



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Ruimtelijk-functionele
effectenanalyse Aldi Panningen
Aldi Vastgoed B.V.
Concept



colofon

projectnaam
**Ruimtelijk-functionele
effectenanalyse Aldi
Panningen**

datum
21 november 2023

projectnummer
P06436

opdrachtgever
Aldi Vastgoed B.V.

BRO
projectleider
ROs

projectteam
FSi, LvdH

bron kft
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Conclusies	5
3	Vigerend beleid	8
4	Analyse trends	10
5	Analyse vraag- en aanbod	12
6	Analyse behoefte en effecten	15

Bijlage 1 - Begrippen en definities

1 Inleiding

Aanleiding

Aldi is voornemens om een supermarkt te realiseren op de hoek van de Raadhuisstraat en de Patersstraat, aan de rand van het centrum van Panningen. De supermarkt krijgt een moderne maatvoering van circa 1.550 m² bruto vloeroppervlak (bvo) en een omvang van circa 1.023 m² winkel-vloeroppervlak (wvo). Hiervoor is een ruimtelijk-functionele effectenanalyse noodzakelijk, die inzicht biedt in de actuele behoefte, de effecten voor de bestaande structuur, de consumentenverzorging en de leegstand en in het verlengde daarvan de leefbaarheid en het ondernemersklimaat.

Planinitiatief

Momenteel bestaat het plangebied uit woningen en detailhandel. Een groot deel van het plangebied wordt in beslag genomen door de Snuffelshop (650 m² wvo). Verder zijn er vier woningen. Het pand van de Snuffelshop is sterk verouderd en bevindt zich in slechte staat. Er zijn kansen om het gebied te herontwikkelen. De vierkante meters van de Snuffelshop worden daarbij gesaldeerd.

Het beoogde initiatief betreft de vestiging van een Aldi supermarkt met een oppervlakte van circa 1.550 m² en circa 1.023 m² wvo. Daarnaast worden er 13 appartementen gerealiseerd. In de kelder worden tevens 70 parkeerplaatsen gerealiseerd, bestemd voor zowel bewoners als winkel-bezoekers. Op de begane grond bevinden zich twee fietsenstallingen. Laden en lossen vindt inpandig plaats.

Bestemmingsplan en Ladder voor duurzame verstedelijking

De beoogde locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' (vastgesteld op 5 februari 2013). Het projectgebied heeft binnen het bestemmingsplan de enkelbestemmingen 'Detailhandel' en 'Wonen'. De beoogde supermarktontwikkeling is niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan. Om een supermarkt te realiseren is namelijk een specifieke aanduiding nodig. Bovendien wordt de supermarkt gedeeltelijk op gronden met de enkelbestemming wonen gerealiseerd.

Het initiatief past daarmee niet binnen het vigerende bestemmingsplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht. Hierin worden de behoefte en effecten van het initiatief getoetst.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, op basis van art. 3.1.6. lid twee, een beschrijving van de **behoefte** aan die ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien noodzakelijk. Uit jurisprudentie blijkt verder dat het bij detailhandelsontwikkelingen vooral gaat over de aanvaardbaarheid van de **effecten** op leegstand en daarmee samenhangend de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur.

Onderzoeksvragen

Om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen zijn diverse analyses noodzakelijk. Deze analyses zijn gebaseerd op de volgende onderzoeksvragen.

- In hoeverre past het initiatief binnen relevante gemeentelijke, regionale en/of provinciale beleidskaders?
- In hoeverre sluit het initiatief aan op trends en ontwikkelingen en is sprake van een kwalitatieve behoefte?
- Hoe ziet de vraag- en aanbodstructuur ten aanzien van dagelijkse winkels er uit binnen het relevante verzorgingsgebied?
- Hoe functioneert het dagelijkse aanbod in het verzorgingsgebied? En wat zijn de verwachtingen voor de toekomst? Is er sprake van kwantitatieve behoefte c.q. marktruimte?
- Wat zijn de ruimtelijke effecten van de beoogde uitbreiding van de supermarkt op het bestaande aanbod en de omgeving? Zijn deze gezien vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar?

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 en 2 vatten de essentie samen van dit onderzoek. De overige hoofdstukken en bijlagen bevatten een uiteenzetting van de specifieke analyse onderdelen.

- Hoofdstuk 3: toets aan de relevante beleidskaders.
- Hoofdstuk 4: uiteenzetting relevante trends in relatie tot het initiatief.
- Hoofdstuk 5: vraag- en aanbodanalyse met daarin feiten en cijfers.
- Hoofdstuk 6: Behoefte en effectenanalyse.
- Bijlage 1: definities gehanteerde begrippen.

2 Conclusies

Eindconclusie

Het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De realisatie van een moderne en toekomstbestendige discountsupermarkt heeft een duidelijke kwalitatieve meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie. Het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Peel en Maas en specifiek Panningen blijft ook na deze ontwikkeling in staat om gezond te kunnen functioneren. De kans op leegstand is klein en de effecten zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. De effecten op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur zijn per saldo juist positief.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling – jurisprudentie

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan, er een functiewijziging nodig is en als de planologische uitbreiding per saldo 500 m² bvo of groter is. Bij de afweging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het erom of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft en of de locatie binnen of buiten het stedelijk gebied ligt, aangewezen in de provinciale verordening.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

- Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het huidige bestemmingsplan. Het projectgebied heeft binnen het bestemmingsplan de enkelbestemmingen 'Detailhandel' en 'Wonen'. Een specifieke aanduiding voor supermarkten ontbreekt echter. Bovendien heeft de beoogde ontwikkeling een omvang groter dan 500 m² bvo.
- De beoogde locatie ligt aan de rand van het centrum van Panningen en heeft een stedelijke functie. De locatie is daarmee gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Ruimtelijk verzorgingsgebied - jurisprudentie

Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat voor detailhandel de aard en omvang van het initiatief bepalend zijn voor het verzorgingsgebied. Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste omzetteffecten, wordt doorgaans als verzorgingsgebied gehanteerd.

Ruimtelijk verzorgingsgebied: gemeente Peel en Maas en Panningen

- De ligging en aard van de formule (Aldi) maken dat bestedingen uit de hele gemeente worden aangetrokken. Daarom is de gemeente Peel en Maas als verzorgingsgebied gekozen. Aanvullend is ook de behoefte voor specifiek Panningen inzichtelijk gemaakt.

Beleidsstoets - jurisprudentie

De beleidsstoets is formeel geen onderdeel van de Laddertoets. Gemeenten dienen initiatieven echter te toetsen aan beleidskader. Bovendien kan uit beleid vaak ook de kwalitatieve behoefte van een ontwikkeling worden afgeleid. Om die reden kiest BRO er voor om een beleidsstoets op te nemen.

Initiatief past binnen beleidskaders

- De centrale opgave in het provinciaal beleid is zorgen voor een kwalitatieve groei bij afnemende kwantiteit. Gemeente Peel en Maas heeft diverse supermarkten zonder moderne maatvoering, die daardoor een beperkte toekomstbestendigheid hebben. Ook de discountsupermarkten zijn relatief klein. Het beoogde initiatief voorziet in een toekomstbestendige discountsupermarkt, waardoor dit initiatief invulling geeft aan de centrale opgave. De kwaliteit/toekomstbestendigheid van het boodschappenaanbod in Gemeente Peel en Maas neemt toe.

- Regionaal wordt het van belang geacht om adequaat in te spelen op trends in de markt, voor de instandhouding van een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat. Nieuwvestiging van Aldi speelt in op de hedendaagse consumentenbehoefte (moderne supermarkten, gevarieerd aanbod, ruime keuzemogelijkheid) en voorziet in een toekomstbestendige discountsupermarkt. Het initiatief draagt bij aan een kwantitatief en kwaliteit zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk winkelaanbod.
- Conform dynamisch voorraadbeheer dient bij nieuwe ontwikkelingen, met een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, op enige wijze saldering plaats te vinden. De saldering vindt plaats doordat de vierkante meters (650 m² wvo) van de Snuffelshop uit de markt worden genomen. Dit is regionaal afgestemd.
- Het provinciaal beleid focust op de kwaliteit van het winkelaanbod in bestaande winkelgebieden. Ook het gemeentelijk beleid benadrukt de voorkeur voor nieuwvestiging in de centra. Dit initiatief is gelegen aan de rand van het centrum van Panningen en sluit aan bij bovenstaande opgave.
- In de retailstructuurvisie van gemeente Peel en Maas is een duidelijke voorkeur opgenomen voor het vestigen van supermarkten aan de rand van het centrum van Panningen. Dit initiatief is gelegen aan de rand van het centrum en komt overeen met deze beleidsdoelstelling.

Kwantitatieve behoefte – jurisprudentie

De kwantitatieve behoefte voor detailhandel volgt uit distributie planologisch onderzoek (DPO). Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod in het verzorgingsgebied. Een eventueel gebrek aan kwantitatieve behoefte (distributieve uitbreidingsruimte) betekent overigens niet dat de ontwikkeling in strijd is met de Ladder. Daarnaast kan op plekken waar weinig of geen distributieve uitbreidingsruimte aanwezig is voor detailhandel, vernieuwing en versterking van de winkelstructuur soms nodig zijn.

Sprake van kwantitatieve behoefte en gezond functioneren

Gemeente Peel en Maas

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Peel en Maas op een vloerproductiviteit van circa € 8.275 per m² wvo, circa 3% boven het landelijk gemiddelde. Dit biedt in kwantitatieve zin enige mogelijkheid om het dagelijks winkelaanbod uit te breiden.
- Dit cijfer verdient echter een nuance. Het economisch functioneren van dagelijkse winkels in de gemeente Peel en Maas ligt lager dan gemiddeld in Nederland. Mede als gevolg van de lagere exploitatielasten kunnen dagelijkse winkels in de gemeente Peel en Maas prima functioneren met een omzet per m² onder het landelijk gemiddelde.
- Als gevolg van enige bevolkingsgroei en een optimalisering van de binding nemen de totale bestedingen in de gemeente Peel en Maas toe. Hierdoor is uitbreiding van supermarktmeters kwantitatief te verantwoorden.
- Bij het minimale scenario daalt de vloerproductiviteit tot circa 2% onder het landelijk gemiddelde. Een stijging van de binding is echter aannemelijk. Bij een toename van de binding ligt de vloerproductiviteit circa 2% boven het landelijk gemiddelde. Ook nu geldt dat het dagelijkse winkelaanbod in beide situaties in staat is om gezond te kunnen functioneren.
- In het meest negatieve scenario daalt het functioneren in de gemeente Peel en Maas tot een niveau van € 7.875 per m² wvo, circa 5% beneden het huidige niveau van € 8.275 per m² wvo. Dit is een acceptabel ondernemersrisico. Op basis hiervan is geen verdringing of leegstand te verwachten. Dit geldt ook indien rekening wordt gehouden met alle andere supermarktontwikkelingen in de gemeente Peel en Maas.

Panningen

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks aanbod in Panningen op een vloerproductiviteit van circa € 8.000 per m² wvo. Dit is ongeveer gelijk aan het landelijk gemiddelde. Dit biedt in kwantitatieve zin geen directe aanleiding om het dagelijks winkelaanbod uit te breiden.

- Dit cijfer verdient wederom nuance. Het economisch functioneren van dagelijkse winkels in de Panningen ligt lager dan gemiddeld in Nederland. Mede als gevolg van de lagere exploitatielasten kan dagelijks aanbod in Panningen prima functioneren met een omzet per m² onder het landelijk gemiddelde.
- Door een versterking van het winkelaanbod in Panningen neemt de toevloeiing toe naar verwachting toe. In het meest negatieve scenario daalt de vloerproductiviteit van het dagelijks aanbod tot circa 7% beneden het landelijk gemiddelde. In het positieve scenario daalt de vloerproductiviteit tot circa 5% beneden het landelijk gemiddelde. In beide situaties kan het dagelijkse winkelaanbod in Panningen gezond functioneren.
- Het functioneren van dagelijkse winkels in Panningen daalt tot een niveau van € 7.425 à 7.650 per m² wvo, circa 5 à 7 % beneden het huidige niveau van € 8.000 per m² wvo. Dit is een aanvaardbaar ondernemersrisico. Bovendien blijft het dagelijks aanbod in staat om gezond te functioneren. Op basis hiervan is geen verdringing of leegstand te verwachten. Ook indien rekening wordt gehouden met de beoogde uitbreiding van Lidl en Jan Linders / Albert Heijn.

Kwalitatieve behoefte – jurisprudentie

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte moeten in samenhang bezien worden. Ook voor de kwalitatieve behoefte is een confrontatie tussen vraag en aanbod nodig. Daarbij dienen kwalitatieve aspecten van het initiatief te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Denk hierbij aan locatie (meerwaarde voor de voorzieningenstructuur), doelgroep (meerwaarde voor de consumentenverzorging), onderscheidend vermogen van het concept en de vraag in hoeverre het initiatief (deels) een eigen vraag (behoefte) creëert.

Het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte

- Nieuwvestiging van Aldi vindt plaats binnen de beleidsmatig gewenste hoofdstructuur en bovendien in de hoofdkern van de gemeente Peel en Maas. Het dagelijks winkelaanbod in Panningen heeft niet alleen een functie voor inwoners van Panningen, maar ook van de omliggende kernen.
- Het discountaanbod in de hoofdkern Panningen is relatief bescheiden. In Panningen is uitsluitend een Lidl gevestigd, maar die heeft vooralsnog geen moderne maatvoering. Een echte hard discounter zoals Aldi is in Panningen bovendien niet aanwezig. Een moderne hard discounter draagt bij aan de consumentenverzorging en in het verlengde daarvan de leefbaarheid in Panningen en omgeving.
- Inwoners van Panningen, maar ook de gemeente Peel en Maas, krijgen de beschikking over een aantrekkelijke moderne discountsupermarkt op een centrale en goed bereikbare plek in de gemeente. Het initiatief geeft invulling aan de behoefte van de consument. Die heeft behoefte aan modern, comfortabel en goed bereikbaar supermarktaanbod.
- Versterking en modernisering van het supermarktaanbod geeft invulling aan de veranderende consumentenbehoefte (uitgebreid assortiment, keuze voor de consument) en een ruimere winkelopzet (gemak). De behoefte aan ruimer opgezette winkels is toegenomen door de coronacrisis (behoefte om afstand te kunnen houden).
- De ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het grootste centrum in gemeente peel en Maas. De positie van het centrum van Panningen wordt hiermee verstevigd. Door de ligging aan de rand van het centrum, zullen ook andere winkels profiteren van de aanwezigheid van Aldi (combinatiebezoek). Het initiatief zorgt daardoor niet alleen voor toekomstbestendig discountaanbod, maar draagt ook bij aan de vitaliteit van winkelgebied als geheel.

Effecten – jurisprudentie

Het plan mag niet tot zodanige leegstand leiden dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij dus niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Het gaat om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten. Zie ook het afwegingskader voor de aanvaardbaarheid van leegstandseffecten in de effectenanalyse.

Leegstandseffecten zijn beperkt

- De omzeteffecten van de beoogde ontwikkeling van Aldi voor de gemeente Peel en Maas zijn relatief beperkt en worden beschouwd als een ondernemersrisico. De kans op onaanvaardbare leegstand is klein. De effecten voor de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur zijn per saldo positief.
- Op het niveau van Panningen zijn de omzeteffecten weliswaar een stuk hoger, maar daarbij gelden twee kanttekeningen. Het is niet realistisch dat het volledige omzeteffect van de nieuwvestiging van Aldi terecht komt in Panningen. Bovendien is voor de omzetclaim van Aldi gerekend met de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit van supermarkten, terwijl Aldi als discounter doorgaans een lagere vloerproductiviteit heeft. Dit heeft een dempende werking op het omzeteffect.
- In algemene zin wordt geconcludeerd wordt dat sprake is van een aanvaardbaar omzeteffect dat moet worden beschouwd als ondernemersrisico. Naar oordeel van BRO komt het economisch functioneren van het bestaande dagelijkse aanbod in de gemeente Peel en Maas en specifiek Panningen niet in gevaar. Verdringing wordt niet verwacht.

3 Vigerend beleid

Provinciaal beleid

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

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

Ten aanzien van winkelgebieden maakt de provincie de volgende keuzes:

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

Regionaal beleid

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

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

Een aantal uitgangspunten in het regionale detailhandelsbeleid zijn:

- Behoud en versterking van de bestaande detailhandelsstructuur: nieuwe grootschalige ontwikkelingen dienen minimaal bij te dragen aan het behoud van de bestaande regionale detailhandelsstructuur.
- Kwaliteit in plaats van kwantiteit: Bij de afweging van ontwikkelingen moet de focus liggen op de kwaliteit. Kwaliteit wordt dan vooral ook bepaald door de meerwaarde die de locaties opleveren voor de bestaande detailhandelsstructuur.
- Innovatie en dynamiek in de detailhandel op verantwoorde wijze faciliteren: via regionale afstemming dient de vernieuwing op de juiste locatie binnen de detailhandelsstructuur plaats te vinden.

Conform dynamisch voorraadbeheer dient bij nieuwe ontwikkelingen, met een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, op enige wijze saldering plaats te vinden.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Peel en Maas (2022)

Gemeente Peel en Maas heeft in juli 2022 de omgevingsvisie definitief vastgesteld. De omgevingsvisie is echter nog beknopt en wordt de komende jaren uitgebreid en aangepast. De omgevingsvisie bevat nog geen visie voor de detailhandel. Wel vermeldt de omgevingsvisie dat detailhandel een van de economische dragers is voor een toekomstbestendige economie.

Retailstructuurvisie 2020 (2010)

De Retailstructuurvisie 2020 is geschreven in 2010 en is daarom gedateerd. Tegelijkertijd is het wel het meest recente retailbeleid van gemeente Peel en Maas. Om die reden is de Retailstructuurvisie 2020 wel opgenomen in dit hoofdstuk.

In de Retailstructuurvisie 2020 wordt ingegaan op hoe de gemeente Peel en Maas een toekomstbestendige winkelstructuur kan creëren. Met betrekking tot het dagelijks aanbod ziet de gemeente drie opgaven:

- Het optimaliseren van het dagelijks aanbod door schaalvergroting en het waarborgen van complementariteit van het aanbod.
- Opbouwen van de gewenste structuur met een duidelijke positionering van de verschillende winkelgebieden ten opzichte van elkaar. Hierbij staat het waarborgen van leefbare kernen door het op peil houden van het dagelijkse voorzieningenniveau centraal.
- In relatie met bovenstaande het afwijzen van vestigingen van supermarkten op perifere of solitaire locaties.

In de retailstructuurvisie staan enkele uitgangspunten voor het centrum van Panningen, waaronder:

- De gemeente Peel en Maas zet in op het centrum van Panningen als regionaal centrum voor vooral dagelijkse en recreatieve aankopen.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten worden ingepast binnen de huidige structuur van het centrum om de compacte winkelstructuur te waarborgen. Het streven daarbij is om supermarkten en grootschalige detailhandel zoveel mogelijk aan de randen van het centrum te vestigen.
- Voor Panningen wordt gestreefd naar een divers en compleet winkel-aanbod.

¹ Provincie Limburg (2021), Provinciaal Omgevingsplan Limburg

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

Conclusie beleid in relatie tot planinitiatief

- De centrale opgave in het provinciaal beleid is het zorgen voor kwalitatieve groei bij afnemende kwantiteit. Gemeente Peel en Maas heeft diverse supermarkt zonder moderne maatvoering, die daardoor een beperkte toekomstbestendigheid hebben. Ook alle discountsupermarkten zijn relatief klein. Het beoogde initiatief voorziet in een toekomstbestendige discountsupermarkt, waardoor dit initiatief invulling geeft aan de centrale opgave. De kwaliteit/toekomstbestendigheid van het boodschappenaanbod in Gemeente Peel en Maas neemt toe.
- Regionaal wordt het van belang geacht om adequaat in te spelen op trends in de markt, voor de instandhouding van een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat. Nieuwvestiging van Aldi speelt in op de hedendaagse consumentenbehoefte (moderne supermarkten, gevarieerd aanbod, ruime keuzemogelijkheid) en voorziet in een toekomstbestendige discountsupermarkt. Het initiatief draagt bij aan een kwantitatief en kwaliteit zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk winkelaanbod.
- Conform dynamisch voorraadbeheer dient bij nieuwe ontwikkelingen, met een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, op enige wijze saldering plaats te vinden. De saldering vindt plaats doordat de vierkante meters (650 m² wvo) van de Snuffelshop uit de markt worden genomen. Dit is regionaal afgestemd.
- Het provinciaal beleid focust op de kwaliteit van het winkelaanbod in bestaande winkelgebieden. Ook het gemeentelijk beleid benadrukt de voorkeur voor nieuwvestiging in de centra. Dit initiatief is gelegen aan de rand van het centrum van Panningen en sluit aan bij bovenstaande opgave.
- De retailstructuurvisie van gemeente Peel en Maas geeft een duidelijke voorkeur voor het vestigen van supermarkten aan de rand van het centrum van Panningen. Dit initiatief is gelegen aan de rand van het centrum en komt overeen met deze beleidsdoelstelling.

4 Analyse trends

Landelijke trends

Omzet en bestedingen

- De omzet in de detailhandel neemt sinds 2014 gestaag toe. Wel is er duidelijk verschil zichtbaar tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Waar de omzet (en bestedingen) in de dagelijkse sector fors toenemen, gaat dit in de niet-dagelijkse sector iets minder hard. In 2020 was zelfs sprake van beperkte krimp (door Corona).
- Online bestedingen zijn de afgelopen jaren sterk toegenomen, evenals het aantal producten en diensten dat online verkrijgbaar is. Toonbankbestedingen blijven voorsnog echter domineren en bovendien raken online en offline steeds meer met elkaar verweven.
- De opkomst van online heeft de fysieke winkelmarkt echter blijvend onder druk gezet, met name recreatieve winkels (kleding, mode, warenhuizen, sport en spel). Meerdere winkelketens zijn failliet gegaan.

Behoeft in perspectief

- De behoefte aan fysieke winkels zal naar verwachting blijven bestaan. Dit geldt echter alleen voor de winkels en winkelconcepten die toegevoegde waarde bieden (service, kwaliteit, beleving), onderscheidend productaanbod hebben en/of winkels die kunnen profiteren van het internet (multichannel).
- Het boodschappenaanbod heeft voorsnog in beperkte mate last van het internet. Tegelijkertijd doen consumenten in toenemende mate boodschappen online. Bekende formules zoals Albert Heijn, Jumbo en Plus bieden online diensten aan, en nieuwe pure online aanbieders, zoals Hello Fresh en Picnic, rukken op.
- De impact van de coronacrisis op de dagelijkse sector is beperkt. Sterker nog, de bestedingen aan dagelijkse producten zijn tijdens de crisis alleen maar toegenomen (online en offline). Dit komt door hamstergedrag, maar ook doordat bestedingen tijdens de crisis verschoven van de horeca naar supermarkten en speciaalzaken.



Figuur 1: Belangrijke trends in boodschappen doen.

Kansen voor dorps-, wijk- en buurtcentra

- Dorpscentra, zoals het centrum van Panningen, hebben veel perspectief als aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen. Inwoners hebben blijvend behoefte aan frequent benodigde aankopen nabij de eigen woning in het kader van de eerste levensbehoefte. Dergelijk aanbod is dan ook essentieel voor de leefbaarheid in wijken en buurten.
- Landelijke trends duiden er op dat dorps- wijk- en buurtcentra transformeren naar meer integrale centrumgebieden. Er zijn echter verschillende typen centra mogelijk op lokaal niveau. Het profiel wordt veelal bepaald door de aanwezigheid van het supermarktaanbod en het consumentendraagvlak.
- Duidelijk is dat het perspectief voor niet-dagelijks aanbod in de vorm van recreatieve winkels en bepaalde doelgerichte winkels, zoals kleding, schoenen, sport, speelgoed en elektronica in dorps-, wijk- en buurtcentra afneemt.
- Tegelijkertijd zijn er dorpscentra, die tot op zeker hoogte profiteren van een bovenlokale tot beperkt regionale aantrekkingskracht en daardoor in staat zijn om recreatief winkelaanbod in enige mate te behouden.

Moderniseringsslag supermarkten

- De gemiddelde omvang van supermarkten is de afgelopen jaren toegenomen. Kleinere supermarkten (< 1.000 m² wvo) verdwijnen steeds vaker uit de structuur, met uitzondering van kleine stadssupermarkten (< 500 m² wvo) in grote binnensteden en doelgroep supermarkten.
- Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 1.500 m² wvo, maar ook 1.500 tot 2.000 m² wvo is de afgelopen jaren toegenomen.
- Deze maat sluit uitstekend aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met uitgebreid assortiment (keuze en gemak) en ruime opzet (comfort). Door de coronacrisis heeft de behoefte aan grotere supermarkten een extra dimensie gekregen (consumenten zijn bewuster over afstand).
- Complementaire segmenten / formules dragen bij aan de keuzemogelijkheid en versterken daarmee de consumentenverzorging.

- Supermarkten moeten volledig up-to-date zijn en groeien in omvang. Een grotere maatvoering is vaak nodig om toekomstbestendig te blijven. Ook goede parkeermogelijkheden en bereikbaarheid, blijven essentiële randvoorwaarden voor een moderne supermarkt.
- In buurten en wijken zijn supermarkten veruit de belangrijkste publiekstrekkers. Ze zijn op zichzelf al een belangrijke ontmoetingsplek voor inwoners. Andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de stevige trekkracht van de supermarkt(en).
- Voorwaarde is dat supermarkten goed ingepast binnen de centra liggen om combinatiebezoek te bevorderen. Tegelijkertijd zien we dat, juist door specifieke pand- en locatie-eigenschappen, supermarkten soms lastig of niet inpasbaar zijn in diezelfde centra.

Lokale ontwikkelingen

In de directe omgeving van Panningen vinden weinig supermarktontwikkelingen plaats. De volgende ontwikkelingen zijn bekend:

- Voor Plus Phicoop in Kessel bestaan plannen voor verplaatsing en uitbreiding. De huidige supermarkt heeft een omvang van circa 900 m² wvo. De beoogde nieuwe supermarkt heeft een omvang van circa 1.500 m² wvo.
- In het centrum van Panningen wil Lidl haar huidige vestiging uitbreiden. De uitbreiding bedraagt circa 422 m² wvo. Er zijn nog geen definitieve plannen voor deze ontwikkeling.
- Jan Linders in Panningen wordt omgebouwd naar Albert Heijn. Daarbij vindt een in pandige uitbreiding plaats met circa 250 m² wvo.
- Aldi verplaatst vanuit Horn naar de Napoleonsweg in Neer (gemeente Leudal). De nieuwe supermarkt krijgt een oppervlakte van circa 1.000 m² wvo.

Conclusies trends in relatie tot planinitiatief

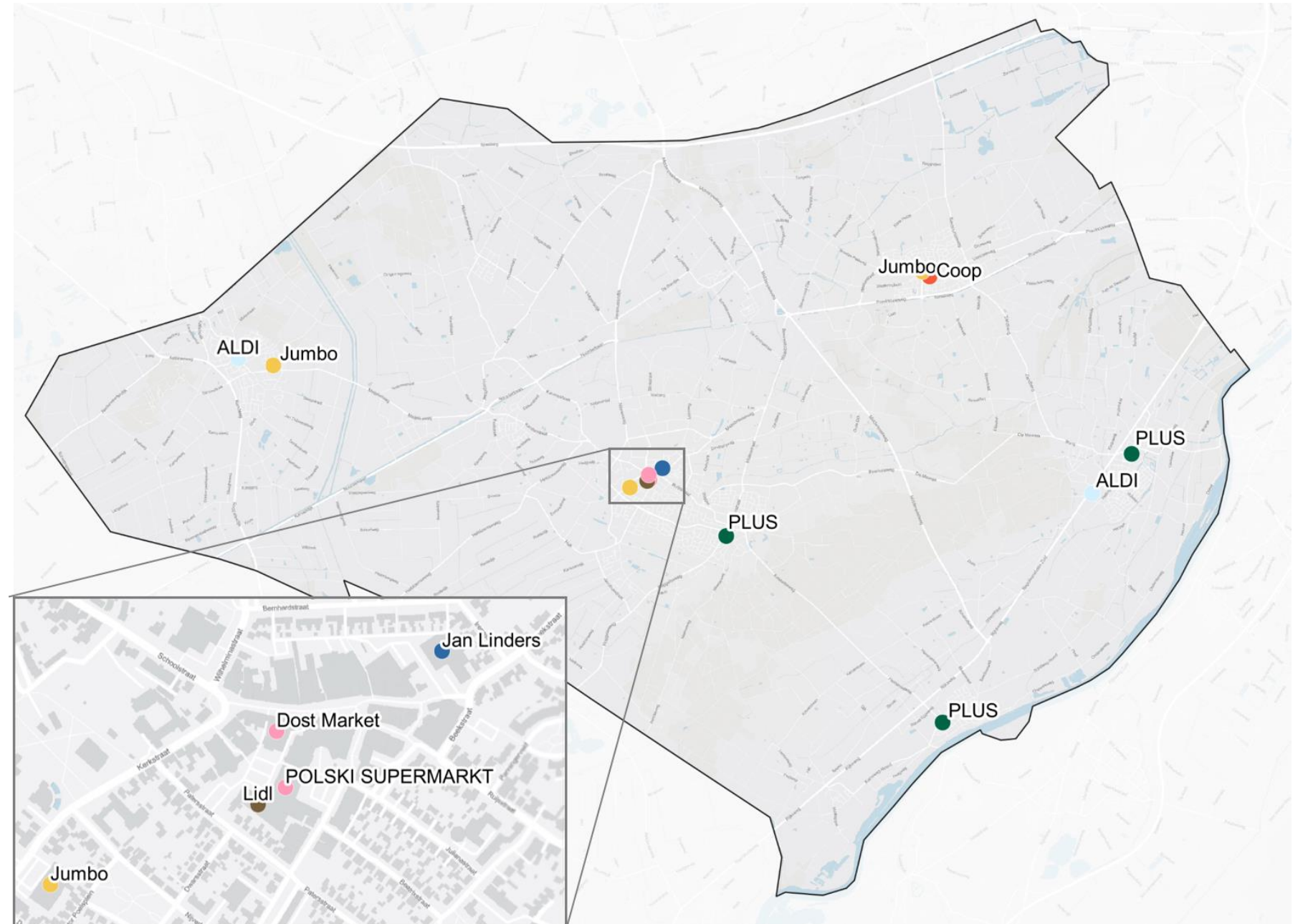
Vanuit trends en ontwikkelingen wordt het volgende geconcludeerd in relatie tot de nieuwvestiging van Aldi in Panningen.

- Versterking en modernisering van het supermarktaanbod geeft invulling aan de veranderende consumentenbehoefte. Consumenten hebben behoefte aan uitgebreider assortiment (keuzemogelijkheid) en een ruimere winkelopzet (gemak). De behoefte aan ruimer opgezette winkels is toegenomen door de coronacrisis (behoefte om afstand te kunnen houden).
- De consument kiest voor gemak en comfort en zodoende voor de grotere, goed bereikbare en moderne supermarkten. Het initiatief speelt hier op in door een ruim opgezette discountsupermarkt te realiseren op een goed bereikbare locatie met voldoende parkeermogelijkheden. De beoogde omvang van ruim 1.000 m² wvo past bij de hedendaagse consumentenbehoefte.
- Een moderne discountsupermarkt draagt bij aan de consumentenverzorging en in het verlengde daarvan de leefbaarheid in Panningen en omgeving.
- De ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het voornaamste centrum in gemeente Peel en Maas. De positie van het centrum van Panningen wordt hiermee verstevigd. Door de ligging aan de rand van het centrum, zullen ook andere winkels profiteren van de aanwezigheid van Aldi (combinatiebezoek). Het initiatief zorgt daardoor niet alleen voor toekomstbestendig discountaanbod, maar draagt ook bij aan de vitaliteit van winkelgebied als geheel.

5 Analyse vraag- en aanbod

Consumentendraagvlak

- De gemeente Peel en Maas telt circa 45.276 inwoners. De kern Panningen, bestaande uit de wijken Panningen, Vosberg-Loo en Zelen-Hub, heeft 7.645 inwoners³.
- Volgens prognoses blijft het inwoneraantal in gemeente Peel en Maas de komende jaren nagenoeg gelijk, circa 44.300 inwoners in 2033⁴.
 - De prognose voor 2023 bedroeg echter 43.818. Het daadwerkelijk inwonertal in 2023 (45.276) ligt ruim 3,3% hoger. Het huidige bevolkingsaantal is dus hoger dan de prognose. Op basis van de prognoses volgt dat het inwonertal tussen 2023 en 2023 toeneemt met circa 1,2%.
 - Indien het huidige inwonertal met 1,2% toeneemt, bedraagt het aantal inwoners in 2033 circa 45.820.
 - Als het aantal inwoners in 2033, net als nu, circa 3,3% boven de prognose ligt, dan bedraagt het inwonertal circa **45.760**.
 - Voorzichtigheidshalve gaan we uit van dit laatste getal.
- Hetzelfde geldt voor de kern Panningen, waar de prognose uitgaat van 7.562 inwoners in 2033.
 - Het huidige bevolkingsaantal ligt 2,9% boven de prognose voor 2023 (7.429). Op basis van de prognose volgt dat het inwonertal tussen 2023 en 2023 toeneemt met circa 1,8%.
 - Indien het huidige inwonertal met 1,8% toeneemt, bedraagt het aantal inwoners in 2033 circa 7.783.
 - Als het aantal inwoners in 2033, net als nu, circa 2,9% boven de prognose ligt, dan bedraagt het inwonertal circa **7.781**.
- De uitkomst is nagenoeg gelijk. We hanteren de laatste.



Figuur 2: Supermarkten gemeente Peel en Maas (Locatus, Q1 2023).

³ CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten.

⁴ Provincie Limburg, Dataportaal wonen en demografie.

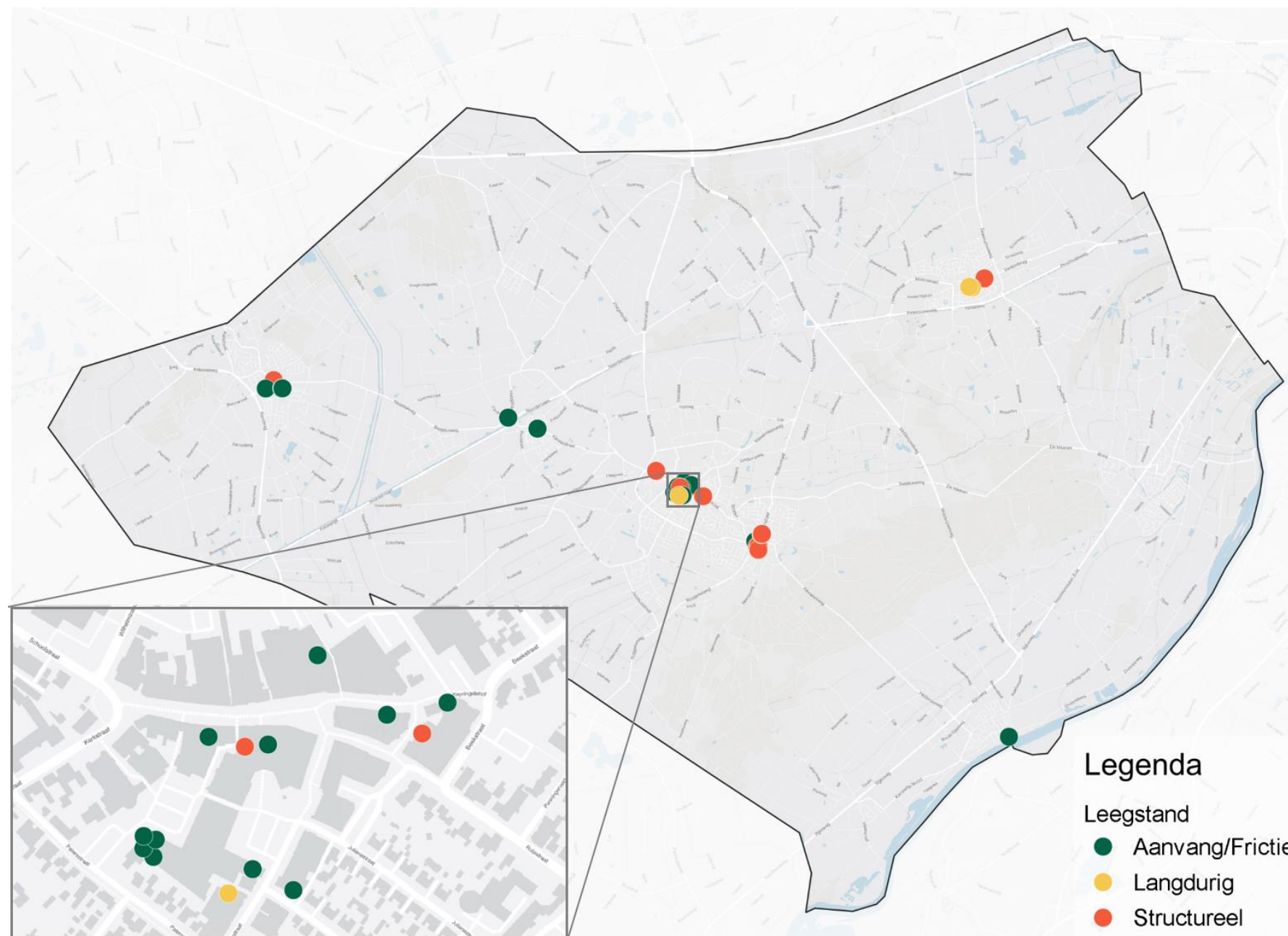
- Het gemiddelde inkomen in de gemeente Peel en Maas bedraagt circa €27.800 per inwoner per jaar⁴. Dit is 5% beneden het landelijk gemiddelde. In de kern Panningen bedraagt dit €26.400.

Aanbodanalyse dagelijkse sector gemeente Peel en Maas

Figuur 2 toont het huidige supermarktaanbod in de gemeente Peel en Maas. De vraag- en aanbodsituatie in de dagelijkse sector in de gemeente Peel en Maas is als volgt:

- Het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Peel en Maas heeft een omvang van 16.058 m² wvo, verdeeld over 63 winkels.
- De gemeente heeft in totaal 13 supermarkten met een totale omvang van circa 11.850 m² wvo. Onderverdeeld naar segment zijn er 8 service supermarkten (Coop, Jan Linders, Jumbo en Plus), 3 discountsupermarkten (Lidl, Aldi) en 2 doelgroep supermarkten (Turks en Pools).
- Slechts drie supermarkten hebben een stevige moderne maatvoering (>1.000 m²). Alleen de vestigingen van Jumbo in Panningen en Meijel en de Jan Linders in Panningen zijn groter dan 1.000 m². Twee filialen van Aldi zijn net geen 1.000 m² wvo. Ze zijn aan de kleine kant, maar kunnen naar verwachting prima uit de voeten.
- De andere service- en discountsupermarkten in gemeente Peel en Maas hebben geen moderne maatvoering en zijn in de huidige opzet naar verwachting niet toekomstbestendig.
- De gemeente Peel en Maas beschikt over een compleet aanbod aan reguliere (vers)speciaalzaken (zoals bakkers, slaggers, slijters, tabak en lectuur). Meer specialistisch aanbod (zoals poelier, vis kaas, delicatessen, chocola, koffiethoe) is in beperkte mate aanwezig.
- Tot slot zijn er in diverse kernen drogisterijen aanwezig. In het centrum van Panningen is tevens een parfumerie.

Het dagelijks winkelaanbod uitgedrukt in m² wvo per 1.000 inwoners in de gemeente Peel en Maas is ongeveer gelijk aan het landelijke gemiddelde, respectievelijk 388 m² wvo en 275 m² wvo. Hetzelfde geldt voor het supermarktaanbod uitgedrukt in m² wvo per 1.000 inwoners. Dit is in gemeente Peel en Maas 287 m² wvo en landelijk 275 m² wvo.



Figuur 3: Leegstand gemeente Peel en Maas (Locatus Q1 2023).

Aanbodanalyse dagelijkse sector kern Panningen

Het dagelijks winkelaanbod in de kern Panningen (buurten Panningen, Vosberg-Loo en Zelen-hub) bestaat uit 28 winkels met een totale omvang van ruim 6.400 m² wvo. Het aanbod heeft primair een functie voor inwoners van Panningen, maar secundair ook voor alle inwoners van gemeente Peel en Maas.

- In totaal zijn er twee full service supermarkten (Jumbo en Jan Linders), een discountsupermarkt (Lidl) en twee doelgroep supermarkten (Turks en Pools). Jumbo en Jan Linders hebben een aantrekkelijke moderne maatvoering.
- Daarnaast zijn er in Panningen enkele (vers)speciaalzaken. Dit betreft met name regulier aanbod zoals bakkers (8), slaggers (2), slijters (4) en drogisterijen (2). In beperkte mate is er meer specialistisch aanbod, zoals 2 chocoladewinkels en een dieet/voedingssupplementenwinkel.

Leegstand gemeente Peel en Maas

- De leegstand in de gemeente Peel en Maas betreft 33 panden met een totale omvang van ongeveer 5.300 m² wvo (figuur 3). Uitgedrukt in een percentage betekent dit dat 7,6% van het aantal verkooppunten leegstaat en 6,2% van het totale winkelvloeroppervlak. Dit is iets hoger dan het landelijk gemiddelde van respectievelijk 6,7% (verkooppunten) en 5,7% (winkelvloeroppervlak). Vergeleken met de provinciale cijfers is er relatief weinig leegstand in gemeente Peel en Maas. In provincie Limburg staat 11,6% van de verkooppunten leeg en 10,1% van het winkelvloeroppervlak.
- De leegstand in gemeente Peel en Maas betreft uitsluitend panden die niet groot genoeg zijn om een moderne supermarkt te huisvesten. Het grootste pand (in Meijel) heeft een omvang van circa 850 m² wvo.

(On)benutte harde plancapaciteit en zachte plannen

Conform jurisprudentie dienen nieuwe plannen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking afgewogen te worden tegen het bestaande aanbod. Dit betreft zowel bestaand feitelijk aanbod als harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit is onder te verdelen in twee vormen.

- Benutte plancapaciteit is een locatie die in gebruik is voor detailhandel en volgens het bestemmingsplan ook zo mag worden gebruikt. Dit is het aanbod op basis van Locatus.
- Onbenutte (harde) plancapaciteit is een locatie met vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die niet zodanig wordt gebruikt (leegstand of ander gebruik).

De kwantitatieve behoefte voor detailhandel wordt op basis van landelijke afspraken (Notitie Omzetkengetallen 2021, Retailinsiders) berekend op basis van distributief planologisch onderzoek (DPO). De koopstromen zijn gebaseerd op feitelijk koopgedrag bij feitelijk aanbod, en zijn een belangrijke bron voor deze berekening. Detailhandel creëert in algemene zin altijd een eigen vraag. Het simpelweg aftrekken van de harde plancapaciteit van de distributieve uitbreidingsruimte is modelmatig onjuist. Dit doet geen recht aan een verschuiving van koopstromen. Nieuw aanbod kan zorgen voor een hogere binding en/of toevloeiing. Deze nuance is relevant bij de afweging van de harde plancapaciteit. BRO houdt in de kwantitatieve behoefte rekening met het scenario dat alle harde plancapaciteit wordt ingevuld. Daarnaast wordt de harde plancapaciteit in de effectenanalyse afgewogen.

Het is juridisch niet verplicht zachte plannen mee te wegen in de behoeftebepaling. Gemeenten vragen vaak toch dit wel mee te nemen in de analyse. Om die reden neemt BRO zachte plannen vaak wel mee in de effectenanalyse, mits dit concreet en voorzienbaar is.

6 Analyse behoefte en effecten

Toelichting distributieplanologische berekening (DPO)

Voor het verzorgingsgebied is een DPO-berekening opgesteld. Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod. Deze methode is vastgelegd en toegelicht in de Notitie Omzetkengetallen 2021. BRO sluit aan op de landelijke standaard en gemaakte afspraken tussen bureaus.

- De berekening is opgesteld voor de dagelijkse sector, voor de huidige situatie (2023) en de toekomstige verwachte situatie (2033). Deze 10-jaarstermijn is gebruikelijk en conform de Handreiking voor de Ladder.
- De berekening geeft inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit. Ook geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een 'norm voor goed functioneren'. De 'norm' wisselt sterk per verzorgingsgebied. In perifere en minder stedelijke delen van Nederland blijkt dat aanbod op een lager niveau nog steeds goed kan functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten. Een afwijking ten opzichte van het landelijke 5-jaars-gemiddelde wil daardoor niet altijd zeggen dat het aanbod goed of slecht functioneert.
- In tabel 7 (p. 17) is conform landelijke afspraken het huidig winkelaanbod opgenomen. Hierdoor kan de behoefte objectief bepaald worden. Voor de toekomstige situatie is rekening gehouden met de ontwikkeling van Aldi. Voor de volledigheid is tevens een berekening gemaakt, waarbij rekening is gehouden met andere bekende supermarktonthwikelingen.
- Het DPO is gebaseerd op algemene kengetallen en voorspelt de toekomstige situatie. Variabelen kunnen zich anders ontwikkelen dan vooraf verwacht. Ook de 'norm' voor goed functioneren is niet altijd eenduidig te bepalen. De berekeningen en de uitkomsten zijn daarom

indicatief. De duiding en kwalitatieve nuances die BRO geeft bij de uitkomsten van de modelmatige berekening zijn daardoor minstens zo belangrijk.

Toelichting gehanteerde koopstromen

Gemeente Peel en Maas

In de provincie Limburg is in 2019 koopstromenonderzoek uitgevoerd. Dit biedt onder meer inzicht de binding en toevloeiing van bestedingen voor de gemeente Peel en Maas⁵.

- De koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector bedraagt circa 89% (excl. online). Met ander woorden, circa 89% van bestedingen aan dagelijkse producten door inwoners van de gemeente Peel en Maas, komt terecht in winkels binnen de eigen gemeente. De hoge binding is te verklaren doordat consumenten voor dagelijkse boodschappen doorgaans sterk lokaal georiënteerd zijn. Daarbij heeft de gemeente, een redelijk compleet (regulier) dagelijks winkelaanbod, met supermarktaanbod in alle grotere kernen.
- De koopkrachttoevloeiing bedraagt circa 19%. Met andere woorden, circa 19% van de bestedingen die terecht komen bij dagelijkse winkels in de gemeente Peel en Maas, zijn afkomstig van buiten de gemeente. Het grootste deel van de toevloeiing is afkomstig uit omliggende gemeenten Leudal en Helmond en uit Duitsland.

Toekomstige situatie

Voor de toekomstige situatie is een zorgvuldige inschatting gemaakt op basis van kennis, ervaring en referentieonderzoek (KSO2021, KSOL2019) met betrekking tot koopstromen en het functioneren van winkelgebieden, specifiek dagelijkse winkels.

- Op diverse plekken vindt modernisering van het supermarktaanbod plaats. De aantrekkingskracht voor de consument neemt toe. Daarbij is het bovendien relevant dat consumenten voor boodschappen

steeds meer lokaal georiënteerd zijn (indien de kwaliteit van het aanbod goed genoeg is). Tegelijkertijd is de binding al relatief hoog, waardoor een forse toename van de binding niet realistisch is. Aangezien de toekomstige koopstromen lastig te voorspellen zijn, wordt uitgegaan van een bandbreedte van 89 à 92% binding op gemeenteniveau.

- De koopkrachttoevloeiing wordt in relatieve zin gelijk gehouden, maar dat betekent dat de bestedingen in absolute zin toenemen (toevloeiing is onderdeel van de totale bestedingen). De aanzienlijke versterking van het aanbod (gemeentebreed) betekent ook voor de regionale consument (met name in direct omliggende kernen) een impuls.

Panningen

Het Koopstromenonderzoek biedt tevens inzicht in binding en toevloeiing voor de kern Panningen (buurten Panningen, Vosberg-Loo en Zelen-Hub)

- De koopkrachtbinding in Panningen is hoog, namelijk 95% (excl. online). De hoge binding is te verklaren doordat Panningen als hoofdkern een relatief uitgebreid en gevarieerd dagelijkse aanbod heeft.
- De toevloeiing naar de kern Panningen is ook hoog, namelijk 63%, tevens te verklaren door de trekkracht van het ruime en gevarieerde winkelaanbod, de centrale ligging en de goede bereikbaarheid

Toekomstige situatie

- De binding in Panningen (95%) is al zeer hoog. Een toename wordt niet reëel geacht, aangezien altijd sprake zal zijn van enige afvloeiing.
- Een beperkte toename van de toevloeiing wordt wel reëel geacht. Nieuwvestiging van Aldi draagt aanzienlijk bij aan de trekkracht van het dagelijks aanbod in Panningen. Daarbij trekt Aldi doorgaans consumenten uit een relatief groot gebied. Verder neemt de bevolking in Helden en Egchel de komende jaren naar verwachting aanzienlijk toe. Ook dit vergroot redelijkerwijs de toevloeiing naar Panningen.

⁵ I&O Research (2020), Koopstromenonderzoek Limburg 2019

Vloerproductiviteit

- In de berekening wordt uitgegaan van het landelijk gemiddelde. Dit is voor gemeente Peel en Maas echter niet de juiste norm voor gezond functioneren. Op basis van het KSOL2019 en Marshoek 2021 wordt geconcludeerd dat de gemiddelde vloerproductiviteit in Limburg lager ligt dan elders in Nederland. Uit Markshoek 2021 blijkt ook dat de gemiddelde huurprijzen van supermarkten lager liggen in Limburg. Dit betekent dat supermarkten in Limburg gemiddeld ook lager niveau dan het landelijk gemiddelde nog steeds goed kunnen functioneren, omdat ook de lasten lager zijn.
- Voor de duidelijkheid wordt desalniettemin toch gerekend met het landelijk gemiddelde. Dit is een worstcasescenario.

Toename winkelruimte

Gemeente Peel en Maas

- Op dit moment is er in de gemeente Peel en Maas 16.058 m² wvo dagelijks winkelaanbod aanwezig. Als gevolg van de nieuwvestiging van Aldi wordt 1.023 m² wvo toegevoegd. Daardoor stijgt het dagelijks winkelaanbod naar 17.081 m² wvo. Indien ook de verplaatsing en uitbreiding van Plus Phicoop (circa 600 m² wvo), de uitbreiding van Lidl (422 m² wvo) en de uitbreiding van Jan Linders/Albert Heijn worden gerealiseerd stijgt het totaal dagelijks winkelaanbod in gemeente Peel en Maas naar circa 18.353 m² wvo.
- De achterblijvende locatie van Plus Phicoop wordt bestemd voor wonen. Deze meters worden niet heringevuld en zijn daarom niet meegenomen in de berekening van de toekomstige situatie.

Panningen

- Het huidige dagelijkse winkelaanbod in de kern Panningen is 6.429 m² wvo. Door de nieuwvestiging van Aldi stijgt dit naar 7.452 m² wvo. Als ook de uitbreidingen van Lidl en Jan Linders/Albert Heijn worden gerealiseerd stijgt het totaal dagelijks winkelaanbod naar 8.124 m² wvo.

Tabel 1: Indicatie economisch functioneren dagelijks winkelaanbod

	Gemeente Peel en Maas			Kern Panningen		
	2023 (Huidige situatie)	2033 (+ Aldi)	2033 (+ Aldi, Lidl, Plus Phicoop)	2023 (Huidige situatie)	2033 (+ Aldi)	2033 (+ Aldi, Lidl)
Aantal inwoners	45.276	45.760	45.760	7.645	7.781	7.781
Winkelomzet per hoofd (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	2.671	2.671	2.671	2.619	2.619	2.619
Bestedingspotentieel (€ mln.)	120,9	122,2	122,2	20,0	20,4	20,4
Koopkrachtbinding	89%	89 à 92%	89 à 92%	95%	95%	95%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	107,6	108,8 à 112,4	108,8 à 112,4	19,0	19,4	19,4
Koopkrachttoevloeiing	19%	19%	19%	63%	65 à 66%	65 à 66%
Bestedingen door toevloeiing (€ mln.)	25,2	25,5 à 26,4	25,5 à 26,4	32,4	36,0 à 37,6	36,0 à 37,6
Totale besteding / omzet (€ mln.)	132,9	134,3 à 138,8	134,3 à 138,8	51,4	55,3 à 56,9	55,3 à 56,9
WVO totaal (m² wvo) + initiatieven	16.058	17.081	18.353	6.429	7.452	8.124
Omzet per m² wvo (€)	8.275	7.875 à 8.150	7.325 à 7.575	8.000	7.425 à 7.650	6.825 à 7.025
Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	8.025	8.025	8.025	8.025	8.025	8.025
Haalbaar winkelaanbod (m² wvo)	16.600	16.750 à 17.300	16.750 à 17.300	6.450	6.900 à 7.100	6.900 à 7.100
Distributieve uitbreidingsruimte (afgerond m² wvo)	550	-330 à +220	-1.600 à -1.050	0	-550 à -350	-1.220 à -1.020
Verschil omzet met landelijk gemiddelde	3%	-2% à +2%	-9% à -6%	0%	-7% à -5%	-15% à -12%

Economisch functioneren

Tabel 1 (p.16) toont indicatieve berekeningen van het economisch functioneren en uitbreidingsruimte binnen de dagelijkse sector, voor zowel de gemeente Peel en Maas als voor de kern Panningen.

Gemeente Peel en Maas

Huidige functioneren

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Peel en Maas op een vloerproductiviteit van circa € 8.275 per m² wvo, circa 3% boven het landelijk vijfjaarsgemiddelde. Dit biedt in kwantitatieve zin in beginsel enige mogelijkheid om het dagelijks winkelaanbod uit te breiden.
- Dit cijfer verdient echter nuance. Zoals hiervoor toegelicht, ligt het economisch functioneren van dagelijkse winkels in Limburg lager dan gemiddeld in Nederland. Mede als gevolg van de lagere exploitatielasten kan dagelijks aanbod in Limburg ook goed functioneren met een omzet per m² onder het landelijk gemiddelde.
- Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat er voldoende ruimte is om het dagelijks aanbod uit te breiden.

Toekomstig functioneren

Het toekomstig functioneren van het dagelijkse aanbod in gemeente Peel en Maas hangt samen met het aantal supermarktontwikkelingen. Indien uitsluitend rekening wordt gehouden met de nieuwvestiging van Aldi, geldt het volgende:

- Richting 2033 neemt de bevolking in de gemeente Peel en Maas licht toe en daardoor nemen ook de bestedingen licht toe. De binding zal na deze supermarktontwikkeling minimaal gelijk blijven (89%). In dat geval daalt de vloerproductiviteit van het dagelijks aanbod tot circa 2% beneden het landelijk gemiddelde. Een stijging van de binding is echter aannemelijk. Bij een stijging van 3% (naar 92%) ligt de vloerproductiviteit van het dagelijks aanbod circa 2% boven het landelijk gemiddelde liggen. In beide situaties kan het dagelijkse winkelaanbod gezond functioneren.

- In het meest negatieve scenario daalt het functioneren in de gemeente Peel en Maas tot een niveau van € 7.875 per m² wvo, circa 5% beneden het huidige niveau van € 8.275 per m² wvo. Dit wordt beschouwd als een acceptabel ondernemersrisico. Op basis hiervan is geen verdringing of leegstand te verwachten.

Indien rekening wordt gehouden met alle bekende supermarktontwikkelingen in de gemeente Peel en Maas geldt het volgende:

- Bij het minimale scenario (89% binding) daalt de vloerproductiviteit tot circa 9% onder het landelijk gemiddelde. Een stijging van de binding is echter aannemelijk. Bij een binding van 92% is de vloerproductiviteit circa 6% lager dan het landelijk gemiddelde. Ook dan geldt dat het dagelijkse winkelaanbod in beide situaties in staat is om gezond te kunnen functioneren.
- In het meest negatieve scenario daalt de vloerproductiviteit naar circa € 7.325 per m² wvo, circa 12% beneden het huidige niveau. Aannemelijk is echter dat de vloerproductiviteit hoger zal zijn vanwege het kwalitatief betere supermarktaanbod. Een daling van circa 12% is nog altijd als acceptabel beschouwd. Te meer omdat het dagelijks aanbod in dat scenario nog altijd gezond kan functioneren. Bovendien is het veel aannemelijker dat de binding toeneemt en de vloerproductiviteit dus ook hoger is.

Kern Panningen

Huidige functioneren

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks aanbod in Panningen op een vloerproductiviteit van circa € 8.000 per m² wvo, nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde. In kwantitatieve zin is in beginsel geen aanleiding om het dagelijks winkelaanbod uit te breiden.
- Dit cijfer verdient echter nuance. Zoals hiervoor toegelicht, ligt het economisch functioneren van dagelijkse winkels in Limburg lager dan gemiddeld in Nederland. Mede als gevolg van de lagere exploitatielasten kan dagelijks aanbod in Limburg prima functioneren met een omzet per m² onder het landelijk gemiddelde.

- Op basis van daarvan wordt geconcludeerd dat het dagelijks aanbod in Panningen momenteel in staat is om gezond te functioneren.

Toekomstig functioneren

Indien uitsluitend rekening wordt gehouden met de nieuwvestiging van Aldi, geldt het volgende:

- In het meest negatieve scenario daalt de vloerproductiviteit van het dagelijks aanbod tot circa 7% beneden het landelijk gemiddelde. In het positieve scenario daalt de vloerproductiviteit tot circa 5% beneden het landelijk gemiddelde. In beide situaties kan het dagelijkse winkelaanbod in Panningen gezond functioneren.
- Het functioneren van dagelijkse winkels in Panningen daalt tot een niveau van € 7.425 à 7.650 per m² wvo, circa 5 à 7 % beneden het huidige niveau van € 8.000 per m² wvo. Dit is een aanvaardbaar ondernemersrisico. Bovendien blijft het dagelijks aanbod in staat om gezond te functioneren. Op basis hiervan is geen verdringing of leegstand te verwachten.

Indien rekening wordt gehouden met alle bekende supermarktontwikkelingen in de gemeente Peel en Maas geldt het volgende:

- In het meest negatieve scenario daalt de vloerproductiviteit van het dagelijks aanbod tot circa 15% beneden het landelijk gemiddelde. In het positieve scenario daalt de vloerproductiviteit tot circa 12% beneden het landelijk gemiddelde. Dit is weliswaar een aanzienlijke daling, toch wordt verwachting dat alle uitbreidingen mogelijk zijn. Zoals meerdere malen aangegeven is de landelijke norm niet de norm voor Panningen. Dit is een belangrijke nuance voor de afwijking ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Daarbij is het ook van belang dat discountsupermarkten (zowel Aldi als Lidl) doorgaans een lagere vloerproductiviteit hebben dan full service supermarkten. Twee ontwikkelingen hebben betrekking op discountsupermarkten, dus ook dit nuanceert het berekende functioneren.

- Het functioneren van dagelijkse winkels in Panningen daalt indicatief tot een niveau van € 6.825 à 7.025 per m² wvo, circa 12 à 15 % beneden het huidige niveau van € 8.000 per m² wvo. Dit klinkt weliswaar als een behoorlijke daling, maar ook dit is nog altijd een aanvaardbaar ondernemersrisico. Wederom is van belang dat het aanbod nog altijd in staat is om gezond te kunnen functioneren. Op basis hiervan is geen verdringing of leegstand te verwachten.
- Verderop wordt nader in gegaan op de concrete effecten.

Kwalitatieve behoefte

Kwaliteit boven kwantiteit

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

De uitkomsten van de berekeningen zijn slechts een indicatie van de kwantitatieve mogelijkheden. Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten en de kwalitatieve meerwaarde voor de consumentenverzorging en de structuur. De boogde ontwikkeling van Aldi in Panningen draagt nadrukkelijk bij aan de kwaliteit van het dagelijks aanbod in de gemeente en specifiek in Panningen.

- Nieuwvestiging van Aldi vindt plaats binnen de beleidsmatig gewenste hoofdstructuur en bovendien in de hoofdkern van de gemeente Peel en Maas. Het dagelijks winkelaanbod in Panningen heeft niet alleen

een functie voor inwoners van Panningen, maar ook van de omliggende kernen.

- Het discountaanbod in de hoofdkern Panningen is relatief bescheiden. In Panningen is uitsluitend een Lidl gevestigd, maar die heeft vooralsnog geen moderne maatvoering. Een echte hard discounter zoals Aldi is in Panningen bovendien niet aanwezig. Een moderne hard discounter draagt bij aan de consumentenverzorging en in het verlengde daarvan de leefbaarheid in Panningen en omgeving.
- Inwoners van Panningen, maar ook de gemeente Peel en Maas, krijgen de beschikking over een aantrekkelijke moderne discountsupermarkt op een centrale en goed bereikbare plek in de gemeente. Het initiatief geeft invulling aan de behoefte van de consument. Die heeft behoefte aan modern, comfortabel en goed bereikbaar supermarktaanbod.
- Versterking en modernisering van het supermarktaanbod geeft invulling aan de veranderende consumentenbehoefte (uitgebreid assortiment, keuze voor de consument) en een ruimere winkelopzet (gemak). De behoefte aan ruimer opgezette winkels is toegenomen door de coronacrisis (behoefte om afstand te kunnen houden).
- De ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het grootste centrum in gemeente peel en Maas. De positie van het centrum van Panningen wordt hiermee verstevigd. Door de ligging aan de rand van het centrum, zullen ook andere winkels profiteren van de aanwezigheid van Aldi (combinatiebezoek). Het initiatief zorgt daardoor niet alleen voor toekomstbestendig discountaanbod, maar draagt ook bij aan de vitaliteit van winkelgebied als geheel.

Effecten

Effecten initiatief Aldi

Naar verwachting resulteert de beoogde nieuwvestiging van Aldi niet in onaanvaardbare (omzet)effecten. Voor de beoordeling van de (omzet)ef-

fecten is gebruik gemaakt van figuur 5 (p. 20), die op basis van jurisprudentie een afwegingskader geeft ten aanzien van de aanvaardbaarheid van (leegstands)effecten bij initiatieven.

- De totale uitbreiding bedraagt per saldo circa 1.023 m² wvo. Indien 1.023 m² wvo wordt toegevoegd, dan is het omzeteffect op gemeentelijk niveau relatief beperkt:
 - Bij een toevoeging van 1.023 m² wvo en daarbij uitgaande van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten (€8.589 per m² wvo, bron: omzetkengetallen 2022), betekent dit een omzetclaim van circa € 8,8 miljoen per jaar.
 - Het dagelijkse winkelaanbod in gemeente Peel en Maas heeft een omvang van 16.058 m² wvo en functioneert met een gemiddelde vloerproductiviteit van circa €8.275. Dit betekent dat het huidige aanbod een totale omzetclaim heeft van circa € 132,9 miljoen.
 - Indien de omzetclaim van Aldi wordt afgezet tegen de totale omzetclaim van het bestaande dagelijks aanbod in de gemeente Peel en Maas, bedraagt het omzeteffect circa 6,6%.
 - Dit omzeteffecten is relatief beperkt en is een ondernemersrisico. Leegstand wordt niet verwacht.
- Op de kern Panningen heeft de toevoeging van Aldi, met een omzetclaim van € 8,8 miljoen, een groter omzeteffect.
 - Het dagelijks winkelaanbod in Panningen heeft een omvang van 6.429 m² wvo en een gemiddelde vloerproductiviteit van circa €8.000. Dit betekent een totale omzetclaim van circa € 51,4 miljoen. Dit resulteert in een omzeteffect van circa 17,1% op de kern Panningen.
 - Dit is in weliswaar relatief hoog, maar daarbij gelden twee belangrijke nuances. Bovenstaande zou betekenen dat het volledige omzeteffect terecht komt in Panningen. Dit is niet realistisch, aangezien Aldi ook omzet uit omliggende kernen trekt. Het omzeteffect spreidt zich dus over een groter gebied. Bovendien is voor de omzetclaim van Aldi gerekend met de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit van supermarkten, terwijl Aldi als discounter doorgaans een lagere vloerproductiviteit heeft. Zeker in een gemeente als

Peel en Maas (landelijk perifeer), waar de gemiddelde vloerproductiviteit lager ligt dan het landelijk gemiddelde.

- Het daadwerkelijke omzeteffect is dus lager en komt niet uitsluitend terecht komen in Panningen.
- Geconcludeerd wordt dat sprake is van een aanvaardbaar omzeteffect dat moet worden beschouwd als ondernemersrisico. Naar oordeel van BRO komt het economisch functioneren van het bestaande dagelijkse aanbod in de gemeente Peel en Maas en specifiek Panningen niet in gevaar. Verdringing wordt niet verwacht.

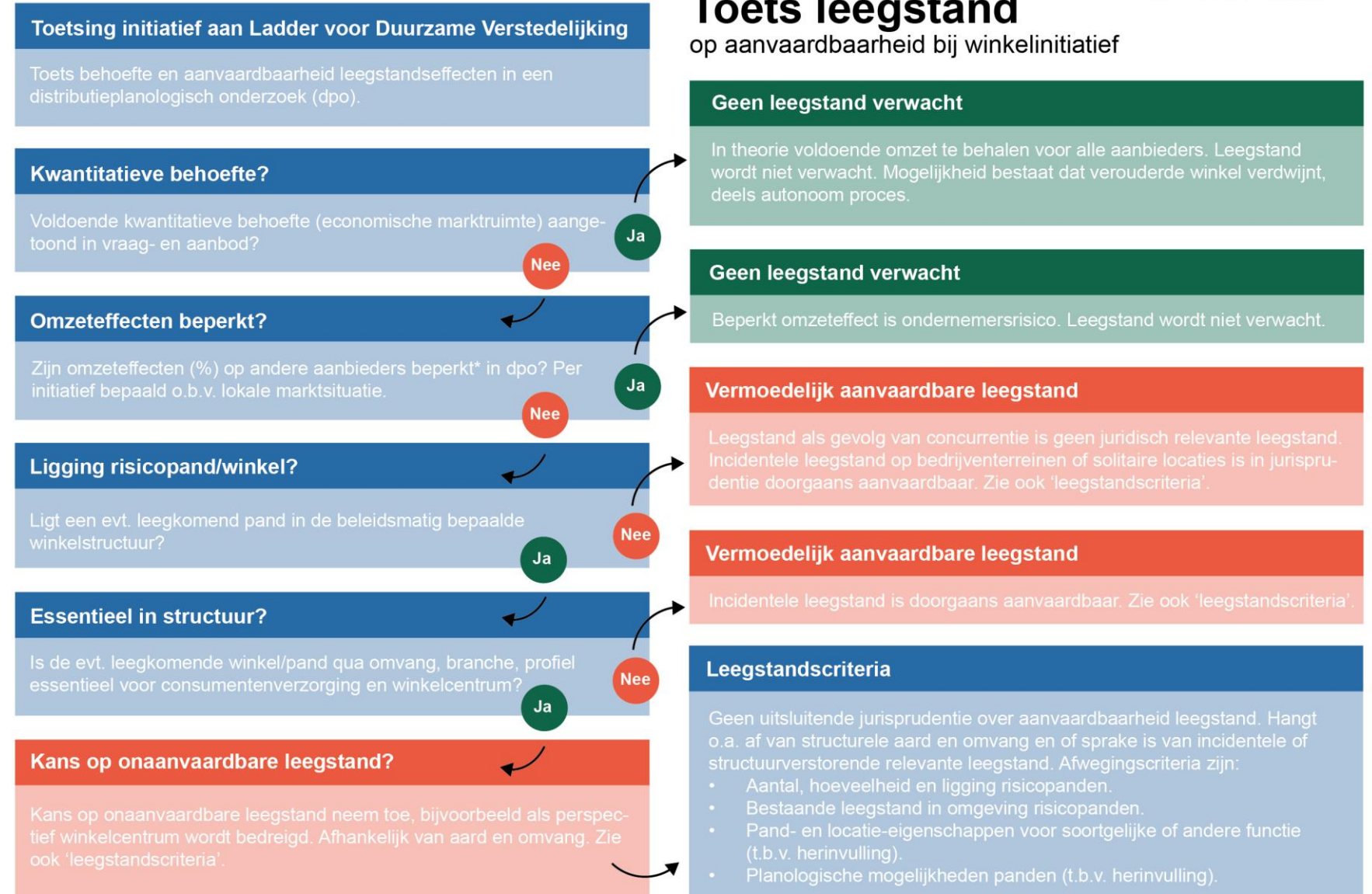
Op basis van bovenstaande zijn onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet te verwachten. Per saldo draagt het initiatief juist positief bij aan het woon- en leefklimaat, omdat de structuur en de consumentenverzorging worden versterkt. Ook het ondernemersklimaat neemt per saldo niet af, omdat niet verwacht wordt dat er zaken zullen verdwijnen als gevolg van het de beoogde ontwikkeling van Aldi.

Effecten overige ontwikkelingen gemeente Peel en Maas

Tegelijkertijd zijn er binnen de gemeente Peel en Maas tevens andere supermarktontwikkelingen beoogd, zoals beoogde verplaatsing en uitbreiding van Plus Phicoop in Kessel en de beoogde uitbreiding van Lidl in Panningen. Alle supermarktontwikkelingen hebben effect op het economisch functioneren van de dagelijkse sector in gemeente Peel en Maas.

- Zoals eerder aangegeven is de daling van de gemiddelde vloerproductiviteit op gemeenteniveau aanvaardbaar. Dit is ondernemersrisico en leidt niet tot verdringing van andere supermarkten.
- Het supermarktaanbod wordt gemoderniseerd om invulling te geven aan de consumentenbehoefte en om toekomstbestendig te blijven. Dit is positief voor zowel de consumentenverzorging als de detailhandelsstructuur.

Toets leegstand op aanvaardbaarheid bij winkelinitiatief



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

Figuur 4: Afwegingskader aanvaardbaarheid leegstand

Bijlage 1 - Begrippen en definities

In deze bijlage wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste begrippen en definities.



Buurthub, winkelgebied of centrumgebied

Een buurthub, winkelgebied of centrumgebied is een concentratie- c.q. centrumgebied in een buurt of wijk, waar diverse voorzieningen samenkomen die primair een functie hebben voor inwoners in de buurt of wijk. De term beschrijft bovendien het proces van verkleuring van traditionele pure winkelgebieden naar meer gemengde centrumgebieden op lokaal niveau met naast één of enkele winkels ook ambachten, diensten, horeca, zorg, maatschappelijk, etc. Op basis van de definitie van Locatus is sprake van een winkelgebied vanaf 5 winkels die min of meer aaneengesloten liggen.

BVO/WVO

- **Bruto vloeroppervlak:** Het bruto vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580
- **Winkelverkoop vloeroppervlak:** alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.), conform de definitie van Locatus.

Detailhandel (als activiteit)

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

Dagelijkse sector

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.

Niet-dagelijkse sector

Winkels die artikelen verkopen met een doorgaans lagere koopfrequentie dan dagelijkse artikelen. In de praktijk gaat hierbij om winkels in huishoudelijke artikelen, kleding, mode, schoenen, sport, rijwielen, bruin- en witgoed, rijwielen, doe-het-zelf, wonen, tuinartikelen en dierenartikelen. Binnen deze sector maken we vaak onderscheid in subsectoren.

- **Recreatief winkelen:** geredeneerd vanuit het bezoekmotief met winkels op het gebied van mode, luxe en vrije tijd.
- **Doelgericht winkelen:** geredeneerd vanuit het bezoekmotief met winkels op het gebied van in/om het huis en overige detailhandel.

Bestedingspotentieel

Totaal aan toonbankbestedingen in winkels die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) netto omzet per hoofd van de bevolking.

(Hoofd)detailhandelsstructuur

De concentratiegebieden c.q. (winkel)centra waar beleidsmatig op wordt ingezet.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn. In DPO onderzoek rekenen we altijd met toonbankbestedingen, dus daarom is dit koopkrachtbinding exclusief online.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied. In DPO onderzoek rekenen we altijd met toonbankbestedingen, dus daarom is dit afvloeiing exclusief online.

Koopkrachttoevoeiing

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

Koopstroomgegevens

Onderzoeksresultaten uit koopstromenonderzoek. In de basis wordt hiermee de koopkrachtbinding, -afvloeiing en –toevoeiing bedoeld. Ook kunnen kwalitatieve aspecten worden bedoeld, zoals koopmotieven, beoordelingen en persoonskenmerken.

Leegstand (op basis van Locatus)

Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte dienstverlening zal terugkomen. Het betreft dus leegstand van verkooppunten en niet leegstand van uitsluitend winkels.

Plancapaciteit (hard)

In principe wordt met plancapaciteit de harde plancapaciteit bedoeld, tenzij expliciet anders vermeld. Harde plancapaciteit zijn de directe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader, zoals vastgestelde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, gebieden zonder bestemmingsplan (witte vlekken) en verleende (kruimel) omgevingsvergunningen.

Vloerproductiviteit

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

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

