

Retailpark Gronsveld - Eijsden-Margraten

Effectenstudie vestiging Aldi



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1	Vraagstelling	5
1.2	Aanleiding	5
2.	Locatie en context	7
2.1	Retailcluster Gronsveld	7
2.2	Planologisch regime zuidelijk deel Retailpark Gronsveld	9
2.3	Planvorming Aldi op Retailpark Gronsveld	10
2.4	Onderlinge verbondenheid supermarktplannen Aldi	10
3.	Winkelmarkt Eijsden-Margraten e.o.	13
3.1	Winkelmarkt Zuid-Limburg: regionaal krachtenveld	13
3.2	Winkelgebieden Eijsden-Margraten en Maastricht-Zuid	13
3.3	Leegstandsontwikkeling Eijsden-Margraten	15
3.4	Supermarktstructuur Eijsden-Margraten en Maastricht-Zuid	16
3.5	Verzorgingsgebied Aldi Retailpark Gronsveld	17
3.6	Dagelijks winkelaanbod en plannen in verzorgingsgebied	18
3.7	Vraagontwikkeling in verzorgingsgebied	19
3.8	Conclusies	20
4.	Beleidstoets	21
4.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014)	21
4.2	Strategische Visie 2022 Eijsden-Margraten (2013)	23
4.3	Bestuurlijk overleg	23
4.4	Conclusies	25
5.	Actuele marktbehoefte	26
5.1	Kwantitatieve behoefte	26
5.2	Ingrediënten distributieplanologische berekening	26
5.3	Distributieplanologische berekening	27
5.4	Benchmarkvergelijking	27
5.5	Conclusies	30
6.	Ruimtelijke effecten	31
6.1	Effecten Aldi supermarkt op Retailpark Gronsveld	31
6.2	Afweging locaties Retailpark en Kampweg	32
6.3	Beoordeling locatie Retailpark	33
7.	De ladder voor duurzame verstedelijking	37
7.1	De ladder	37
7.2	Stap 1	37
7.3	Stap 2	37
7.4	Stap 3	38
8.	Bijlage I: Ladder voor duurzame verstedelijking	39
8.1	Wettelijk kader	39

8.2	De ladder	40
8.3	Motivatie	41
9.	Bijlage II: Verzorgingsgebied Aldi Gronsveld	42
10.	Bijlage III: Ingrediënten distributieve berekening	43
11.	Bijlage IV: Winkelmarkt	46
11.1	Winkelaanbod in regio Eijsden-Margraten	46
11.2	Ontwikkelingen detailhandel gemeente Eijsden-Margraten	46
12.	Bijlage V: Aldi is anders	49
13.	Bijlage VI: Gemeenten in benchmark	50

WPM Groep

www.wpmgroep.nl

Opdrachtgevers:

Gemeente Eijssden-Margraten
Wyckerveste Adviseurs BV.

Opstellers:

Ir. Bart Stek – Senior Consultant WPM Research
Ir. Johan Haringsma – Directeur WPM Research
Drs. Sam Elders – Consultant WPM Research

Datum:

11 December 2015

Versie:

Definitief rapport

1. Inleiding

1.1 Vraagstelling

Wyckerveste Adviseurs is de ontwikkelaar van de eerste en tweede fase van het Retailpark A2 te Gronsveld. De eerste fase van het Retailpark, bestaande uit een aantal winkels (Bristol, Action, Karwei en het Nederlands Slaapcentrum), een McDonald's en zonnecentrum Sunny Day, is reeds gerealiseerd. Voor de tweede fase van het Retailpark bestaat het plan om een Aldi supermarkt, Fairplay casino, Toychamp en Jysk te realiseren.

Het bestemmingsplan van het Retailpark maakt een supermarktvestiging niet op voorhand mogelijk. Daarom hebben Wyckerveste Adviseurs en de gemeente Eijsden-Margraten WPM gevraagd een effectenstudie uit te voeren. In deze studie wordt onderzocht of er sprake is van regionale behoefte naar dit initiatief. De focus ligt op de dagelijkse sector en de supermarktbranche. Tevens worden de effecten van dit initiatief op de detailhandelsstructuur in de omliggende regio inzichtelijk gemaakt. Op basis van de resultaten en getrokken conclusies wordt ingegaan op treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2 Aanleiding

In april 2015 is de omgevingsvergunning afgegeven door de gemeente Eijsden-Margraten voor de realisatie van een Aldi supermarkt (ca. 1.600 m² bvo) aan de Kampweg in de kern Gronsveld. Omdat de bestaande vestiging in Maastricht-Zuid te klein is en niet meer voldoet, sluit Aldi deze winkel ten behoeve van de nieuwe supermarkt in Gronsveld. Het bestemmingsplan op de Kampweg locatie, de locatie waar Aldi zich mag vestigen, maakt ca. 20.000 m² detailhandel mogelijk. Hier is tot op heden geen detailhandel gevestigd.

Op initiatief van de provincie Limburg is de dialoog gestart met de gemeente Eijsden-Margraten, Wyckerveste Adviseurs (ontwikkelaar Kampweg locatie en Retailpark Gronsveld) en de Aldi, om de nieuwe Aldi supermarkt op Retailpark Gronsveld te realiseren, in plaats van de Kampweg locatie. Dit idee is verder opgepakt en uitgewerkt door de betrokken partijen, hetgeen geleid heeft tot het nieuwe ontwerp bestemmingsplan. Een belangrijk aspect is de bestemming detailhandel op de Kampweg locatie. Deze komt op de Kampweg locatie in de toekomst geheel te vervallen.

Een belangrijk element voor dit onderzoek is de bijzondere situatie die hier bestaat. De Aldi zal in ieder geval haar supermarkt in Gronsveld realiseren. De ontwikkeling van de supermarkt op de Kampweg locatie wordt doorgezet, op het moment dat de vestiging op Retailpark Gronsveld niet mogelijk is. Dit betekent dat bij de afweging voor of tegen het Aldi initiatief voor het Retailpark, tevens gekeken dient te worden naar de meest optimale locatie. Naast de vraag of er sprake is van actuele regionale behoefte in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, is de afweging tussen beide locaties essentieel.

Leeswijzer

In voorliggend rapport staan we allereerst stil bij de lokale context en het plan voor een Aldi vestiging op Retailpark Gronsveld. De situatie in de detailhandel komt in hoofdstuk 3 aan bod. Daarna gaan we in hoofdstuk 4 in op het provinciaal, regionaal en lokaal beleid. In hoofdstuk 5 maken we de regionale behoefte naar detailhandel inzichtelijk, evenals de ruimtelijke effecten. In hoofdstuk 6 wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

2. Locatie en context

2.1 Retailcluster Gronsvelt

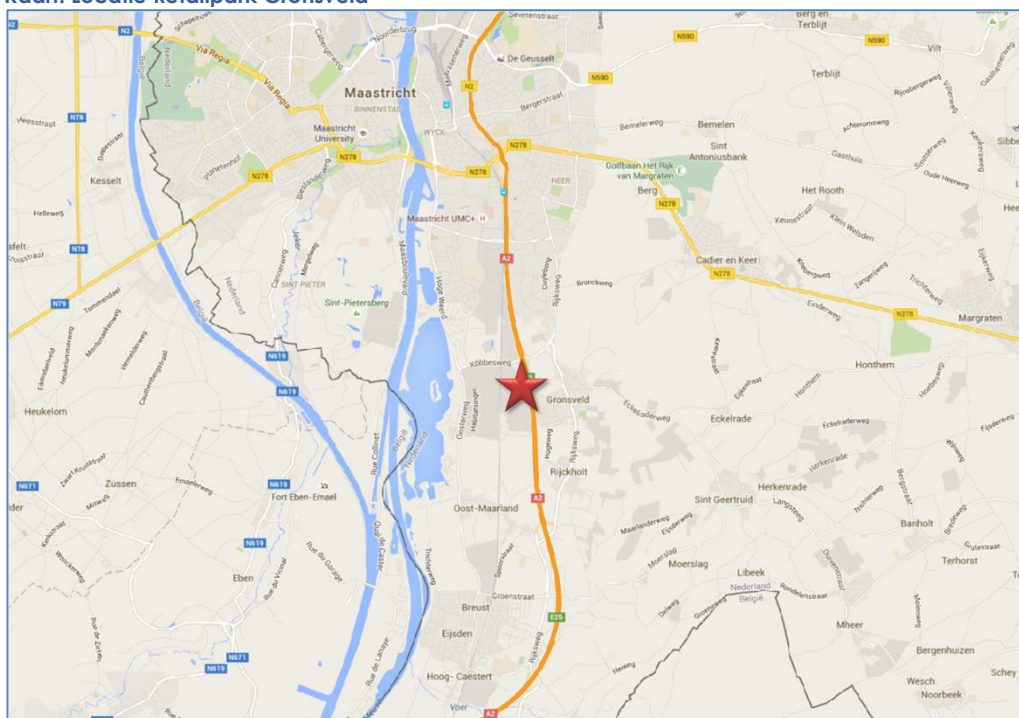
Retailpark Gronsvelt ligt ten oosten van de kern Gronsvelt (gemeente Eijsden-Margraten) op korte afstand van Maastricht-Zuid (wijken De Heeg, Vroendaal en Heugem). Het totale plan van Retailpark Gronsvelt bestaat uit twee delen, die gefaseerd in de tijd gerealiseerd worden. Hierbij is onderscheid te maken tussen een noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied. Het eerste deel, het noordelijk plangebied en de kop van het zuidelijk plangebied (McDonalds), is in 2013 gerealiseerd. Op dit moment ziet het aanbod op het Retailpark er als volgt uit.

Tabel: Huidig aanbod Retailpark Gronsvelt

Naam	Functie	Metrage (m ² bvo)
Karwei	Grootschalige detailhandel	4.235
Action	Grootschalige detailhandel	1.263
Bristol	Grootschalige detailhandel	1.252
Nederlands Slaapcentrum	Grootschalige detailhandel	1.105
Sunny Days	Wellness	323
McDonalds	Fastfood restaurant	605
Totaal		8.783

Bron: Bestemmingsplan Aldi Gronsvelt / Cadier en Keer, 2015

Kaart: Locatie Retailpark Gronsvelt



Bron: Google Maps, bewerking WPM

In het plan voor Retailpark Gronsvelt heeft de focus gelegen op de combinatie grootschalige detailhandel en leisure (incl. hotel). Net als veel andere

winkelprojecten in Nederland is het plan en programma voor Retailpark Gronsveld in de tijd gewijzigd. Dit vraagt om een aanvullend onderzoek naar de regionale behoefte, aangezien een van de nieuwe functies (Aldi supermarkt) op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan is.

Bereikbaarheid

Retailpark Gronsveld heeft door zijn ligging op een dienstenterrein en aan de afrit 56 van de snelweg A2 een uitstekende bereikbaarheid. De locatie is vanuit Eijsden in ca. 8 autominuten te bereiken. Door de ligging aan de Köbbesweg/A2 is de bereikbaarheid naar kernen als Gronsveld, Rijckholt, Eckelrade, Sint Geertruid en de buurten De Heeg en Heugem in Maastricht-Zuidoost eveneens goed te noemen. Vanuit de wijken in Maastricht-Zuid is het Retailpark binnen 6 autominuten te bereiken. Verder ligt dichtbij het Retailpark een bushalte waar lijn 66 (Eijsden-Maastricht) stopt. De Maas zorgt voor een duidelijke scheiding met de oostelijke grens van België. Dit heeft directe invloed op de afbakening van het verzorgingsgebied (oostelijk deel) van de beoogde Aldi supermarkt.

Kaart: Plangebied Retailpark Gronsveld (blauwe arcering)



Bron: Bing Maps, bewerking WPM

2.2 Planologisch regime zuidelijk deel Retailpark Gronsveld

Het deelgebied aan de Burg. Frans Cortenraadstraat is gelegen in het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' (vastgesteld 11 september 2012). In de huidige situatie kent het deelgebied de bestemming 'Gemengd' (artikel 3). Op het deelgebied rust (gedeeltelijk) de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn (onder andere) bestemd voor grootschalige en/of perifere detailhandel, sportinrichtingen, amusementscentra, en (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Gemengd – horeca') verblijfshoreca. De vestiging van een supermarkt of van reguliere detailhandel binnen deze bestemming is in de specifieke gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan (artikel 3.5) uitgesloten.

Kaart: Zuidelijk deel plangebied Retailpark Gronsveld (rode arcering)



Bron: Bing Maps, bewerking WPM

Het bovenstaande houdt in dat het beoogde gebruik van het deelgebied ten behoeve van de vestiging van een supermarkt niet in overeenstemming is met de beschreven doeleindenomschrijving en gebruiksregels van de bestemming 'Gemengd'. Het beoogde programma voor het zuidelijk deel van het plangebied ziet er als volgt uit:

Tabel: Beoogde programma zuidelijk deel Retailpark Gronsveld

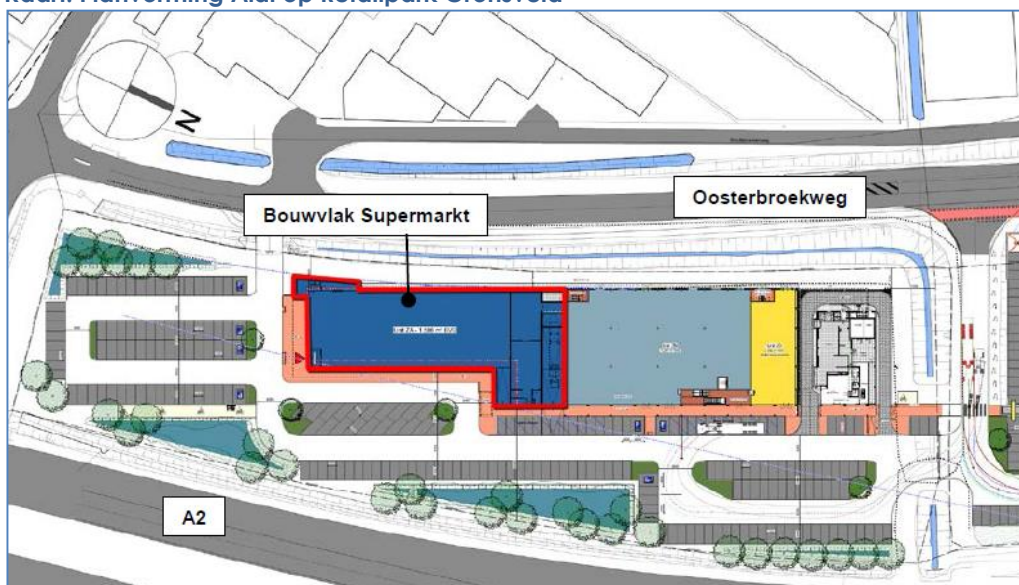
Naam	Functie	Metrage (m² bvo)
McDonalds	Fastfood restaurant	605
Aldi	Supermarkt	1.436
Toychamp	Grootschalige detailhandel	1.330
Jysk	Grootschalige detailhandel	1.255
Fairplay	Casino	851
Totaal		5.477

Bron: Bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer, 2015

2.3 Planvorming Aldi op Retailpark Gronsveld

De locatie waar de Aldi supermarkt is geprojecteerd ligt momenteel braak. Oorspronkelijk was hier, op de zuidelijke kop van het ter plaatse gelegen bouwblok, een hotel bestaande uit 8 bouwlagen voorzien. In afwijking van deze eerder beoogde invulling, is in plaats van een hotel nu in een (Aldi) supermarkt van 1.426 m² bvo beoogd. Met de realisatie van de Aldi supermarkt zal het totale planvolume winkels op het Retailpark afnemen van 13.000 m² bvo, naar maximaal 12.177 m² bvo.

Kaart: Planvorming Aldi op Retailpark Gronsveld



Bron: Bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer, 2015

2.4 Onderlinge verbondenheid supermarktplannen Aldi

Aldi heeft in de omgeving van Gronsveld een vestiging van 512 m² wvo in winkelcentrum De Heeg in Maastricht-Zuid. Deze supermarkt is te klein en voldoet niet aan moderne maatstaven. In overleg met de eigenaar van het winkelcentrum en de gemeente Maastricht is gekeken naar de mogelijkheden om de bestaande winkel te optimaliseren naar de wensen van Aldi. Uiteindelijk heeft Aldi geconstateerd dat dit niet mogelijk was. Om deze reden heeft Aldi besloten om uiterlijk bij het einde van de huurovereenkomst in 2017 definitief dicht te gaan.

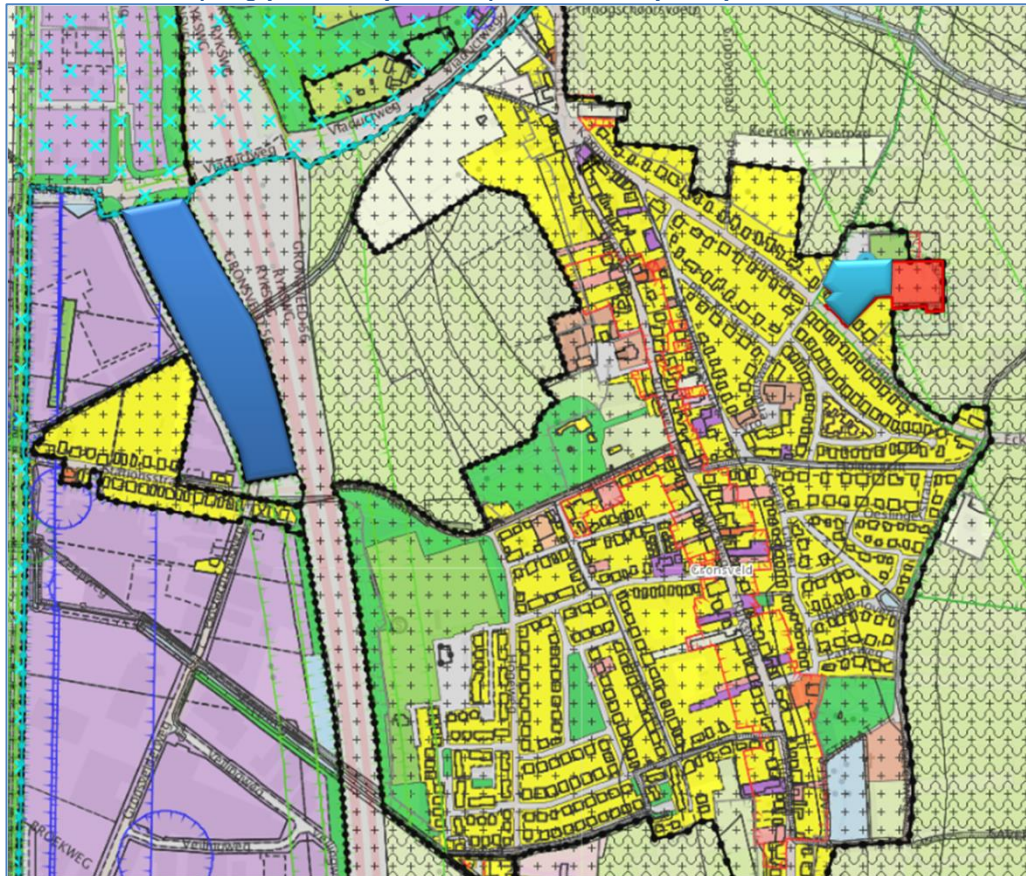
Voor de huidige Aldi locatie in winkelcentrum De Heeg worden momenteel gesprekken gevoerd met retailers als nieuwe huurder. Gelet op het relatief kleine winkelvloeroppervlak van de huidige Aldi, in combinatie met de gesprekken die nu gevoerd worden met niet-supermarktbedrijven, ligt het in lijn der verwachting dat er geen supermarkt zal terugkeren op de bestaande Aldi locatie.

In de zoektocht naar een nieuwe, alternatieve locatie, is Aldi uitgekomen bij de locatie aan de Kampweg in Gronsveld (oude school terrein). Op 30 april 2015 is op grond van de vigerende bestemming 'Gemengd - 1' een

omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuwe (Aldi) supermarkt op deze locatie.

Ondanks het feit dat de omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe Aldi supermarkt aan de Kampweg in Gronsvelt onherroepelijk is geworden, bleek dit (vanuit de provincie en gezamenlijk overleg) geen optimale ontwikkeling. Overleg tussen Wyckerveste Adviseurs en de Aldi heeft geleid tot het verzoek tot verplaatsing van de supermarktfunctie van de Kampweg naar Retailpark Gronsvelt. Om een supermarkt op Retailpark Gronsvelt mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Kaart: Locatie Kampweg (licht blauw) en Retailpark Gronsvelt (blauw)



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bewerking WPM

De wijziging in het bestemmingsplan van Retailpark Gronsvelt ten gunste van een supermarkt, is gebaseerd op een aantal voorwaarden:

- **Het bestemmingsplan van de locatie aan de Kampweg in Gronsvelt maakt ca. 20.000 m² detailhandel mogelijk. Met het mogelijk maken van een supermarkt in de bestemming van het Retailpark, zal de detailhandelsfunctie komen te vervallen;**
- De locatie aan de Kampweg zal door Wyckerveste Adviseurs worden gekocht van de gemeente. Op deze locatie zal onder meer een hotel worden gerealiseerd.

- Op het moment dat er geen bestemmingswijziging ten gunste van de Aldi op Retailpark Gronsveld plaats vindt, zal de bestemming op de Kampweg locatie niet veranderen. De Aldi zal dan op deze locatie gerealiseerd worden. De omgevingsvergunning is onherroepelijk.
- De provincie Limburg en gemeente stellen op grond van het Bro dat er met dit plan (op de locatie van Retailpark Gronsveld) sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is noodzakelijk, waarbij de actuele regionale behoefte aangetoond dient te worden.
- Vanwege de planologisch-juridische samenhang van de genoemde ontwikkelingen, worden deze in één nieuw bestemmingsplan vastgelegd.

Deelgebied Kampweg Gronsveld

Het deelgebied aan de Kampweg is gelegen in het bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' (vastgesteld 28 mei 2013). In de huidige situatie kent het deelgebied de bestemming 'Gemengd - 1' (artikel 9). De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn (onder andere) bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren en maatschappelijke en culturele voorzieningen. In dit deelgebied zijn thans geen nieuwe ontwikkelingen of functiewijzigingen voorzien welke in strijd zijn met bovengenoemde doeleindenbepaling. Op 30 april 2015 is op grond van de vigerende bestemming 'Gemengd - 1' een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuwe supermarkt ter plaatse van deze locatie. Zoals beschreven wordt thans na heroverweging de locatie ter plaatse van het Retailpark A2 Gronsveld hiervoor beter geschikt geacht. Ten einde de nieuwbouwmogelijkheden voor (reguliere) detailhandel als gevolg van de voorgenomen supermarktverplaatsing niet te vergroten, wenst de gemeente Eijsden-Margraten, in samenhang met de ontwikkelingen ter plaatse van het deelgebied Burg. Frans Cortenraadstraat, de vestiging van nieuwe zelfstandige detailhandelfuncties op de locatie Kampweg te beperken. In dit kader zal de vigerende bestemming 'Gemengd - 1' gedeeltelijk worden herzien, waarbij de overige gebruiks- en bouwmogelijkheden zullen worden gerespecteerd, met uitzondering van kantoren.

Ter plaatse van dit deelgebied zijn geen functies aanwezig of ontwikkelingen voorzien welke strijdig zijn met de huidige bestemming 'Gemengd - 1'. Voor dit deelgebied zal middels onderhavig bestemmingsplan de huidige bestemming worden gecontinueerd, met dien verstande dat de vestiging van zelfstandige detailhandelfuncties ter plaatse zal worden beperkt. Voor het overige kan de bestemming 'Gemengd - 1', overeenkomstig het vigerende bestemming 'Gronsveld en Rijckholt 2013', worden aangemerkt als een globale eindbestemming. Dit betekent dat onderhavig bestemmingsplan de kaders biedt waarbinnen eventuele ontwikkelingen binnen deze bestemming plaats moeten vinden. Daarbij wordt het toegestane aantal m2 detailhandel voorzieningen teruggebracht tot 0 m2 bvo. In het huidige bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' is op deze locatie de realisatie van 20.000 m2 bvo detailhandelvoorzieningen mogelijk binnen het ter plaatse toegestane bouwvolume.

Bron: Bestemmingsplan Aldi Gronsveld / Cadier en Keer, 2015

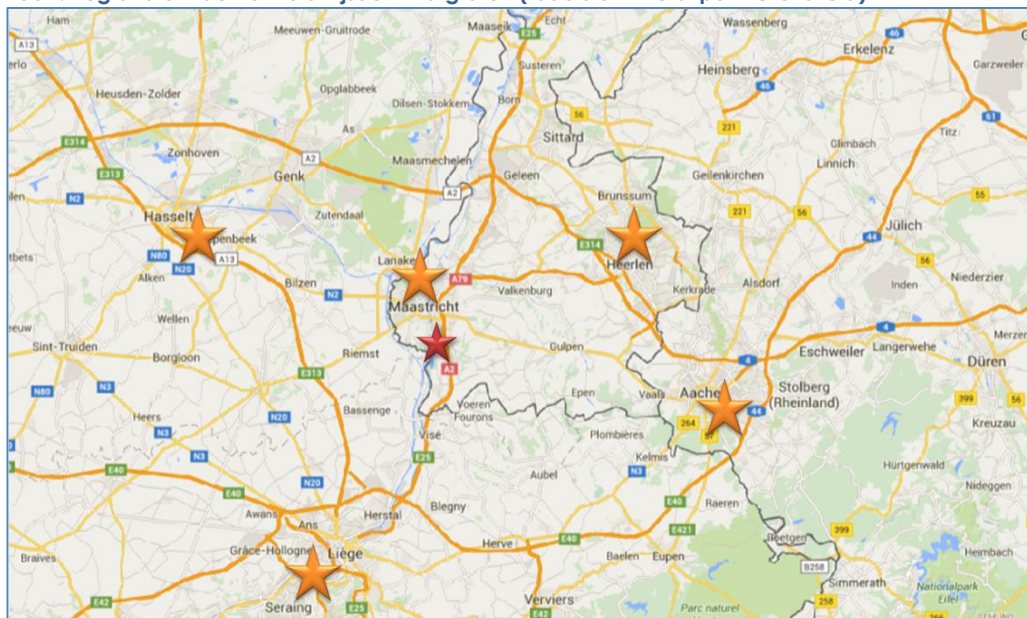
3. Winkelmarkt Eijsden-Margraten e.o.

Om de regionale behoefte aan additionele supermarktmeters te bepalen, is het van belang de huidige situatie in lokale winkelmarkt te analyseren. De nieuwe Aldi vestiging in Gronsveld zal met name consumenten uit een deel van de gemeente Eijsden-Margraten en Maastricht-Zuid aantrekken. Daarmee ligt de focus in het onderzoek op de winkelmarkt van de gemeente Eijsden-Margraten en omgeving.

3.1 Winkelmarkt Zuid-Limburg: regionaal krachtenveld

De gemeente Eijsden-Margraten is gelegen in de meest zuidelijke punt van Limburg. Op het gebied van detailhandel heeft de gemeente een relatief bescheiden plaats in het regionale krachtenveld. Dit wordt bepaald door de nabijheid van het grote (recreatieve) centra als Maastricht, Luik, Aachen en Heerlen.

Kaart: Regionaal krachtenveld Eijsden-Margraten (rode ster = Retailpark Gronsveld)



Bron: Google Maps, bewerking WPM

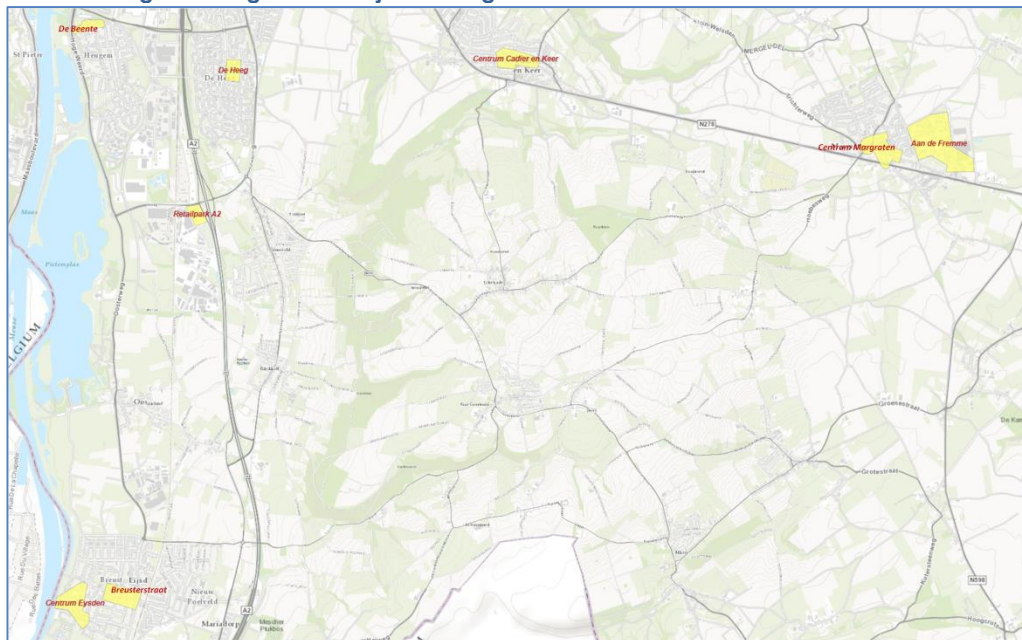
Het winkelaanbod in Eijsden-Margraten is voornamelijk gericht op het bedienen van de lokale consument. Binnen de gemeente Eijsden-Margraten heeft Gronsveld het grootste aantal winkelmeters, gevolgd door Margraten en Eijsden. De aanwezigheid van het Retailpark en Tuincentrum Gronsveld verklaart dit relatief hoge aantal winkelmeters. Binnen de gemeente Eijsden-Margraten is het Retailpark het enige winkelgebied met een bovenlokale aantrekkingskracht.

3.2 Winkelgebieden Eijsden-Margraten en Maastricht-Zuid

Als we op een lager schaalniveau kijken, naar de winkelgebieden in de regio, dan valt op dat het aanbod op het Retailpark in Gronsveld, met ruim 6.500 m² wvo, relatief groot is. Opvallend is daarnaast dat er in Gronsveld (zowel in de kern als op het Retailpark) nauwelijks tot geen dagelijks winkelaanbod

aanwezig is. De inwoners van Gronsveld zijn voor de dagelijkse boodschappen momenteel aangewezen op Maastricht-Zuid (winkelcentra De Heeg en De Beente), Eijsden, Cadier en Keer of Margraten.

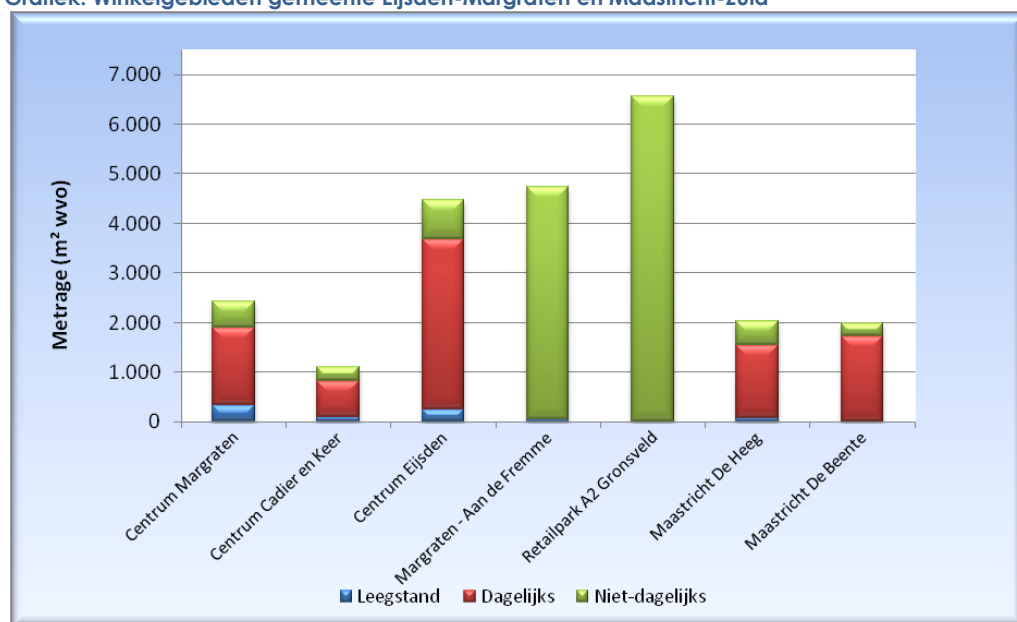
Kaart: Winkelgebieden gemeente Eijsden-Margraten en Maastricht-Zuid



Bron: Locatus Online, bewerking WPM

Uit de grafiek is duidelijk het lokaal verzorgende karakter van de meeste winkelgebieden te zien. Het dagelijks winkelaanbod in deze winkelgebieden is dominant. Daarnaast is de totale omvang van de winkelgebieden met dagelijkse winkelaanbod relatief klein.

Grafiek: Winkelgebieden gemeente Eijsden-Margraten en Maastricht-Zuid



Bron: Locatus Retailverkenner, bewerking WPM

Op Retailpark Gronsveld zijn met name de branches in/om huis en mode & luxe vertegenwoordigd. Het aanbod in deze branches op het Retailpark is relatief groot ten opzichte van de direct omliggende kernen en Maastricht-Zuid. De leegstand ligt medio 2015 zeer verspreid over de kernen van Eijsden en Margraten, maar is relatief klein.

3.3 Leegstandsontwikkeling Eijsden-Margraten

In de gemeente Eijsden-Margraten is de leegstand toegenomen in de afgelopen tien jaar. In deze paragraaf wordt de leegstand verder uitgelicht. De toename van de winkelleegstand is een landelijk probleem. Hierdoor zijn marktpartijen en gemeenten over het algemeen terughoudender geworden in het realiseren van nieuwe winkelplannen.

In de gemeente Eijsden-Margraten is het aantal leegstaande units tussen 2004 en 2015 gestegen van 3 (<3 %) naar 15 (ruim 13 %). Deze forse toename is ook in het aantal leegstaande meters wvo zichtbaar. Stond in 2004 nog ca. 300 m² wvo leeg (<2 %), in 2015 is dit toegenomen tot meer dan 1.500 m² (ruim 5 %). Op basis van de cijfers valt op dat met name kleinere units leeg staan. Hoewel de toename van de leegstand relatief groot is, is deze in winkelvloeroppervlak nog altijd laag vergeleken met het Nederlandse gemiddelde (bijna 8 %).

Tabel: Leegstand gemeente Eijsden-Margraten (2004-2015)

Leegstand	2004	2015
Aantal units	3	15
Aantal Units (%)	2,8%	13,3%
Winkelvloeroppervlak (m ²)	318	1.566
Winkelvloeroppervlak (%)	1,9%	5,5%

Bron: Locatus Retailverkenner, bewerking WPM

In de onderstaande tabel is de huidige leegstand onderverdeeld naar leegstandsduur. Het valt op dat een aanzienlijk deel van de leegstand aanvang- of frictieleegstand betreft (5 panden). Deze panden staan minder een jaar leeg. Het grootste deel van de leegstaande panden (10 units) staat langdurig of structureel leeg. Deze panden zullen grotendeels geen detailhandelsfunctie meer hebben in de toekomst. Op verschillende locaties zien we reeds 'transformatie' van winkel naar wonen of dienstverlening plaatsvinden.

Tabel: Leegstand 2015 naar type, gemeente Eijsden-Margraten

Leegstand 2015 naar type	Units	Metrage (m ² wvo)
Aanvang/Frictie	5	658
Langdurig	8	721
Structureel	2	252
Totaal	15	1.566

Bron: Locatus Retailverkenner, bewerking WPM

3.4 Supermarktstructuur Eijsden-Margraten en Maastricht-Zuid

Het initiatief van Aldi op Retailpark Gronsveld vraagt om een analyse van de supermarktbranche in de regio. Zoals eerder opgemerkt vervullen veel winkelgebieden in de regio met name een functie voor de dagelijkse aankopen. Supermarkten zijn in hoge mate bepalend voor de aantrekkingskracht en het succes van de winkelgebieden. Dit geldt eigenlijk voor alle winkelgebieden waar supermarkten gevestigd zijn.

Vergeleken met 2004 is de situatie in 2015 enigszins veranderd. Super de Boer in De Heeg is overgenomen door Jumbo en de verplaatste Lidl in Eijsden heeft recentelijk haar deuren geopend. Daarnaast is er in Maastricht-Zuid een solitaire supermarkt bijgekomen aan de Rijksweg (Jan Linders). Hiermee is het aantal supermarkten in de regio toegenomen van 8 tot 10 vestigingen.

Tabel: Supermarktaanbod Eijsden-Margraten en Maastricht-Zuid

Formule	Adres	Woonplaats	Metrage (m² wvo)	Uitbreiding
Spar	Dalestraat 23	Banholt	289	
Aldi	Kerkstraat 83	Cadier En Keer	565	Uitbreiding van ca. 130 m² wvo
Jumbo	Rijksweg 27	Cadier En Keer	945	
Plus	Cramignonstraat 1	Eijsden	1.620	
Lidl	Breusterhof 1	Eijsden	1.350	Uitbreiding en verplaatsing heeft plaatsgevonden
Plus	Amerikaplein 2	Margraten	1.305	
Aldi	Roserije 325	Maastricht	512	Vestiging sluit
Jumbo	Roserije 303	Maastricht	695	Ideeën voor uitbreiding ¹
Plus	De Beente 86	Maastricht	1.305	
Jan Linders	Rijksweg 62	Maastricht	900	
Aldi (planfase)	Retailpark Gronsveld/Kampweg	Gronsveld		Beoogde nieuwe vestiging 1.010 m² wvo
Totaal			9.486	

Bron: Locatus Retailverkenner, bewerking WPM

Verder zien we dat de Plus in Eijsden, Margraten en De Beente zijn uitgebreid. Ook de Jumbo in Cadier en Keer is groter geworden, net zoals de Lidl in Eijsden. Verder zijn er ideeën om de Jumbo in De Heeg te vergroten. Was in 2004 de grootste supermarkt in de regio 1.050 m², in 2015 zijn er vier supermarkten met een winkelvloeroppervlakte van meer dan 1.300 m².

Hiermee komt het totaal winkelvloeroppervlak van supermarkten in de regio in 2015 op ca. 9.500 m². Dit is een toename van ca. 3.000 m² ten opzichte van 2004. Toch is de omvang van een aantal supermarkten in de regio nog altijd relatief klein en zal er behoefte blijven naar schaalvergroting onder de gevestigde partijen.

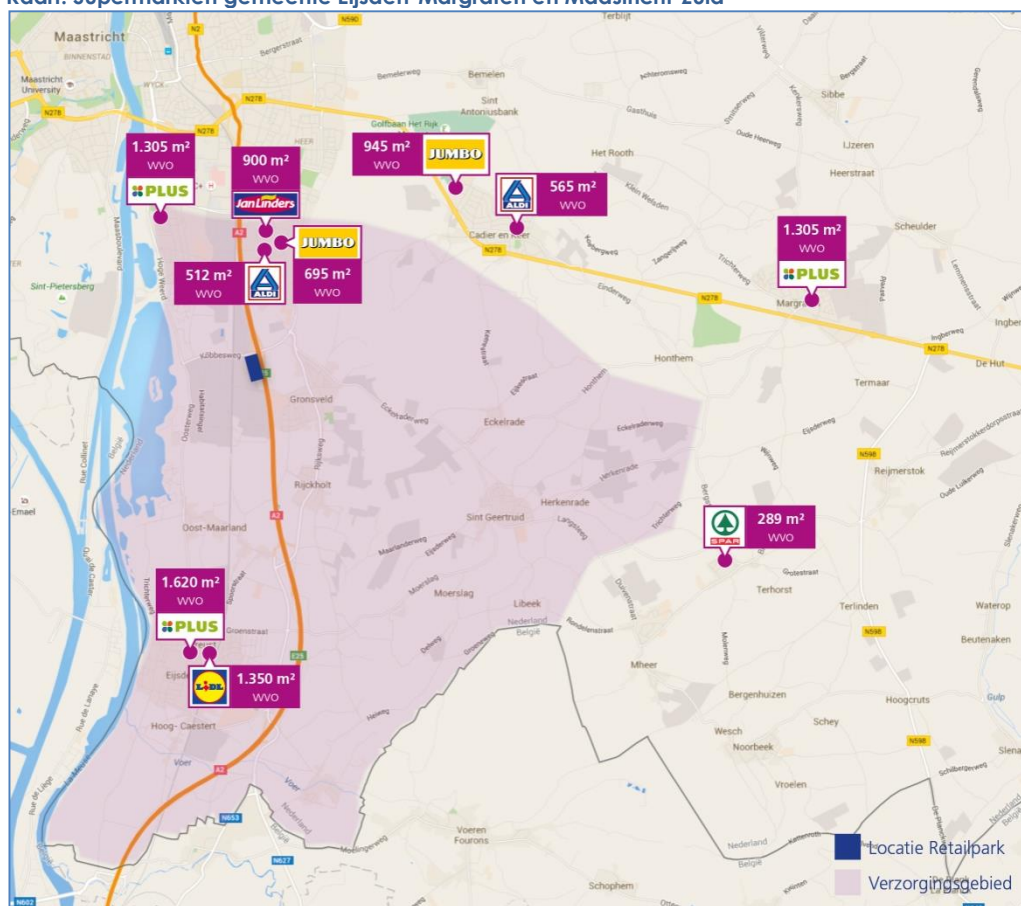
¹ Dit is een zacht plan, de concrete uitwerking en aanvraag moet nog plaatsvinden

Retailpark Gronsveld of de Kampweg locatie (met bestemming supermarkt) hebben voornamelijk nog geen dagelijks winkelaanbod, maar kan in de toekomst met omliggende kernen en winkelcentra gaan concurreren als op een van deze locaties een Aldi supermarkt vestigt.

3.5 Verzorgingsgebied Aldi Retailpark Gronsveld

Op basis van reisafstanden (in autominuten) en rekening houdend met de verschillende winkelgebieden en (natuurlijke) barrières is het verzorgingsgebied van de Aldi op Retailpark Gronsveld bepaald (zie roze gearceerde kaart). In de onderstaande kaart is tevens het supermarktaanbod in Eijsden-Margraten en Maastricht-Zuid weergegeven. Hierbij wordt duidelijk dat de beoogde Aldi supermarkt met name zal gaan concurreren met de Plus en Lidl in Eijsden en de Jumbo, Plus en Jan Linders in Maastricht-Zuid (de Aldi in De Heeg zal bij deze verplaatsing immers sluiten).

Kaart: Supermarkten gemeente Eijsden-Margraten en Maastricht-Zuid



Bron: Google Maps, bewerking WPM

Schaalvergroting is in veel gevallen noodzakelijk voor een rendabele bedrijfsvoering. Veel supermarktketens hebben de grens voor de minimale omvang van een supermarkt verhoogd naar een minimaal niveau van ca. 1.000 m² tot 1.200 m² winkelvloeroppervlakte. Het gevolg van deze schaalvergroting is dat kleinere supermarkten het steeds moeilijker krijgen. Dit is een autonome ontwikkeling in heel Nederland. De toekomst van een zeer kleinschalige formule als de Spar in Banholt is daarmee onzeker.

Om mee te gaan met de schaalvergroting en winkels te laten voldoen aan de veranderende wensen van de consument, wil Aldi de vestiging in Cadier en Keer vergroten en wordt de winkel in winkelcentrum De Heeg bewust gesloten.

3.6 Dagelijks winkelaanbod en plannen in verzorgingsgebied

Het plan voor de vestiging (1.440 m² bvo / 1.010 m² wvo) van de Aldi op Retailpark Gronsveld (of Kampsweg locatie) is niet de enige ontwikkeling in de dagelijkse sector. Op dit moment zit het centrumplan van Eijsden in de afrondende fase. Onderdeel van het plan is de vergroting van de Plus supermarkt (reeds verwerkt in de Locatus cijfers) en de recente verplaatsing in combinatie met uitbreiding van de Lidl supermarkt. De Lidl heeft nu een omvang van 1.800 m² bvo (ca. 1.350 m² wvo).

Met de verplaatsing van de Lidl supermarkt is het pand aan de Wilhelminastraat vrijgekomen. De kans op herinvulling van dit pand met een winkel in dagelijkse artikelen wordt zeer gering geacht, vanwege de ligging van de locatie en omvang van het pand. Daarnaast is de concurrentieverhouding ongunstig ten opzichte van de moderne supermarkten in het centrumplan. Het winkeloppervlak dat leeg komt wordt niet meegenomen als dagelijkse winkelmeters bij de distributieve berekening in de toekomstige situatie (2025).

Andere relevante plannen c.q. ontwikkelingen in het verzorgingsgebied zijn:

- Sluiting Aldi in winkelcentrum De Heeg (hard plan)
- Aldi supermarkt Kampweg in Gronsveld (als alternatief c.q. substituuft voor Aldi op Retailpark Gronsveld)
- Uitbreiding Jumbo in winkelcentrum de Heeg (zacht plan)

In het verzorgingsgebied liggen 6 supermarkten met een totaal winkelvloeroppervlak van ca. 6.400 m² wvo. Met alle (harde) ontwikkelingen die spelen in het verzorgingsgebied zal het supermarktmetrage toenemen naar een niveau van 6.880 m² wvo. **Het totale dagelijks winkelaanbod (levensmiddelen en persoonlijke verzorging) in het verzorgingsgebied is op dit moment 8.354 m² wvo.** Een belangrijk deel van dit aanbod (ca. 4.200) is gelegen in Maastricht-Zuid.

Tabel: Supermarktaanbod verzorgingsgebied Aldi Retailpark Gronsveld

Formule	Adres	Woonplaats	Metrage (m ² wvo)	Uitbreiding /ontwikkeling	Metrage toekomst
Plus	Cramignonstraat 1	Eijsden	1.620	-	1.620
Lidl	Breusterhof 1	Eijsden	1.350	-	1.350
Aldi	Roserije 325	Maastricht	512	-512	0
Jumbo	Roserije 303	Maastricht	695		695
Plus	De Beente 86	Maastricht	1.305	-	1.305
Jan Linders	Rijksweg 62	Maastricht	900	-	900
Aldi	Retailpark/Kampweg	Gronsveld		1.010	1.010
Totaal			6.382		6.880

Bron: Locatus Retailverkenner, gemeente Eijsden-Margraten, gemeente Maastricht, Aldi

Tenslotte speelt nog een plan voor een beperkte uitbreiding (170 m² bvo / 130 m² wvo) van de Aldi in Cadier en Keer. De locatie ligt echter buiten het verzorgingsgebied en wordt daarom niet meegenomen.

3.7 Vraagontwikkeling in verzorgingsgebied

Demografische ontwikkelingen en de ontwikkeling van het aantal inwoners in het verzorgingsgebied in het bijzonder, hebben sterke invloed op de (on)mogelijkheden voor nieuwe detailhandel en de omvang van het totale dagelijkse winkelbestand.

In het verzorgingsgebied (zie bijlage 2) is sprake van een krimpende bevolking. Op basis van de cijfers van het CBS en de meest recente bevolkingsprognose van CBS-E' til ziet de omvang van de bevolking er als volgt uit:

- 2015: 25.800 (CBS);
- 2025: 25.335 (berekening op basis van CBS-E' til).

Vergrijzing

De vergrijzing van de Nederlandse bevolking zal naar alle waarschijnlijkheid invloed hebben op de detailhandelsbestedingen. Bekend is dat de groep 65-plussers gemiddeld minder besteedt in de detailhandel dan de jongere leeftijdsgroepen. Onbekend is echter hoe de bestedingen van deze groep in de toekomst zullen ontwikkelen. In de tabel zien we dat de bevolking in het verzorgingsgebied vergrijst en dat dit boven het Nederlands gemiddelde ligt.

Tabel: Leeftijdsofbouw bevolking verzorgingsgebied in 2014 (in %)

	<15 jr.	15-25 jr.	25-45 jr.	45-65 jr.	>65 jr.
Verzorgingsgebied	14	13	22	32	18
Nederland	17	12	26	28	17

Bron: CBS, bewerking WPM

Inkomensniveau

De hoogte van het inkomen heeft invloed op de hoogte van de detailhandelsbestedingen. Gemiddeld ligt het inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied 1,9% lager vergeleken met het Nederlands gemiddelde. Het verschil in inkomensniveau zal gebruikt worden om de dagelijkse detailhandelsbestedingen in het verzorgingsgebied in negatieve zin te corrigeren. Daarbij wordt een inkomenselasticiteit voor dagelijkse branches gehanteerd van 0,25.

Tabel 7: Gemiddelde inkomen

Inkomen per inwoner	2013
Verzorgingsgebied (gemiddeld)	€ 21.800
Nederland	€ 22.200

Bron: CBS, bewerking WPM

3.8 Conclusies

- Het gebied Eijsden-Margraten en Maastricht-Zuid kent een overzichtelijke winkelstructuur. Het winkelaanbod in de verschillende kernen en winkelgebieden binnen de gemeenten hebben vooral een functie voor de dagelijkse aankopen en beperkt niet-dagelijks. Het niet-dagelijkse, grootschalige winkelaanbod, is geclusterd op Retailpark Gronsveld en verspreid liggend Aan de Fremme (Margraten).
- Het supermarktenaanbod is een belangrijke drager voor de aantrekkingskracht van winkelgebieden (o.a. Maastricht-Zuid) en kleine kernen. Het supermarktaanbod over de gemeente Eijsden-Margraten en Maastricht-Zuid is verspreid over de verschillende kernen. Een aantal supermarkten is te klein om in de toekomst goed te blijven functioneren. De consument zal tussen de verschillende kernen en winkelgebieden reizen voor de boodschappen. Bereikbaarheid, parkeervoorzieningen, moderne maatvoering en inrichting bepalen welke supermarkten c.q. winkelgebieden het meest succesvol zijn. Voor het bezoeken van een discount supermarkt is men bereid een grotere afstand af te leggen.
- Er spelen meerdere initiatieven om het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied te versterken. In totaal gaat het om een (beoogde) groei van het supermarktoppervlak met ca. 500 m² wvo. De Aldi vestiging op Retailpark Gronsveld of de Kampweg locatie (ca. 1.010 m² wvo) is de belangrijkste ontwikkeling. De Aldi vestiging in winkelcentrum De Heeg zal sluiten, waardoor per saldo de toename van het Aldi oppervlak beperkt is en ca. 500 m² wvo zal zijn (op het moment dat de leeg te komen ruimte niet wordt ingevuld met een supermarkt). Als het realiseren van de Aldi supermarkt op Retailpark Gronsveld planologisch mogelijk is, zal de gemeente Eijsden-Margraten overgaan tot het intrekken van de onherroepelijke omgevingsvergunning op de Kampweg locatie.
- Ondanks een sterke toename van het winkelvloeroppervlak in Eijsden-Margraten in de periode 2004-2015, is de leegstand (in m²) medio 2015 relatief laag. De leegstand ligt ver onder het Nederlands gemiddelde. De leegstand is voornamelijk gesitueerd in Eijsden. Overigens zijn hier concrete voorbeelden van transformatie en functieverandering waarneembaar. Vaak worden leegstaande winkelpanden buiten de winkelgebieden niet meer ingevuld en krijgen ze andere functie (wonen of dienstverlening).
- Vanwege de bevolkingskrimp en vergrijzende bevolking in het verzorgingsgebied van de Aldi op Retailpark Gronsveld, neemt het draagvlak voor dagelijkse winkelvoorzieningen de komende tien jaar licht af. Deze demografische ontwikkeling wordt meegenomen in de distributieve berekening.

4. Beleidstoets

In dit hoofdstuk zijn de hoofdpunten uit het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid opgenomen. We hebben daarbij gefocust op de relevante passages en beleidsuitgangspunten met betrekking tot het plan voor een Aldi vestiging op Retailpark Gronsveld.

4.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014)

In december 2011 hebben Provinciale Staten opdracht gegeven om het huidige Provinciaal Omgevingsplan Limburg, daterend uit 2006, integraal te herzien. Provinciale Staten hebben op 12 december 2014 het POL2014 definitief vastgesteld. Het POL2014 heeft vier wettelijke functies:

- Structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening)
- Provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer)
- Regionaal waterplan (Waterwet)
- Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer)

De vaststelling van het POL2014 is geen eindpunt, maar markeert de overgang naar een fase waarin regionale uitwerkingen centraal staan én waarin partners worden uitgenodigd om in de geest van het POL te werken aan de kwaliteit van Limburg. De regionale uitwerkingen, waaronder die van Zuid-Limburg, staan gepland richting het eind van 2015. Naar alle waarschijnlijkheid zullen deze op zijn vroegst begin 2016 worden vastgesteld.

Onderstaande basisprincipes en spelregels zijn het vertrekpunt voor de regionale visievorming:

- Voor nieuwe winkelgebieden of grotere uitbreidingen van bestaande winkelgebieden met regionale impact is er ruimte 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 principes van het dynamisch voorraadbeheer moet de ontwikkeling ervan gepaard gaan met het verdwijnen van bestaande voorraad elders in de regio.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande winkelgebieden. Als er ruimte is voor grotere nieuwe ontwikkelingen, dan heeft vestiging daarvan in de stedelijke centra de voorkeur, eventueel ook in de gebieden die direct daarop aansluiten. Er blijft ruimte voor verantwoorde doorontwikkeling van bestaande winkelgebieden elders in het bebouwd gebied, zolang deze passen bij (de schaal van) het verzorgingsgebied van het betreffende winkelgebied, de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten en passen in de regionale visie. In het landelijk gebied, buiten de (dorps) kernen, willen we helemaal geen nieuwe winkels, met uitzondering van kleinschalige boerderijwinkels.

- We vinden dat winkels in principe niet op bedrijventerreinen thuishoren, behalve als het gaat om verkoop van goederen die zich bij uitstek lenen voor vestiging op zo'n terrein. Op campussen worden detailhandelsbedrijven zonder inhoudelijke of functionele binding met de site uitgesloten.
- We zetten in op compactere winkelgebieden en clustering van winkels.
- Om te voorkomen dat grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden uitgroeien tot 'nieuwe binnensteden' bieden we in deze gebieden geen ruimte voor winkels uit branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra (zoals: kleding, schoenen). Voor supermarkten die niet (meer) in te passen zijn in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen, is in uitzonderingsgevallen vestiging op zo'n terrein mogelijk. Het vraagt wel om een goede afweging, waarbij de onmogelijkheid voor vestiging in een regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijvallende locatie betrokken worden. In de regionale visies moet hiervoor een gezamenlijke lijn ontwikkeld worden.
- Voor initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds bekeken moeten worden of deze passen binnen de regionale visie. Er vindt daarover regionale afstemming plaats.
- Aan de afweging ligt een ruimtelijk-economische effectenstudie ten grondslag. Bij de afweging speelt ook de ladder van duurzame verstedelijking een rol.

Visie op Zuid-Limburg

Het POL2014 geeft de opgave voor de detailhandel in Zuid-Limburg weer. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten voor detailhandel geformuleerd:

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

In de stedelijke gebieden wordt ingezet (vanwege het aanwezige bevolkingsdraagvlak) op complete buurt- en wijkcentra voor de meer dagelijkse aankopen van inwoners. Het winkelaanbod in het landelijk gebied zal ook vooral gericht zijn op het aanbieden van goede, bereikbare voorzieningen voor dagelijks gebruik. Om te komen tot een gezonde winkelmarkt is het van belang onderscheid te maken tussen kansrijke en

kansarme winkelgebieden. Dit betekent dat er op lokaal en regionaal niveau keuzes (bijvoorbeeld in dorpskernen, wijken maar ook functioneel of thematisch) moeten worden gemaakt om in de toekomst tot een duurzame ruimtelijke structuur van winkelgebieden te komen.

4.2 Strategische Visie 2022 Eijsden-Margraten (2013)

In het thema 'Vitale kernen' van de strategische visie is aangegeven wat het gemeentelijk beleid is met betrekking tot de (leefbaarheid van) de vijftien kerkdorpen, de gehuchten en de buurtschappen in de gemeente. De gemeente zet in op vitale leefgemeenschappen die de basis vormen voor meer zelfsturing en initiatieven van 'onderop'.

De gemeente kiest voor het ondersteunen van leefbaarheidsinitiatieven die voortkomen uit de woonomgeving zelf (bewoners, ondernemers en vrijwilligers). Het is in de toekomst niet haalbaar om alle voorzieningen in ieder dorp in stand te houden. Er wordt daarom gekozen voor een beperkt aantal kwalitatief goede voorzieningen in plaats van voor een versnipperd aanbod waarvan de kwaliteit en de continuïteit niet kunnen worden gewaarborgd.

Basisvoorzieningen kunnen inwoners terugvinden in de directe omgeving. Andere voorzieningen kennen een grotere schaal, die in sommige gevallen de gemeente overstijgt. In dat geval vindt afstemming plaats met Maastricht of binnen de regio. Gestreefd wordt naar een gevarieerde bevolking zodat draagvlak voor voorzieningen gewaarborgd is.

4.3 Bestuurlijk overleg

In het kader van vooroverleg hebben de gemeente Maastricht en de provincie Limburg hun reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan en het initiatief voor een Aldi op Retailpark Gronsveld.

Vooroverlegreactie van gemeente Maastricht

Maastricht kent van oudsher een fijnmazige winkelstructuur. In het vigerende detailhandelsbeleid (2008) wordt die structuur uitgebreid beschreven en beleidsmatig onderschreven. Voor Maastricht Zuid Oost bestaat deze structuur uit een stadsdeelcentrum/wijkwinkelcentrum Heer en twee buurtwinkelcentra 'de Heeg' en 'de Beente'. Daarnaast zijn er twee solitaire supermarkten gelegen aan de Scharnerweg en aan het Kardinaal van Rossemplein.

Verplaatsing van de Aldi uit winkelcentrum de Heeg betekent een gevoelige aderlating voor dat centrum en een aanslag op de detailhandelstructuur voor de omringende woonwijken. We vragen ons ook af wat het effect zal zijn op de nieuwe centrumontwikkeling van Eijsden. Niet alleen krijgt de Aldi een grotere regiofunctie (en dus aanzuigingskracht op de regio), maar ook verandert de functie van het Retailpark Gronsveld van winkelcentrum voor doelgerichte aankopen in winkelcentrum voor dagelijkse boodschappen. Dit staat onzes inziens haaks op het beleid in het POL, zoals hierboven omschreven.

Verder is vestiging van detailhandel op een dergelijke locatie niet voor de hand liggend vanuit de rode draad van het POL (= dynamisch voorraadbeheer) en de ladder voor duurzame verstedelijking.

Dynamisch voorraadbeheer geeft aan dat een ontwikkeling die ruimte biedt voor nieuwe voorraad gepaard moet gaan met het verdwijnen van bestaande voorraad elders in de regio. Het dynamisch voorraadbeheer past weer goed in de filosofie van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hier worden nieuwe ontwikkelingen gevestigd in bestaand stedelijk gebied of aansluitend daarop en bij voorkeur in stedelijke centra. Uitbreiding van winkelaanbod is alleen gewenst als de marktruimte in het verzorgingsgebied wordt aangetoond, het past binnen de regionale visie en het de vitaliteit in binnensteden niet aantast.

Reactie provincie Limburg op voorontwerp bestemmingsplan

Mede naar aanleiding van het door de gemeente Eijsden-Margraten toegezonden voorontwerpbestemmingsplan "Aldi Gronsveld / Cadier en Keer 2015" heeft op bestuurlijk niveau een aantal informerende overleggen plaatsgevonden met betrokken partijen. Op basis van deze gesprekken heeft het college van Eijsden-Margraten toegezegd het bestemmingsplan inhoudelijk op een aantal belangrijke onderdelen te wijzigen om het plan zodoende te laten aansluiten bij de door ons gezamenlijk in het kader van het POL gemaakte afspraken inzake detailhandel.

De voorgestelde wijzigingen van de provincie Limburg zijn, naast een aantal algemene opmerkingen, verwoord in onderstaande reactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Indien deze opmerkingen en afspraken adequaat verwerkt worden in het ontwerpbestemmingsplan, zal er voor de provincie geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

- In paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het plan wordt gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor het niet noodzakelijk is de realisering van de supermarkt te toetsen aan het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De provincie deelt deze mening niet en stelt dat er wel degelijk sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij de omzetting van een bestemming 'gemengd' met functieaanduiding 'horeca' naar een detailhandel in de vorm van een supermarkt. Te meer omdat ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' de vestiging van reguliere detailhandelsfuncties en de vestiging van een supermarkt als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom noodzakelijk, te beginnen met het aantonen van de actuele regionale behoefte. De provincie verzoekt de gemeente deze, met de regio afgestemde, onderbouwing toe te voegen aan het plan.
- In paragraaf 6.3 van POL2014 is opgenomen dat detailhandel en met name supermarkten vanuit het oogpunt van leefbaarheid bij voorkeur in binnensteden en bestaande dorps- en wijkcentra thuishoren. In uitzonderingsgevallen is voor supermarkten ook vestiging op grootschalige winkelgebieden aan de randen van steden mogelijk, zoals in dit geval het A2 Retailpark. Het gebruikmaken van deze uitzonderingsmogelijkheid vergt echter een zorgvuldige afweging, waarbij de onmogelijkheid van vestiging in regulier winkelgebied wordt aangetoond en waarbij de impact op de

leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijkomende locatie betrokken wordt. Wij missen deze afweging in het voorliggende plan. Wij verzoeken u dan ook om deze afweging toe te voegen aan het plan en dit ook af te stemmen met de regio.

4.4 Conclusies

Met het oog op het Aldi initiatief voor Retailpark Gronsveld zijn, op basis van het bestaande beleidskader, de volgende conclusies te trekken:

- Het beleid ten aanzien van detailhandel is op hoofdlijnen verwoord in de POL2014. De regionale uitwerking ontbreekt vooralsnog en zal begin 2016 afgerond zijn. Daarnaast heeft de gemeente Eijsden-Margraten geen specifiek detailhandelsbeleid geformuleerd. Dit betekent dat de uitgangspunten in het POL2014, met betrekking tot detailhandel, leidend zijn.
- Het POL2014 sluit het plan voor een Aldi vestiging op Retailpark Gronsveld niet op voorhand uit. De volgende passage uit het POL2014 heeft betrekking op het Aldi initiatief: *Om te voorkomen dat grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden uitgroeien tot 'nieuwe binnensteden' bieden we in deze gebieden geen ruimte voor winkels uit branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra (zoals: kleding, schoenen). Voor supermarkten die niet (meer) in te passen zijn in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen, is in uitzonderingsgevallen vestiging op zo'n terrein mogelijk. Het vraagt wel om een goede afweging, waarbij de onmogelijkheid voor vestiging in een regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijvallende locatie betrokken worden. In de regionale visies moet hiervoor een gezamenlijke lijn ontwikkeld worden.*

5. Actuele marktbehoefte

Onder de 'actuele regionale behoefte' verstaan we de mogelijkheden die de markt biedt om uitbreiding van het detailhandelsaanbod te verantwoorden. In voorliggende notitie benaderen we dit op verschillende manieren. Enerzijds door een distributieplanologische berekening en anderzijds door een referentieanalyse.

5.1 Kwantitatieve behoefte

WPM maakt gebruik van twee analyses, namelijk 1) van een distributieplanologische berekening en 2) een benchmarkmethode. De eerste methode kijkt naar het evenwicht in vraag (bestedingen) en aan aanbod (winkelmetrage). Bij de tweede methode wordt het winkelbestand in het verzorgingsgebied vergeleken soortgelijke situaties in de provincie Limburg. Er wordt een vergelijking gemaakt met een representatieve groep gemeenten met eenzelfde inwoneraantal als het verzorgingsgebied die bestaan uit meerdere woonplaatsen. Beide methodes leveren een beeld van het uitbreidingspotentieel c.q. de opnamecapaciteit in het gebied.

5.2 Ingrediënten distributieplanologische berekening

In de distributieve berekening wordt gebruik gemaakt van verschillende inputvariabelen. In bijlage 3 komen deze inputvariabelen uitgebreid aan bod. Het gaat hier om de volgende variabelen:

- Verzorgingsgebied;
- Koopstromen;
- Draagvlak;
- Bestedingen;
- Vloerproductiviteit (omzet per m²);
- Interneteffect op winkelbestedingen.

5.3 Distributieplanologische berekening

Dagelijkse sector

In de onderstaande tabel is distributieplanologische berekening voor de dagelijkse sector opgenomen. Alle inputvariabelen, inclusief de bronnen, zijn te vinden in bijlage 3. In de huidige situatie is de markt in het verzorgingsgebied redelijk in evenwicht en is er sprake van beperkte regionale behoefte. Met een verplaatsing en uitbreiding van de Aldi op Retailpark Gronsveld neemt de regionale behoefte in de dagelijkse sector toe.

Tabel: DPO-berekening dagelijkse sector Aldi op Retailpark Gronsveld

Aspect	2015	2025
Inwoners	25.800	25.335
Bestedingen per inwoner (€)	2.450	2.450
Bestedingspotentieel (€)	63.219.169	62.079.754
Koopkrachtbinding	75-80%	80-85%
Gebonden bestedingen (€)	47,4 – 50,6 mln.	49,7 – 52,7 mln.
Koopkrachtoevloeiing	20%	20%
Toevloeiende bestedingen (€)	11,9 – 12,6 mln.	12,4 – 13,2 mln.
Totale bestedingen (€)	59,2 – 63,2 mln.	62,1 – 66,0 mln.
Norm vloerproductiviteit (€)	7.467	7.467
Haalbaar aanbod (m² wvo)	7.934– 8.466	8.314 – 8.830
Gevestigd aanbod (m² wvo)	8.354	8.354
Uitbreidingspotentieel (m² wvo)	-410 - 110	-40 - 480
Harde plannen (m² wvo)		500
Saldo		-540 / -20

Zetten we de resultaten af tegen het bestaande supermarktplan voor de verplaatsing en uitbreiding van de Aldi op Retailpark Gronsveld (of de Kampweg locatie), dan concluderen we dat er in de toekomstige situatie een licht tekort is aan regionale behoefte c.q. er beperkt uitbreidingspotentieel aanwezig is om het plan te accommoderen. Uitbreiding van het supermarktaanbod zet de markt licht onder druk. Realisatie van het Aldi plan resulteert in een daling de vloerproductiviteit van €7.467 per m² naar een niveau van €7.010 – €7.450 per m². Dit is een acceptabele daling en zal geen structuurverstorend effect hebben op de dagelijks sector in het verzorgingsgebied.

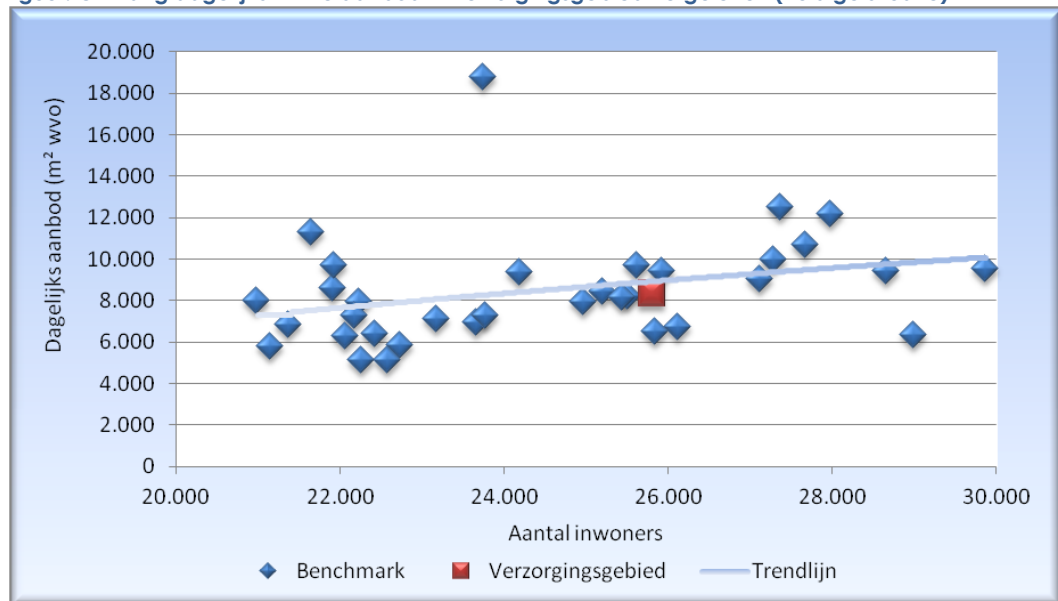
5.4 Benchmarkvergelijking

De benchmark biedt de mogelijkheid om een kwantitatieve vergelijking te maken tussen winkelgebieden, woonplaatsen en gemeenten. Dit instrument dient als toets op de resultaten van de distributieve berekening. Vanwege het bijzondere verzorgingsgebied, is in dit onderzoek de benchmark opgebouwd uit gemeenten:

- Met een inwoneraantal dat tussen de 20.000 – 30.000 ligt;
- Bestaande uit meerdere woonplaatsen;
- Waarvan de grootste woonplaats niet meer dan 10.000 inwoners heeft.

In bijlage 6 is de lijst met gemeenten weergegeven die in de benchmark zijn opgenomen.

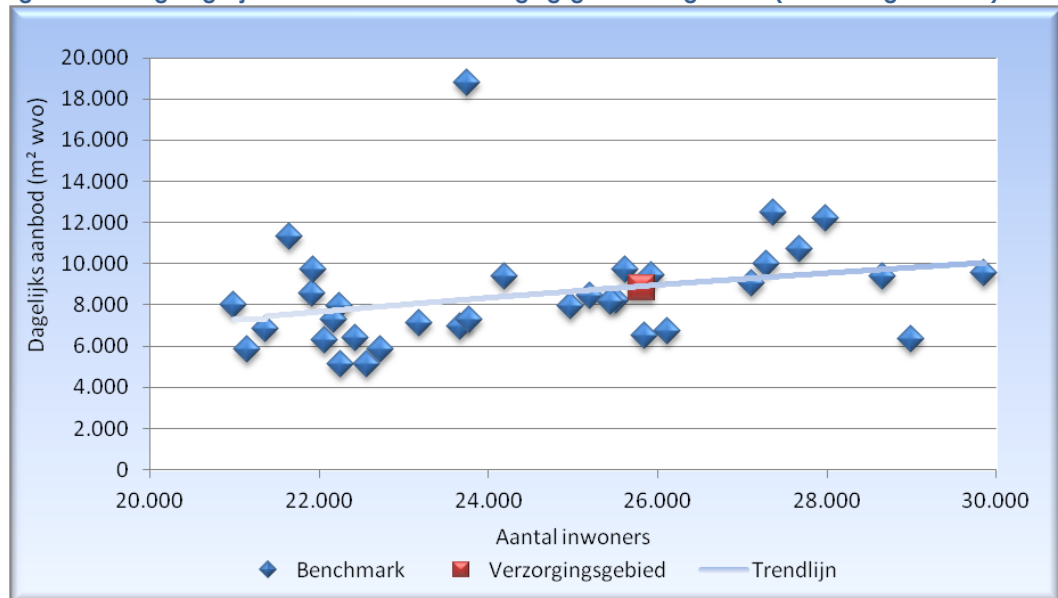
Figuur: Omvang dagelijks winkelaanbod in verzorgingsgebied vergeleken (huidige situatie)



Bron: Locatus Retailverkenner, bewerking WPM

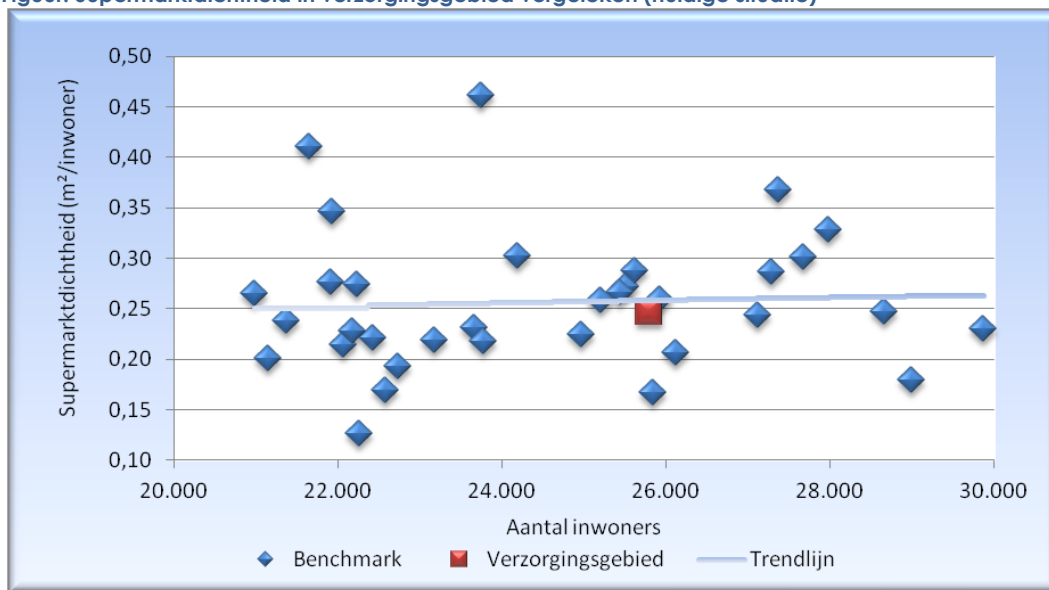
Een vergelijking tussen de uitkomsten van de distributieplanologische berekening en de benchmark analyse laat geen grote verschillen zien. Op basis van de zowel de benchmark als de distributieplanologische berekening blijkt dat met de realisatie van de uitbreidingsplannen, de dagelijkse sector nagenoeg in evenwicht is. In de onderstaande grafiek is dit ook duidelijk te zien.

Figuur: Omvang dagelijks winkelaanbod in verzorgingsgebied vergeleken (toekomstige situatie)



Bron: Locatus Retailverkenner, bewerking WPM

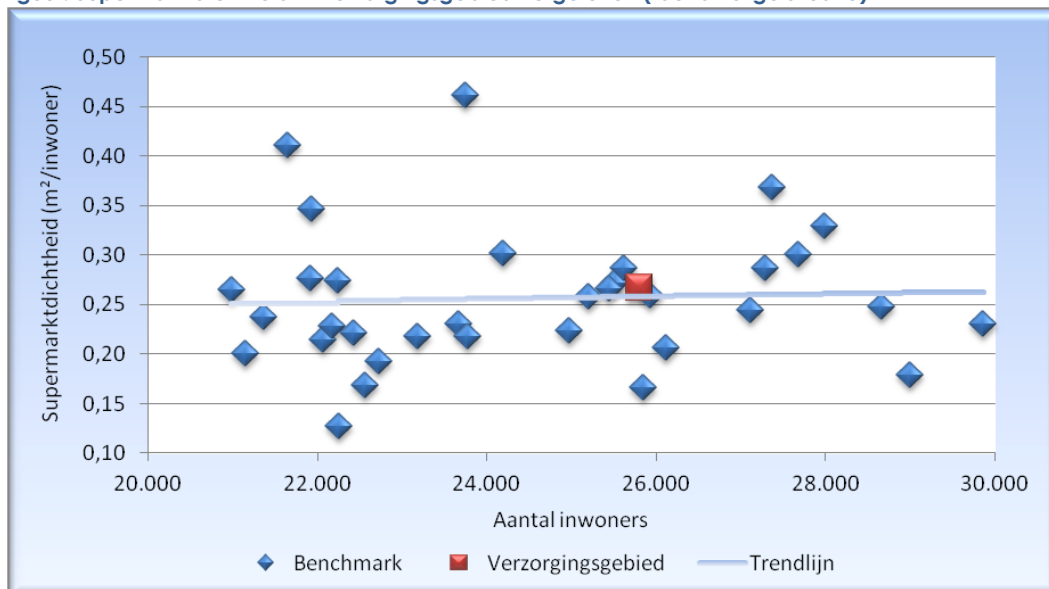
Figuur: Supermarktdichtheid in verzorgingsgebied vergeleken (huidige situatie)



Bron: Locatus Retailverkenner, bewerking WPM

Medio 2015 is de supermarktdichtheid in het verzorgingsgebied 0,25 m² per inwoner. Vergeleken met het Nederlands gemiddelde (0,24 m² / inw.) en gemiddelde voor de provincie Limburg (0,27 m² / inw.) ligt de dichtheid aan supermarkten in het verzorgingsgebied in het midden. Houden we rekening met de supermarktplannen in het verzorgingsgebied, dan zal het supermarktoppervlak 0,27 m² per inwoner worden. De supermarktdichtheid ligt in de toekomst op het niveau van de provincie Limburg en net iets boven het gemiddelde van de benchmark (0,26 m² / inw.).

Figuur: Supermarktdichtheid in verzorgingsgebied vergeleken (toekomstige situatie)



Bron: Locatus Retailverkenner, bewerking WPM

5.5 Conclusies

Op basis van de eerste vijf hoofdstukken trekken wij de volgende conclusies:

- Er zijn (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden voor de dagelijkse detailhandel in het verzorgingsgebied. Dit volgt zowel uit de distributieve berekening als de benchmarkvergelijking. Met de realisatie van de Aldi supermarkt wordt de uitbreidingsruimte c.q. regionale behoefte in de detailhandel richting de toekomst licht overschreden. Deze overschrijding is zeer beperkt en kan als gezonde concurrentie gezien worden.
- Het beleid van de provincie is zeer terughoudend over uitbreiding van het detailhandelsaanbod en nog kritischer over uitbreiding op nieuwe locaties. Een supermarkt op het Retailpark Gronsveld wordt vanuit beleidsoptiek (POL2014) niet op voorhand uitgesloten. Het beleid laat ruimte voor maatwerk en een goede regionale afweging. Het plan voor een Aldi op Retailpark Gronsveld sluit beter aan op het beleid dan de reeds vergunde Aldi vestiging op de Kampweg locatie. Daarnaast komt de bestemming detailhandel op de Kampweg te vervallen als de bestemming op het Retailpark verruimd wordt met een supermarkt. Op de Kampweg locatie wordt de supermarktfunctie eveneens verwijderd.
- Hoewel Retailpark Gronsveld niet bedoeld is voor reguliere en dagelijkse detailhandel, leent de locatie zich ook goed voor een supermarkt. De locatie is zeer goed bereikbaar en ligt dichtbij verschillende bevolkingsconcentraties. Daarnaast past het meer doelgerichte karakter van een Aldi supermarkt bij het doelgerichte en meer incidenteel bezochte winkelaanbod op Retailpark Gronsveld.

6. Ruimtelijke effecten

6.1 Effecten Aldi supermarkt op Retailpark Gronsveld

Ruimtelijk detailhandelsbeleid

Kern van het ruimtelijk detailhandelsbeleid is dat vernieuwing in het detailhandelsaanbod zodanig wordt gefaciliteerd, dat een duurzame voorzieningenstructuur ontstaat. Bovendien is het van belang dat waardevolle onderdelen van de huidige structuur niet bovenmatig onder druk worden gezet. Het gaat er in die gedachte om dat er voor de essentieel geachte onderdelen van de structuur voldoende omzetspotentieel blijft bestaan en essentieel geachte vernieuwing niet in de knel komt.

Verwachte ruimtelijke effecten

Bij de bepaling van de (verwachte) ruimtelijke effecten van verplaatsing en uitbreiding van de Aldi vestiging naar Retailpark Gronsveld, is van belang om de specifieke situatie in Gronsveld voor ogen te hebben:

- De nieuwe locatie betreft een bestaande PDV-GDV locatie (Retailpark Gronsveld), met horeca en aanvullende voorzieningen;
- Aan de Kampweg in Gronsveld ligt een locatie waar op basis van het bestemmingsplan 20.000 m² detailhandel gerealiseerd kan worden. De omgevingsvergunning voor de realisatie van een supermarkt is reeds afgegeven;
- Als een (Aldi) supermarkt in het bestemmingsplan van Retailpark Gronsveld mogelijk wordt gemaakt, komt de bestemming detailhandel op de Kampweg locatie te vervallen.
- Wordt het bestemmingsplan van Retailpark Gronsveld niet gewijzigd (t.b.v. een supermarkt), dan wordt alsnog een Aldi op de Kampweg locatie gerealiseerd.

In de planvorming zijn ontwikkelingen op het Retailpark gekoppeld aan die op de Kampweg. Door de onderlinge verbondenheid speelt een ruimtelijke afweging tussen deze locaties een rol in de uiteindelijke keuze voor of tegen het supermarktplan op Retailpark Gronsveld.

6.2 Afweging locaties Retailpark en Kampweg

Bij mogelijke verplaatsing en uitbreiding van de Aldi naar Gronsveld staat de vraag centraal welke locatie voor optimalisering van het supermarktaanbod de beste mogelijkheden biedt en zal leiden tot een duurzame winkelstructuur. We merken op, dat gedurende het planvormingsproces voor de Kampweg, de focus gaande het traject is verlegd naar Retailpark Gronsveld.

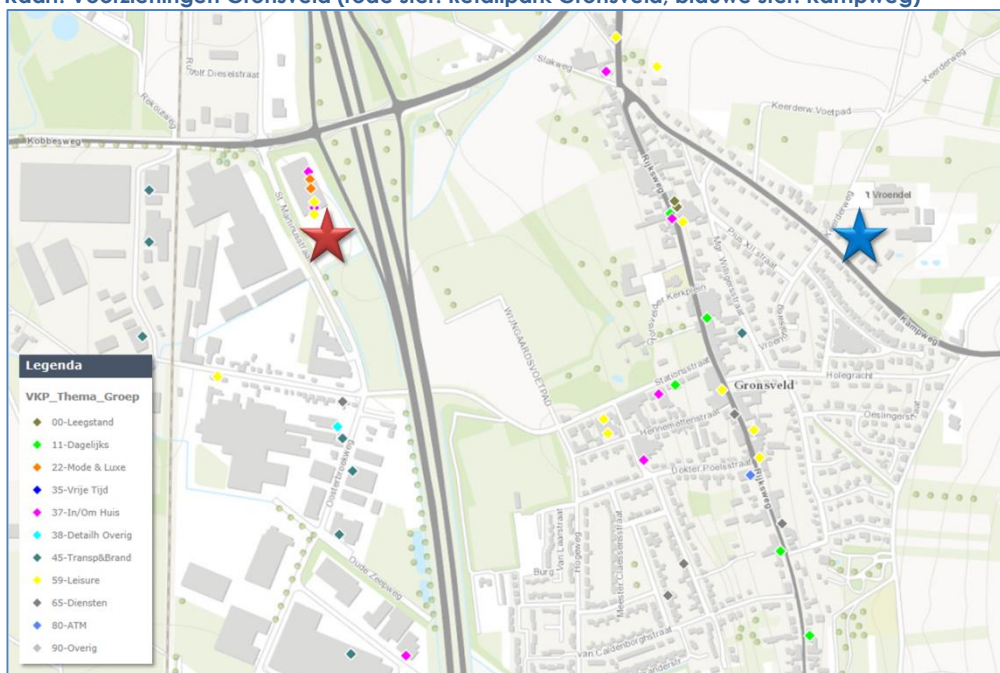
Tabel: Locatieafweging Aldi supermarkt

	Retailpark Gronsveld	Kampweg Gronsveld
Aansluiting op winkelstructuur	+	-
Goede bereikbaarheid en parkeren	+	-/+
Inspelen op bestaande verkeerstromen / passanten	+	-
Duurzaam ruimtegebruik	+	0
Alternatieve invullingsmogelijkheden	-	+
Bekendheid van de plek (Location awareness)	+	-
Economisch effect concurrentie Aldi op winkelgebieden	-	0
Kans op ontwrichting en leegstandrisico	0	+
Planologisch mogelijkheden supermarktfunctie	-	+
Voldoet aan beleid	0/+	-
Totaal	++	-

(+=positief, 0=neutraal, -=negatief)

Uit de tabel blijkt dat Retailpark Gronsveld een geschiktere locatie is als vestigingsplek voor de Aldi supermarkt en op veel punten beter scoort dan de (reeds vergunde) Kampweg locatie. In het licht van de dynamiek in deze sector, sluit het Retailpark uitstekend aan.

Kaart: Voorzieningen Gronsveld (rode ster: Retailpark Gronsveld, blauwe ster: Kampweg)



Bron: Locatus Online, bewerking WPM

6.3 Beoordeling locatie Retailpark

De locatie van het Retailpark hebben we gedetailleerd beoordeeld op criteria die in het lokaal ruimtelijk detailhandelsbeleid een centrale rol spelen (zie volgende pagina's). Het zijn: ruimtelijke kwaliteit, klantwaarde en economische dynamiek. Uit de beoordeling van de locatie volgt dat de negatieve aspecten van de beoogde Aldi ontwikkeling op Retailpark Gronsveld beperkt zijn.

Tabel: Effecten Aldi vestiging op Retailpark Gronsveld

Type effecten	Hoofdelement	Deelaspect	Oordeel	Toelichting
Ruimtelijke kwaliteit	Locatie binnen structuur	Juiste ontwikkeling op juiste plek	+/-	Retailpark Gronsveld leent zich goed als locatie voor een discount supermarkt. Een Aldi discount supermarkt trekt een breed publiek over een relatief grote afstand. Daarnaast bezoeken consument de Aldi ook niet dagelijks (1x per 2 weken). Primair is de locatie niet bedoeld als winkelgebied met dagelijkse detailhandel. Het is wel een geschikte 'opvanglocatie' voor een supermarkt die niet binnen de bestaande locatie (wijkwinkelcentrum) te optimaliseren is.
Ruimtelijke kwaliteit	Locatie binnen structuur	Evenwichte verdeling winkelaanbod en supermarkten	+	De locatie is centraal gelegen en goed bereikbaar in het verzorgingsgebied. De consument is in staat snel de supermarkt te bereiken en makkelijk te parkeren. De ruimtelijke spreiding van de supermarkten zal in de toekomst vooral geconcentreerd zijn nabij de belangrijkste bevolkingsconcentraties. Hoewel de Aldi op Retailpark Gronsveld niet direct aansluit op een bevolkingsconcentratie, zal de winkel een grotere groep consumenten bedienen dan in de huidige situatie.
Ruimtelijke kwaliteit	Locatie binnen structuur	Aansluiting bij passantenintensiteiten	+	Het plan sluit aan op de bestaande voorzieningen op Retailpark Gronsveld. Met een deel van de bestaande voorzieningen (o.a. Action, Bristol, Sunny) bestaat synergie en zal combinatiebezoek plaatsvinden.
Ruimtelijke kwaliteit	Ruimtelijk concept	Uitstraling, gevelkwaliteit, materiaalgebruik	+	Plan sluit aan bij fysieke uitstraling en het duurzaam ruimtegebruik op locatie Retailpark Gronsveld
Ruimtelijke kwaliteit	Mobiliteitseffecten	Bereikbaarheid locatie (auto, OV, fiets, te voet)	+/-	De bereikbaarheid van het Retailpark per auto en fiets is optimaal. Vanwege de ligging is de bereikbaarheid per OV en te voet niet optimaal.
Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaamheid	Leegstandsrisico hoofdwinkelgebied Eijsden	+	Zeer beperkt leegstandsrisico, vanwege versterking centrumgebied Eijsden (Plus en Lidl supermarkt)
Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaamheid	Leegstandsrisico overige wijkcentra Maastricht-Zuid	0	Het vertrek van Aldi uit winkelcentrum De Heeg zal aantrekkingskracht van het winkelcentrum verkleinen. Dit wordt grotendeels gecompenseerd door herinvulling met andere retailers. Er vinden op dit moment gesprekken met andere retailers plaats. Het risico op leegstand is dus zeer beperkt. Winkelcentrum De Beente is een compact winkelcentrum met een Plus supermarkt als trekker, aangevuld met vooral dagelijkse winkels als een slijter, drogist en Primera. De verplaatsing van de Aldi versterkt mogelijk de positie van het winkelcentrum ten opzichte van winkelcentrum De Heeg.
Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaamheid	Leegstandsrisico andere vestigingen	+	Het meeste dagelijkse winkelaanbod dat (mogelijk) concurrentie ondervindt van de Aldi, is gesitueerd in de kern Gronsveld. Deze speciaalzaken liggen vooral aan de Rijksweg in Gronsveld en hebben veelal een vaste klantengroep. Het risico op leegstand in deze categorie is zeer beperkt. Consumenten in Gronsveld zijn nu ook aangewezen op dagelijkse winkelvoorzieningen die buiten de kern liggen.
Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaamheid	Ontwikkeling huurniveaus	0	Autonome ontwikkeling van de markthuurl is negatief, maar wordt niet specifiek beïnvloed door het plan

Type effecten	Hoofdelement	Deelaspect	Oordeel	Toelichting
Ruimtelijke kwaliteit	Ontwrichting of versterking	Impact bestaande (lokale) winkelstructuur	+	Op het moment dat met dit plan op Retailpark Gronsveld geen (dagelijkse) detailhandel op de Kampweg locatie wordt gerealiseerd, draagt het bij een versterking van de bestaande winkelstructuur. Het gaat om een verplaatsing van een supermarkt in combinatie met een uitbreiding. Hierdoor is de impact (omzet effect) op de bestaande winkelstructuur in negatieve zin beperkt. De ontwikkeling zal een positieve impact hebben op het functioneren van Retailpark Gronsveld als gevolg van meer traffic. Daarnaast komt de bestemming detailhandel op de Kampweg locatie geheel te vervallen.
Ruimtelijke kwaliteit	Ontwrichting of versterking	Concentratie van voorzieningen	+	Draagt bij aan een concentratie van (dagelijkse) winkelveorzieningen binnen de regio (op het moment dat de Kampweg locatie niet ontwikkeld wordt met detailhandel).
Ruimtelijke kwaliteit	Ontwrichting of versterking	Beschikbaarheid locatie	+	De verplaatsing van de Aldi naar Retailpark Gronsveld kan bijdragen aan een verdere ontwikkeling van deze locatie en ook van winkelcentrum De Heeg in Maastricht-Zuid
Klantwaarde	Verzorgingsindex	Bediening bevolking, witte vlekken	+	Een supermarkt op deze locatie heeft meerwaarde voor een grotere groep consumenten, aangezien door de locatie én de nieuwe omvang, het bereik vergroot wordt. Daarnaast heeft de Aldi in de nieuwe vorm meer te bieden en voldoet de supermarkt beter aan wensen en eisen van de consument.
Klantwaarde	Sociale meerwaarde	Bijdrage 'dynamiek in Zuid-Limburg'	+	Een verplaatsing van de Aldi biedt mogelijkheden voor andere detailhandel in winkelcentrum De Heeg. Tegelijkertijd vindt modernisering van het winkelaanbod plaats en worden planologische winkelmeters in Gronsveld op de Kampweg locatie geheel weg bestemd.
Klantwaarde	Vernieuwingswaarde	Additionele meerwaarde Aldi supermarkt	+	De vernieuwde Aldi supermarkt is in staat consumenten beter te bedienen. Met dit initiatief wordt de vernieuwingsslag in de supermarktbranche, die volop plaats vindt in de omgeving, gefaciliteerd.
Econ. dynamiek	Markttechnische beoordeling	Actuele regionale behoefte	0	Regionale behoefte voor een supermarkt op deze locatie is aangetoond. De regionale behoefte wordt licht overschreden door de Aldi-supermarkt op Retailpark Gronsveld. Daarbij speelt mee dat de Aldi haar winkel in Maastricht-Zuid sluit om deze vestiging mogelijk te maken.
Econ. dynamiek	Markttechnische beoordeling	Slagingskans van het initiatief	+	Het initiatief heeft een zeer grote kans van slagen met een minimale impact op het functioneren van de bestaande winkelstructuur.
Econ. dynamiek	Toegev. waarde voor structuur	Vergroting trekkracht en duurzaamheid	-/+	Een supermarkt op deze locatie versterkt de structuur niet. Een cluster met andere functies/voorzieningen waarschijnlijk wel
Econ. dynamiek	Economische vernieuwingswaarde	Ondernemersklimaat	+/-	Het ondernemersklimaat op Retailpark Gronsveld krijgt een impuls. De concurrentie in het verzorgingsgebied neemt licht toe door de verplaatsing en uitbreiding van de Aldi. Doordat het bereik van de nieuwe supermarkt toeneemt (locatie en omvang), komt de omzet uit een groter gebied. Hierdoor is het negatieve omzeteffect op het huidige dagelijkse winkelaanbod beperkt.
Beleid	Gemeentelijk beleid	Versterking lokale winkelstructuur en consistent beleid	+	De gemeente Eijsden-Margraten ondersteunt het plan voor een Aldi op Retailpark Gronsveld. Door een Aldi vestiging op het Retailpark wordt de lokale winkelstructuur versterkt en neemt de koopkrachtbinding binnen de gemeente toe.
Beleid	Regionaal beleid	Regionale afstemming van het plan	0	De regio is geïnformeerd over het plan. Afstemming heeft plaatsgevonden met de provincie Limburg. Hieruit is een aantal randvoorwaarden gesteld, waaronder het onderzoeken van de regionale behoefte.

Type effecten	Hoofdelement	Deelaspect	Oordeel	Toelichting
Beleid	Provinciaal beleid	Kaders POL2014	+/-	Voor supermarkten die niet (meer) in te passen zijn in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen, is in uitzonderingsgevallen vestiging op een grootschalig winkelgebied mogelijk. Het vraagt om een goede afweging, waarbij de onmogelijkheid voor vestiging in een regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijvallende locatie betrokken worden. Het plan van de Aldi voldoet (voorsnog) aan deze plannen, op het moment dat de (dagelijkse) detailhandelsfunctie aan de Kampweg komt te vervallen. Aangezien een supermarkt op de Kampweg locatie is uitgesloten is van dit laatste ook sprake.
Beleid	Nationaal beleid	Ladder van duurzame verstedelijking	0/+	Trede 1, de vraag of er sprake is van regionale behoefte kan licht positief worden beantwoord. Trede 2, inpassing van het plan binnen bestaand stedelijk gebied, is voorzien met dit initiatief. Op de bestaande locatie van de Aldi is deze behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied in te passen. Wordt een afweging (paragraaf 6.2) gemaakt tussen het Retailpark en de Kampweg in Gronsveld, dan concluderen wij dat het Retailpark geschikter is als supermarktlocatie voor de Aldi.

7. De ladder voor duurzame verstedelijking

Het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) bepaalt dat voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen (zie bijlagen I en II). De ladder vormt een motiveringsvereiste waaruit moet blijken dat er bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten sprake is van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden opti-maal benut wordt.

7.1 De ladder

De essentie van de Bro-bepaling is dat bij een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare actuele marktbehoefte en dat er uitdrukkelijk moet worden gekeken naar de ruimtelijke effecten. In de volgende paragrafen doorlopen we de noodzakelijke tredes van de ladder voor het initiatief voor een Aldi supermarkt op Retailpark Gronsveld.

7.2 Stap 1

Stap 1: de voorgenomen ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte.

Het plan voor een verplaatsing en uitbreiding van de Aldi supermarkt op het Retailpark in Gronsveld voorziet grotendeels in een actuele regionale behoefte. De mogelijkheden die er bestaan voor uitbreiding van het detailhandelsaanbod in het verzorgingsgebied vinden plaats binnen bestaande winkelgebieden. De aanwezige regionale behoefte volgt uit de distributieve berekening. Deze resultaten worden gestaafd door de uitkomsten van de benchmark vergelijking.

7.3 Stap 2

Stap 2: indien uit de beschrijving van stap 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Het Besluit ruimtelijke ordening dwingt overheden ertoe om bij nieuwe ruimtelijke initiatieven allereerst te kijken of er mogelijkheden zijn om beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins te benutten. Hierbij kan gedacht worden aan leegstaande units in de bestaande winkelstructuur. Aldi heeft getracht de gewenste uitbreiding op de huidige locatie in Maastricht-Zuid te realiseren. Dit is niet haalbaar gebleken.

Het plan voor een Aldi supermarkt op Retailpark Gronsveld voorziet in het benutten van ruimte binnen bestaand stedelijke gebied, op het moment dat de (dagelijkse) detailhandelsfunctie op de alternatieve locatie aan de

Kampweg in Gronsveld komt te vervallen. Het schrappen van de detailhandelsfunctie op de Kampweg locatie vindt daadwerkelijk plaats. De aanwezige behoefte wordt geacommodeerd op een locatie waar reeds perifere en grootschalige detailhandel is toegestaan. Verder zijn er geen geschikte alternatieve leegstaande winkelpanden in het verzorgingsgebied aanwezig. Hierdoor is een alternatief voor de huidige locatie geen reële mogelijkheid. Uitzondering hier op is de Kampweg locatie. Echter, als locatie voor Aldi supermarkt is deze aanzienlijk minder geschikt dan het Retailpark.

7.4 Stap 3

Stap 3: Wanneer de ruimtevrage niet kan worden opgevangen binnen het bestaande stedelijk gebied, dient trede 3 doorlopen te worden.

Trede 3 dient in de huidige situatie niet te worden doorlopen.

8. Bijlage I: Ladder voor duurzame verstedelijking

8.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6.

Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- a) bestaand stedelijk gebied: 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;
- b) stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

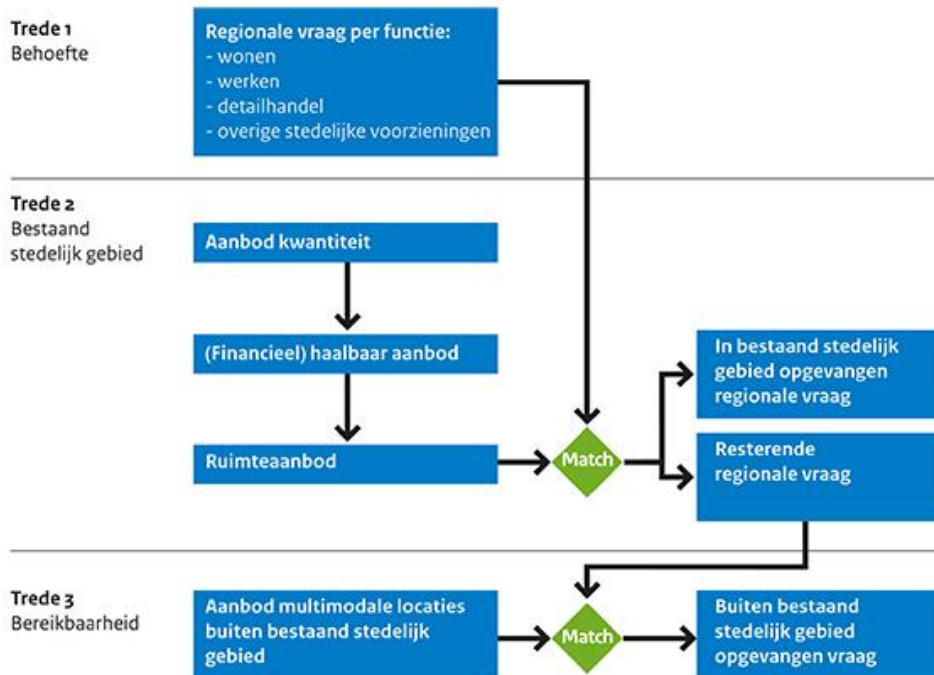
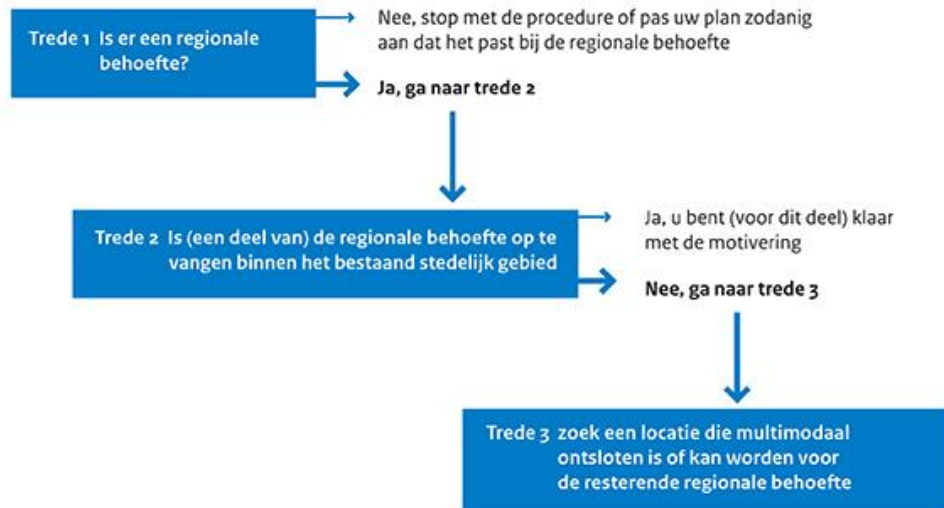
Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luiden:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 - b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 - c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

8.2 De ladder

De ladder

Versie 2: november 2013



Bron: Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
Versie 2: november 2013

8.3 Motivatie

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijken afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen.

Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimtevrage functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt".

9. Bijlage II: Verzorgingsgebied Aldi Gronsveld

Woonplaats	Wijk/Buurt	Inwoners
Maastricht	Heugem	4585
Maastricht	De Heeg	6285
Maastricht	Vroendaal	1185
Eijsden	Eijsden-Breust	4380
Eijsden	Mariadorp-Beezepool	2535
Eijsden	Withuis-Stationsstraat	200
Eijsden	Mesch	345
Eijsden	Oost	695
Eijsden	Verspreide huizen	395
Eijsden	Maarland	205
Gronsveld	Gronsveld	2395
Gronsveld	Rijckholt	650
Sint Geertruid	Sint Geertruid	935
Sint Geertruid	Eckelrade	560
Sint Geertruid	Herkenrade	170
Sint Geertruid	Moerslag-LibEEK	115
Sint Geertruid	Bruisterbosch	45
Sint Geertruid	Verspreide huizen	120
Totaal		25.800

10. Bijlage III: Ingrediënten distributieve berekening

In deze paragraaf komen de verschillende inputvariabelen voor de distributieplanologische berekening aan bod. Het gaat hier om de volgende variabelen:

- Verzorgingsgebied;
- Koopstromen;
- Draagvlak;
- Bestedingen;
- Vloerproductiviteit (omzet per m²);
- Interneteffect op winkelbestedingen.

Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied van de Aldi op Retailpark Gronsveld omvat delen van Maastricht, Eijsden, Gronsveld en Sint Geertruid. Een moderne Aldi op een goed bereikbare locatie heeft een boven-lokale aantrekkingskracht. Dit zal ook het geval zijn wanneer de Aldi op Retailpark Gronsveld opent. In de distributieplanologische berekening is het primaire verzorgingsgebied het vertrekpunt. Daarnaast zal naar verwachting een deel van de omzet van buiten het verzorgingsgebied komen.

Koopstromen

Er zijn geen recente koopstromenonderzoeken beschikbaar over de gemeenten en woonplaatsen in Zuid-Limburg. In dit onderzoek wordt op basis van andere koopstromenonderzoeken (KSO2011 en Oost-Nederland 2015) een bandbreedte gehanteerd.

Koopkrachtbinding

Vanwege het relatief sterke en diverse supermarktaanbod in het verzorgingsgebied, dat tevens gesitueerd is aan de randen ervan, is een koopkrachtbinding in de dagelijkse sector van 75%-80% reëel. Met een versterking van het supermarktaanbod in Eijsden en Retailpark Gronsveld verwacht WPM dat de koopkrachtbinding in de toekomst toeneemt naar 80%-85%.

Koopkrachttoevloeiing

Een deel van de omzet zal van buiten de gemeente komen. Ook hier geldt dat de concentratie van de supermarkten aan de rand van het verzorgingsgebied leidt tot een koopkrachttoevloeiing voor de dagelijkse detailhandel 20%. Daarbij speelt mee dat de Belgische consument graag in Nederland de boodschappen doet vanwege het prijsvoordeel (BTW-tarief) en de zondag openstelling. Uit cijfers van de Aldi blijkt dat bij de supermarkten in de Belgische grensstreek, circa 30% tot 40% van de omzet uit België komt. Andere supermarkten in het verzorgingsgebied die dicht bij de grens liggen en goed bereikbaar zijn, zullen ook een dergelijke toevloeiing realiseren. Hierbij denken we aan de nieuwe Lidl en de Plus in Eijsden.

Met de beoogde vernieuwingen, zal de toevloeiing (in absolute omzet uitgedrukt) naar verwachting licht meestijgen in de dagelijkse sector. Dit betekent dat de toevloeiing als aandeel van de totale bestedingen niet stijgt, maar in absolute omzet meegroeit met de omzetgroei door een hogere koopkrachtbinding.

Ontwikkeling draagvlak

Bij een distributieplanologische berekening is het van belang om naar de huidige en de toekomstige situatie te kijken. Het is anno 2015 gebruikelijk om een periode van tien jaar vooruit te kijken (met alle onzekerheden die een rol spelen).

In het verzorgingsgebied is sprake van een krimpende bevolking. Op basis van de cijfers van het CBS en de meest recente bevolkingsprognose van CBS-E'til ziet de omvang van de bevolking er als volgt uit:

- 2015: 25.800 (CBS);
- 2025: 25.335 (berekening op basis van CBS-E'til).

Op basis van deze cijfers wordt in de distributieve berekening uitgegaan van een bevolkingskrimp in de komende tien jaar van circa 500 inwoners.

Detailhandelsbestedingen

Voor de bestedingen hanteert WPM de meest recente bestedingscijfers voor de dagelijkse sector. Deze zijn afkomstig van de website <http://detailhandel.info/>. Na de opheffing van het Hoofdbedrijfsschap Detailhandel publiceert deze website de meest recente cijfers over de omzet en bestedingen in de detailhandel.

De bestedingen in de distributieplanologische berekening zijn gecorrigeerd voor het verschil in inkomen in het verzorgingsgebied ten opzichte van het Nederlands gemiddelde. In het verzorgingsgebied liggen de bestedingen in de dagelijkse sector op €2.450 (excl. BTW) per inwoner in 2014;

Er is bewust geen correctie uitgevoerd op de toekomstige (2025) bestedingen als gevolg van de vergrijzing. De vergrijzing vindt in het verzorgingsgebied in een licht hoger tempo plaats dan gemiddeld in Nederland. Daarnaast is het onzeker in welke mate vergrijzing invloed heeft op de bestedingen in 2025.

Hoewel de (huidige) groep 65-plussers minder besteedt in de detailhandel, hoeft dit in 2025 niet het geval te zijn. Naast een hoger (vaak dubbel) pensioen, heeft de groep 65-plussers tevens een aanzienlijk vermogen opgebouwd dat mogelijk in de toekomst, (deels) direct en indirect, geconsumeerd zal worden. De mediane waarde van het vermogen per 65-plus huishouden lag in 2010 al op €140.000,-.

Effect internet op detailhandelsbestedingen

Vanwege het zeer geringe aandeel internetbestedingen in de dagelijkse sector, in combinatie met de beperkte groei van de online bestedingen in dit segment, wordt er geen correctie op de bestedingen gedaan in de distributieve berekening.

Vloerproductiviteit

De vloerproductiviteit die WPM hanteert in de distributieplanologische berekening is gebaseerd op informatie van de website <http://detailhandel.info/>. De gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector is €7.467,- (excl. BTW).

11. Bijlage IV: Winkelmarkt

11.1 Winkelaanbod in regio Eijsden-Margraten

In de volgende tabel is het winkelaanbod in de regio naar woonplaats opgenomen. Hierin is duidelijk te zien dat de detailhandelsvoorzieningen in de woonplaatsen Eijsden, Margraten en Gronsvelt relatief beperkt zijn. Indirect duidt dit ook de lokaal verzorgende functie van het winkelaanbod in Margraten en Eijsden.

Tabel: Overzicht totaal detailhandelsaanbod per woonplaats Zuid-Limburg

Woonplaats	Winkelaanbod (in m ² wvo)
Heerlen	275.000
Maastricht	249.000
Valkenburg	22.000
Vaals	20.500
Meerssen	13.000
Simpelveld	11.000
Gronsvelt	10.000
Gulpen	9.500
Voerendaal	8.500
Margraten	8.500
Eijsden	7.000

Bron: Locatus Retailverkenner, bewerking WPM

11.2 Ontwikkelingen detailhandel gemeente Eijsden-Margraten

Ontwikkeling in woonplaatsen

Voor het totaalbeeld en het huidige functioneren van de detailhandel is het belangrijk om de ontwikkeling in de afgelopen 10 jaar te beschouwen. In deze paragraaf kijken we naar de ontwikkelingen binnen de detailhandel tussen 2004 en 2015 in de gemeente Eijsden-Margraten. Maastricht-Zuid is in deze analyse buiten beschouwing gelaten, omdat de data in 2004 niet op buurniveau beschikbaar was.

Tabel: Ontwikkeling detailhandelsaanbod Eijsden-Margraten (incl. leegstand)

Woonplaats	2004 (units)	2004 (m² wvo)	2015 (units)	2015 (m² wvo)	Ontwikkeling aantal units 2004 -2015	Ontwikkeling m² wvo 2004 -2015
Gronsveld	14	4.298	20	10.254	6	5.956
Bemelen	2	523	1	103	-1	-420
Noorbeek	5	140	4	120	-1	-20
Margraten	24	4.142	34	8.540	10	4.398
Cadier en Keer	16	2.788	12	3.190	-4	402
Eijsden	37	4.197	42	6.935	5	2.738
Mheer	0	0	1	55	1	55
Banholt	2	500	3	411	1	-89
Sint Geertruid	6	397	3	258	-3	-139
Totaal	106	16.985	120	29.866	14	12.881

Bron: Locatus Retailverkenner, bewerking WPM

In 2004 telde de gemeente Eijsden-Margraten 106 detailhandelsunits. Het aanbod had een winkelvloeroppervlak van ca. 17.000 m². Eijsden (37), Margraten en Cadier en Keer (16) hadden de meeste units. Het aanbod in Gronsveld was met ca. 4.300 m² wvo net iets groter dan in Eijsden (ca. 4.200 m²) en Margraten (ruim 4.100 m²). Het aanbod in Gronsveld was in 2004 nog niet grootschalig. Retailpark Gronsveld is pas in 2013 opgeleverd.

In de periode 2004-2015 is het aantal winkelunits toegenomen van 106 naar 120. Het winkelvloeroppervlak steeg harder (+13.000 m² wvo) tot een niveau van 30.000 m². In Eijsden-Margraten is sprake van schaalvergroting in de detailhandel. Dit heeft duidelijk te maken met de realisatie van het Retailpark. Het aanbod in Gronsveld groeide tussen 2004 en 2015 met ca. 6.000 m² wvo.

Ontwikkeling in winkelbranches

In de onderstaande tabel is voor de gemeente Eijsden-Margraten de ontwikkeling op brancheniveau weergegeven. Van de 106 detailhandelsunits in 2004 in de gemeente Eijsden-Margraten, waren er 48 dagelijks en 55 niet-dagelijks aanbod. In de dagelijkse sector zien we in de periode 2004-2015 een afname van het aantal winkelunits. Wel nam het winkelvloeroppervlak in de dagelijkse sector toe met 1.300 m². Het aanbod niet-dagelijks nam in dezelfde periode met 6 units toe. In winkelvloeroppervlak verdubbelde het aanbod tussen 2004 en 2015, tot 20.000 m². Tenslotte valt op dat de leegstand in de gemeente is toegenomen.

Tabel: Ontwikkeling winkelaanbod naar hoofdbranche, gemeente Eijsden-Margraten

Hoofdbranche	2004 (units)	2004 (m² wvo)	2015 (units)	2015 (m² wvo)	Ontwikkeling aantal units 2004 -2015	Ontwikkeling m² wvo 2004 -2015
Levensmiddelen	40	5.841	36	7.250	-4	1.409
Persoonlijke Verzorging	8	750	8	675	0	-75
Totaal dagelijks	48	6.591	44	7.925	-4	1.334
Warenhuis	0	0	0	0	0	0
Kleding & Mode	3	165	2	95	-1	-70
Schoenen & Lederwaren	2	120	3	1.292	1	1.172
Juwelier & Optiek	2	75	2	100	0	25
Huishoudelijke- & Luxe Art.	3	584	8	2.651	5	2.067
Antiek & Kunst	2	160	2	167	0	7
Sport & Spel	3	305	3	1.460	0	1.155
Hobby	4	190	4	220	0	30
Media	1	80	0	0	-1	-80
Plant & Dier	9	2.006	6	1.160	-3	-846
Bruin & Witgoed	3	215	1	60	-2	-155
Auto & Fiets	4	640	7	1.024	3	384
Doe-Het-Zelf	7	1.945	6	6.557	-1	4.612
Wonen	10	3.451	12	4.297	2	846
Detailhandel Overig	2	140	5	1.292	3	1.152
Totaal niet- dagelijks	55	10.076	61	20.375	6	10.299
Leegstand	3	318	15	1.566	12	1.248
Totaal	106	16.985	120	29.866	14	12.881

Bron: Locatus Retailverkenner, bewerking WPM

12. Bijlage V: Aldi is anders

Raad van State erkend dat Aldi anders is dan andere supermarkten

Op 10 december j.l. is er een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gepubliceerd over de vestiging van een Aldi in Wissenkerke in Zeeland (RvST, 201306171/1/R2, 10 december 2014.).

In deze uitspraak wordt op basis van onderzoek bevestigd dat de Aldi vooral is gericht op wekelijkse en tweewekelijkse (aanvullende) boodschappen. De overige (gewone) supermarkten zijn vooral gericht op de dagelijkse boodschappen. Aldi is daarmee dus vooral complementair aan gewone supermarkten. Hierdoor acht de Raad van State goed onderbouwd dat de toevoeging van deze Aldi, ondanks dat hierdoor aanmerkelijk meer winkelmeters ontstaan in een gebied, dan op basis van een DPO kwantitatief is onderbouwd, niet leidt tot sluiting van andere winkels/supermarkten in een gebied.

13. Bijlage VI: Gemeenten in benchmark

Gemeente
Aa en Hunze
Achtkarspelen
Binnenmaas
Bloemendaal
Borger-Odoorn
Borsele
Brummen
Buren
Dalfsen
Dinkelland
Eijsden-Margraten
Hulst
Kaag en Braassem
Koggenland
Laarbeek
Langedijk
Maasdriel
Maasgouw
Molenwaard
Neder-Betuwe
Nieuwkoop
Ooststellingwerf
Opsterland
Reimerswaal
Rucphen
Sluis
Tholen
Tubbergen
Veere
Wijdemeren
Woensdrecht
De Wolden
Zundert
Zwartewaterland

Bron: CBS