 m ² . ⁶	Het pand ligt in een concentratiegebied maar het is te groot en kan door de lay-out niet passend gesplitst worden. De vrije hoogte van het pand aan de zijde van Annastraat is te laag. De verkeerssituatie is niet geschikt voor een pick-up point en er is betaald parkeren. Centrum Geleen bedient daarnaast een (te) klein verzorgingsgebied voor een grote bruin & witgoedaanbieder.
Wethouder Sangersstraat 314, Beek	Makado Beek (balansgebied)	Ca. 1.600 m ²	Betreft een unit op de begane grond. Gelet op vorm en ligging (midden in het centrum en niet aan de buitenkant) is deze unit niet geschikt voor een pick-up point.
Wethouder Sangersstraat 314, Beek	Makado Beek (balansgebied)	Ca. 2.000 m ²	Betreft een unit gelegen op de eerste verdieping waardoor er geen mogelijkheid is tot realisatie van een pick-up point.

TABEL 2 LEEGSTANDSINVENTARISATIE PER 15 AUGUSTUS 2019

Bron: Informatie opdrachtgever, toetsing Bureau Stedelijke Planning

De bovengenoemde panden vormen geen alternatief voor de vestiging van EP Tummers in de gemeente Sittard-Geleen.

⁴ Bron: MVGM Bedrijfsmakelaars⁵ Bron: Royworks de Makelaar⁶ Bron: Bagviewer

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

In de Omgevingsvisie 2016 van Sittard-Geleen⁷ wordt voor detailhandel aangegeven dat regionale sturing nodig is om het overschot aan detailhandelslocaties tegen te gaan. De gemeente heeft zich dan ook gecommitteerd aan de afspraken, zal geen nieuwe winkelgebieden ontwikkelen en inzetten op compacte winkelgebieden. Hier wordt ook verwezen naar de labeling van winkelgebieden in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. Zoals eerder aangegeven, is Gardenz gelabeld als een concentratiegebied met thema huis en tuin (binnen een concentratiegebied vinden de sterkste winkelactiviteiten plaats). Hier is kwalitatieve en kwantitatieve versterking gewenst. De vestiging van een EP Tummers kan bijdragen aan deze versterking.

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN PROJECTLOCATIE >>

In het bestemmingsplan is al rekening gehouden met de bestemming detailhandel en is het bouwvlak waar EP Tummers zich wil vestigen al ingetekend.

De locatie waar EP Tummers zich wil vestigen, is gelegen binnen het Bestemmingsplan 'Huis- en tuinboulevard', vastgesteld op 7 juli 2016. De locatie heeft de enkelbestemming 'Detailhandel' en de functieaanduiding 'Detailhandel' (zie uitsnede bestemmingsplan in Figuur 6). Dit houdt in dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- De vestiging van winkels binnen de branches woninginrichting, doe-het-zelf, bouwmarkten en tuincentra;
- En een aantal andere functies (o.a. horeca, verhardingen, parkeervoorzieningen) die van ondergeschikt belang zijn voor deze ruimtelijke .

Tevens staat in de bestemmingsplanregels beschreven dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel is toegestaan op de eerste verdieping. Daarnaast mag het winkelvloeroppervlak in de branches 'Plant & Dier' en 'Doe-het-zelf' niet toenemen.

Hoewel het bestemmingsplan voorziet in detailhandel, wijkt het plan voor de vestiging van EP Tummers in Gardenz dus af van de vigerende planologische situatie en van het door de raad vastgestelde detailhandelsbeleid. Het huidige bestemmingsplan laat geen winkels toe in de hoofdbranche 'Bruin & Witgoed'.

Ten slotte wijkt de hoogte van de bouwlaag af van de regels vastgelegd in het bestemmingsplan. In artikel 4.2.g is de maximale bouwhoogte vastgesteld op 6

⁷ Bron: Omgevingsvisie Sittard=Geleen, 2016

meter. Het bevoegd gezag kan afwijken van deze bouwregels wanneer de bouwlaag niet hoger is dan 10 meter, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en wanneer de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig nadelig worden geschaad. De bouwlaag voor de nieuwe unit van EP Tummers zal niet hoger worden dan 10 meter en de verschijningsvorm wijkt niet af van de omliggende winkels waardoor afwijking van het bestemmingsplan hier mogelijk is.



FIGUUR 6 BESTEMMINGSPAN GARDENZ (BLAUWE PIN BETREFT BEOOGDE LOCATIE EP TUMMERS)
Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

2.5 MAATWERKVOORSTEL GEMEENTE SITTARD-GELEEN

De gemeente Sittard-Geleen heeft maatwerkvoorwaarden opgesteld om te kunnen afwijken van het huidige bestemmingsplan. Enerzijds zijn in dit voorstel de gevolgen voor de binnenstad van Sittard-Geleen geminimaliseerd, het aanbod aan kleine elektronica in de winkel wordt ingeperkt om zo min mogelijk te concurreren met de binnenstad. Anderzijds hoeven deze maatwerkvoorwaarden niet te leiden tot precedentwerking voor andere perifere themacentra en winkelgebieden. Er kan een gefundeerde uitzondering gemaakt worden voor EP Tummers zonder dat deze uitzondering regel wordt. Gardenz betreft een themacentrum in Huis- en Tuin en is een concentratiegebied conform SVREZL. EP Tummers kan bijdragen aan versterking van het cluster en het thema. De maatwerkvoorwaarden luiden als volgt:

Maatwerkvoorwaarden

Het toevoegen van de branche Bruin/witgoed aan het huis- en tuinconcept van Gardenz, waarbij het aantal m² gemaximaliseerd is (indien noodzakelijk), en waarbij aan elke winkel in deze branche de volgende eisen gesteld worden (eventueel leidend tot een aanpassing van het gemeentelijk detailhandelsbeleid):

- Een winkel van minimaal 1.000 m² (net als voor de andere branches op Gardenz);
- Een winkel van minimaal 80% van het wvo de producten echt bruin- en witgoed (volumineuze goederen zoals wasmachines, televisies, ovens e.d.) moet zijn en maar **maximaal 20% van het wvo kleine elektronica (telefoons, laptops etc.)**;
- Een winkel met voldoende voorzieningen om de afhaal-, ruil- en reparatiefunctie daadwerkelijk mogelijk te maken: deel winkel speciaal hiervoor ingericht (nader te bepalen, bijv. tussen 20 en 30%) en buiten de winkel voldoende parkeerplekken voor auto en aanhangwagen (aantal nader te bepalen).

Bron: gemeente Sittard-Geleen

WINKELINDELING EN WINKELSCHETS >>

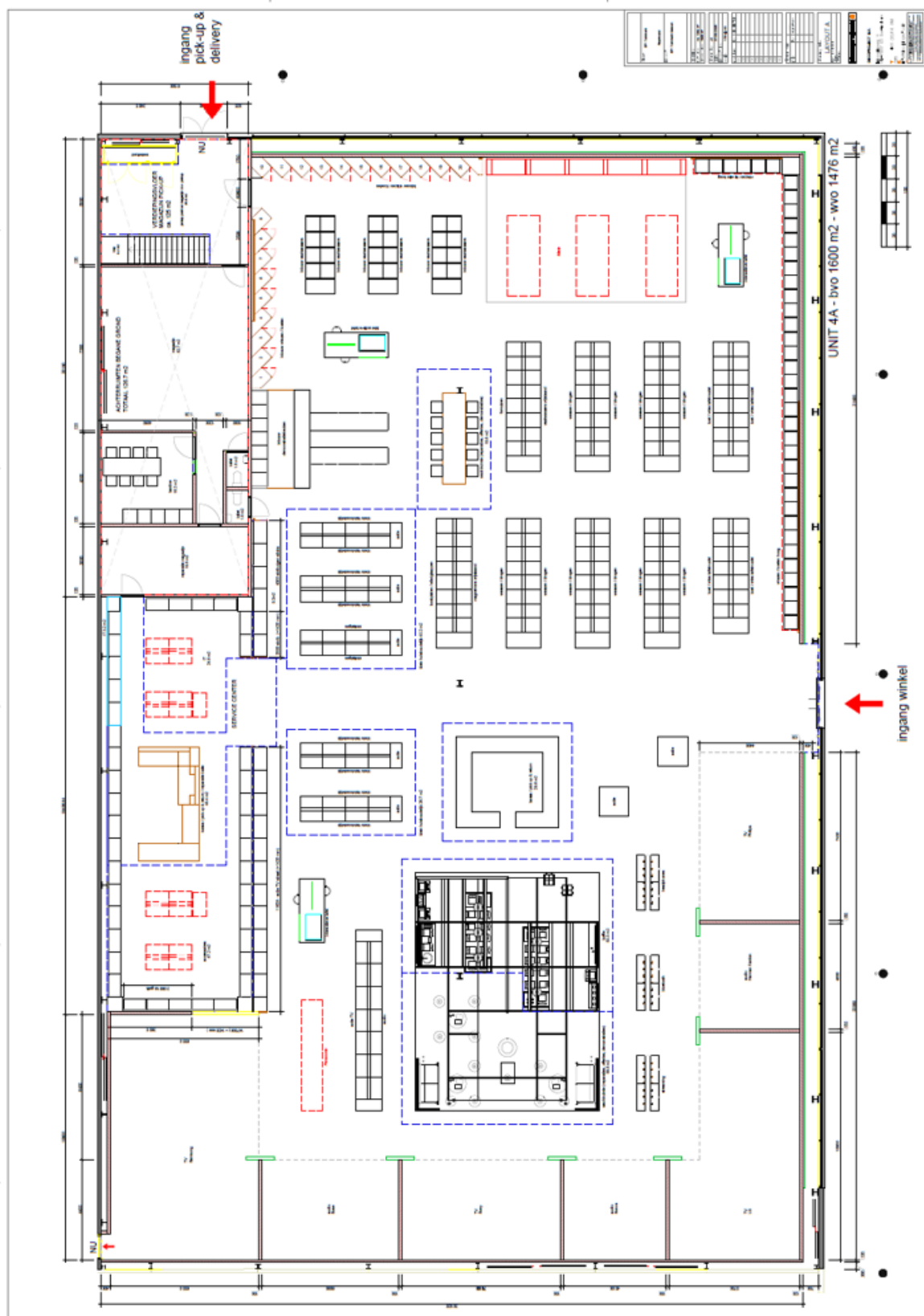
De beoogde winkel van EP Tummers krijgt de volgende winkelindeling. Deze indeling voldoet aan het maatwerkvoorstel van de gemeente Sittard-Geleen.

WINKELINDELING	METRAGE	%
Unit EP Tummers (m² bvo)	1.725	
Waarvan muren, constructie, kantine, toiletten en technische ruimte	125,0	
Magazijnen pick up en reparatie	144,5	
Magazijn winkel	52,7	
Unit EP Tummers (m² wvo)	1.402,8	
Pick up point, ruil- en reparatiefunctie		
Waarvan Wachtruimte (Reparaties, Offertes, Demonstraties)	55,5	
Waarvan Kassa / Pick Up & Return Servicecenter	45,4	
Waarvan Pick up point	25,8	
Waarvan Kassa / Pick Up & Return	29,6	
Waarvan Wachtruimte (Reparaties, Offertes, Demonstraties)	19,8	
Waarvan Reparatie magazijn (m² bvo)	19,5	
Waarvan Magazijn pick up verdieping (m² bvo)	125,0	
Aandeel in muren, constructie, kantine, toiletten en technische ruimte (20%)	25,0	
Totaal	345,6	20 % ⁸
Unit EP Tummers (exclusief pick up point) in m² wvo	1.226,7 ⁹	
Kleine electronica	204,6	16,7%
Waarvan Koffie	53,3	
Waarvan Klein huishoudelijk	66,9	
Waarvan Stofzuigen	9,2	
Waarvan Accessoires bij servicecenter	47,2	
Waarvan IT	28,0	
Bruin & Witgoed	1.022,1	83,3%

TABEL 3 WINKELINDELING EP TUMMERS GARDENZ GELEEN

Bron: EP Tummers, 2020; bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁸ Berekening: 345,6 m² (totale metrage t.b.v. pick up point) / 1.725 m² (unit EP Tummers)⁹ Berekening: 1.402,8 m² wvo (unit EP Tummers) – (55,5 + 45,4 + 25,8 + 29,6 + 19,8 m² wvo (winkelvloeroppervlakte) ten behoeve van pick up point)



FIGUUR 7 INDELING EP TUMMERS GARDENZ SITTARD-GELEEN
Bron: decoproject, 2020

3 LANDELIJKE TRENDS IN ELEKTRONICAWINKELS

De elektronikawinkels in Nederland zijn aan verandering onderhevig. De impact van internetwinkelen is groot voor deze branche, de fysieke winkelomzet neemt de afgelopen jaren af en de multichannel omzet neemt fors toe. Dit heeft gevolgen voor de elektronikawinkels:

- **Minder fysieke winkels, maar wel groter.** De opkomst van internet heeft geresulteerd in een aantal faillissementen van elektronicaketens: Scheer & Foppen en Maxwell. De gemiddelde oppervlakte van de elektronikawinkels is echter licht toegenomen de afgelopen jaren¹⁰.
- **Online en offline winkelen worden op elkaar afgestemd:** Door de toename van internetaankopen moeten elektronicaretailers online en offline retail op elkaar afstemmen om de consument van dienst te kunnen zijn. De realisatie van pick-up points zijn hier een voorbeeld van.

Deze trends vragen om een geschikte locatie voor elektronicazaken, waar winkelboulevard Gardenz een voorbeeld van is.

¹⁰ Bron: Retailinsiders

4 MILIEUASPECTEN

4.1 VERKEERSGENERATIE EN PARKEREN

Royal Haskoning DHV heeft in een memo van 28 april 2020 (aanvullend) onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de verkeersgeneratie en parkeren door de komst van EP Tummers op Gardenz.¹¹ Het memo van Royal Haskoning DHV is opgenomen in Bijlage 2. De belangrijkste uitkomsten zijn als volgt:

Herberekening verkeersgeneratie

- Bij de verkeerskundige toets ten behoeve van het bestemmingsplan is Royal Haskoning, voor de nog niet gevulde percelen, in het verleden uitgegaan van een invulling in de categorie "Tuincentrum". Inmiddels is duidelijk dat een aantal percelen een andere functie zal krijgen. Ook de uiteindelijke oppervlaktes (BVO) wijken iets af van de eerdere uitgangspunten.
- Met de nieuwe planinvulling (o.a. van EP Tummers) valt de verkeersgeneratie van ongeveer 370 voertuigen per etmaal lager uit dan waarmee in het bestemmingsplan rekening is gehouden.
- Op een totale verkeersgeneratie van 12.115 mvt/etmaal voor het hele plangebied (inclusief Hornbach) betekent dit een afname van ongeveer 3,0%. Deze afname is zeer beperkt.
- In de verkeerskundige toets ten behoeve van het bestemmingsplan is opgemerkt dat de rotonde Egelantier – Einighauserweg in de toekomstige situatie zijn maximale capaciteit nadert. Met deze beperkte afname blijft dit aandachtspunt overeind. Om een goede doorstroming te waarborgen, kan overwogen worden om deze rotonde ruimer (volgens de geldende richtlijnen) vorm te geven of om te vormen tot een turborotonde met een grotere afwikkelingscapaciteit.

Beoordeling parkeersituatie

- In 2020 zijn de aanwezige parkeerplaatsen op de huis- en tuinboulevard (exclusief Hornbach) geteld. In totaal zijn er 1.117 parkeerplaatsen beschikbaar op de huis- en tuinboulevard (exclusief Hornbach).
- Voor de winkel van EP Tummer worden nog 6 extra parkeerplaatsen aangelegd en in de bocht bij AC bevinden zich nog 6 ongemarkeerde opstelplaatsen/parkeerplaatsen. Dit maakt een totaal van 1.129 parkeerplaatsen.
- Conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan waren er 994 parkeerplaatsen nodig in het gebied.

¹¹ Bron: Royal HaskoningDHV, Verkeersgeneratie en parkeren Gardenz 2020, 28-04-2020

PARKEERSITUATIE	PARKEERPLAATSEN
Huidig Gardenz	1.129
Benodigd conform bestemmingsplan	994

TABEL 4 PARKEERSITUATIE GARDENZ BENODIGD VOLGENS BESTEMMINGSPAN

Bron: Royal Haskoning DHV, 2020

- Nu de invulling van het plangebied afwijkt van de uitgangspunten in het bestemmingsplan verandert ook de parkeerbehoefte. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de functie Bouwmarkt / Tuincentrum met een parkeerbehoefte van 2,2 pp/100 m² bvo. De nieuwe functies vallen onder de categorie "Grootschalige detailhandel" met een parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (conform vastgestelde parkeernormensystematiek Sittard-Geleen).
- Dit betekent dat de parkeerbehoefte als gevolg van de nieuwe invulling stijgt met 131 parkeerplaatsen naar een totaal van 1.119 parkeerplaatsen.

TYPE VOORZIENING	NORM	OPPERVLAKTE	GEWENST AANTAL PARKEERPLEKKEN
Intersport (grootschalige detailhandel)	6 / 100 m ² bvo	1.650 m ²	99 pp
EP Tummers (grootschalige detailhandel)	6 / 100 m ² bvo	1.725 m ²	104 pp
Totaal		3.375 m ²	203 pp
In bestemmingsplan	2,2 / 100 m ² bvo	3.250	72 pp
Extra realiseren t.o.v. bestemmingsplan			131 pp

TABEL 5 AANPASSINGEN PARKEERBEHOEFTE

Bron: Royal Haskoning DHV, 2020

- Op basis van deze berekening ontstaat er een theoretisch parkeeroverschot van 4 parkeerplaatsen in het plangebied. De totale parkeervraag bedraagt dan 1.125 parkeerplaatsen bij een volledige invulling van Gardenz.

4.2 EXTERNE VEILIGHEID

Conform de Wet ruimtelijke ordening, moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor externe veiligheid beschreven worden. Externe veiligheidsrisico's kunnen worden veroorzaakt door opslag van, of processen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven of door transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, over water en door buisleidingen.

Voorafgaand aan het vaststellen van het Bestemmingsplan 'Huis- en tuinboulevard' heeft Royal Haskoning DHV in 2012 een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd¹². Dit hield verband met de nabijheid van Chemelot, een

¹² Bron: Verantwoording groepsrisico Tuinboulevard Externe veiligheid (DHV B.V.)

drietal aardgastransportleidingen ten zuiden van het plangebied en een ethyleenleiding ten noorden van het plangebied. De conclusies van het onderzoek zijn dat wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico en dit daarom geen belemmeringen vormt voor het bestemmingsplan. Realisatie van het bestemmingsplan zorgt voor toename van het groepsrisico, maar de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.

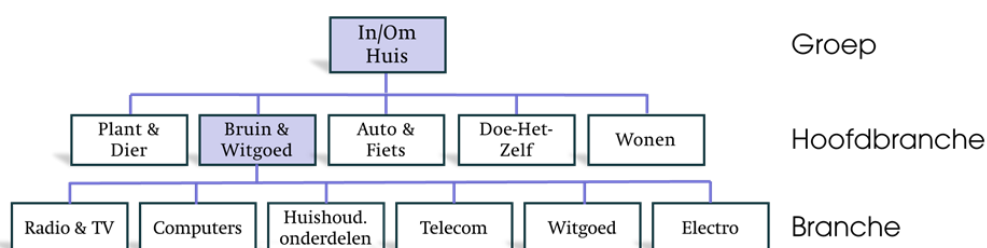
In 2015 heeft Royal Haskoning DHV een update op het onderzoek uit 2012 gedaan, omdat het bestemmingsplan opnieuw vastgesteld werd en enkele uitgangspunten zijn gewijzigd. Geconcludeerd kan worden¹³ dat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico geen belemmeringen oplevert.

Hoewel de branche Bruin & Witgoed niet behoort tot het op veiligheid getoetste bestemmingsplan, wijkt deze niet dusdanig af van de beoogde bestemmingen dat belemmeringen kunnen ontstaan. De vestiging van EP Tummers zorgt voor een toename van de bezoekersaantallen. Deze toename valt echter in het niet ten opzichte van het aantal bezoekers die wegvallen doordat er minder vierkante meters zijn gebouwd op Gardenz. Er worden dan ook geen omvangrijkere risico's verwacht. Ten opzichte van het vaststellen van het huidige bestemmingsplan in 2015 zijn er geen veranderingen met betrekking tot de risicobronnen.

¹³ Bron: Uitgangspunten en resultaten van de QRA voor de ethyleenleiding te Sittard-Geleen (2015), verkregen van opdrachtgever.

5 GEVOLGEN RUIMTELIJKE ORDENING

Om de gevolgen voor de ruimtelijke ordening in beeld te krijgen, is gekeken naar de marktruimte (behoefte) en eventuele ruimtelijke effecten. Dit is bepaald door te kijken naar de hoofdbranche waarin EP Tummers valt, te weten: Bruin & Witgoed volgens de indeling van Locatus. De indeling volgens Locatus (groepen, hoofdbranche en branche) is landelijk geaccepteerd.



FIGUUR 8 BRANCHEINDELING LOCATUS

Bron: Bureau Stedelijke Planning

De branche Electro bevat winkels met een algemeen assortiment elektronica (witgoed, bruingoed, computers, telecom, fotoapparatuur), waartoe EP Tummers behoort. De overige vijf branches binnen de hoofdbranche Bruin & Witgoed zijn veelal gespecialiseerd in één type elektronica. In de branche Telecom zitten bijvoorbeeld telefoonzaken als T-Mobile, Vodafone en KPN. Terwijl de branche Computers veelal reparatiewinkels gespecialiseerd in computers betreft. De winkels in de overige branches zijn veelal speciaalzaken en bedienen een ander verzorgingsgebied. Winkels in de branche Electro bedienen doorgaans een groter verzorgingsgebied, hebben een grotere oppervlakte en klanten zijn meer autoafhankelijk. Daardoor hebben deze winkels ook andere locatie eisen.

5.1 BEHOEFTE HOOFDBRANCHE BRUIN & WITGOED

Om de marktruimte te bepalen voor de branche Bruin & Witgoed zijn een tweetal methodes gehanteerd, te weten: vergelijking op basis van winkeldichtheden en een distributieve berekening (dpo).

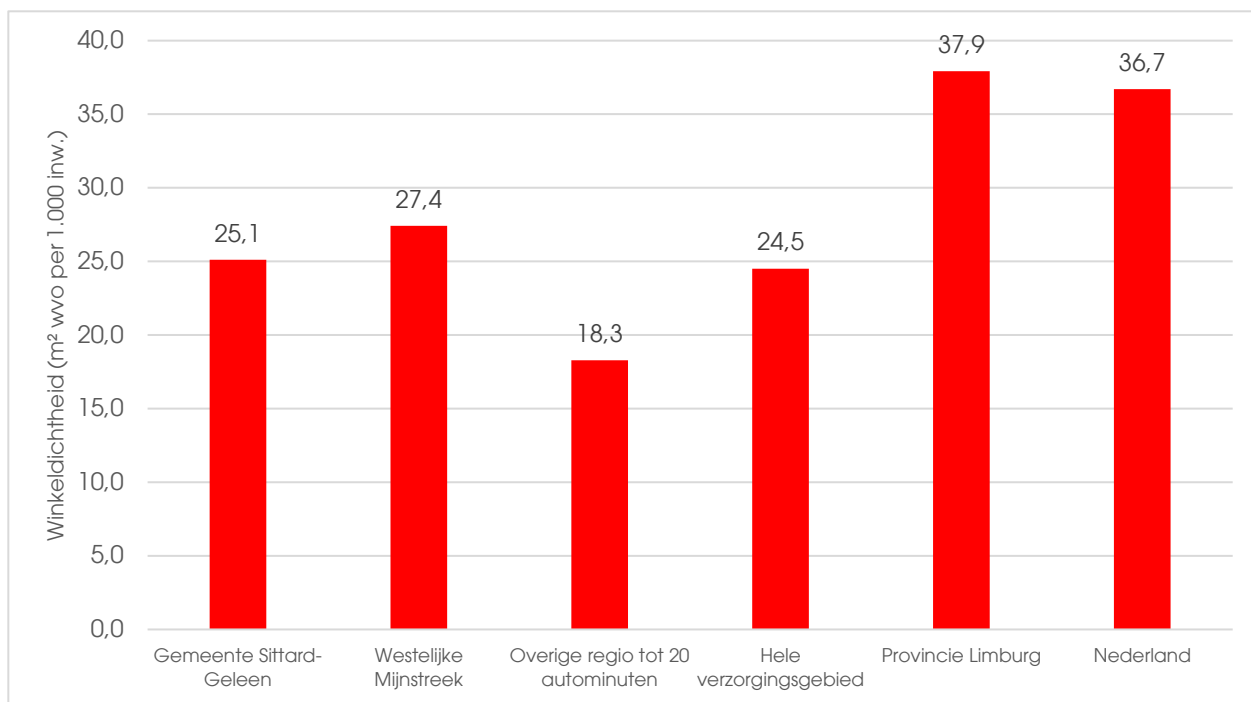
Voor de marktruimteberekening is het belangrijk om het verzorgingsgebied zoveel mogelijk overeen te laten komen met de feitelijke marktsituatie. Dit betekent dat de begrenzing van het gebied samen dient te vallen met het belangrijkste deel van

de vraag-aanbod-relaties.¹⁴ Hierbinnen onderscheiden we een primair en secundair verzorgingsgebied:

- **Primair verzorgingsgebied:** de gemeenten binnen de Westelijke Mijnstreek. Dit betreft de gemeenten Sittard-Geleen, Stein, Beek en Beekdaelen¹⁵.
- **Secundair verzorgingsgebied:** gemeenten die vanuit grote delen binnen 20 autominuten te bereiken zijn. Dit betreft de Limburgse gemeenten Brunssum, Echt-Susteren en Meerssen en het Belgische en Duitse achterland. Centrum Heerlen en Maastricht worden niet meegerekend in het secundair verzorgingsgebied. Deze steden liggen op de rand van het gebied en betreffen steden van hogere orde die een ander verzorgingsgebied bedienen dan Gardenz in Sittard-Geleen. Het secundair verzorgingsgebied van Gardenz kent deels een overlap met het verzorgingsgebied van Heerlen en Maastricht.

WINKELDICHTHEDEN >>

In figuur 5 is de winkeldichtheid (winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners) voor de hoofdbranches Bruin & Witgoed op verschillende schaalniveaus weergegeven. Door deze dichtheden te vergelijken met het landelijk gemiddelde kunnen er uitspraken gedaan worden over de behoefte aan meters in de branches.



FIGUUR 9 WINKELDICHTHEDEN WIT- EN BRUINGOED (M² WVO PER 1.000 INWONERS)

Bron: Bureau Stedelijke Planning

¹⁴ Uit eerdere onderzoeken voor de komst van een elektronicazaak op Gardenz en klantenherkomstonderzoek van Gamma en Intratuin blijkt dat winkelboulevard Gardenz vooral een functie voor inwoners uit de regio tot 20 autominuten.

¹⁵ De gemeente Beekdaelen is op 1 januari 2019 ontstaan uit een fusie tussen de voormalige gemeenten Onderbanken, Nuth en Schinnen. De gemeente ligt tussen de Westelijke en Oostelijke Mijnstreek in. Voor deze studie beschouwen we de gemeente Beekdaelen tot de regio Westelijke Mijnstreek.

De huidige dichtheid Bruin & Witgoed in Nederland ligt op 36,7 m² wvo per 1.000 inwoners; voor de provincie Limburg op 37,9 m² wvo per 1.000 inwoners. In zowel de gemeente Sittard-Geleen als in de Westelijke Mijnstreek en in de overige regio tot 20 autominuten (secundair gebied) ligt de huidige dichtheid fors lager.

De dichthedenanalyse laat dan ook zien dat er sprake is van ondervertegenwoordiging in de branche Bruin & Witgoed, zowel in de gemeente Sittard-Geleen als in het gehele verzorgingsgebied. Door de gemiddelde dichtheid van Nederland in Bruin & Witgoed te confronteren aan het aantal inwoners van het verzorgingsgebied, wordt inzicht verkregen in een indicatieve marktruimte. Navolgende cijfers geven deze marktruimte weer:

SCHAALNIVEAU	DICHTHEID BRUIN & WITGOED
Gemeente Sittard-Geleen	+1.100 ¹⁶
Westelijke Mijnstreek (inclusief Sittard-Geleen) ¹⁷	+1.600
Overige regio tot 20 autominuten ¹⁸	+1.500
Totale verzorgingsgebied	+3.000
Provincie Limburg	-1.400

TABEL 6 MARKTRUIMTE OP BASIS VAN DICHTHEDEN (M² WVO PER 1.000 INWONERS) BRUIN EN WITGOED
Bron: Locatus Retailfacts 2019; Locatus data juni 2019; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

In deze dichthedenanalyse wordt geen rekening gehouden met de koopkrachtbinding en -toevloeiing. Daarom worden de cijfers verfijnd in de distributieve berekening.

DPO-BEREKENING >>

Een distributieve berekening is het geijkte instrument om de kwantitatieve behoefte aan detailhandel in het onderzoeksgebied te kunnen bepalen. Voor de hoofdbranche Bruin & Witgoed is een distributieve berekening gemaakt. Deze zogenaamde distributieve toets helpt in de analyse wat de aanbodmogelijkheden voor de toekomst zijn en waar eventueel meer, dan wel minder vraag naar komt. Waar liggen kansen en waar niet? In Bijlage 1 is de volledige distributieve toets opgenomen. Onderstaand zijn de uitkomsten weergegeven.

HOOFDBRANCHE	MARKTRUIMTE 2019	MARKTRUIMTE 2030
Bruin & Witgoed (m² wvo)	+ 1.600	+ 1.300

TABEL 7 INDICATIEVE MARKTRUIMTE (IN M² WVO) WESTELIJKE MIJNSTREEK 2030 (AFGEROND OP HONDERDTALLEN)

Uit de distributieve toets blijkt dat de winkels in de hoofdbranche Bruin & Witgoed gemiddeld beter functioneren dan het landelijk gemiddelde. In 2030 is er dan ook

¹⁶ Voorbeeld berekening: $((36,7 - 25,1) * 93.000) / 1.000$

¹⁷ Dit betreft de gemeenten: Sittard-Geleen, Stein, Beek en Beekdaalen

¹⁸ Dit betreft de gemeenten: Meerssen, Brunssum en Echt-Susteren

een positieve marktruimte in deze hoofdbranche. De toevoeging van winkels die hiertoe behoren, passen dan ook binnen de (toekomstige) behoefte.

5.2 (RUIMTELIJKE) EFFECTEN

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat de beoogde ontwikkeling van detailhandel niet tot zodanige overcapaciteit leidt dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat.

POSITIEVE EFFECTEN >>

De ontwikkeling van een dergelijk (grootschalig) project zal een aanzienlijke, blijvende economische impuls geven aan de gemeente, regio en provincie, onder te verdelen in:

- **Werkgelegenheid;** Realisatie van het project brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase (bouwnijverheid), maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De omzetcimpuls is hiervoor maatgevend.
- **Uitstralingseffecten.** Behoudens genoemde kwantitatieve economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten, zoals structuurversterking van de huidige winkelstructuur en de regionale positie. Daarbij fungeert een dergelijke ontwikkeling vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Dit draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van het gebied en de gemeente.

VERDRINGINGSEFFECTEN >>

Behalve positieve economische en uitstralingseffecten zijn er ook verdringingseffecten te verwachten. Het betreft omzetcerving voor andere winkels in het verzorgingsgebied, die grote overlap kennen qua branchering (elektronica, bruin- en witgoed), afstand en functie en doelgroep. Het gaat bijvoorbeeld om BCC-winkels in Sittard en Beek-Makado, als ook andere winkels in de branche bruin- en witgoed. Er is geconstateerd dat er voldoende distributieve ruimte is voor Bruin & Witgoed in het onderzoeksgebied om de komst van EP Tummers kwantitatief te motiveren. Daardoor zijn ook de verdringingseffecten per definitie niet van dien aard dat gevreesd moet worden voor grote uitval.

Verder van belang is dat de effecten zich uitsmeren over een relatief groot gebied. Gardenz heeft namelijk een functie voor:

- Primair de gemeenten binnen de Westelijke Mijnstreek. Dit betreft de gemeenten Sittard-Geleen, Stein, Beek en Beekdaelen .
- Secundair de gemeenten die vanuit grote delen binnen 20 autominuten te bereiken zijn. Dit betreft de Limburgse gemeenten Brunssum, Echt-Susteren en Meerssen en het Belgische en Duitse achterland.

De effecten voor individuele aanbieders zijn daarmee per definitie beperkt. De centra van Sittard en Geleen liggen beide centra op iets minder dan 10 autominuten reisafstand. De ervaring leert dat de effecten, zowel positief (afgeleide bestedingen van extra bezoekers door EP) als negatief (omzetderving voor de elektronicaketens in stadscentra) wegebben naarmate de afstand tussen de voorzieningencusters groter wordt. Op een afstand vanaf 10 autominuten zijn effecten al nauwelijks meer traceerbaar. Daarbij komt dat er in de centra van Sittard en Geleen nauwelijks elektronica is gevestigd en de winkels die hier gevestigd zijn een lokaal verzorgende functie hebben. EP Tummers is een nog ontbrekende formule in het onderzoeksgebied en heeft een meer regionale verzorgingsfunctie. Een sterk oplopende leegstand wordt echter om de genoemde redenen niet verwacht.

Tot slot is volledigheidshalve nog een berekening gemaakt van het **theoretisch maximaal leegstandseffect**.

Voor de toename van leegstand schatten Bureau Stedelijke Planning en andere onderzoeksbureaus in dat elke 1% theoretische omzetderving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

Naar schatting behaalt EP Tummers maximaal de helft van de omzet uit de gemeente Sittard-Geleen en meer dan de helft van de omzet van buiten de gemeente Sittard-Geleen, namelijk de rest van primair verzorgingsgebied (Stein, Beek en Beekdaelen), het secundair gebied (de Limburgse gemeenten Brunssum, Echt-Susteren en Meerssen en het Belgische en Duitse achterland) en daarbuiten. De omzetclaim van EP Tummers, 1.403 m² wvo op het bestaande aanbod in Sittard-Geleen (ca. 4.500 m² wvo), bedraagt maximaal 16%¹⁹.

¹⁹ Berekening: $1.403 \text{ m}^2 / 4.500 * 0,5$

Een indicatieve omzetverdringing van maximaal 16% kan **theoretisch** gezien leiden tot een leegstandtoename van maximaal circa **360 m² wvo** in de hoofdbranche **Bruin & Witgoed** in de gemeente Sittard-Geleen (berekening: 16% van 4.500 m² wvo * 0,5).

In de maatwerkvoorwaarden is opgenomen dat winkel minimaal 80% van het wvo de producten echt bruin- en witgoed (volumineuze goederen zoals wasmachines, televisies, ovens e.d.) moet zijn en maar maximaal 20% van het wvo kleine elektronica (telefoons, laptops etc.). Specifiek voor de **branche Electronica bedraagt het theoretisch leegstandeffect maximaal 70 m² wvo** (berekening: 20% van 360 m² wvo).

De theoretische maximale ruimtelijke effecten zijn dusdanig gering dat er geen uitval of oplopende leegstand optreedt, zodanig dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. De ruimtelijke effecten worden daarnaast gedempt doordat 1) er distributieve ruimte is in de hoofdbranche Bruin & Witgoed en 2) er zeer beperkt overlap is in (verzorgings)functie daar EP Tummers een regionaal verzorgende functie heeft en de gevestigde aanbieders in Sittard-Geleen vooral de lokale markt bedienen.

ASPECT 'DUURZAME ONTWRICHTING' >>

Jurisprudentie wijst uit dat duurzame ontworichting eigenlijk alleen betrekking heeft op eerste levensbehoeften; inwoners moeten op acceptabele afstand van hun woonlocatie boodschappen kunnen (blijven) doen. Omdat de ontwikkeling van een elektronicawinkel geen betrekking heeft op eerste levensbehoefte is per definitie geen sprake van een duurzame ontworichting van het voorzieningenniveau.

6 CONCLUSIE

Het huidige detailhandelsbeleid van de provincie Limburg, regio Zuid-Limburg en gemeente Sittard-Geleen is gericht op de kwalitatieve verbeteringen van de meest kansrijke gebieden. Gardenz, waar de beoogde vestiging van EP Tummers gerealiseerd zal worden, is bestempeld als een kansrijk gebied en heeft de status van concentratiegebied. De komst van EP Tummers op winkelboulevard Gardenz draagt bij aan de thematische versterking van het winkelcluster. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten en ambities van het SVREZL, waar Gardenz is aangewezen als concentratiegebied rondom het thema 'huis en tuin'.

De komst van EP Tummers op winkelboulevard Gardenz voorziet in de (eigentijdse) behoefte van de consument én ondernemer, kwantitatief als kwalitatief, en doorstaat de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Met de maatwerkvoorwaarden – waarin is opgenomen dat winkel minimaal 80% van het wvo de producten echt bruin- en witgoed (volumineuze goederen zoals wasmachines, televisies, ovens e.d.) moet zijn en maar maximaal 20% van het wvo kleine elektronica (telefoons, laptops etc.) – wordt ook leegstand voorkomen en het stedelijk milieu beschermd. De vestiging van EP Tummers in Gardenz leidt daarmee niet tot oplopende leegstand in de centra van Sittard en Geleen, laat staan onaanvaardbare leegstand of aantasting van het woon- en leefklimaat of ondernemersklimaat in de centra.

SLOTSOM >>

Het huidige bestemmingsplan staat geen winkels in de branche 'Bruin & Witgoed' toe in Gardenz. De gemeente Sittard-Geleen heeft echter maatwerkvoorwaarden opgesteld om af te kunnen wijken van het vigerende bestemmingsplan. De beoogde winkel van EP Tummers voldoet aan deze voorwaarden, past in het beleid en doorstaat de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Belangrijke milieuaspecten (verkeersgeneratie, parkeren en externe veiligheid) vormen geen belemmeringen voor het beoogde plan. De afwijking van het bestemmingsplan om een EP Tummers te kunnen realiseren, is aanvaardbaar.