

Sittard-Geleen, Effecten verplaatsing Nettorama naar Budo-locatie, juni 2011

Gemeente Sittard-Geleen

Definitief



Sittard-Geleen, Effecten verplaatsing Nettorama naar Budo-locatie, juni 2011

Gemeente Sittard-Geleen

Definitief

Rapportnummer:	203X00806.065680_5
Datum:	21 juni 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	mevrouw M. Plasier
Projectteam BRO:	André Boekesteijn, Tommy Walvius
Trefwoorden:	DPO, supermarkt, detailhandelsstructuur, dagelijkse artikelen, effecten
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 13
Beknopte inhoud:	Actualisatie distributie-planologisch onderzoek gericht op de marktruimte voor en de effecten van de verplaatsing van de Nettorama supermarkt naar de Budo-locatie in Sittard.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. SITUATIESCHETS	5
2.1 Aanbodstructuur dagelijkse artikelensector	5
2.2 De positionering van Nettorama	8
2.3 Vraagstructuur	10
2.4 Gemeentelijk beleid	12
2.5 Plannen en ontwikkelingen detailhandel	14
3. FUNCTIONEREN EN DYNAMIEK	17
3.1 Huidig functioneren dagelijkse sector	17
3.2 Huidig functioneren supermarkten	21
3.3 Uitgangspunten dynamiek	22
3.4 Ontwikkeling koopstromen	25
3.5 Benadering toekomstig economisch functioneren	26
4. EFFECTEN VERPLAATSING NETTORAMA BUDO-LOCATIE	29
4.1 Kwantitatieve afweging	29
4.2 Kwalitatieve afweging	31
4.3 De effecten van de verplaatsing nader ingezoomd	32
4.4 Beoordeling effecten	38
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Omvang supermarkten	1
Bijlage 2: Definities	3

1. INLEIDING

Aanleiding

De gemeente Sittard-Geleen is begin 2006 gestart met de uitvoering van Fase 1 van het stedelijk ontwikkelingsplan Zitterd Revisited. Het plan bestaat uit 7 deelplannen die gefaseerd zullen worden uitgevoerd. Deelplan 4 richt zich op het gebied de Dobbelsteen. Dit betreft het gebied rond de Haspelsestraat en de Rijksweg Noord. Het gebied zal compleet vernieuwd worden met een mix aan o.a. sociaal-culturele, maatschappelijke, commerciële (ook detailhandel) en woonfuncties. In het gebied zal ook een aantal commerciële functies gaan verdwijnen.

Ten behoeve van de ontwikkeling zal de huidige bebouwing waarin de Nettorama-supermarkt is gevestigd, worden gesloopt. Tegen deze achtergrond is de gemeente Sittard-Geleen met Nettorama in gesprek over de verplaatsing van de supermarkt van de Deken Tijssenstraat/ Haspelsestraat naar de Heinseweg te Sittard, de zogenoemde Budo-locatie. Er is dan sprake van een verplaatsing van circa 400 meter noordwest in de richting van de wijk Limbrichterveld. De omvang van de nieuwe supermarkt zal, volgens de actuele situatie, 2.000 m² bvo bedragen, ofwel circa 1.600 m² wvo. Volgens het bestemmingsplan beschikt Nettorama op de locatie Rijksweg Noord over een theoretisch realiseerbare omvang van 2.845 m² bvo, de omvang conform de Locatus-gegevens bedraagt momenteel 959 m² wvo. Per saldo zal, na de verplaatsing, dus sprake zijn van een uitbreiding met circa 640 m² wvo.

In 2007 is door DTNP de Retailstructuurvisie voor de gemeente Sittard-Geleen opgesteld. De visie geeft inzicht in de gewenste retailstructuur in de gemeente en gaat tevens in op de haalbare en gewenste positie van de afzonderlijke winkelgebieden. De Gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen heeft de Retailstructuurvisie in januari 2008 op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld.

Visie DTNP

DTNP gaat in de Retailstructuurvisie uiteindelijk uit van verplaatsing van de Nettorama-supermarkt en houdt daarmee nog ruimte over voor 1 supermarkt in het centrum van Sittard. Om de gewenste retailstructuur niet te ondermijnen is het volgens DTNP ongewenst om een nieuwe locatie voor retail los toe te voegen. Zo mogelijk wordt in de retailplannen voor de Dobbelsteen of in bestaande of reeds geplande wijkwinkelcentra ruimte gecreëerd voor de bestaande supermarkt. Het nu voorliggende initiatief voor verplaatsing van de Nettorama wijkt daarmee af van de visie van DTNP.

Raadsbesluit

In het Raadsbesluit zijn de mogelijkheden voor verplaatsing van de Nettorama supermarkt ruimer gedefinieerd. Centrum Sittard wordt daarbij als een streeflocatie gezien voor supermarkten evenals de diverse buurt- en wijkwinkelcentra. De Budo-locatie valt binnen de begrenzing van het centrum Sittard. In het kader van de ontwikkeling van de Dobbelsteenlocatie is de verplaatsing van de Nettorama voorgesteld.

Vanuit retailoptiek is de verplaatsing van Nettorama naar de overige daarvoor aangewezen locaties voor supermarktontwikkeling aan de orde inclusief het centrum van Sittard. Daarmee zijn, aldus de Raad, voldoende randvoorwaarden geschapen, waarbinnen over kan worden gegaan tot reallocatie van Netto-rama.

Vraagstelling

De gemeente Sittard-Geleen heeft behoefte aan de actualisatie van de effecten van de verplaatsing van de Nettorama-supermarkt op de lokale retailstructuur. In september 2010 heeft BRO hierover reeds een rapportage uitgebracht. Thans, juni 2011, is sprake van gewijzigde omstandigheden:

- De gevraagde omvang van de Nettorama-supermarkt op de Budo-locatie is nu teruggebracht naar 2.000 m² bvo, tegenover 2.500 m² bvo in de vorige versie.
- De plannen voor de supermarktinfilling bij het Fortuna Stadion zijn aangepast. De oorspronkelijk voorziene verplaatsing van Albert Heijn vanaf de Brugstraat is niet meer aan de orde. Daarnaast heeft de Raad van State op 27 april 2011 geoordeeld dat de dwingende ruimtelijke noodzaak ontbreekt om alleen verplaatsters toe te laten in de retailontwikkeling in en rond het Fortuna Stadion. Als gevolg hiervan is het bestemmingsplan aangepast en is nu sprake van de mogelijkheid om een megasupermarkt van 4.250 m² wvo (ca. 5.000 m² bvo) toe te voegen. Concrete initiatieven hiervoor zijn bij BRO niet bekend.

De centrale vragen voor het onderzoek hebben wij als volgt benoemd:

- Wat zijn de effecten van de verplaatsing van de Nettorama-supermarkt vanaf de Deken Tijssenstraat/Haspelsestraat naar de Heinseweg (Budo-locatie) op de lokale detailhandelsstructuur? Hierbij is vooral de positie van winkelcentrum Limbrichterveld van belang.
- In hoeverre zal als gevolg van de verplaatsing sprake zijn van duurzame ont-wricting van de voorzieningenstructuur?

In onderliggende rapportage gaan wij in op deze vragen. In de studie maken wij bovendien gebruik van de diverse relevante studies (o.a. BRO, DTNP, Bureau Stedelijke Planning) die de afgelopen jaren reeds zijn verricht inzake de supermarktontwikkelingen in de gemeente Sittard-Geleen. De diverse uitgangspunten op het gebied van aanbod en vraag zijn geactualiseerd naar de marktsituatie april 2011.

Opzet rapportage

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de uitgangssituatie voor de dagelijkse artikelen-sector in de gemeente Sittard-Geleen. Hierbij komen zowel de aanbod-, de vraag-structuur, het beleid en de plannen en initiatieven aan de orde. Hoofdstuk 3 beschrijft het huidig en toekomstig economisch functioneren van de dagelijkse artikelen-sector met daaraan gekoppeld de distributieve ruimte voor uitbreiding. In het laatste hoofdstuk worden tot slot de belangrijkste afwegingen gezien en wordt nader ingezoomd op de effecten.

2. SITUATIESCHETS

2.1 Aanbodstructuur dagelijkse artikelensector

Omvang van het aanbod

In de gemeente Sittard-Geleen is, per april 2011, ongeveer 35.400 m² wvo aan detailhandelsaanbod in de dagelijkse sector gevestigd. Per hoofd van de bevolking is dit, afgezet tegen het landelijke gemiddelde, ruim. In de gemeente is er ongeveer 10% meer aanbod dan gemiddeld.

Tabel 2.1: Omvang aanbod dagelijkse sector en supermarkten¹

	Inwoners	Dagelijkse sector		Supermarkten				
		m ² wvo	m ² wvo/ inwoner	m ² wvo	m ² wvo/ inwoner	aandeel dagelijks sector	Aantal	gemiddelde omvang
Sittard	48.236	17.091	0,35	12.352	0,26	72%	13	950
Geleen	32.244	13.556	0,42	8.785	0,27	65%	9	976
Born	14.334	4.782	0,33	3.332	0,23	70%	4	833
Gemeente	94.814	35.429	0,37	24.469	0,26	69%	26	941
Landelijk			0,33		0,23	68%		875

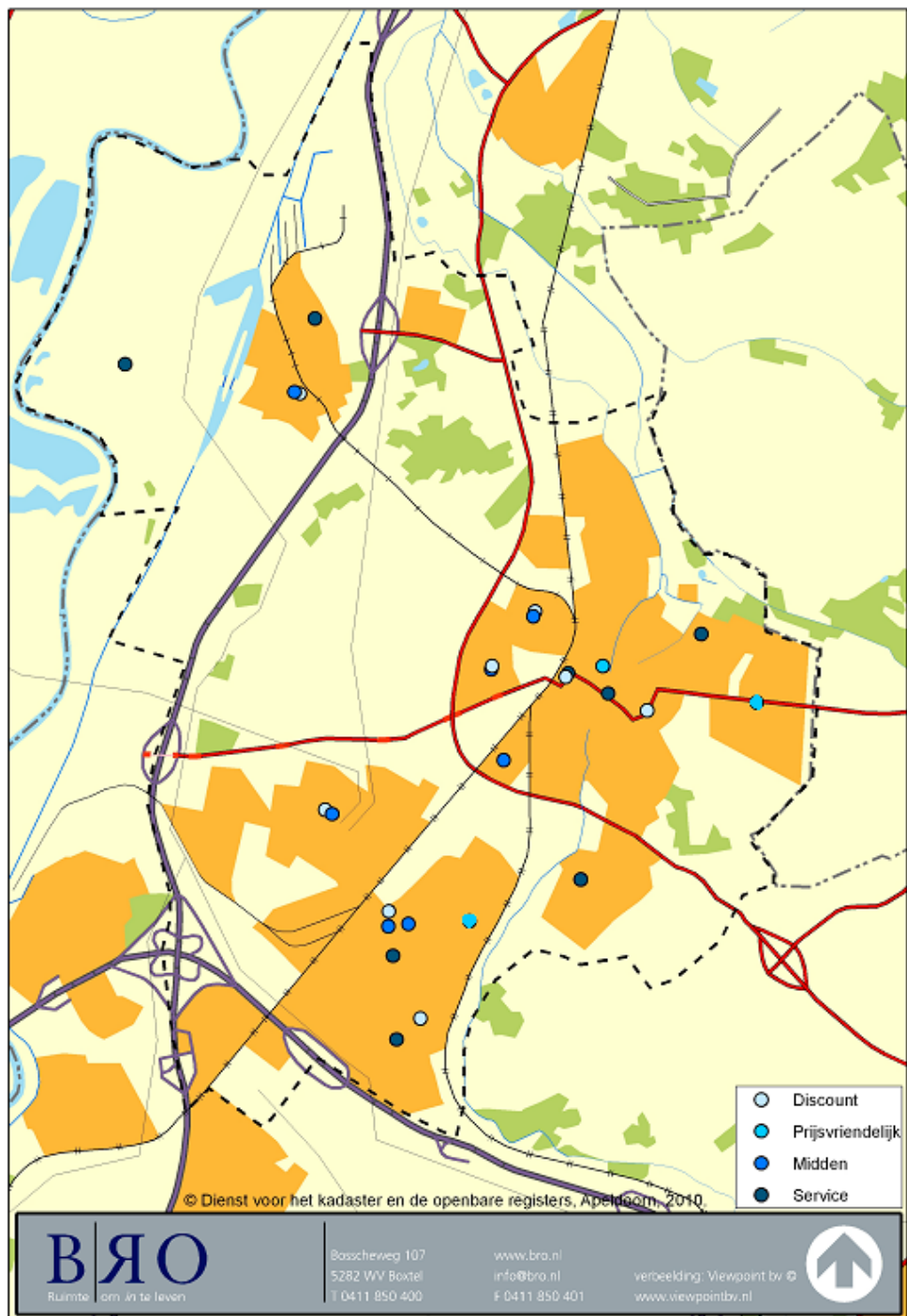
Supermarktenaanbod

- In de hele gemeente zijn 26 supermarkten (inclusief Attent, Tudderenderweg, exclusief AH To Go) gevestigd met een totale omvang van 24.469 m² wvo (in de bijlage is een totaaloverzicht opgenomen).
- Per hoofd van de bevolking is er ongeveer 0,26 m² wvo aanwezig. Dit is meer dan het landelijk gemiddelde van 0,23 m² wvo.
- Het supermarktenaanbod is daarmee gelijk aan de gehele dagelijkse sector groter dan het landelijk gemiddelde.
- Het supermarktenaanbod heeft een marktaandeel van ca. 69% ten opzichte van het totale aanbod in de dagelijkse sector. Dit ligt iets boven het landelijk gemiddelde.
- De schaalgrootte van de supermarkten in Sittard-Geleen is groter dan het landelijk gemiddelde.

Het relatief ruime aanbod in de dagelijkse sector wordt daarmee sterk bepaald door het aanbod in de supermarktenbranche en de schaalgrootte van de winkels. Dit gemiddelde wordt omhoog gehaald door vijf grote supermarkten (> 1.400 m² wvo). Daarnaast is bijna de helft van alle supermarkten groter dan het landelijke gemiddelde. Tegelijk is het aantal kleine supermarkten van 500 m² wvo of minder gering.

¹ Bron: Locatus verkooppuntenbestand peildatum 20 april 2011, bevolking 1 januari 2011 (Buurtmonitor Sittard - Geleen)

Kaart 2.1: Supermarkten in de gemeente Sittard-Geleen naar marktsegmentatie



Verschillen naar woonplaats

- Binnen de gemeente is in **Sittard** het meeste aanbod in de dagelijkse sector gevestigd. Het aanbod van supermarkten ligt hier eveneens hoog. De stad telt twaalf supermarkten, aangevuld met één supermarkt in Munstergeleen en een kleine buurtsuper in Guttecoven. Het supermarktenaanbod is sterk vertegenwoordigd rond de binnenstad. Opvallend is verder het perifere supermarktcluster Lidl en Jan Linders gevestigd op het bedrijventerrein aan de Industriestraat.
- Ook **Geleen** kent ten opzichte van landelijke gemiddelden een omvangrijk aanbod in de dagelijkse artikelensector. Het aanbod wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van negen supermarkten. In het centrum van Geleen zijn vier supermarkten gevestigd. Jan Linders, C1000 en Albert Heijn hebben door hun schaalgrootte en ligging in het centrum een kernverzorgende functie. De Aldi supermarkt is relatief klein en zal daardoor een geringe aantrekkingskracht hebben op mensen die verder weg wonen. Geleen heeft naast het centrum nog drie wijkcentra, Lindenheuvel, Oud-Geleen en winkelcentrum Zuidhof. In Zuidhof waren twee supermarkten gevestigd Plus en Edah, nu nog één (Plus).
- De omvang van het dagelijks aanbod in **Born** is met 0,33 m² wvo per inwoner vrijwel gelijk aan het landelijke gemiddelde. Het aanbod is in 2006 versterkt met de komst van de discount supermarkt Aldi. Ook de kernen Grevenbicht en Buchten kennen hun eigen voorzieningen op het vlak van de dagelijkse artikelen.

Marktsegmentatie van het aanbod

Het gemeentelijk aanbod kent een brede samenstelling qua supermarktformules. De meest voorkomende formule is Aldi (6x) op de voet gevolgd door C1000 (5x), Albert Heijn (4x, exclusief AH To Go). Alle marktsegmenten zijn vertegenwoordigd uiteenlopend van full-service, naar prijsvriendelijk en discountaanbod. Met acht traditionele harddiscountsupermarkten (> 25% van alle supermarkten) is dit laatste segment ruim ingevuld in de gemeente. Normaal gesproken hebben deze discountsupermarkten een marktaandeel van 10% tot 15%.

De vestigingen van Super de Boer zijn omgebouwd tot Jumbo supermarkten. Deze formule is ten opzichte van Super de Boer meer gericht op het prijsvriendelijke marktsegment en kent tegelijk een hoog serviceniveau. Specifiek gaat het dan om de vestigingen aan de Romeinenstraat in Sittard en de Pastoor Vonckenstraat in Geleen.

Karakteristieken Budo-locatie

De Budo-locatie ligt aan de rand van het centrum van Sittard. Beleidsmatig valt de locatie binnen de begrenzing van het centrum van Sittard en voldoet daarmee ook aan het criterium als streeflocatie voor supermarktontwikkeling.

Hemelsbreed is de afstand tot de huidige Nettorama-locatie aan de Deken Tijssenstraat/Haspelsestraat ongeveer 400 meter. De ligging aan de Parallelweg maakt dat

de locatie goed bereikbaar is. De zichtbaarheid is goed vanaf de Parallelweg, maar minder goed uitgaande van de doorgaande verkeersroutes, zoals de Tunnelstraat/Elisabeth van Barstraat of de Rijksweg. Overigens is ook de huidige locatie van de Nettorama aan de Rijksweg Noord goed bereikbaar.

De ligging aan het spoor zorgt ervoor dat de bereikbaarheid van de locatie sterk gerelateerd is aan de hoofdroutes zoals de Parallelweg, Elisabeth van Barstraat/Tunnelstraat. Door de korte afstand tot de Tunnelstraat wordt de barrièrewerking van het spoor echter grotendeels opgeheven.

De locatie biedt ruim voldoende fysieke mogelijkheden voor het vestigen van een supermarkt inclusief passende parkeermogelijkheden.

Budo-locatie en de nabijheid van andere winkelvoorzieningen

Hoewel de Budo-locatie tot het centrum van Sittard gerekend wordt, is hier feitelijk sprake van een solitaire winkelvestiging. De afstand tot de binnenstad van Sittard bedraagt enkele honderden meters. Na de verplaatsing van de Nettorama zal de binnenstad nog alleen een vestiging van Albert Heijn (Walstraat) kennen. Op korte afstand van de binnenstad ligt nog het cluster Albert Heijn en Aldi aan de Brugstraat. Zoals het er nu naar uitziet zal ook Albert Heijn hier gevestigd blijven en mogelijk gaan optimaliseren.

Het meest nabijgelegen winkelcentrum is Limbrichterveld. Het winkelcentrum is momenteel circa 2.700 m² wvo² groot. De belangrijkste trekkers zijn de twee supermarkten C1000 en Lidl. Beide supermarkten zijn aan de krappe kant naar moderne maatstaven bezien (C1000 ruim 800 m² wvo en Lidl ruim 600 m² wvo). De supermarkten worden aangevuld met een beperkt aanbod aan winkels, horeca en dienstverlening.

Aan de noordzijde van de Budo-locatie grenzen de wijken Overhoven, Baandert en Stadbroek. Deze wijken behoren tot het verzorgingsgebied van het nog nieuw te ontwikkelen winkelcentrum Molenbeek.

2.2 De positionering van Nettorama

De Compleetste Lage-Prijzen-Supermarkt van Nederland

Nettorama presenteert zichzelf graag³ als de compleetste lage-prijzen-supermarkt van Nederland. Een goed en supervoordelig winkelaanbod, dat zoveel mogelijk wordt afgestemd op de actuele wensen van de lokale consument. Op basis van die succesformule heeft de supermarktketen zich sinds de oprichting in 1968 ontwikkeld

² Dit is inclusief de Verfgigant aan de Tunnelstraat in een omvang van meer dan 800 m² wvo.

³ Zie website www.nettorama.nl

tot een trendsettende 'merkendiscouter'. Naargelang de plaatselijke kansen en behoeften wordt gekozen voor elke dag lage prijzen en harde weekaanbiedingen.

Circa 30 winkels in Nederland

De organisatie telt inmiddels circa 30 winkels met een winkelverkoopvloeroppervlak variërend van circa 400 tot 2.400 m² wvo. De meeste filialen zijn te vinden in Noord-Brabant. Ook in Utrecht, Overijssel, Limburg, Gelderland, Zuid-Holland en Drenthe zijn winkels van Nettorama te vinden. In verband met de succesvolle ontwikkelingen wordt voortdurend gezocht naar geschikte vestigingslocaties en nieuwe uitbreidingsmogelijkheden.

A-merken en vers

De klanten van Nettorama zijn verzekerd van een breed merkenassortiment (ruim 6.000 artikelen) voor een opvallend lage prijs. Speerpunt zijn de dagelijkse levensmiddelen. Het aandeel A-merken bedraagt 70 procent. Daarnaast voert Nettorama een groot aantal artikelen van haar huismerk, Perfekt. Bij de versgroepen (aardappelen, groenten, fruit, brood, vlees en zuivel) gaat het in alle vestigingen om zelfbediening. Nettorama is, naar eigen zeggen, de enige merkendiscouter die in vers-aandeel hoog scoort.

10 tot 15 procent goedkoper

Het prijsniveau bij Nettorama ligt, volgens de website, gemiddeld opmerkelijk laag: 10 tot 15 procent lager dan andere supermarktketens. Bij consumententesten komt Nettorama steeds opnieuw als voordeligste kruidenier uit de bus. In tegenstelling tot veel andere supermarktorganisaties werkt Nettorama niet met spaarprogramma's voor klanten. Het voordeel wordt direct aan de klant doorgegeven.

De supermarktketen heeft van elk product slechts één verpakkingsformaat in huis. Dat drukt de kosten, en daardoor haalt Nettorama relatief hoge omzetten per vierkante meter en per medewerker.

Budgetcenter Enschede⁴

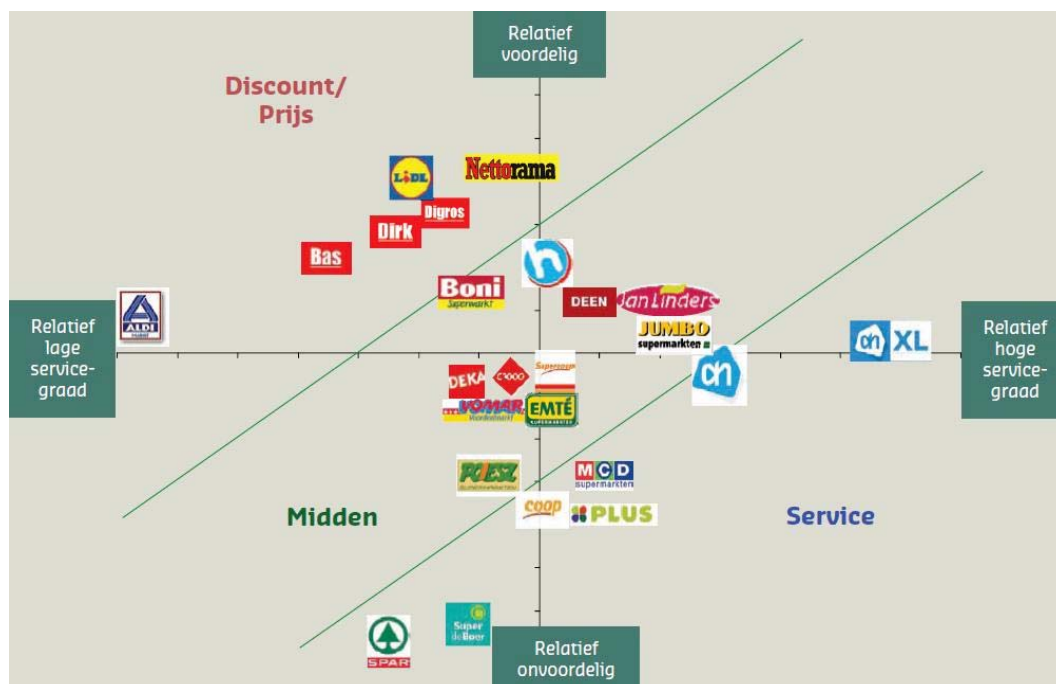
Op 4 maart 2009 werd de eerste supermarkt van Nettorama in een Budgetcenter geopend, aan het Spaansland 15 in Enschede. De oude Nettorama in die stad werd daartoe gesloten op 28 februari 2009. De Nettorama van 2.400 m² wvo⁵ is in het Budgetcenter gevestigd tezamen met o.a. een toko, een bloemenzaak, Blokker, Zeeman en Scapino. Praxis is de buurman. In de winkel is erg veel aandacht besteed aan de versafdelingen met een eigen versplein en een grote AGF-afdeling. De winkel telt 12 kassa's en streeft een omzet na van € 500.000,- per week (ofwel circa € 26 miljoen per jaar, c.q. een gemiddelde omzet die ruim boven de € 10.000,- per m² wvo ligt).

⁴ Bron: Distrifood maart 2009

⁵ Bron: Locatus Retailverkenner

Typering op basis van Kerstrapport GFK

Op basis van het GFK, Kerstrapport 2010 kan, vanuit de beleving van de consument, Nettorama worden getypeerd als de goedkoopste supermarkt met een gemiddelde servicegraad. Nettorama wordt nog altijd omschreven als 'Koning Voordeel'. Geen van de concurrenten scoort zo goed op de combinatie lage prijzen en aanbiedingen. Met deze combinatie onderscheidt Nettorama zich enerzijds van de harddiscounters maar ook van de service-supermarkten. In onderstaand schema van GFK is dit geïllustreerd. Wat verder opvalt is dat Lidl opschuift naar een hogere servicegraad.



Bron: GFK, Kerstrapport 2010

2.3 Vraagstructuur

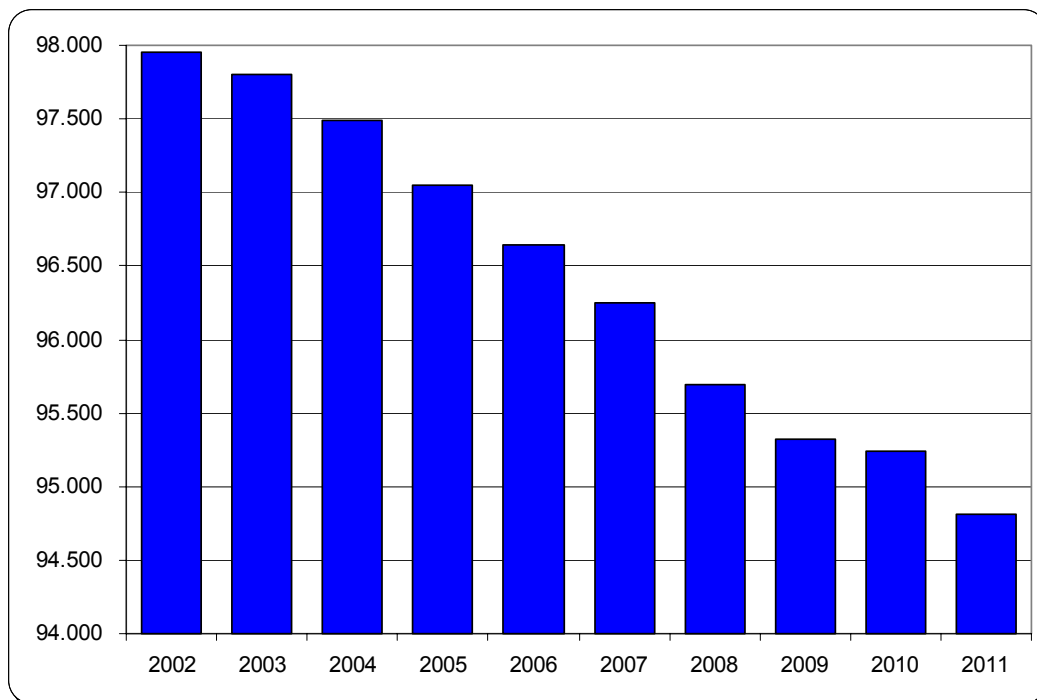
Bevolking

De gemeente Sittard-Geleen telde per 1-1-2011 94.814 inwoners, met als belangrijkste woonplaatsen Sittard (48.236 inwoners), Geleen (32.244 inwoners) en Born (14.334 inwoners).

Ontwikkeling van de bevolking

Het inwonertal van de gemeente vertoont een dalende trend. Sinds 2004 is de bevolking van de gemeente Sittard-Geleen met bijna 3% (bijna 2.700 inwoners) gedaald.

Figuur 2.1 Bevolkingsontwikkeling gemeente Sittard-Geleen



Verspreid over de gemeente vinden de komende jaren verschillende woningbouwprojecten plaats. De belangrijkste projecten zijn de vernieuwing van het woongebied Molenbeek waar in totaal ongeveer 425 nieuwe woningen gebouwd gaan worden, het plan voor het centrum van Sittard 'Zitterd Revisited' en de ontwikkeling van het 'Middengebied' tussen Sittard en Geleen. De totale woningbouwproductie zal echter niet resulteren in een toename van de bevolking, zo blijkt uit de bevolkingsprognoses⁶. Uit de prognoses komt naar voren dat het inwonertal van de gemeente de komende jaren verder zal afnemen.

De verwachting van het Etil in 2004 was dat er in 2010 circa 96.400 mensen in de gemeente zouden wonen en dit was in de rapportage van 2008 bijgesteld naar 94.800. In werkelijkheid lag het inwoneraantal in 2010 op circa 95.300. Het lijkt daarmee dat de bevolkingskrimp de afgelopen jaren iets minder sterk is geweest dan werd verwacht. Dit neemt niet weg dat de dalende lijn gecontinueerd blijft.

De meest recente prognose (2010) van Etil gaat uit van een bevolkingsaantal van ongeveer 92.815 op 1 januari 2015. Na 2015 wordt een verdere daling voorspeld van gemiddeld 0,5% per jaar. De prognose van het CBS is iets positiever en verwacht dat het inwonertal in 2015 uitkomt op ongeveer 93.700.

⁶ Bron: Etil: divers

Tabel 2.2: Bevolkingsprognose Sittard-Geleen

Prognose (per 1 januari)	2015
Prognose Etil 2004	93.685
Prognose Etil 2010	92.816
Prognose CBS 2009	93.738

2.4 Gemeentelijk beleid

Retailstructuurvisie Sittard-Geleen

In 2007 heeft de gemeente Sittard-Geleen een visie op de toekomstige retailstructuur op laten stellen⁷. Deze visie is het kader voor het te voeren ruimtelijk detailhandelsbeleid van de gemeente. In de visie wordt ten aanzien van de huidige situatie geconcludeerd dat het winkelaanbod voor voedings- en genotmiddelen ruim is en dat er geen aanleiding is voor uitbreiding van dit aanbod. Wel is enige uitbreiding en/of verplaatsing van aanbod ter versterking van de retailstructuur gewenst. Met name daar waar winkelgebieden verouderd zijn.

Het winkelaanbod voor duurzame en overige goederen is voldoende groot. Distributieve uitbreidingsruimte ontbreekt. Dit wil echter niet zeggen dat er geen nieuwe ontwikkelingen haalbaar of gewenst zijn. Nieuwe projecten op goede locaties kunnen bijdragen aan het versterken van de structuur in zijn totaliteit.

Ten aanzien van de toekomstige retailstructuur zijn in de visie de volgende ontwikkelingsrichtingen geschetst:

- **Centrum Sittard:** Functie als recreatief winkelgebied versterken. Impulsen in dit gebied dienen gepaard te gaan met terughoudend beleid ten aanzien van uitbreiding van het recreatieve aanbod buiten het centrum.
- **Centrum Geleen:** Profileren als gemakscentrum. De kracht van dit centrum ligt in een compleet aanbod voor dagelijkse boodschappen en recreatief winkelen, in combinatie met goede bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en een compacte opzet.
- **Volumineuze artikelen:** Winkels zijn hoofdzakelijk gevestigd op drie locaties: Gardenz, Dr. Nolenslaan en Industrierrein Bergerweg. In de toekomstige structuur is Gardenz het aangewezen concentratiegebied. Hier worden alleen winkels in de branches woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra toegestaan. Daarnaast is het gewenst de bouwmarkten aan de Dr. Nolenslaan te behouden.
- **Wijkwinkelstructuur:** Het streven is levensvatbare winkelcentra voor dagelijkse aankopen. De basis hiervoor zijn eigentijdse en gevarieerde supermarkten.

⁷ Gemeente Sittard-Geleen, Retailstructuurvisie. Dtnp oktober 2007

Gemeentelijk detailhandelsbeleid

De Gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen heeft de Retailstructuurvisie in februari 2008 op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld. In het besluit zijn onder andere de volgende voorstellen opgenomen voor de inrichting van vooral de dagelijkse sector binnen de hoofdwinkelstructuur in de gemeente:

- Het centrum van Geleen verder ontwikkelen in lijn van de Stadsvisie tot stedelijk servicecentrum.
- De ontwikkeling van het centrum van Sittard tot recreatief en grootstedelijk winkelcentrum met een bovenregionale uitstraling.
- Streeflocaties voor supermarkten en wijkwinkelcentra zijn:
 - Centrum Geleen
 - Centrum Sittard
 - Fortuna Stadion
 - Centrum Born
 - Zuidhof
 - Bloemenmarkt
 - Munstergeleen
 - Grevenbicht
 - Limbrichterveld
 - Hemelsley/Stadbroek
 - Kemperkoul

De gemeenteraad legt vast dat voor Oud-Geleen de bestaande wijkwinkelvoorzieningen in de huidige omvang behouden dienen te worden (Pastoor Vonckenstraat).

- Uit oogpunt van leefbaarheid van de kleine kernen ook Buchten/Holtum als streeflocatie toe voegen, onder de voorwaarde dat het gaat om verplaatsing van de bestaande supermarkt in Buchten.
- Ontwikkeling van detailhandel onder het stadion in de sportbranches (6.000 m² wvo) en een grootschalige supermarkt (5.000 m² wvo).
- Voor de wijken Sanderbout, Craaveld, Ophoven en Middengebied is een wijkwinkelvoorziening op de Slachthuislocatie wenselijk. In samenhang met eerdere besluitvorming over het Fortunastadion is het hierbij wenselijk dat het voor beide locaties dient te gaan om verplaatsers. Op basis van een distributieplanologisch onderzoek moet aangegeven worden wat de omvang van de wijkwinkelvoorziening op de Slachthuislocatie uiteindelijk kan worden.

Genoemde beleidslijnen impliceren dat meerdere bestaande winkel- c.q. supermarktlocaties niet aangewezen zijn als structuurbepalende locatie voor alledaagse aankopen (dagelijkse sector). Uitbreiding van het winkeloppervlak op deze locaties wordt niet toegestaan en gezien wordt via welke instrumenten reductie van winkels voor alledaagse aankopen kan worden bevorderd.

Hierbij gaat het onder meer om de volgende locaties:

- Industriestraat (Jan Linders, Lidl);
- Klijnenlaan (Aldi);
- Bremstraat (C1000);
- Brugstraat (Albert Heijn, Aldi);

2.5 Plannen en ontwikkelingen detailhandel

Er is, al gedurende meerdere jaren, veel dynamiek in de dagelijkse artikelensector in de gemeente Sittard-Geleen. De supermarktonthwikkelingen spelen hierin een centrale rol. Per kern zijn kort, op grond van de actuele stand van zaken, de voor de dagelijkse sector relevante plannen beschreven⁸. Deze plannen zullen zeker nog aan veranderingen onderhevig zijn. De onderstaande opsomming is derhalve indicatief.

Sittard

- De **Stadionontwikkeling** met onder andere een grootschalige supermarkt met een minimale omvang van 3.500 m² vvo en een maximale omvang van 4.250 m² vvo. Nog steeds is het streven vanuit de gemeente gericht op een verplaatser. Op basis van het gewijzigde bestemmingsplan zal nu ook nieuwvestiging tot de mogelijkheden behoren.
- In de wijk Stadbroek in **Sittard-Noordoost** wordt het stedelijke vernieuwingsgebied Molenbeek ontwikkeld. In dit gebied is ook een winkelcentrum met supermarkten voorzien. In de retailstructuurvisie wordt gesproken over een klein winkelcentrum met twee supermarkten en beperkt aanvullend dagelijks aanbod. De invulling van de supermarkten gebeurt bij voorkeur door verplaatsing elders uit Sittard. De Attent aan de Tudderenderweg zal hier naar toe verplaatsen en de formule wijzigen in Plus. In het verleden is ook al de Super de Boer-vestiging aan de Hemelsley (toen 640 m² vvo) in Vrangendael gesloten en zijn de meters daarmee uit de markt gehaald. Aldi wordt genoemd als tweede supermarktformule. Recent is een iets kleinere opzet van het plan Molenbeek gepresenteerd. Op de begane grond is ruimte voor circa 3.500 m² bvo aan commerciële voorzieningen. Het is nog onduidelijk wat dit betekent voor de eerder genoemde 3.200 m² bvo (ca. 2.700 m² vvo) aan supermarkten. Naar verwachting zal de start van de bouw eind 2011 plaatsvinden.
- In de Retailstructuurvisie is De **Dobbelsteen** aangewezen als potentiële herontwikkelingslocatie. Hier is nu onder meer een Nettorama supermarkt gevestigd. Op de locatie is maximaal 12.500 m² bvo aan nieuwe retail voorzien⁹. Gedacht wordt aan multimedia, sport-adventure, ICT-gerelateerde functies en een stadssupermarkt. Indien er sprake van is, dient de stadssupermarkt ingevuld te worden met een verplaatser.

⁸ Bron: gemeente, supermarktorganisaties en diverse persberichten.

⁹ Deze maximale omvang is vastgelegd in het Raadsbesluit van 3 juni 2009. In dit besluit is besloten het retailprogramma terug te brengen van 19.000 m² bvo naar 12.500 m² bvo.

- Nettorama wil graag verplaatsen naar de **Budo-locatie**. Deze locatie (Parallelweg/ De Limpensstraat/ Heinseweg) wordt herontwikkeld. De te verplaatsen supermarkt krijgt naar verwachting een oppervlak van 2.000 m² bvo (ca.1.600 m² wvo) Dit betekent een netto-uitbreiding van de winkel van ongeveer 640 m² wvo.
- Voor de **Aldi supermarkt** aan de Leyenbroekerweg worden de mogelijkheden onderzocht voor volledige (her)nieuwbouw inclusief, enige uitbreiding naar circa 1.180 m² bvo. Alternatief kan zijn een relocatie van de winkel naar het nieuwe winkelcentrum Molenbeek in de wijk Stadbroek.
- Voor winkelcentrum **Limbrichterveld** wordt al langer gesproken over een upgrading waarbij ook naar de supermarkten wordt gekeken. C1000 heeft enige tijd geleden de supermarkt heringericht. In het Raadsbesluit van februari 2008 is uitgesproken dat het beleid zich zou moeten richten op het versterken van de wijkwinkelcentra in de gemeente. Ten aanzien van Limbrichterveld wordt daarbij aangegeven dat een plan van aanpak voor de opwaardering opgesteld moet gaan worden. De eigenaar en ondernemers zijn hierover met elkaar in overleg. Inmiddels liggen er van de zijde van de beheerder en de ondernemers concrete plannen om te komen tot verfraaiing van de luifels en tot meer uniformiteit in de reclamevoering. Tevens wordt gekeken naar nieuwe bestrating en straatmeubilair¹⁰.
- De Raad van de gemeente Sittard-Geleen heeft besloten om een nieuw wijkwinkelcentrum toe te staan op de **Slachthuislocatie** in Sittard-Zuid. De gemeente gaat er van uit dat de locatie ontwikkeld wordt door verplaatsing van één (wijkgerichte) supermarkt met een omvang van circa 1.500 m² bvo (1.200 m² wvo).

Geleen

- In **winkelcentrum Zuidhof** is de oude vestiging van Edah enige tijd geleden omgebouwd tot Plus supermarkt. De Plus is binnen het centrum verhuisd naar een nieuwe locatie. De oude vestiging van Plus staat nu leeg. Het is niet bekend of deze unit heringevuld wordt.

Born

- Na opening van de Aldi supermarkt in 2006 in het **centrum** van **Born** zijn er geen verdere plannen voor Born bekend. De Aldi is uitgebreid tot 817 m² wvo.
- De **Super de Boer** in **Buchten** is omgevormd tot een Troefmarkt (350 m² wvo). In het gebied tussen Buchten en Holtum is in potentie sprake van een mogelijke ontwikkeling van een nieuw voorzieningencluster ten behoeve van beide wijken. Ter versterking van het draagvlak van een dergelijk voorzieningencluster onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om de huidige supermarkt in Buchten te verplaatsen naar het gebied tussen Buchten en Holtum en daarmee de realisatie van een nieuw wijkcentrum te ondersteunen. Dit wel onder de voorwaarde dat een aanvullend distributieplanologisch onderzoek uitwijst dat door

¹⁰ Bron: Dagblad de Limburger 26 mei 2011

de voorgestane ontwikkeling er geen sprake is van duurzame ontwricting van de bestaande aanbodstructuur in Born. De voorliggende ontwikkelingsrichting is vastgelegd in het raadsbesluit van februari 2008. Inmiddels ligt er medio 2010 een initiatief om de Troefmarkt te verplaatsen naar de locatie Aldenhofweg en om te vormen naar een Albert Heijn van circa 1.200 tot 1.300 m² wvo met 100 parkeerplaatsen op maaiveld.

Onderstaand zijn alleen de harde plannen voor de supermarktontwikkeling in de gemeente Sittard-Geleen vertaald naar het programma, zoals dat juni 2011 kan worden ingeschat.

Resumé plannen en ontwikkelingen supermarkten Sittard

Locatie	Mogelijke ontwikkeling	Opmerkingen	Oppervlak m ² wvo
De Dobbelsteen	Afbouw supermarkt blijvende mogelijkheden voor stadssupermarkt	Vastgelegd in Raadsbesluit december 2006, nog niet concreet	-
Stadionlocatie	Grootschalige supermarkt, invulling bij voorkeur maar niet uitsluitend door verplaatser	Vastgelegd in Raadsbesluit februari 2008	3.500–4.250
Slachthuislocatie	Buurt-/wijkwinkelcentrum invulling door 1 supermarkt als verplaatser: 1x 1.500 m ² bvo	Als streeflocatie vastgelegd in Raadsbesluit februari 2008 (geen metrage opgenomen)	Max.1.200
Molenbeek	Wijkwinkelcentrum 2 supermarkten, invulling door verplaatser	Planontwikkeling gaande.	2.560
Budo-locatie	Supermarkt, invulling door verplaatser	Planontwikkeling gaande, omvang Nettorama naar beneden bijgesteld	1.600

3. FUNCTIONEREN EN DYNAMIEK

3.1 Huidig functioneren dagelijkse sector

Gemiddeld bestedingsniveau

Voor het bepalen van het functioneren van het aanbod en de distributieve ruimte maken we gebruik van de gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking. Deze bestedingen worden naar de lokale situatie gecorrigeerd indien het inkomensniveau in de gemeente afwijkt van landelijke gemiddelden. Hiervan is in Sittard-Geleen geen sprake.

Het inkomensniveau in de gemeente Sittard-Geleen bedraagt ca. € 14.300,- per hoofd van de bevolking per jaar en ligt daarmee ca. 2,7% onder het landelijk gemiddelde inkomen van € 14.700,- per hoofd van de bevolking¹¹. Bij een afwijking kleiner dan 5% wordt uitgegaan van de landelijke gemiddelde bestedingen aan de detailhandel. In Nederland wordt er in de dagelijkse artikelensector circa € 2.210,- per hoofd van de bevolking besteed. Dit zijn de meest recente gegevens, op basis van omzetcijfers (nieuwe methodiek HBD)¹². Door de nieuw toe te passen dynamiek zijn deze cijfers niet 1 op 1 vergelijkbaar met de vorige rapportages. Deze aanpassing leidt overigens niet tot andere conclusies.

Het is moeilijk om medio 2011 een inschatting te maken van de toekomstige toonbankbestedingen in de dagelijkse artikelensector. BRO hanteert dan ook in de benadering van het toekomstig functioneren gelijkblijvende bestedingen.

Omzetontwikkeling

In 2009 realiseerde de totale detailhandel als gevolg van de economische crisis een omzetsdaling van 4%. Vooral in non-foodwinkels nam de omzet af, ongeveer 8%. De consument bezuinigde vooral op de aanschaf van duurzame goederen, zoals auto's, meubels en kleding. In de aanschaf van food producten is eveneens een terugval te zien, maar lang niet zo groot als bij non-food. In 2009 werd 1% meer aan levensmiddelen gekocht.

Dit is een gebruikelijk beeld. Immers, de non-foodbranches zijn doorgaans meer conjunctuurgevoelig. Wanneer het economisch voor de wind gaat, profiteren zij sneller en met hogere pieken in omzet en volume dan de foodbranches. Wanneer de economie weer zal aantrekken, is niet duidelijk. In 2010 daalde het beschikbaar inkomen nog met 1,4 procent (na correctie van inflatie). Mensen hebben dan met hun

¹¹ Bron: CBS, Regionale Inkomensverdeling 2006 (2009).

¹² Bestedingen en omzet per m² wvo zijn exclusief BTW en betreffen de detailhandelsomzet. Dit behelst de opbrengsten uit levering van producten, goederen en diensten aan alleen consumenten.

inkomen in feite niet méér te besteden dan een jaar eerder. De detailhandel blijft dus voor een uitdaging staan.

Welk effect de economische crisis daadwerkelijk heeft gehad op de bestedingen per hoofd van de bevolking is (nog) niet bekend. Vanwege de beschikbaarheid van gegevens gaan we uit van de meest recente data, augustus 2010.

Koopstromen

De aannames voor de koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing zijn op hoofdlijnen gebaseerd op de eerdere, door BRO gemaakte, rapportages. Onze inschatting is dat de aannames op gemeenteniveau niet wezenlijk zijn veranderd in de afgelopen jaren. Het landelijk beeld is dat de consument voor dagelijkse boodschappen nog steeds sterk op het aanbod in de directe omgeving is georiënteerd. Wel zien we dat deze directe omgeving steeds 'groter' wordt, mede onder invloed van de toenemende mobiliteit en het grote referentiekader van de consument. De uitwisseling van koopstromen tussen stadsdelen en plaatsen wordt steeds groter.

Binnen de gemeente Sittard-Geleen hebben sinds 2008 en 2010 naar verwachting enkele verschuivingen plaatsgevonden. De 'snelle' sluiting van de Albert Heijn aan de Rijksweg-Zuid, zal gezorgd hebben voor enige verschuiving van de koopstromen in de directe omgeving. Wij verwachten dat de koopkrachtbinding op Sittard iets is gedaald door de verdere uitbreiding van het aanbod in Duitsland. De binding in Geleen zal versterkt zijn door de ontwikkelingen in het centrum. De aantrekkingskracht van het aanbod in Makado Beek is echter sterk gebleven. Vanuit de landelijke trend dat de scope van de consument steeds groter wordt, zal de binding op het aanbod in Born onder druk staan. We gaan uit van een nagenoeg onveranderde koopkrachttoevloeiing.

Tabel 3.1: Inschatting koopstromen dagelijkse artikelensector gemeente Sittard-Geleen 2008 - 2010

Plaats	Inwoners	Binding		Toevloeiing
		2008	2011	2011
Sittard*	48.236	93%	92%	14%
Geleen	32.244	84%	88%	14%
Born**	14.334	87%	86%	10%
Totaal gemeente	94.814	93%	93%	9%

* Inclusief Munstergeleen, Guttecoven, Limbricht, Einighausen.

** Inclusief Buchten, Obbicht, Papenhoven en Grevenbicht.

Benadering huidig functioneren aanbod

Op basis van de vraag- en aanbodanalyse van de bestaande situatie in de dagelijkse artikelensector en de voorgaande aannames kan een benadering worden gemaakt van het huidige economisch functioneren van de dagelijkse artikelensector in de gemeente Sittard-Geleen.

Tabel 3.2: Huidig functioneren dagelijkse artikelensector Sittard-Geleen (2011)

	Sittard	Geleen	Born	Gemeente
Inwoners gemeente Sittard-Geleen	48.236	32.244	14.334	94.814
Bestedingen per hoofd van de bevolking (€)	2.210	2.210	2.210	2.210
Bestedingspotentieel (€ mln.)	106,6	71,3	31,7	209,5
Koopkrachtbinding	92%	88%	86%	93%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	98,1	62,7	27,2	194,9
Toevloeiing als aandeel van de omzet	14%	14%	10%	9%
Omzet door toevloeiing (€ mln.)	16,0	10,2	3,0	19,3
Totale omzetpotentieel (€ mln.)	114,0	72,9	30,3	214,1
Huidig oppervlak (m ² wvo)	17.091	13.556	4.782	35.429
Omzet per m² wvo (€)	6.675	5.400	6.350	6.050
Landelijk gemiddelde (€ per m ² wvo)	6.900	6.900	6.900	6.900

De gemiddelde omzet per m² wvo in de dagelijkse artikelensector in de gemeente Sittard-Geleen ligt rond de € 6.050,- per m² wvo. Dit ligt onder het landelijk gemiddelde. De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit is de referentie waartegen het functioneren wordt afgezet. De (rekenkundig) gemiddelde vloerproductiviteit in Nederland is in de dagelijkse artikelensector circa € 6.900,- per m² wvo¹³. In de praktijk zijn hierin grote verschillen naar type aanbod, vestigingslocatie en regio. Exacte gegevens hierover zijn niet bekend, maar over het algemeen ligt de vloerproductiviteit in het zuiden van Nederland lager dan in andere regio's, zoals de Randstad. De gemiddelde omzet per m² wvo ligt duidelijk het laagste in de kern Geleen. Daarentegen scoort Sittard in de lokale verhoudingen nog het best.

De vloerproductiviteiten voor de gehele gemeente dalen als het gevolg van een krimpend aantal inwoners. In alle kernen blijft het gemiddeld economisch functioneren van de dagelijkse sector achter bij de landelijke gemiddelden.

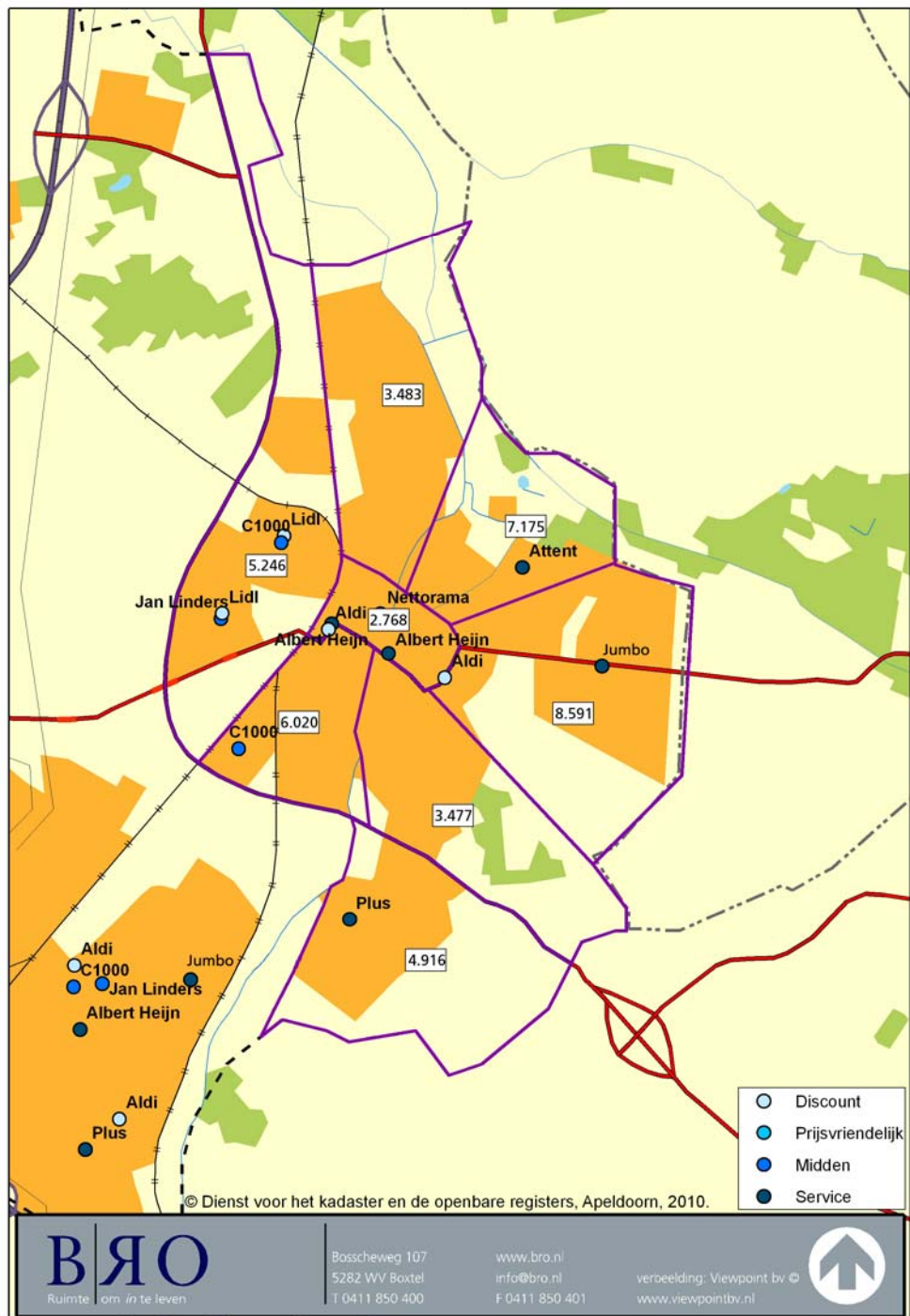
Bij de tabel moet worden opgemerkt dat de gebonden bestedingen en omzet door toevloeiing van de afzonderlijke plaatsen opgeteld niet het totaal voor de hele gemeente geeft. Een deel van de omzettoevloeiing op de kernen is omzet die van bijv. Geleen naar Sittard gaat. Vanuit het perspectief van de hele gemeente gezien, is dit echter koopkrachtbinding. De omzet blijft namelijk binnen de gemeente.

In de huidige marktsituatie geen kwantitatieve ruimte voor uitbreiding

De huidige lage gemiddelde omzet per m² wvo in de dagelijkse artikelensector voor de gehele gemeente Sittard-Geleen duidt op het ontbreken van de distributieve ruimte om tot uitbreiding van het aanbod over te gaan. Per kern is wel sprake van verschillen, maar per saldo betekent dit dat het bij uitbreidingen vooral dient te gaan om herstructurering en verplaatsing.

¹³ HBD, Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek – augustus 2010.

Kaart 3.1: Supermarktenaanbod Sittard en Geleen en omvang bevolking wijkcombinaties



3.2 Huidig functioneren supermarkten

Voorgaande benadering van het functioneren van de dagelijkse sector geeft een beeld van de sector in zijn totaliteit. Voor de individuele situatie en winkel zal het daadwerkelijk functioneren kunnen afwijken van dit gemiddelde. Concreet kan dit betekenen dat een bepaalde winkel veel beter of juist veel slechter functioneert. Dit is afhankelijk van tal van factoren.

In deze paragraaf is voor de supermarktsector een inschatting gemaakt van het functioneren van de individuele supermarkten in Sittard en Geleen. Daarbij is onder meer rekening gehouden met de ligging van de winkel in het primaire verzorgingsgebied, de bereikbaarheid, zichtbaarheid en schaalgrootte. In grote lijnen zijn de resultaten geverifieerd met supermarktorganisaties en afgezet tegen landelijke gemiddelden.

- Een aantal supermarkten in Sittard functioneert naar onze informatie goed met een bovengemiddelde omzet per m² wvo, zoals Albert Heijn Brugstraat en Netorama. Het goede functioneren heeft onder meer te maken met de goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden en de moderne schaal van de winkel of een sterke eigen positionering of uniciteit van de winkel.
- Verschillende supermarkten functioneren naar verwachting redelijk conform landelijke gemiddelden, zoals Jumbo Romeinenstraat en Plus Zuidhof. De reden daarvoor is dat deze winkels een duidelijk en ruim eigen verzorgingsgebied hebben.
- Meerdere supermarkten in de gemeente functioneren ondergemiddeld. Kritische factoren daarbij zijn een gering primair draagvlak, matige bereikbaarheid en de overlap in verzorgingsgebieden van winkels. Een voorbeeld hiervan is Albert Heijn Walstraat.
- Een aantal supermarkten is zelfs kwetsbaar in haar positie, zoals de C1000 Bremstraat of de voormalige Super de Boer in de Pastoor Vonckenstraat in (Oud-) Geleen. Dit heeft vooral te maken met het geringe draagvlak in de directe omgeving, de moeilijke bereikbaarheid en de kleine schaal van de winkel. Wel heeft BRO recentelijk van de Jumbo-organisatie begrepen dat de supermarkt aan de Pastoor Vonckenstraat na de formulewijziging beter is gaan functioneren.

In het kaartbeeld is de supermarktenstructuur weergegeven. Tevens is in het kaartbeeld de verdeling van het aantal inwoners over Sittard weergegeven met een onderverdeling naar wijkcombinaties. Deze wijkcombinatie is een clustering van een aantal wijken tot een gebied dat min of meer gezien kan worden als een geheel. Bij de clustering is rekening gehouden met infrastructuur en natuurlijke barrières zoals waterlopen of groenzones.

De wijkcombinaties geven op hoofdlijnen de primaire verzorgingsgebieden van de supermarkten weer. Zo heeft Jumbo Romeinenstraat een primair draagvlak van 8.500 inwoners en moeten de vier supermarkten in Limbrichterveld een primair draagvlak delen van ongeveer 5.250 inwoners.

3.3 Uitgangspunten dynamiek

Algemeen

In deze paragraaf zullen wij een inschatting maken van het toekomstig economisch functioneren en de daarbij horende distributieve ruimte voor de dagelijkse artikelsector. De diverse plannen en initiatieven zullen wij binnen dit kader op de effecten beoordelen. Hierbij houden we rekening met ontwikkelingen in zowel de vraag als de aanbodzijde. Voor de lopende initiatieven is er sprake van nog veel onzekerheden. Dit maakt het ook lastig om een goede inschatting te maken van de toekomstige distributieve mogelijkheden. Hiervoor is mede bepalend welk initiatief met welke invulling van supermarkten en andere winkels en in welke omvang daadwerkelijk gerealiseerd zal worden.

Focus van onderzoek bij Budo-locatie

De focus van dit onderzoek ligt bij de mogelijkheden en effecten van de ontwikkeling van de Budo-locatie aan de Heinseweg in Sittard. Gezien de ligging van deze locatie verwachten wij de grootste effecten op het aanbod in de kern Sittard zelf en slechts beperkt op de kern Geleen. De effecten op het aanbod in Born zullen, vooral vanwege de afstand en het duidelijk afgebakende eigen verzorgingsgebied, beperkt zijn. Voor de toekomstige situatie laten we deze kern dan ook buiten beschouwing.

De invulling van de Budo-locatie

Het gaat aan de basis om de herontwikkeling op de locatie Parallelweg/De Limpensstraat/Heinseweg. De te verplaatsen Nettorama zal naar verwachting 2.000 m² bvo (1.600 m² wvo) groot worden op deze locatie. Dit betekent een uitbreiding van circa 640 m² wvo ten opzichte van de thans in gebruik zijnde ruimte voor de huidige vestiging op de Rijksweg Noord. Hoewel Nettorama op basis van het bestemmingsplan aanspraak kan maken op een omvang van 2.845 m² bvo, zijn de meters daarmee nog niet in gebruik en zal sprake zijn van toevoeging. In de verdere berekeningen gaat BRO ervan uit dat er geen supermarkt terugkomt in het project de Dobbelsesteen of dat er sprake zal zijn van een verplaatsing van een andere supermarkt naar de Dobbelsesteen-locatie. Het planinitiatief spreekt wel van het toevoegen van een binnenstadssupermarkt op deze plek.

- De totale netto toevoeging komt neer op ca 640 m² wvo.

Ontwikkeling Slachthuislocatie

Er zijn plannen voor de ontwikkeling van een nieuw wijkwinkelcentrum op het Slachthuisterrein. De exacte invulling van dit winkelcentrum is nog nader uit te werken. De gedachten gaan nu uit naar de ontwikkeling van een klein wijkwinkelcentrum met één supermarkt aangevuld met enkele andere winkels. De supermarkt wordt naar verwachting (en bij voorkeur) ingevuld door een verplaatser zijnde de C1000 aan de Bremstraat. Het is de bedoeling dat de achterblijvende m² wvo (514 m² wvo) uit de markt worden genomen. De nieuwe supermarkt dient circa 1.500 m² bvo, ofwel circa 1.200 m² wvo groot te worden.

- De totale netto-toevoeging bedraagt circa 700 m² wvo.

Grootschalige supermarkt Fortuna Stadion

Het initiatief voor het stadion betreft de realisatie van een grootschalige supermarkt met een omvang van minimaal 3.500 m² wvo en maximaal 4.250 m² wvo. Binnen deze ruimte liggen mogelijkheden voor zowel nieuwvestiging als voor verplaatsing. De eerder voorgestelde verplaatsing van bijvoorbeeld Albert Heijn vanaf de Brugstraat is momenteel niet (meer) aan de orde. Wel is het streven van de gemeente nog steeds om via flankerende maatregelen verplaatsters naar het stadion te bewegen, conform het eerdere uitgangspunt (2.350 m² wvo verplaatsing).

Over de exacte invulling van de megasupermarkt is op dit moment bij BRO niets bekend. De kracht van de formule is uiteraard wel sterk bepalend voor de verzorgingsfunctie en de reikwijdte voor de klanten van de supermarkt. Op dit moment kan BRO daarop alleen gemiddelde aannames doen.

Gezien de marktsituatie (het ontbreken van distributieve ruimte) in de gemeente Sittard-Geleen is het, volgens BRO, nog maar de vraag of een mogelijke nieuwe (en dus volledig toe te voegen) megasupermarkt in het stadion uiteindelijk ook 4.250 m² wvo groot zal worden. Daarmee zou deze supermarkt tegelijk uitgroeien tot de grootste van Nederland. Momenteel zijn er volgens de opgave van Locatus 15 supermarkten in Nederland groter dan 3.500 m² wvo. Opvallend is dat in de top 5 maar liefst 3 Limburgse supermarkten voorkomen (AH-XL Makado Beek, 3.915 m², AH-XL Trefcenter Venlo, 3.814 m² en Die 2 Brüder von Venlo, Venlo centrum, 3.807 m²). De grootste supermarkt in Nederland is momenteel de AH-XL in winkelcentrum Kronenburg in Arnhem met 4.012 m² wvo.

- De totale netto toevoeging komt neer op maximaal 4.250 m² wvo, indien mogelijk verminderd met verplaatsters.

Realisatie nieuw winkelcentrum Molenbeek

In de wijk Stadbroek wordt een nieuw winkelcentrum gerealiseerd met twee supermarkten, naar alle waarschijnlijkheid een full-service supermarkt en een discounter.

De omvang van het winkelcentrum zal circa 3.500 m² bvo bedragen, waarvan het grootste deel bestemd is bestemd voor de supermarkten. In eerdere plannen werd gesproken over een omvang van 2.700 m² wvo voor de twee supermarkten. De nabijgelegen Attent (110 m² wvo) supermarkt zal uit de markt worden genomen. De tweede verplaatser¹⁴ is bij BRO niet bekend. We gaan ervan uit met deze tweede verplaatser elders minimaal 500 m² wvo uit de markt wordt gehaald.

- De totale netto toevoeging bedraagt circa 2.000 m² wvo en kan nog hoger oplopen indien ook nog andere zaken in de dagelijkse artikelensector in het centrum worden toegevoegd of als de tweede supermarkt niet zal worden ingevuld door een verplaatser.

Overige ontwikkelingen

De overige ontwikkelingen zijn volgens de informatie van BRO nog onvoldoende concreet of zullen pas op langere termijn ten uitvoer worden gebracht. Deze ontwikkelingen zijn daarom *niet* doorgerekend in de (cumulatieve) effectenanalyse.

Draagvlak en bestedingen

Voor het bepalen van het toekomstig economisch functioneren van de winkelvoorzieningen in de dagelijkse artikelensector in de gemeente Sittard-Geleen zullen wij uitgaan van de volgende uitgangspunten:

- De verschillende bevolkingsprognoses geven elk een iets ander beeld. De meest recente prognose (Etil) gaat uit van een bevolkingsomvang van ongeveer 92.800 in 2015. Dit is wellicht iets te negatief gezien de naar boven bijgestelde prognoses. De prognose van CBS is positiever voor 2015 (93.700) maar ook iets ouder. Wij gaan uit van de prognose dat de bevolking in de gemeente Sittard-Geleen daalt van 94.800 nu naar ongeveer 93.000 in 2015. Een daling van ongeveer 2%. Doorvertaling van deze procentuele daling naar de kernen betekent:
 - een daling van het inwonertal in Sittard naar ongeveer 47.200;
 - een daling van het inwonertal in Geleen naar ongeveer 31.600.
- De bestedingen worden voor deze benadering gelijk gehouden aan het huidige niveau. Het is op dit moment moeilijk te voorspellen in welke richting deze zich zullen ontwikkelen.

¹⁴ In de media wordt wel gesproken over Aldi

3.4 Ontwikkeling koopstromen

BRO verwacht dat de genoemde initiatieven in de dagelijkse artikelensector zullen leiden tot een optimalisatie van de koopstromen, wel met verschillen tussen Sittard en Geleen.

Koopkrachtbinding

De versterking van het dagelijkse artikelen- en vooral het supermarktenaanbod in de kern Sittard zal ertoe leiden dat de koopkrachtbinding in Sittard toeneemt. Onder invloed van ontwikkelingen buiten Sittard (bijvoorbeeld net over de grens in Duitsland, in Roermond en in Beek), maar ook de veranderingen in het koopgedrag van de consument die een steeds grotere scope krijgt voor aankopen in de boodschappensfeer, zit er maar beperkt rek in de koopkrachtbinding. Een toename van de koopkrachtbinding van 92% naar 95% is, volgens de inschatting van BRO, reëel. De eerder door BRO ingeschatte hoge bindingspercentages van 97% stellen we nu dus, onder invloed van vooral de Duitse, maar ook de regionale, ontwikkelingen, naar beneden bij. De hoogte van de binding zal ook bepaald worden door de uniciteit en de kracht van de supermarktformule(s).

Alle supermarktontwikkelingen die in de vorige paragraaf beschreven zijn, zijn gelokaliseerd in Sittard. Versterking van het aanbod op deze locaties (vooral de locaties aan de zuidkant van Sittard) zal de koopkrachtbinding op de kern Geleen doen afnemen. BRO verwacht een afname van de koopkrachtbinding zeker oplopend naar 4%. De binding op Geleen zou dan uitkomen op 84%. De inschatting is zeker dat een megasupermarkt op de locatie nabij het stadion, door de ligging en de bereikbaarheid een substantieel deel van de omzet uit Geleen zal behalen.

Per saldo zal de totale koopkrachtbinding op gemeentelijk niveau toenemen. De koopkrachtbinding in de dagelijkse artikelensector is voor de gemeente Sittard-Geleen voor de marktsituatie van 2015 ingeschat op 95%.

Koopkrachttoevloeiing

De verwachting van BRO is dat de koopkrachttoevloeiing van buiten de gemeente in de dagelijkse artikelensector beperkt kan toenemen van 9% naar 10 tot maximaal 11%. Dit is wel sterk afhankelijk van de kracht en het onderscheidend vermogen van de nieuw in te passen megasupermarkt. Binnen de gemeente zal wel sprake zijn van verschuivingen. De toename van de toevloeiing zal uitsluitend terecht komen in Sittard. De toevloeiing op de kern Sittard zal toenemen van 14% naar 15%. In Geleen zal de toevloeiing beperkt afnemen van 14% naar 13%.

3.5 Benadering toekomstig economisch functioneren

Onderstaand is een benadering gemaakt van het toekomstig economisch functioneren van de dagelijkse artikelensector in de gemeente Sittard-Geleen en meer specifiek de kernen Sittard en Geleen. Hierbij zijn de eerder genoemde aannames omtrent de koopstromen, bestedingen en bevolkingsontwikkelingen gebruikt. Tevens is hierbij uitgegaan van de realisatie van de plannen zoals deze onder paragraaf 3.3. zijn opgesomd.

Tabel 3.3: Toekomstig functioneren dagelijkse artikelensector Sittard-Geleen (2015)

	Sittard	Geleen	Gemeente totaal
Inwoners gemeente Sittard-Geleen	47.200	31.600	93.000
Bestedingen per hoofd van de bevolking (€)	2.210	2.210	2.210
Bestedingspotentieel (€ mln.)	104,3	69,8	205,5
Koopkrachtbinding	95-96%	84%	95%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	99,1 – 100,1	58,7	195,3
Toevloeiing als aandeel van de omzet	20%	13%	10-11%
Omzet door toevloeiing (€ mln.)	24,8-25	8,8	21,7-24,1
Totale omzetpotentieel (€ mln.)	123,9-125,1	67,5	217-219,4
Huidig omzetpotentieel (€ mln.)	114,0	72,9	214,1
Vershil (€ mln.)	+ 9,9 – 11,1	-5,4	+2,9-5,3

Omzetpotentieel gemeente zal beperkt toenemen

Uit de bovenstaande tabel komt naar voren dat ondanks versterking van het aanbod en optimalisering van de koopstromen het totale omzetpotentieel in de gemeente Sittard-Geleen tot 2015 slechts met maximaal 2,5% (€ 5,3 miljoen) zal toenemen. Belangrijke oorzaak hiervan is de krimp van de bevolking. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met een krimpende bevolking in de regio, waardoor de omzettoevloeiing tot stand dient te komen in een krimpende én sterk concurrerende markt.

Doordat de meeste detailhandelontwikkelingen in Sittard plaatsvinden zullen de koopstromen hierheen schuiven. Voor Geleen leidt dit tot een omzetsdaling die versterkt wordt door de bevolkingskrimp. Per saldo zal de omzet in Sittard nog flink toenemen. Hier zal dus nog wel een compensatie van de bevolkingskrimp plaatsvinden.

De berekeningen geven een helder beeld. Ook in de toekomst zal er dus geen distributieve ruimte zijn voor uitbreiding van het aanbod in de dagelijkse sector. Dit betekent dat nieuwe initiatieven zullen leiden tot verschuivingen van omzet (verdringing).

Tabel 3.4: Benadering kwantitatieve effecten realisatie plannen dagelijkse sector (peiljaar 2015), megasupermarkt zonder verplaatser

	Sittard	Geleen
Bestaand aanbod	17.091	13.556
Netto uitbreiding aanbod		
• Stadionsupermarkt:	Max. 4.250	
• Budo-locatie:	640	
• Molenbeek:	2.000	
• Slachthuislocatie:	700	
Subtotaal	7.590	
Toekomstige omvang aanbod	24.681	13.556
Totale omzetspotentieel (€ mln.)	Maximaal 125,1	67,5
Gemiddelde omzet per m ² wvo	5.070	4.980
Huidige omzet per m ² wvo	6.675	5.400
Vershil t.o.v. huidige omzet	-24 %	- 8%

Forse planvolumes leiden tot verdere verdringing

In tabel 3.4. is een inschatting gemaakt van de cumulatieve effecten op basis van alle concrete plannen in de dagelijkse artikelensector in de gemeente Sittard-Geleen (ervan uitgaande dat de megasupermarkt zonder verplaatsing wordt gerealiseerd). Zoals al eerder gezegd bevinden alle planvolumes zich in de kern Sittard. De plannen voor de vier beschreven locaties kunnen een toevoeging betekenen van circa 7.590 m² wvo, dit is bijna 45% van al het thans bestaande aanbod in de kern Sittard. En in de huidige situatie is reeds sprake van een bovengemiddeld aanbod per inwoner in de dagelijkse sector. De genoemde volumes kunnen nog toenemen indien ook andere supermarkten nog uitbreidingswensen hebben en als er nog een binnenstadssupermarkt wordt verplaatst naar de Dobbelsteenlocatie.

Als het nieuwe metrage wordt afgezet tegen een reële omzetverwachting, dan zal sprake zijn van verdere verdringing. In Sittard is het mogelijk dat de totale omzet voor de dagelijkse sector nog duidelijk toeneemt, ondanks de daling van de bevolking. Een belangrijk deel van de extra omzet is echter wel afkomstig uit andere gebieden waaronder Geleen. Er treedt dus een omzetverschuiving op.

Cumulatieve effecten alle plannen kunnen oplopen tot -24% in Sittard

De ontwikkelingen tezamen kunnen ertoe leiden dat de totale gemiddelde omzet per m² wvo in Sittard in de dagelijkse artikelensector daalt met ongeveer 24% en in Geleen met ongeveer 8%. Vooral in Sittard zullen de diverse ontwikkelingen elkaar beconcurreren met als consequentie dat ook in deze kern de gemiddelde omzet naar een niveau rond de € 5.000,- per m² wvo kan gaan zakken.

Scenario megasupermarkt met flankerende maatregelen (verplaatser)

In tabel 3.5 is een scenario doorgerekend waarbij ervan uit wordt gegaan dat de megasupermarkt in het stadion voor 2.350 m² wvo ingevuld zal worden door een

verplaatser. De netto-uitbreiding bedraagt daarmee 1.900 m² wvo. Bij deze berekening gelden dezelfde kanttekeningen voor de aannames zoals gedaan bij tabel 3.4.

Tabel 3.5: Benadering kwantitatieve effecten realisatie plannen dagelijkse sector (peiljaar 2015), megasupermarkt met verplaatser

	Sittard	Geleen
Bestaand aanbod	17.091	13.556
Netto uitbreiding aanbod		
• Stadionsupermarkt:	Max. 1.900	
• Budo-locatie:	640	
• Molenbeek:	2.000	
• Slachthuislocatie:	700	
subtotaal	5.240	
Toekomstige omvang aanbod	22.331	13.556
Totale omzetspotentieel (€ mln.)	Maximaal 125,1	67,5
Gemiddelde omzet per m ² wvo	5.600	4.980
Huidige omzet per ² wvo	6.675	5.400
Vershil t.o.v. huidige omzet	-16 %	- 8%

Cumulatieve effecten alle plannen met supermarktverplaatsing naar stadion vallen duidelijk lager uit

Uit tabel 3.5 blijkt dat de negatieve effecten in de dagelijkse artikelensector van alle initiatieven voor Sittard teruggaan naar -16% als de megasupermarkt in het Stadion voor 2.350 m² wvo zal worden ingevuld door een verplaatser. Voor Geleen blijven de negatieve effecten, onder de genoemde aannames, gehandhaafd op -8%.

Effecten van alleen verplaatsing Nettorama bedragen voor Sittard minder dan -5%

In het volgende hoofdstuk zullen we specifiek ingaan op de effecten van de verplaatsing van Nettorama naar de Budo-locatie. Deze ontwikkeling met een toevoeging van 640 m² wvo vormt, in verhouding gezien, slechts een beperkt onderdeel (minder dan 10%) van het totale planvolume in de dagelijkse artikelensector en zal daarmee ook maar in beperkte mate verantwoordelijk zijn voor de omzetverschuivingen binnen de totale winkelstructuur. Op het niveau van de kern Sittard zullen de effecten van alleen deze ontwikkeling minder dan 5% bedragen. Per winkelgebied kunnen de effecten overigens veel genuanceerder liggen.

4. EFFECTEN VERPLAATSING NETTORAMA BUDO-LOCATIE

4.1 Kwantitatieve afweging

Geen distributieve ruimte

Uit de voorgaande analyses is duidelijk gebleken dat in de huidige marktsituatie binnen de gemeente Sittard-Geleen geen sprake is van uitbreidingsruimte in de dagelijkse artikelensector. Ook naar de toekomst toe ontbreekt de uitbreidingsruimte. De belangrijkste reden hiervoor is de terugloop van de bevolking gekoppeld aan het reeds aanwezige omvangrijke aanbod. Wel kan door optimalisatie van de koopkrachtbinding en de koopkrachttoevoering het omzetspotentieel binnen de totale gemeente nog wat toenemen. Daarnaast is het natuurlijk altijd zo dat kooporiëntaties schuiven tussen de verschillende aankoopplaatsen binnen de gemeente. Dat is het gevolg van gezonde dynamiek en concurrentie. De consument zal kiezen voor prijs, service en kwaliteit, parkeren en nabijheid. Het ontbreken van de distributieve ruimte is wel een belangrijk basisuitgangspunt bij het beoordelen van het initiatief voor het verplaatsen van de Nettorama naar de Budo-locatie. Dit impliceert immers dat ontwikkelingen vrijwel altijd gepaard zullen gaan met verdringing.

Herontwikkeling en verplaatsingen als basis

Het ontbreken van distributieve ruimte, kan niet betekenen dat er geen dynamiek en ontwikkelingen meer op gang worden gebracht. Daarmee zou de gemeente Sittard-Geleen geleidelijk aan ook de concurrentie met de omliggende plaatsen (en ook Duitsland) gaan verliezen. Kwaliteit en zorgvuldigheid in keuzes staan nu meer dan ooit voorop.

Dit betekent dat de ontwikkelingsmogelijkheden in de dagelijkse artikelensector vooral bepaald zullen worden door herontwikkeling, herstructurering en verplaatsing. Het is logisch dat dit ook gepaard zal gaan met schaalvergroting. Deze koers is door de gemeente Sittard-Geleen een aantal jaren geleden ingezet en dit is ook de geest van de retailstructuurvisie van DTNP. BRO onderschrijft deze koers volledig.

Planvolumes zetten druk op toekomstig functioneren

Toch zien we dat de in voorbereiding zijnde concrete planinitiatieven in de dagelijkse artikelensector namelijk de Budo-locatie (Nettorama), Molenbeek (Plus en discounter), Slachthuisterrein (verplaatsing C1000), Fortuna Stadion (megasupermarkt met of zonder verplaatsing) leiden tot een forse toename van het aanbod in de dagelijkse artikelensector. Bij elkaar opgeteld is sprake van een uitbreiding van circa 7.590 m² vwo. Deze toename zal opnieuw leiden tot een verdunning van de gemiddelde omzet per m² vwo. Vooral in Sittard zelf zal de gemiddelde omzet, bij doorgang van alle plannen, sterk teruglopen naar een niveau van rond de € 5.000,- per

m² wvo. Dit betekent een daling van 24% ten opzichte van de huidige situatie. Ook voor Geleen zal sprake zijn van een daling van circa 8% van de gemiddelde omzet. Overigens is er in Sittard (zie tabel 3.2) in de huidige situatie wel sprake van een voor gemeentelijke begrippen hoge omzet per m² wvo (€ 6.675,- tegenover gemiddeld in de gemeente € 6.050,-). Op basis van de actuele en bijgestelde plannen zijn de effecten redelijk vergelijkbaar met de resultaten uit de rapportage van BRO uit september 2010. In desbetreffende analyse liepen de negatieve effecten op tot 22 tot 26% voor Sittard en 8% voor Geleen.

De effecten zullen een duidelijke impact hebben op de toekomstige winkelstructuur en zullen per winkelgebied/supermarktlocatie sterk verschillend zijn. Het is zeker niet uitgesloten dat één of meer supermarkten binnen deze marktverhoudingen een beperkt of onvoldoende bestaansrecht zullen hebben. Per initiatief zal derhalve beoordeeld moeten worden wat de levensvatbaarheid is en of het een meerwaarde kan opleveren voor de uiteindelijk na te streven detailhandelsstructuur.

Overheid én marktpartijen worden kritischer en zorgvuldiger in de afwegingen

Als resultante van de forse planvolumes (en de daarmee gepaard gaande verdringing), ziet BRO dat zowel marktpartijen als de overheid veel kritischer worden op de nieuwe locatiekeuzes en uitbreidingen. BRO ervaart dat als een positieve ontwikkeling die helemaal past bij de detailhandelsontwikkeling in deze tijd. Het gaat niet meer alleen om groei. De keuze van Albert Heijn om, op dit moment, niet te verplaatsen naar de Stadion-locatie, maar wel te optimaliseren op de huidige locatie past hierin. Hetzelfde geldt voor strategie die Nettorama voert met het oog op de verplaatsing vanaf de Dobbelsteen, maar zeker ook voor de wijze waarop de gemeente Sittard-Geleen daarmee omgaat.

Verplaatsing Nettorama gekoppeld aan schaalvergroting

Bij de voorziene verplaatsing van Nettorama naar de Budo-locatie zal de nieuwe supermarkt een omvang krijgen van 1.600 m² wvo (2.000 m² bvo). Per saldo betekent dit een uitbreiding van circa 640 m² wvo ten opzichte van de huidige vestiging. Hoewel deze meters in de huidige situatie al vergund zijn, is wel sprake van een feitelijke uitbreiding.

In de analyses is vastgesteld dat de huidige Nettorama vestiging bovengemiddeld functioneert met een gemiddelde omzet per m² wvo die duidelijk boven het Sittardse gemiddelde van € 6.675,- per m² wvo uitkomt. BRO schat de huidige gemiddelde omzet per m² wvo in op zeker € 7.000,- per m² wvo. De thans gerealiseerde omzet ligt daarmee op minimaal € 6,7 miljoen. Let op dit zijn dus cijfers exclusief BTW (zijnde de detailhandelsomzet).

BRO verwacht dat de uitgebreide en verplaatste Nettorama op de Budo-locatie zeker € 7.000,- per m² wvo (is vergelijkbaar met het huidige én boven het landelijk

gemiddelde¹⁵) kan omzetten. Dit betekent een omzetclaim van circa € 11,2 miljoen. Na uitbreiding dient de Nettorama derhalve € 4,5 miljoen nieuwe omzet te behalen uit de 'verzadigde' dagelijkse artikelenmarkt in de gemeente Sittard-Geleen. Dit zal zeker effecten teweeg brengen op andere bestaande winkelgebieden. In paragraaf 4.3. komen we daarop terug.

4.2 Kwalitatieve afweging

Initiatief verplaatsing Nettorama Budo-locatie past binnen de gemeentelijke besluitvorming

Reeds in het Raadsbesluit van december 2006 is geanticipeerd op de verplaatsing van Nettorama vanaf de Dobbelsesteenlocatie. Ook bij de vaststelling van de Retailstructuurvisie door de Raad zijn hiervoor de randvoorwaarden geschapen. De huidige beoogde Budo-locatie is gerekend tot het centrum van Sittard¹⁶ en is daarmee ook een streeflocatie voor supermarktvestiging. Het huidige initiatief speelt derhalve goed in op de onderliggende gemeentelijke besluitvorming.

Schaalvergroting en opwaardering vergroten de keuzemogelijkheden consument

In paragraaf 2.2 is ingegaan op de goede consumentenwaardering voor de Nettorama-formule. Het uitbreiden van de supermarkt en een betere profilering (met bijpassende randvoorwaarden zoals parkeren en bereikbaarheid) versterkt de huidige (verre van optimale) positie van de Nettorama. Daarmee kan de supermarkt ook beter inspelen op de eisen en de wensen van de moderne consument. Dezelfde consument krijgt hiermee nog meer variatie en bredere keuzemogelijkheden in het supermarktenpalet in Sittard-Geleen. In de diverse aannames is door BRO hiermee ook rekening gehouden door met name de binding en toevloeiing op de kern Sittard te laten toenemen. Een moderne Nettorama zal zeker klanten uit een groter verzorgingsgebied (ook van buiten de gemeente) aanspreken. Anderzijds is de concurrentie op korte afstand (Duitsland, Makado Beek, Echt-Susteren met ook een Nettorama) ook fors.

Budo-locatie in relatie tot de bestaande detailhandelsstructuur

De vestiging van een supermarkt op de Budo-locatie levert zowel voor- als nadelen op ten opzichte van de bestaande detailhandelsstructuur. De voordelen zijn:

- De verplaatsing maakt de weg vrij voor een opwaardering en versterking van de Dobbelsesteenlocatie als belangrijk deelplan uit het stedelijk ontwikkelingsplan Zitterd Revisited. Een snelle voortgang van dit project vraagt om keuzes en besluitvorming.

¹⁵ Deze omzet ligt wel veel lager als bijvoorbeeld de geprognostiseerde omzet van de Nettorama in Enschede (zie ook paragraaf 2.3).

¹⁶ Het centrumgebied van Sittard wordt in oost-west richting begrensd door de as stationschhootsvelden Putstraat/Paardestraat en in noord/zuid richting door de as Odasingel-Engelenkampstraat

- De Budo-locatie is goed bereikbaar en biedt voldoende mogelijkheden voor goede parkeervoorzieningen. De locatie maakt het mogelijk dat de voorziening gaat functioneren op het niveau van minimaal de kern Sittard (inclusief Einighausen, Guttecoven en Limbricht) en ook (weliswaar in mindere mate) voor Geleen en Born. De supermarkt zal daarmee meer een stedelijk verzorgende functie krijgen. Op basis van de redelijke uniciteit van de formule zijn er ook kansen om een nog groter verzorgingsgebied (buiten de gemeente) aan te spreken. De positie zal ook sterk afhangen van de omvang en de kracht van de formule en van het feit of er in elders, op redelijke afstand, nog een tweede Nettorama gevestigd zal worden.
- De schaalvergroting en transformatie naar een grotere supermarkt komt tegemoet aan de wens en de behoefte voor vernieuwing. De huidige supermarkt is aan de krappe kant en presenteert zich zeker niet optimaal op de locatie Rijksweg Noord.

De nadelen zijn respectievelijk:

- De locatie valt weliswaar binnen het centrum maar heeft geen relatie met bestaande winkels. De supermarkt zal hierdoor als een solitaire locatie gaan functioneren, vergelijkbaar met Albert Heijn Brugstraat.
- De locatie ligt in de directe invloedssfeer van de verzorgingsgebieden voor winkelcentrum Limbrichterveld en het nog te ontwikkelen wijkwinkelcentrum Molenbeek. Daarmee zal de verplaatsing ook ingrijpen in het functioneren van met name deze winkelconcentraties. Dit geldt overigens ook voor de solitaire supermarktvestigingen van Lidl en Jan Linders aan de Industriestraat.
- De uitbreiding brengt een extra geraamde omzetclaim met zich mee voor de Nettorama-supermarkt, in de huidig bepaalde omvang van 1.600 m² wvo, van € 4,5 miljoen. Deze omzet zal voor een zeer belangrijk deel bij bestaande aanbieders in de gemeente Sittard-Geleen worden weggehaald waardoor duidelijke effecten kunnen optreden.

4.3 De effecten van de verplaatsing nader ingezoomd

Effecten bedragen minder dan -5% op niveau kern Sittard

In paragraaf 3.5 hebben we berekend dat de effecten van alleen de verplaatsing van de Nettorama (uitbreiding 640 m² wvo met extra omzetclaim van € 4,5 miljoen) in de thans voorgestelde variant op het niveau van de kern Sittard beperkt zijn. Per saldo bedragen de omzeteffecten voor de totale kern Sittard minder dan 5%. Voor de totale kern Sittard zijn de effecten van alleen het initiatief Nettorama dus relatief beperkt. De effecten per winkelgebied kunnen wel duidelijk hoger of lager uitvallen (zie onderstaand).

De effecten cumuleren echter voor met name de kern Sittard door de combinatie met de effecten van de ontwikkeling Slachthuisterrein, de Stadionontwikkeling en door de ontwikkeling Molenbeek. Gezamenlijk zijn de vier projecten goed voor een te verwachten negatief omzeteffect van -24%¹⁷.

Klantenherkomst 2011 Nettorama Deken Tijssenstraat/Haspelsestraat

BRO heeft via Nettorama inzicht verkregen in de klantenherkomst (naar postcode) van de supermarkt aan de Deken Tijssenstraat/Haspelsestraat uitgezet over een week in de maand januari 2011. Let wel het gaat hier om de herkomst van de klanten. Dit zegt dus nog niets over het omzetaandeel van deze klanten. Uit het klantenherkomstonderzoek¹⁸ herleiden we de volgende resultaten:

- Minder dan 10% van de klanten komt van buiten de gemeente.
- Ruim 90% van de klanten komt dus vanuit de gemeente Sittard-Geleen, met de kern Sittard als met afstand het belangrijkste herkomstgebied.
- De huidige Nettorama vervult een zeer sterke verzorgingsfunctie voor Sittard Noordoost (Overhoven/Baandert/BroekSittard/Stadbroek). Circa de helft van de klanten kwam daar in desbetreffende week vandaan. Dit zegt ook iets over de (nog) ontbreken van een goed dagelijks aanbod in vooral de wijken Overhoven/Baandert.
- Het aandeel van de klanten van Nettorama uit de wijk Limbrichterveld bedroeg minder dan 5%. Het klantenaandeel vanuit de wijken Centrum, Limbrichterveld, en de kernen Limbricht, Einighausen en Guttecoven bedroeg gezamenlijk iets minder dan 20%.

Uit deze cijfers blijkt de sterke afhankelijkheid van de huidige Nettorama van vooral het noord(oost)elijke verzorgingsgebied in Sittard.

Tot welke verschuivingen leidt de verplaatsing van Nettorama?

Door de verplaatsing van Nettorama naar de Budo-locatie zullen volgens de verwachting van BRO de volgende verschuivingen optreden:

- Door de schaalvergroting en de uniciteit binnen de gemeente zal de trekkracht voor het gehele gemeentelijke verzorgingsgebied toenemen. De huidige klantenherkomst laat zien dat Nettorama uit een breed palet van wijken in de gemeente Sittard-Geleen klanten trekt. Dit zal toenemen en de (beperkte) effecten hiervan verdampen over de vele aankoopplaatsen.
- De sterke functie die Nettorama nu reeds vervult voor de noordoostelijke wijken zal nog verder toenemen. Dit geldt zeker voor het gebied Overhoven/ Baandert/Stadbroek. Zolang hier geen nieuwe winkelvoorziening is gerealiseerd, zal Nettorama profiteren van het zeer beperkte aanbod in deze wijken. Voor de wijken Vrangendael en BroekSittard zal de trekkracht van de Nettorama even-

¹⁷ De effecten kunnen lager uitvallen indien voor het Stadion sprake zal zijn van een verplaatser.

¹⁸ Omwille van de vertrouwelijkheid kunnen we niet te gedetailleerd op deze cijfers ingaan.

eens kunnen toenemen, maar door de aanwezigheid van de sterke Jumbo hier zal dat beperkt blijven.

- Door de schaa sprong en door de andere locatie (dichter naar de wijk Limbrichterveld toe) zal de Nettorama op de Budo-locatie een sterkere rol gaan vervullen voor het verzorgingsgebied Centrum, Limbrichterveld, Limbricht, Einighausen en Guttecoven.

BRO schat dan ook in dat de extra omzetclaim van € 4,5 miljoen (= circa 4% van het totale omzetpotentieel in Sittard) door de vergroting van de Nettorama als volgt zal worden verdeeld:

- Een derde van de omzet zal afkomstig zijn uit de extra toevloeiing vanuit de totale gemeente zijnde niet de gebieden Sittard-Centrum en Sittard Noordwest en Noordoost.
- Een derde van omzet zal afkomstig zijn uit het verzorgingsgebied Sittard Noordoost (Overhoven/Baandert/Stadbroek/BroekSittard).
- Een derde van de omzet zal afkomstig zijn uit het verzorgingsgebied Sittard Noordwest (Centrum, Limbrichterveld, Limbricht, Einighausen en Guttecoven).

In alle drie de gevallen gaat het om een omzetclaim van circa € 1,5 miljoen. Circa € 3 miljoen van deze extra omzet is dus afkomstig uit Sittard Noordwest en Noordoost. In deze gebieden (inclusief Limbricht, Einighausen en Guttecoven) wonen in totaal ruim 32.000 mensen die gezamenlijk goed zijn voor een bestedingspotentieel in de dagelijkse artikelensector van € 71,7 miljoen. De extra omzetclaim van € 3 miljoen is dus goed voor ruim 4% van het totale bestedingspotentieel uit het noordelijke verzorgingsgebied.

Het is uiteindelijk wel goed denkbaar dat de omzetclaim uit Sittard Noordwest onder druk komt te staan wanneer winkelcentrum Molenbeek wordt geopend.

Kwetsbaarheid en effecten belangrijkste concurrerende winkelconcentraties

In de visie van BRO zal de verplaatsing van Nettorama de meeste effecten hebben op de meest nabijgelegen winkelconcentraties. Het gaat dan om volgende effecten en concentraties:

Het centrum van Sittard

Ne het uitplaatsen van de Nettorama naar de Budo-locatie beschikt het centrum van Sittard nog over één supermarkt zijnde de Albert Heijn aan de Walstraat. De Albert Heijn aan de Brugstraat (net buiten het centrum) zal gaan moderniseren. Het centrum wordt dan in de nieuwe situatie, naast de Albert Heijn Brugstraat geflankeerd door drie supermarkten aan de randen: Nettorama, Albert Heijn en Aldi. BRO schat het perspectief voor deze supermarkten naar de toekomst als redelijk tot goed in. Dit perspectief kan ook nog verder beïnvloed worden door de komst en de formule van de megasupermarkt in het stadion. De Albert Heijn in het centrum (Walstraat) is

het meest kwetsbaar en kan ook naar de toekomst toe een functie behouden als binnenstadssupermarkt (bij voorkeur zelfs in een kleinere omvang). Daarvoor is het wel van belang dat er geen nieuwe supermarkt meer wordt toegevoegd op de Dobbelsteenlocatie.

De effecten van de verplaatsing van de Nettorama voor het centrum van Sittard worden derhalve als beperkt ingeschat. Er zal een beperkte omzetsderving optreden die zich zal spreiden over de gevestigde aanbieders. Afhankelijk van de ontwikkelingen bij Albert Heijn aan de Brugstraat zal mogelijk ook deze supermarkt nog de positie versterken. Dit zal ook voelbaar zijn voor de Albert Heijn Walstraat.

Winkelcentrum Limbrichterveld

Winkelcentrum Limbrichterveld functioneert onder de huidige omstandigheden matig. Het centrum oogt gedateerd en naar binnen gekeerd. Het branche-aanbod is niet volledig en de supermarkten zijn van beperkte omvang. De supermarkten zijn wel redelijk goed complementair aan elkaar. Redelijk recent nog heeft de C1000 supermarkt een upgrading van de winkel doorgevoerd. Ook zijn de ondernemers en de eigenaar in gesprek over verdere upgrading van het winkelcentrum.

Het winkelcentrum heeft primair een verzorgingsfunctie voor de wijk Limbrichterveld. Het primaire marktgebied telt circa 6.000 inwoners en bestaat uit Hoogveld, Limbrichterveld en de omgeving industrieterrein Bergerweg-Rosengarten. Het centrum zal ook een (beperkte) functie vervullen voor de kernen Limbricht (circa 2.600 inwoners), Guttecoven (ruim 1.200) en Einighausen (bijna 1.400 inwoners). De inwoners uit dit verzorgingsgebied hebben echter de keuze uit diverse winkelgebieden in zowel Geleen, Sittard maar ook Born.

Het marktgebied voor winkelcentrum Limbrichterveld is daarmee krap voor een volwaardig functioneren van een wijkwinkelcentrum. Daar komt nog bij dat de bereikbaarheid vanuit het primaire gebied Hoogveld zeer moeizaam is. Een andere complicerende factor is dat op korte afstand van winkelcentrum Limbrichterveld aan de Industriestraat Jan Linders en Lidl zijn gevestigd. Het winkelcentrum kent hiermee een zeer kwetsbaar economisch functioneren.

In het Raadsbesluit van februari 2008 is winkelcentrum Limbrichterveld vastgelegd als streeflocatie voor supermarkten en wijkwinkelcentrum. Hierbij is tevens uitgesproken dat het beleid van de gemeente Sittard-Geleen zich zou moeten richten op het versterken van het wijkwinkelcentrum Limbrichterveld. Hiervoor dient een plan van aanpak opgesteld te worden. Zoals al gesteld, zijn ondernemers en eigenaren hierover ook in overleg. Juist door het 'vernieuwde' elan lijkt het winkelcentrum de laatste tijd beter te zijn gaan functioneren.

Effecten Limbrichterveld

BRO verwacht dat de uit te breiden en te verplaatsen Nettorama circa een derde van de extra omzet (circa € 1,5 miljoen) weg zal halen uit het gebied Sittard-centrum, Limbrichterveld, Limbricht, Guttecoven en Einighausen (globaal genomen Sittard Noord-West). Winkelcentrum Limbrichterveld zal hiervan gezien de onmiddellijke nabijheid de grootste nadelen ondervinden. Stel dat circa € 1 miljoen van de extra omzet ten koste zou gaan van winkelcentrum Limbrichterveld dan betekent dat bij een gemiddelde omzet voor de gevestigde supermarkten in Limbrichterveld een omzetzijging van circa 10 - 11%. Per supermarktformule kan dit overigens nog fors verschillen. Deze effecten kunnen overigens cumulatief nog verder oplopen als zich een zeer onderscheidende megasupermarkt in het Stadion zal vestigen.

BRO constateert dan ook dat de uitbreiding en verplaatsing van de Nettorama zal leiden tot een verminderd perspectief voor winkelcentrum Limbrichterveld in de huidige opzet. Beide supermarkten zijn kwetsbaar, ook door de nu al sterke concurrentie op korte afstand en de beperkte omvang. Deze concurrentie zal nog verder verhevigen door de verplaatsing van de Nettorama. Tevens ontbreekt verdere marktruimte voor een wenselijke schaa sprong. De volgende toekomstscenario's voor Limbrichterveld zijn denkbaar:

1. Het winkelcentrum functioneert door in de huidige moeizame positie. Beide supermarkten houden vast aan de vestigingslocatie en 'accepteren' een matig economisch functioneren. Markttechnisch gezien is er geen investeringsruimte voor versterking. Feitelijk functioneert het centrum dan door op het niveau van de afgelopen jaren (en mogelijk zelfs nog minder). Dan nog kan het zijn dat een of twee van de gevestigde supermarkten wenst/wensen uit te breiden om daarmee een beter concurrerende supermarktmaat in de markt te zetten. Het blijft dus afwachten hoe de markt uiteindelijk zal reageren op de nieuwe initiatieven.
2. Een van de twee supermarkten zal gaan sluiten vanwege onvoldoende perspectief. Een andere mogelijkheid is dat de gemeente in overleg aanstuurt op de verplaatsing van één van de twee supermarkten (in de visie van BRO bij voorkeur de Lid). In beide gevallen ontstaat ruimte voor de achterblijvende supermarkt om het full-service marktsegment beter in te vullen. De supermarkt kan dan ook groeien naar een moderne maat en omvang. Er ontstaat hiermee ook fysieke ruimte in het winkelcentrum. Het winkelcentrum dat daarna zal ontstaan kan nog steeds tegemoet komen aan de voorwaarden en de acties zoals de gemeente deze vanuit de retailstructuurvisie heeft gesteld.
3. Het denkbare derde scenario dat twee supermarkten zullen gaan sluiten zal naar de mening van BRO niet aan de orde zijn.

Zowel in scenario 1 als 2 behoudt het winkelcentrum voor de consument in de wijk haar functie. Het blijft wel de vraag in hoeverre scenario 1 nog uit kan lokken tot investeringen. Binnen de genoemde scenario's 1 en 2 is het wel belangrijk dat de gemeente Sittard-Geleen strak de hand houdt aan de cumulatief optredende effecten.

ten ook in relatie tot de andere potentiële supermarktontwikkelingen in de gemeente. Daarom is het eveneens van belang om de omvang van de Nettorama op de Budo-locatie te begrenzen.

Het perspectief voor de andere zaken in de dagelijkse artikelensector in winkelcentrum Limbrichterveld is matig. Overigens gaat het daarbij ook nu al om een zeer beperkt aanbod in omvang bezien.

Wordt winkelcentrum Limbrichterveld door de verplaatsing van Nettorama in het voortbestaan bedreigd?

Zoals al gesteld, zal de voorgestelde verplaatsing van de Nettorama duidelijke effecten hebben op het functioneren en het perspectief van winkelcentrum Limbrichterveld. Volgens BRO zal dit echter zeker niet leiden tot een opheffing van het winkelcentrum. Het winkelcentrum zal wel op zoek moeten naar een nieuwe positionering en balans in de structuur. Het is daarbij de vraag of er dan nog voldoende ruimte is voor twee supermarkten. De functie van het winkelcentrum zal dan, naar de inschatting van BRO, mogelijk omgebogen worden naar een winkelcentrum met uiteindelijk één sterke supermarkt. Het toekomstig functioneren van het winkelcentrum zal mede afhangen van de wijze waarop de ondernemers inspelen op de veranderde marktsituatie. Daarnaast is het van groot belang om de upgrading van het winkelcentrum door te zetten en het parkeren en de bereikbaarheid te verbeteren. Voor het laatste moet vooral gedacht worden aan het verbeteren van de bereikbaarheid vanuit de omliggende wijken (met name de aansluiting vanuit Hoogveld).

Zijn de effecten strijdig met het beleid van de gemeente Sittard-Geleen?

Volgens de inschatting van BRO zal winkelcentrum Limbrichterveld (mogelijk in een tweede scenario) blijven bestaan als streeflocatie voor supermarkten. Daarmee voldoet het winkelcentrum nog steeds aan de uitgangspunten zoals vastgelegd in het Raadbesluit 2008 behorende bij de Retailstructuurvisie.

Supermarkten aan de Industriestraat

Ook de twee supermarkten aan de Industriestraat zullen de nadelige effecten ondervinden van de verplaatsing van de Nettorama. De verdringing zal ook hier toeslaan. Deze supermarkten zijn qua omvang en positie in de markt beter in staat om te reageren op de toegenomen concurrentie. Daarnaast is deze locatie in het gemeentelijk beleid ook niet aangewezen als structuurbepalende locatie voor de dagelijkse sector. Het beleid streeft eerder naar reductie van deze winkels. Overigens is het zeer goed mogelijk dat het supermarktenkoppel aan de Industriestraat ook veel negatieve effecten zal ondervinden van de komst van een megasupermarkt naar het stadion.

De nieuwe winkelvoorziening in Sittard-Noordoost (Molenbeek)

In het gebied Sittard Noordoost wonen bijna 20.000 mensen. Het gebied biedt in principe voldoende ruimte voor een buurtwinkelcentrum op Kemperkoul en een klein wijkwinkelcentrum in Stadbroek (Molenbeek). De plannen gaan ook in deze richting. Hoewel het winkelcentrum Molenbeek nog ontwikkeld moet worden kan op voorhand reeds gesteld worden dat het draagvlak onder druk staat:

- De transformatie van Super de Boer naar Jumbo heeft gezorgd voor een krachtige supermarkt aan de Romeinenstraat in het gebied Kemperkoul.
- De concurrentie vanuit de nabijgelegen winkellocaties in Duitsland is zeer krachtig en zorgt voor bovenmatig veel afvloeiing vanuit het verzorgingsgebied Sittard-Noordoost in de huidige marktsituatie.
- De huidige Nettorama vervult een zeer sterke verzorgingsfunctie binnen het gebied Sittard Noordoost. De gegevens van Nettorama wijzen op weken waarin de helft van de bezoekers van deze supermarkt afkomstig is uit dit verzorgingsgebied.
- De mogelijke verplaatsing en schaalvergroting van de Nettorama naar de Heinseweg maakt ook deze locatie goed en snel bereikbaar vanuit belangrijke delen vanuit Noordoost. BRO schat in dat circa te behalen omzet (circa € 1,5 miljoen) afkomstig zal zijn uit Sittard Noordoost en Oost.

De effecten van deze drie ontwikkelingen leggen nu reeds al druk op het duurzaam economisch functioneren van het nieuw te ontwikkelen winkelcentrum in Noordoost. Er ligt een forse opgave om op basis van een kwalitatief sterk centrum te streven naar een maximale binding op de wijk en een goede basis onder het functioneren van het winkelcentrum. Dit is niet eenvoudig, maar ook niet kansloos. In potentie is immers een goed draagvlak op korte afstand binnen handbereik.

Overige winkelgebieden

De effecten van de verplaatsing van de Nettorama op de overige winkelgebieden zijn beperkt. De effecten zullen verdampen over de diverse aankoopplaatsen en zullen daarmee, als enkel initiatief, niet van structurele invloed zijn op het functioneren. De effecten kunnen wel substantieel oplopen als er een cumulatie van initiatieven optreedt.

4.4 Beoordeling effecten

Samenvattende conclusies

Voor de uiteindelijke beoordeling van de effecten zijn de volgende samenvattende conclusies van belang:

- Kwantitatief gezien ontbreken de mogelijkheden voor de toevoeging van nieuwe winkelmeters in de dagelijkse artikelensector in de gemeente Sittard-Geleen. Ontwikkelingen zullen derhalve vooral gedragen moeten worden door verplaatsing en herstructurering. Dit is bij het initiatief van Nettorama ook het geval.

- Vanuit kwalitatief opzicht zijn er voldoende goede redenen om te kiezen voor het uitplaatsen van de Nettorama-supermarkt vanaf de locatie Rijksweg Noord. Dit schept immers kansen om tot een goede ontwikkeling van de Dobbelsteenlocatie te komen. Dit staat volgens BRO ook niet ter discussie. Tevens kan door de schaa sprong en verplaatsing tegemoet gekomen worden aan de moderne wensen van de consument, die doorgaans de Nettorama-formule goed beoordeelt.
- De nu voorziene schaa sprong naar 1.600 m² wvo en de daarbij gekozen locatie aan de Heinseweg/Parallelweg brengen wel op de diverse schaalniveaus omzetteffecten met zich mee:
 - De effecten op het dagelijks winkelaanbod in de kern Sittard bedragen minder dan 5% en zijn dus beperkt. Op de andere kernen vallen de effecten nog lager uit.
 - Per nabijgelegen winkelgebied kunnen de effecten hoger oplopen. BRO schat in dat de effecten op winkelcentrum Limbrichterveld het hoogste uitvallen. Deze kunnen in de dagelijkse artikelensector oplopen tot 10-11%. Deze effecten kunnen nog verder oplopen in combinatie met de komst van een megasupermarkt naar het Stadion.
- De individuele effecten van de uitbreiding/verplaatsing van alleen Nettorama blijven in kwantitatief opzicht beheersbaar. Echter door de cumulatie van de initiatieven (o.a. Slachthuissterrein, Stadion, Molenbeek) kunnen de gezamenlijke effecten voor met name de kern Sittard oplopen tot circa 24%. Per winkelgebied zullen ook de nu de effecten verschillend zijn.
- De effecten op winkelcentrum Limbrichterveld zullen mogelijk leiden tot een ander perspectief voor en positionering van dit centrum. Het winkelcentrum zal hiermee voor nieuwe keuzes worden geplaatst:
 - Door blijven functioneren met twee supermarkten die genoeg dienen te nemen met een gemiddeld lage omzet per m² wvo en daarmee een matig functioneren. De kans bestaat uiteindelijk dat één van de twee supermarkten het niet overleefd. Het is daarbij ook de vraag of in deze nieuwe situatie de supermarkten de investeringsruimte kunnen aanwenden om de eventuele uitbreidingen op gang te brengen.
 - Of aansturen op een nieuw profiel waarin uiteindelijk plaats is voor één volwaardige en moderne supermarkt.
- Volgens de inschatting van BRO zal het bestaansrecht van het wijkwinkelcentrum door de effecten niet worden aangetast. Het zal alleen de vraag zijn of de toekomstige positie gebaseerd zal zijn op 1 of 2 supermarkten. Het primaire verzorgingsgebied, in combinatie met de zeer zware omringende concurrentie, is krap voor de functie van 2 supermarkten in het centrum. Veel zal ook afhangen van de wijze waarop de ondernemers in staat zijn in te spelen op de veranderde marktomstandigheden en wijze waarop de randvoorwaarden (upgrading, parkeren en bereikbaarheid, zeker vanuit Hoogveld) worden ingevuld.

- Volgens BRO heeft winkelcentrum Limbrichterveld het sterkste profiel (met een goed bestaansrecht) indien uiteindelijk wordt aangestuurd op een winkelcentrum met 1 sterke en volwaardige full-service supermarkt. De spanning tussen de nu gevestigde supers wordt dan weggehaald en voor de achterblijvende supermarkt ontstaat dan zowel investeringsruimte (ook fysiek) om door te groeien naar een moderne supermarkt. Het huidige matige functioneren kan daarmee worden doorbroken. Hiervoor dient dan wel bij voorkeur één supermarkt (bij voorkeur Lidl) verplaatst te worden naar een locatie elders in de gemeente.
- Winkelcentrum Limbrichterveld kan ook met het nieuwe profiel (met 1 supermarkt) tegemoet komen aan de beleidsmatige keuze van de gemeente Sittard-Geleen als streeflocatie voor supermarkten.
- Het nieuw te ontwikkelen winkelcentrum in Sittard Noordoost (Stadbroek) zal moeten starten in een zwaar concurrerende omgeving. Alleen een sterk concept zal hier goed kunnen functioneren. De opening van dit centrum zal ook veel omzet weer weghalen bij dan gevestigde aanbieders. Met name Nettorama kan hier op termijn weer veel last van ondervinden.

Eindbeoordeling BRO

Alles overwegende, is BRO van mening dat de eventuele keuze van de gemeente Sittard-Geleen om Nettorama uit te plaatsen naar de Budo-locatie in een omvang van 1.600 m² wvo, verdedigbaar is. De effecten zijn, zeker op het niveau van de gemeente en de stad beheersbaar. Wel vraagt met name winkelcentrum Limbrichterveld om een hernieuwde positionering. Het is gewenst om hierover in overleg te gaan en te bekijken welke opties haalbaar zijn.

Nettorama zal op de nieuwe locatie een omvang krijgen van 1.600 m² wvo (2.000 m² bvo) en wordt daarmee qua omvang de tweede supermarkt van de gemeente. Het is een maat waarmee Nettorama de concurrentie voor de komende jaren prima aan zal kunnen. Zeker in een fase, waarin de effecten van ook de andere ontwikkelingen (Slachthuislocatie, Fortuna Stadion, Molenbeek) nog niet goed in te schatten zijn, is het belangrijk om de juiste balans te zoeken. De nu voorgedragen omvang komt daar goed in tegemoet en eerst zal vervolgens bezien moeten worden hoe met name winkelcentrum Limbrichterveld hierop kan reageren.

Een nog grotere omvang van Nettorama op de Budo-locatie zal naar alle waarschijnlijkheid vragen om een extra omzetclaim wat weer tot extra verdringing en effecten leidt.

Wel of geen duurzame ontwrichting?

Jurisprudentie¹⁹ geeft aan dat op de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in een bepaalde sector geen doorslaggevende

¹⁹ Casus bouwmarkten Winschoten uitspraak 24 juni 2009, casus winkelcentrum gemeente Marne 10 juni 2009

betekenis toekomt aan de vraag of er sprake is van een overaanbod en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen, maar juist aan de vraag of voor de inwoners van de gemeente een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde en dagelijkse aankopen doen.

Hoewel de individuele effecten groot kunnen zijn, schat BRO op basis van bovenstaande jurisprudentie in dat de verplaatsing van de Nettorama in de gevraagde omvang niet zal leiden tot duurzame ontwrichting. Hoe de effecten zich ook zullen bewegen, de inwoners van Sittard Noord behouden een voldoende voorzieningenaanbod (zoals Industriestraat, Parallelweg) op een aanvaardbare afstand van de woonplaats. Hiermee wordt de consumentverzorging niet aangetast.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: OMVANG SUPERMARKTEN

Tabel 1: omvang supermarkten gemeente Sittard-Geleen per jaar*

Plaats	Straat	Formules	2005	2007	2008	2010	2011
Munstergeleen	Peterstr	Plus	752	752	752	752	752
Sittard	Bremstr	C1000	507	507	507	514	514
Sittard	Walstr	Albert Heijn	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560
Sittard	Brugstr	Albert Heijn	2.346	2.346	2.346	2.346	2.346
Sittard	Brugstr	ALDI-Markt	696	696	696	696	696
Sittard	Rykswg N	Nettorama	959	959	959	959	959
Sittard	Romeinenstr	JUMBO	875	1.130	1.130	1.130	1.160
Sittard	Dempseystr	C1000	823	823	823	823	823
Sittard	Dempseystr	Lidl	620	620	620	620	620
Sittard	Leyenbroekerwg	ALDI-Markt	502	502	502	502	502
Sittard	Hemelsley	Super de Boer	600	0	0	0	0
Sittard	Rykswg Z	Albert Heijn	0	0	900	0	0
Sittard	Industriestr	Jan Linders	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400
Sittard	Industriestr	Lidl	700	857	857	910	910
Sittard	Tudderenderwg	Attent	180	180	180	110	110
Geleen	Bloemenmarkt	ALDI-Markt	800	800	800	780	780
Geleen	Bloemenmarkt	C1000	712	712	712	953	953
Geleen	Anjelierstr	Jan Linders	580	580	580	0	0
Geleen	Anjelierstr	P. Schreurs	275	0	0	0	0
Geleen	Rykswg Z	Albert Heijn	1.062	1.062	1.062	1.062	1.062
Geleen	Annapad	ALDI-Markt	490	490	490	505	505
Geleen	Markt	Jan Linders	0	0	0	1.564	1.564
Geleen	Annastr	C1000	2.098	2.098	2.098	1.495	1.495
Geleen	J Klynenln	ALDI-Markt	500	500	500	575	575
Geleen	Past Vonckenstr	JUMBO	850	1.098	1.098	1.098	1.098
Geleen	Zuidhof	Edah	800	800	0	0	0
Geleen	Zuidhof	Plus	753	753	800	800	753
Born	Kerkstr	ALDI-Markt	0	817	817	750	792
Born	Kapelwg	C1000	1.137	1.137	1.170	1.235	1.170
Buchten	Oude Baan	Troefmarkt	350	350	350	350	350
Grevenbicht	Houtstr	Albert Heijn	700	700	700	1.020	1.020
Totaal			23.627	24.229	24.409	24.509	24.469

Bron: Locatus verkooppuntenbestand 20 april 2011

BIJLAGE 2: DEFINITIES

Detailhandel

Verkoopkanaal voor goederen rechtstreeks aan de eindgebruiker.

Detailhandel (als activiteit)

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

Reguliere detailhandel

De detailhandel die in de bebouwde kom en in de gangbare winkelcentra gevestigd is. Reguliere detailhandel wordt aangeduid om het verschil aan te geven met GDV- en PDV-aanbod op perifere locaties.

Dagelijkse artikelen

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

Niet-dagelijkse artikelen

Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse artikelensector.

Branche

Een groep van bedrijven die wordt gekenmerkt door één bepaalde (dominante) assortimentsgroep of door een veel voorkomende combinatie van assortimentsgroepen (bijv. warenhuizen).

Niet-winkelaankopen

Detailhandelsbestedingen buiten de gevestigde winkels (onder andere warenmarkt, postorder, Internet, etc.).

Winkel

Ieder voor publiek vrij toegankelijk pand dat bedoeld is voor de verkoop van detailhandelsartikelen.

Winkelgebied

Concentratie van winkels die voor de consument waarneembaar als eenheid te onderscheiden is. Naast winkels gaat het veelal ook om horeca-aanbod en consumentverzorgende ambachtelijke bedrijven en dienstverlening.

Vloerproductiviteit

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

Winkelvloeroppervlakte (wvo)

De voor publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en ommuurde winkelruimte (dus excl. magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Brutovloeroppervlakte (bvo)

Ook wel bebouwd oppervlak van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, 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.

Bedrijfsoppervlak oftewel winkelgebruiksvloeroppervlak (wgo)

Alle inpandige ruimte die voor de individuele bedrijfsuitvoering benodigd is. Dus de totale bedrijfsruimte, inclusief de niet direct met de detailhandelsactiviteit verband houdende ruimten, zoals kantines, toiletten, kantoor, magazijn, etc.

Bestedingspotentieel

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

Koopkrachtbinding

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

Koopkrachttoevloeiing

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

Koopkrachtafvloeiing

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

Koopstromenonderzoek

Onderzoek middels een enquête gehouden onder de bevolking van een bepaald gebied (zoals kern, gemeente, regio of provincie) om te bepalen waar (in welke winkels, concentraties) hun detailhandelsbestedingen terecht komen. Hiermee is het koopgedrag vast te stellen voor een bepaalde aankoopplaats. Dit wordt uitgedrukt met de begrippen 'koopkrachtbinding' en 'koopkrachtafvloeiing'.

