

projectnaam
**Ruimtelijk-functionele
effectenanalyse Aldi Blerick**

datum
7 maart 2023

projectnummer
P05166

opdrachtgever
Aldi Roermond BV.

BRO
projectleider
ROs

projectteam
FSi

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
info@bro.nl
www.bro.nl

Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Aldi Blerick

Aanleiding

Supermarkt Aldi is gesitueerd in wijkcentrum Vastenavondkampstraat in Blerick en heeft een beperkte omvang van circa 799 m² winkelvloeroppervlak (wvo) en circa 975 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Initiatiefnemer is voornemens om de supermarkt binnen het wijkcentrum te verplaatsen en uit te breiden tot een moderne maatvoering van circa 1.063 m² wvo en circa 1.523 m² bvo. Dit is een toename van circa 264 m² wvo en circa 548 m² bvo. In het vervolg van deze effectenanalyse wordt gerekend met wvo. De juridisch-planologische supermarktmeters op de achterblijvende locatie worden gesaneerd.

Systematiek ladder voor duurzame verstedelijking

De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Volgens de systematiek van de 'ladder' is een ruimtelijk-functionele effectenanalyse noodzakelijk, waarin de behoefte aan de ontwikkeling wordt aangetoond en de effecten hiervan op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en in het verlengde daarvan het woon-, leef-, en ondernemersklimaat inzichtelijk worden gemaakt.

Aanpak

Om de behoefte en de effecten van de beoogde ontwikkeling van Aldi inzichtelijk te maken, zijn de volgende stappen doorlopen:

- Wat zijn de relevante provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders?



Figuur 1: locatie huidige (rood) en nieuwe locatie (blauw)

- Wat zijn relevante trends en lokale ontwikkelingen?
- Hoe ziet de vraag- en aanbod structuur ten aanzien van dagelijkse winkels, en specifiek supermarkten, in de gemeente Venlo, specifiek Blerick en de regio er uit?
- Wat betekent de beoogde ontwikkeling voor het economisch functioneren van dagelijks aanbod binnen de gemeente Venlo en specifiek Blerick?
- Wat zijn mogelijke effecten van de ontwikkeling voor de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand (en in het verlengde daarvan het woon-, leef en ondernemersklimaat) binnen de gemeente Venlo en specifiek Blerick?

Aangezien in het kader van behoefte- en effectenonderzoek ook ontwikkelingen elders in het verzorgingsgebied meegenomen dienen te worden, is in dit onderzoek rekening gehouden met supermarktontwikkelingen elders in de gemeente Venlo.

Conclusies

Vigerend beleid

Het beoogde initiatief van Aldi sluit aan bij het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

- Het initiatief past binnen de provinciale beleidsuitgangspunten aangezien het (kwalitatieve) versterking van een bestaand winkelgebied betreft. Uitbreiding en modernisering van een bestaande supermarkten draagt bovendien bij aan de gewenste kwaliteitsimpuls.
- Regionaal wordt het van belang geacht om adequaat in te spelen op trends in de markt, voor de instandhouding van een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat. Uitbreiding en modernisering van Aldi speelt nadrukkelijk in op de hedendaagse consumentenbehoefte en draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de supermarkt.
- De ontwikkeling draagt bij aan een kwantitatief en kwaliteit zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk winkelaanbod.
- In de Ruimtelijke Structuurvisie is de beoogde locatie aangewezen als boodschappencentrum en onderdeel van de bestaande én gewenste structuur. De beoogde ontwikkeling is bovendien in lijn met het lokale detailhandelsbeleid. Het planinitiatief past binnen het beleid van behouden en versterken van de (bestaande) detailhandelsstructuur in de gemeente Venlo en specifiek het stadsdeel Blerick.
- De ontwikkeling past bij het beoogde koopgedrag van wijkcentrum Vastenavondkampstraat (dagelijks en aanvullend niet-dagelijks) en de ontwikkelrichting (versterking) van het wijkcentrum. Daarbij is specifiek benoemd dat modernisering van supermarkten mogelijk is.
- De beoogde omvang, 1.063 m² wvo, past bovendien uitstekend binnen de maatvoering die in het beleid is opgenomen.
- Daarbij is bovendien van belang dat er geen onaanvaardbare negatieve effecten zijn voor de bestaande structuur en specifiek het centrum van Blerick. De uitkomsten van voorliggende behoefte- en effectenanalyse geven hierover uitsluitend.
- De beoogde uitbreiding is kleiner dan 1.000 m² bvo. Dit betekent dat geen regionale instemming vereist is.

- Conform dynamisch voorraadbeheer dient op enige wijze saldering plaats te vinden. De bestaande supermarktmeters op de bestaande locatie worden gesaldeerd.

Kwantitatieve behoefte

Tabel 5 toont de indicatieve berekeningen van het economisch functioneren van de dagelijkse sector in de gemeente Venlo en specifiek Blerick.

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks aanbod binnen de gemeente Venlo op een vloerproductiviteit van circa € 7.325 per m² wvo, circa 5% beneden het landelijk (gewogen) vijfjaarsgemiddelde. Dit biedt in kwantitatieve zin geen directe aanleiding om het dagelijks winkelaanbod uit te breiden.
- Verwacht wordt dat het huidige aanbod op een gezond niveau functioneert. In Limburg is het normaal dat supermarkten iets onder het landelijk gemiddelde functioneren. De omzet ligt lager, maar ook de lasten (met name huurprijs).
- Als gevolg van bevolkingsgroei en een optimalisering van de binding (tot 90% a 95%), nemen de totale bestedingen in de gemeente Venlo fors toe. Hierdoor is de uitbreiding van supermarktmeters ook kwantitatief verantwoord.
- Het dagelijks aanbod in Blerick functioneert op een vloerproductiviteit van circa € 7.775 per m² wvo, nagenoeg gelijk aan het landelijk (gewogen) vijfjaarsgemiddelde. Dit biedt eveneens geen directe aanleiding om het dagelijks winkelaanbod in kwantitatieve zin uit te breiden. Ook hier geldt echter de nuance ten aanzien van het functioneren en de aanvaardbare afwijking ten opzichte van de landelijk norm.
- De bevolking in Blerick neemt de komende jaren eveneens beperkt toe. Dit geldt ook voor de binding en toevloeiing. Hierdoor nemen ook de bestedingen in Blerick toe. Na de beoogde ontwikkeling van Aldi (en het foodconcept van Jumbo) komt de vloerproductiviteit van dagelijkse winkels in Blerick hooguit 10 à 13% ten opzichte van het landelijk gemiddelde te liggen.

- Daarbij geldt wederom de nuance dat dagelijkse winkels in Limburg met een lagere vloerproductiviteit (ten opzichte van het landelijk gemiddelde) stabiel gezond kunnen functioneren. Op basis van deze uitkomsten is geen verdringing of leegstand te verwachten.

Kwalitatieve behoefte

Het beoogde initiatief van Aldi draagt nadrukkelijk bij aan de consumentenverzorging binnen de gemeente Venlo en specifiek Blerick en Blerick-Noord.

- Aldi is in de huidige vorm te klein en niet toekomstbestendig. Uitbreiding, cq. modernisering is van belang om invulling te kunnen geven aan de hedendaagse consumentenbehoeften (ten aanzien van assortiment, gemak, winkelbeleving- en comfort, etc.). De behoefte aan grotere supermarkten heeft bovendien een extra dimensie gekregen vanwege de coronacrisis (en consumenten die meer bewust omgaan met afstand houden).
- Inwoners van Blerick-Noord krijgen de beschikking over een aantrekkelijke discountsupermarkt met moderne maatvoering op een centrale en goed bereikbare plek in de wijk. Het initiatief sluit hiermee aan op de behoeften van de consument, die gebaat is bij een modern, comfortabel en goed bereikbaar supermarktaanbod.
- De huidige locatie biedt onvoldoende ruimtelijk-fysieke mogelijkheden voor de beoogde uitbreiding. Tegelijkertijd is uitbreiding binnen het huidige winkelgebied beleidsmatig wel wenselijk. Verplaatsing van Aldi biedt mogelijkheden om de beleidsmatige gewenste uitbreiding te faciliteren.
- Versterking van wijkcentrum Vastenavondkampstraat betekent versterking van de beleidsmatige hoofdstructuur. Aldi krijgt een aantrekkelijke moderne maatvoering, waar het wijkcentrum als geheel van profiteert. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het wijkcentrum en behoud van de fijnmazige boodschappenstructuur in Blerick.

Effecten aanvaardbaar

Naar verwachting zal de beoogde ontwikkeling van Aldi niet resulteren in onaanvaardbare omzet- en leegstandseffecten.

- Hoewel Aldi in omvang toeneemt, betreft het nadrukkelijk de uitbreiding van een bestaande supermarkt die al meerdere jaren een plek heeft binnen de gemeentelijke detailhandelsstructuur.
- De totale uitbreiding bedraagt per saldo circa 264 m² vvo. Indien 264 m² vvo wordt toegevoegd, dan is het omzeteffect op gemeentenniveau naar verwachting nihil.
- Op het niveau van Blerick is het omzeteffect naar verwachting circa 3%. Dit is eveneens zeer beperkt.
- Geconcludeerd wordt dat ook indien wordt ingezoomd op de lokale effecten, nog steeds sprake is van een aanvaardbaar omzeteffect dat moet worden beschouwd als ondernemersrisico. Naar oordeel van BRO komt het economisch functioneren van het bestaande dagelijkse aanbod in de gemeente Venlo en specifiek Blerick niet in gevaar. Verdringing wordt niet verwacht.

Onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat zijn niet te verwachten. Per saldo draagt het initiatief juist positief bij aan het woon- en leefklimaat, omdat het voorzieningenaanbod ten aanzien van dagelijkse artikelen voor de inwoners van Blerick en specifiek Blerick-Noord versterkt wordt. Ook het ondernemersklimaat neemt per saldo niet af, omdat niet verwacht wordt dat er zaken zullen verdwijnen als gevolg van het de beoogde ontwikkeling van Aldi.

Tegelijkertijd vinden er binnen de gemeente Venlo diverse andere supermarktontwikkelingen plaats. Al deze ontwikkelingen hebben effect op het economisch functioneren van de dagelijkse sector in de gemeente Venlo.

- Zoals eerder aangegeven is de daling van de gemiddelde vloerproductiviteit op gemeentenniveau aanvaardbaar. Dit is ondernemersrisico en leidt niet tot verdringing van andere supermarkten.

- Alle ontwikkelingen hebben een duidelijk eigen verzorgingsgebied (Blerick, Tegelen, Venlo-Oost). De effecten vinden dan ook vooral plaats in de betreffende stadsdelen of wijken. Het effect van de ontwikkeling op Trefcenter spreidt zich over een groot gebied (regionaal).
- Het supermarktaanbod wordt op diverse plekken gemoderniseerd om invulling te geven aan de consumentenbehoefte en om toekomstbestendig te blijven. Dit is positief voor zowel de consumentenverzorging als de detailhandelsstructuur.

Vigerend beleid

Provinciaal beleid

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

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

Ten aanzien van winkelgebieden maakt de provincie de volgende keuzes:

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

Regionaal beleid

Het regionale detailhandelsbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsvisie Noord-Limburg². Het doel is om adequaat in te spelen op ontwikkelingen en trends in de markt, zodat een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat

in stand kan worden gehouden. Dit is van belang voor een compleet en aantrekkelijk voorzieningenniveau voor de consument: consumenten dienen te beschikken over een kwantitatief én kwalitatief zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk winkelaanbod.

Voor een lokaal verzorgend centrum als wijkcentrum Vastenavondkampstraat Blerick geldt dat bij een bruto uitbreiding van 1.000 m² of meer die een afwijking van het bestemmingsplan vereist, instemming in regionaal verband nodig is. Dit houdt in dat het initiatief met het principebesluit van B&W van de inbrengende gemeente wordt voorgelegd, waarin een positieve regionale instemming als voorwaardelijk is opgenomen.

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

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid is een uitwerking van de Ruimtelijke Structuurvisie en is opgesteld in lijn met onder meer de Europese Dienstenrichtlijn en de Ladder voor Duurzame verstedelijking³. Conform provinciaal en regionaal beleid is het doel van het gemeentelijk detailhandelsbeleid behoud en versterking van een compleet en kwalitatief winkelaanbod voor eigen inwoners en bezoekers van Venlo.

Vastenavondkampstraat is aangewezen als boodschappencentrum en onderdeel van de bestaande en gewenste structuur. Een van de algemene uitgangspunten binnen het beleid is behoud en versterking van de bestaande detailhandelsstructuur. Dit betekent onder meer:

- Ontwikkelingen vinden plaats binnen of in aansluiting op perspectiefrijke winkelcentra.

- Ontwikkelingen zetten in op behoud en versterking van een aantrekkelijk winkelaanbod in de binnenstad en de periferie om aan de consumentenbehoefte te voldoen en regionale trekkracht te behouden en versterken.
- Detailhandel op perifere locaties dient aanvullend te zijn op detailhandel in de binnenstad (en de stadsdeelcentra). Ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de positie van de binnenstad en de stadsdeelcentra.

Verder zijn er enkel specifieke toetsingscriteria, waaronder:

- De ontwikkeling moet passen bij het type koopgedrag dat het winkelgebied bedient. Voor het wijkcentrum Vastenavondkampstraat is aangegeven dat hierbij om dagelijkse artikelen met aanvullend niet-dagelijkse aanbod gaat.
- Voor supermarkten gelden maximale maatvoeringen. Voor een wijkcentrum als Vastenavondkampstraat is aangegeven dat een maatvoering van 800 à 1.750 mogelijk is.
- Toevoeging van winkelvloeroppervlak is in principe alleen mogelijk in winkelgebieden met een goed perspectief. Toevoeging moet het winkelgebied versterken (verbetering van de positie binnen de structuur).
- Vastenavondkampstraat (planlocatie) is aangeduid als een wijkcentrum met een redelijk perspectief, maar waar versterking wenselijk is. Daarbij is specifiek aangegeven dat modernisering van het supermarktaanbod mogelijk is.
- Ontwikkelingen mogen geen negatief effect hebben op het centrum van Blerick. Voorliggende effectenanalyse biedt hierover uitsluitsel.

¹ Provincie Limburg (2021), Provinciaal Omgevingsplan Limburg

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

³ Gemeente Venlo (2015), Detailhandelsbeleid Venlo

Conclusie beleid in relatie tot planinitiatief

- Het initiatief past binnen de provinciale beleidsuitgangspunten aangezien het (kwalitatieve) versterking van een bestaand winkelgebied betreft. Uitbreiding en modernisering van een bestaande supermarkten draagt bovendien bij aan de gewenste kwaliteitsimpuls.
 - Regionaal wordt het van belang geacht om adequaat in te spelen op trends in de markt, voor de instandhouding van een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat. Uitbreiding en modernisering van Aldi speelt nadrukkelijk in op de hedendaagse consumentenbehoefte en draagt bovendien bij aan de toekomstbestendigheid van de supermarkt.
 - De ontwikkeling draagt bij aan een kwantitatief en kwaliteit zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk winkelaanbod.
 - In de Ruimtelijke Structuurvisie is de beoogde locatie aangewezen als boodschappencentrum en daarmee onderdeel van de bestaande én gewenste structuur. De beoogde ontwikkeling is bovendien in lijn met het lokale detailhandelsbeleid. Het planinitiatief past binnen het beleid van behouden en versterken van de (bestaande) detailhandelsstructuur in de gemeente Venlo en specifiek het stadsdeel Blerick.
 - De ontwikkeling past ook bij het beoogde koopgedrag van wijkcentrum Vastenavondkampstraat (dagelijks en aanvullend niet-dagelijks) en de ontwikkelrichting (versterking) van het wijkcentrum. Daarbij is specifiek benoemd dat modernisering van supermarkten mogelijk is.
 - De beoogde omvang, 1.063 m² vvo past uitstekend binnen de maatvoering die in het beleid is opgenomen.
 - Daarbij is bovendien van belang dat er geen onaanvaardbare negatieve effecten zijn voor de bestaande structuur en specifiek het centrum van Blerick. De uitkomsten van voorliggende behoefte- en effectenanalyse geven hierover uitsluitend.
 - De beoogde uitbreiding is kleiner dan 1.000 m² bvo. Dit betekent dat geen regionale instemming vereist is.
- Conform dynamisch voorraadbeheer dient op enige wijze saldering plaats te vinden (zie algemene conclusie).

Trends en ontwikkelingen

Landelijke trends

Omzet en bestedingen

- De omzet in de detailhandel neemt sinds 2014 gestaag toe. Wel is er duidelijk verschil zichtbaar tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Waar de omzet (en bestedingen) in de dagelijkse sector fors toenemen, gaat dit in de niet-dagelijkse sector iets minder hard. In 2020 was zelfs sprake van beperkte krimp (door Corona).
- Online bestedingen zijn de afgelopen jaren sterk toegenomen, evenals het aantal producten en diensten dat online verkrijgbaar is. Toonbankbestedingen blijven vooralsnog echter domineren en bovendien raken online en offline steeds meer met elkaar verweven.
- De opkomst van online heeft de fysieke winkelmarkt echter blijvend onder druk gezet, met name recreatieve winkels (kleding, mode, warenhuizen, sport en spel). Meerdere winkelketens zijn failliet gegaan. Hoewel de leegstand de afgelopen jaren afnam (o.a. transformatie naar wonen en horeca), is sinds 2019 weer sprake van een toename (o.a. verzadiging horeca). De verwachting is dat het aantal faillissementen en bedrijfsbeëindigingen (en daarmee de leegstand) de komende tijd sterk zal toenemen, mede als gevolg van de coronacrisis.

Behoeftte in perspectief

- De behoefte aan fysieke winkels zal naar verwachting blijven bestaan. Dit geldt echter alleen voor de winkels en winkelconcepten die toegevoegde waarde bieden (service, kwaliteit, beleving), onderscheidend productaanbod hebben en/of winkels die kunnen profiteren van het internet (multichannel).
- Het boodschappenaanbod heeft vooralsnog in beperkte mate last van het internet. Tegelijkertijd doen consumenten echter in toenemende mate boodschappen online. Bekende formules zoals Albert

8 belangrijke supermarkttrends

1 De gemiddelde winkelomzet per hoofd stijgt

Bedroeg de gemiddelde winkelomzet per hoofd in 2017 nog € 2.074 in 2022 steeg de gemiddelde winkelomzet per hoofd naar € 2.245. De oorlog in Oekraïne zorgt echter voor nieuwe onzekerheid in de supermarktbranche (stijgende prijzen, terugvallende koopkracht, stagnering van de economie maar ook onzekerheid over de beschikbaarheid van producten).

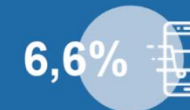
Bron: Omzetkengedaten (2022) & Rabobank (2022)



2 Online boodschappen doen neemt nog steeds toe

Steeds meer Nederlanders doen naast hun aankopen bij de fysieke supermarkt online boodschappen. Ook pure online spelers als Picnic en Crisp winnen aan populariteit. Het e-commerce aandeel is de afgelopen jaren verder toegenomen en wordt geschat op zo'n 6,6% van de totale omzet.

Bron: Marshoek (2021)



3 Een gemiddelde Nederlander bezoekt 2 á 3 keer per week een fysieke supermarkt

Service, kwaliteit en beleving zijn belangrijke redenen voor een bezoek aan de fysieke supermarkt. Tegelijkertijd speelt ook gemak een steeds belangrijker rol. Voor de snelle boodschap wordt steeds meer gebruik gemaakt van flitsbezorgers als Getir, Gorillas en Flink.

Bron: Deloitte (2022)



4 Supermarkten zijn steeds groter

Bedroeg de gemiddelde oppervlakte van een supermarkt in 2018 nog 940 m² vwo in 2022 is dit 982 m² vwo. Consumenten hebben steeds meer behoefte aan ruim opgezette supermarkten met een groot assortiment. Voor discount supermarkten is doorgaans 1.000 tot 1.400 m² vwo een gangbare maat, voor full-service supermarkten 1.400 m² vwo of meer.

Bron: Locatus (2022)



5 Kleinere & doelgroep supermarkten in opkomst

Tegelijkertijd zien we in binnensteden en wijken in grotere steden een toename van de kleinere city supermarkten & doelgroepsupermarkten. In het kader van leefbaarheid is ook het aantal kleinere supermarkten in dorpen in opkomst.

Bron: Locatus (2022)



6 Ouderen als belangrijke doelgroep

In 2022 is 22% van de Nederlanders ouder dan 65, in 2040 stijgt dit aantal naar 26%. Ouderen zijn een steeds relevantere doelgroep voor supermarkten. Ouderen besteden gemiddeld veel tijd aan eten en drinken, koken vaker zelf en zijn gemiddeld welvarender.

Bron: CBS (2022) & ABN Amro (2022)



7 Duurzaamheid en gezondheid steeds belangrijker voor de consument

Consumenten zijn zich steeds bewuster van de impact die consumenten heeft op het klimaat. Weten waar een product van is gemaakt, waar en hoe het is gemaakt en of het gerecycled kan worden zijn hierdoor steeds belangrijker. Ook hechten consumenten steeds meer waarde aan gezonde voeding en een gezonde levensstijl.

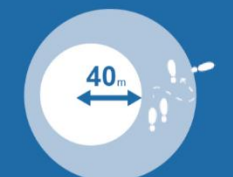
Bron: Rabobank (2022) & Deloitte (2022)



8 Combinatiebezoek positief voor overig nabijgelegen aanbod

Supermarkten zijn belangrijke trekkers voor buurt-, wijk- en stadsdeelcentra. Overige voorzieningen, met name gericht op het boodschappen doen, profiteren sterk van deze aantrekkingskracht via combinatiebezoek. Denk aan de bakker, de slager, de bloemist en de huishoudelijke artikelenwinkel.

Bron: DTNP (2021)



BRO Ruimte. Mensen. Toekomst.

Figuur 2: Supermarkttrends

Heijn, Jumbo en Plus bieden online diensten aan, maar nieuwe pure online aanbieders, zoals Hello Fresh en Picnic, rukken op.

- De impact van de coronacrisis op de dagelijkse sector is beperkt. Sterker nog, de bestedingen aan dagelijkse producten zijn tijdens de crisis alleen maar toegenomen (online en offline). Dit komt door hamstergedrag, maar ook doordat bestedingen tijdens de crisis zijn verschoven van de horeca naar supermarkten en speciaalzaken.

Kansen voor dorps-, wijk- en buurtcentra

- Wijkcentra, zoals Vastenavondkampstraat, hebben veel perspectief als aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen. Inwoners hebben blijvend behoefte aan frequent benodigde aankopen nabij de eigen woning in het kader van de eerste levensbehoefte. Dergelijk aanbod is dan ook essentieel voor de leefbaarheid in wijken en buurten.
- Landelijke trends duiden er op dat dorps- wijk- en buurtcentra transformeren naar meer integrale centrumgebieden. Er zijn echter verschillende typen centra mogelijk op lokaal niveau. Het profiel wordt veelal bepaald door de aanwezigheid van het supermarktaanbod en het consumentendraagvlak.
- Duidelijk is dat het perspectief voor niet-dagelijks aanbod in de vorm van recreatieve winkels en bepaalde doelgerichte winkels, zoals kleding, schoenen, sport, speelgoed en elektronica in dorps-, wijk- en buurtcentra sterk afneemt.

Moderniseringsslag supermarkten

- De gemiddelde omvang van supermarkten is de afgelopen jaren toegenomen. Kleinere supermarkten (< 1.000 m² wvo) verdwijnen steeds vaker uit de structuur, met uitzondering van kleine stadssupermarkten (< 500 m² wvo) in grote binnensteden en doelgroep supermarkten.
- Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 1.500 m² wvo, maar ook 1.500 tot 2.000 m² wvo is de afgelopen jaren toegenomen.

- Deze maat sluit uitstekend aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met uitgebreid assortiment (keuze en gemak) en ruime opzet (comfort). Door de coronacrisis heeft de behoefte aan grotere supermarkten een extra dimensie gekregen (consumenten zijn bewuster over afstand).
- Complementaire segmenten / formules dragen bij aan de keuzemogelijkheid en versterken daarmee de consumentenverzorging.
- Supermarkten moeten volledig up-to-date zijn en groeien in omvang. Een grotere maatvoering is vaak nodig om op termijn toekomstbestendig te blijven. Ook goede parkeermogelijkheden en bereikbaarheid, blijven essentiële randvoorwaarden voor een moderne supermarkt.
- In buurten en wijken zijn supermarkten veruit de belangrijkste publiekstrekkers. Ze zijn op zichzelf al een belangrijke ontmoetingsplek voor inwoners. Andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de stevige trekkracht van de supermarkt(en).
- Voorwaarde is dat supermarkten goed ingepast binnen de centra liggen om combinatiebezoek te bevorderen. Tegelijkertijd zien we dat, juist door specifieke pand- en locatie-eigenschappen, supermarkten soms lastig of niet inpasbaar zijn in diezelfde centra.

Lokale ontwikkelingen

Beoogde ontwikkeling Aldi

- Aldi aan de Burgemeester Coenegrachtstraat verplaatst naar een naastgelegen kavel. De supermarkt wordt gemoderniseerd en krijgt een omvang van circa 1.063 m² wvo (**+264 m² wvo**). De achterblijvende supermarktmeters wordt planologisch wegbestemd.

Overige supermarktontwikkeling Venlo

- Lidl verplaatst vanuit Venlo-Zuid naar het Maagdenbergplein in Venlo-Oost. Daarbij vindt uitbreiding plaats tot een moderne en toekomstbestendige maatvoering van circa 1.480 m² wvo. De locatie in

Venlo-Zuid komt te vervallen en de juridisch-planologische mogelijkheid voor een nieuwe supermarkt komt te vervallen. De uitbreiding bedraagt per saldo **547 m² wvo**.

- Op de voormalige locatie van Albert Heijn aan het Laurentiusplein in Blerick wordt een foodmarkt gerealiseerd. Dit betreft een uniek concept waarbij elementen van de Jumbo Foodmarkt, La Place en Beej Benders worden gecombineerd. Het supermarktgedeelte krijgt een omvang van circa **1.400 m² wvo**.
- Het centrum van Tegelen wordt deels herontwikkeld. Jan Linders breidt uit en tevens wordt een Aldi toegevoegd. Het totale supermarktaanbod neemt hierdoor toe met circa 1.800 m² wvo. Aangezien in het feitelijke aanbod (in Locatus) momenteel al een tijdelijke Aldi is meegenomen van 800 m² wvo, komt er bovenop het bestaande feitelijke aanbod (in Locatus) circa **1.000 m² wvo** bij.
- Het bestemmingsplan voor Trefcenter wordt momenteel herzien en daarmee gaan diverse supermarktontwikkelingen gepaard. Albert Heijn XL moderniseert, maar neemt in omvang af (ca. 439 m² wvo), Lidl breidt uit met bijna 900 m² wvo. Tevens zijn er plannen voor verplaatsing van Aldi vanuit Venlo-Noord die in omvang beperkt toeneemt (ca. 40 m² wvo). De totale feitelijke uitbreiding bedraagt per saldo circa **477 m² wvo** (of 1.317 m² wvo bij herinvulling achterblijvende pand van Aldi in Venlo-Noord).
- In totaal wordt circa **3.424 m² wvo** supermarkt toegevoegd elders in Venlo (4.264 m² wvo bij herinvulling van het Aldi-pand in Venlo-Noord).

Conclusies trends in relatie tot planinitiatief

Vanuit trends en ontwikkelingen wordt het volgende geconcludeerd in relatie tot de verplaatsing, uitbreiding en modernisering van Aldi.

- Versterking en modernisering van het supermarktaanbod geeft invulling aan de veranderende consumentenbehoefte aan uitgebreider

assortiment (consument veel ruime keuze) en een ruimere winkel-opzet. De behoefte aan ruimer opgezette winkels is toegenomen door de coronacrisis (behoefte om afstand te kunnen houden).

- De consument kiest voor gemak en comfort en zodoende voor de grotere, goed bereikbare en moderne supermarkten. Het planinitiatief speelt hierop in door een ruim opgezette discounter te realiseren in een centraal gelegen wijkcentrum op goed bereikbare locatie met voldoende parkeermogelijkheden. De beoogde omvang van ruim 1.000 m² wvo is in lijn met de ontwikkeling dat voor een rendabel functioneren een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig is (schaalvergroting van de supermarkten).
- De ontwikkeling vindt plaats in een beleidsmatig aan gewezen wijkcluster. Versterking van Aldi draagt bij aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het wijkcluster. Ander winkels en voorzieningen profiteren van de aanwezigheid van modern supermarktaanbod.

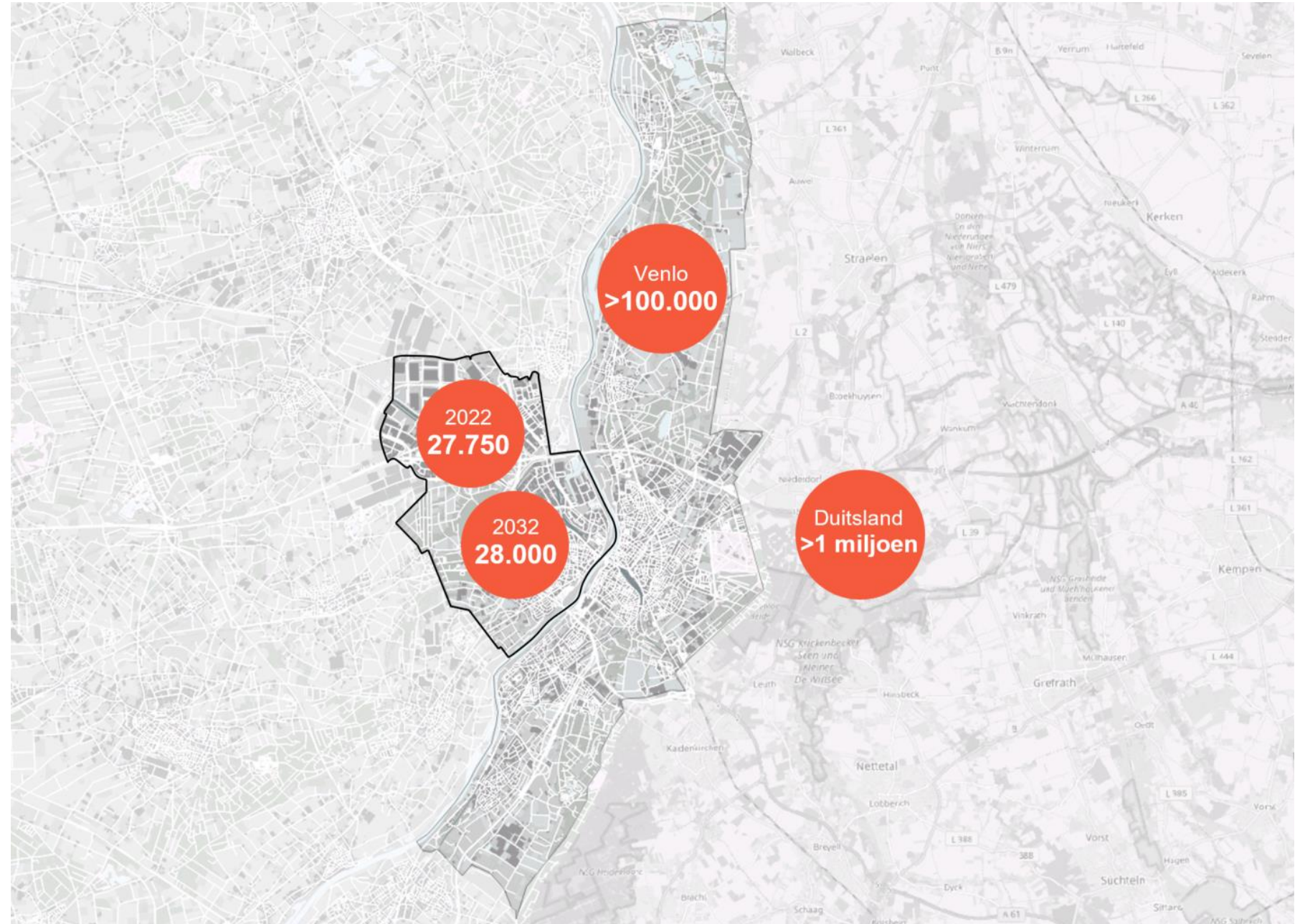
Analyse vraag en aanbod

Consumentendraagvlak

- De gemeente Venlo telt circa 102.000 inwoners, waarvan circa 41.000 in de stad Venlo en circa 18.800 in Tegelen. De andere inwoners wonen in de kleine kernen Belfeld, Velden, Lomm en Arcen⁴. Het stadsdeel Blerick, waar de beoogde ontwikkeling plaatsvindt telt circa 27.750 inwoners.
- Volgens actuele prognoses neemt het inwonertal in de gemeente de komende jaren toe tot ruim 104.300 in 2032. Het inwonertal in het stadsdeel Blerick neemt de komende jaren toe tot circa 28.000 in 2032⁵.
- Het gemiddelde inkomen in de gemeente Venlo bedraagt circa €26.000 per inwoner per jaar⁴. Dit is circa 11% beneden het landelijk gemiddelde. Wel zijn er verschillen tussen de diverse stadsdelen. Het gemiddelde inkomen in de stadsdeel Blerick bedraagt circa €23.900, circa 18% beneden het landelijk gemiddelde.

De gemeente Venlo heeft een sterke aantrekkingskracht op de Duitse consument.

- De gemeente Venlo worden in grote getalen bezocht door onze Oosterburen. Koopstromenonderzoek toont dat de dagelijkse sector binnen de gemeente Venlo jaarlijks kan rekenen op ruim € 120 miljoen uit Duitsland.
- Het Duitse achterland vormt daarmee een belangrijk secundair consumentendraagvlak voor dagelijks aanbod in de gemeente Venlo. De Kreise Kleven, Viersen en Wesel tellen samen meer dan 1 miljoen inwoners.



Figuur 3: Consumentendraagvlak gemeente Venlo en specifiek Blerick

⁴ CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten

⁵ Provincie Limburg, Dataportaal wonen en demografie

Dagelijkse aanbod

Gemeente Venlo: ruim dagelijks aanbod met regionale functie

Het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Venlo heeft een omvang van ruim 49.000 m² wvo, verdeeld over 166 winkels⁶. Tabel 2 toont een totaal overzicht van het dagelijks winkelaanbod. Het dagelijks aanbod is zeer uitgebreid en divers. Dit past bij een grote gemeente als Venlo.

- Venlo telt in totaal 36 supermarkten met een totale omvang van ruim 37.500 m² wvo. Onderverdeeld naar segment/profiel zijn er 18 service supermarkten (diverse formules) 6 discountsupermarkten (Lidl, Aldi) en 9 doelgroep supermarkten (o.a. Islamitisch, Pools, Bulgars). Tevens is er een specialistische verssupermarkt (Beej Benders) en twee kleinschalige grenssupermarkten (Backus Venlo en Peeters Arcen).
- Veel supermarkten hebben reeds een moderne maatvoering. Veruit de grootste supermarkten zijn 'Die 2 Brüder' in het centrum van Venlo (ca. 4.500 m² wvo) en Albert Heijn XL op het Trefcenter (ca. 3.500 m² wvo). Beide supermarkten zijn enorme publiekstrekkingen en hebben bovendien grote aantrekkingskracht op de Duitse consument. Ook Beej Benders is een aantrekkelijke en onderscheidende supermarkt, mede vanwege het uitgebreide versassortiment en de combinatie met horeca.
- Diverse service- en discountsupermarkten hebben geen moderne maatvoering (<1.000 m² wvo) en zijn in de huidige opzet naar verwachting niet toekomstbestendig. Dit betreft onder meer de Aldi in wijkcentrum Vastenavondkampstraat in Blerick (ca. 799 m² wvo).
- De gemeente Venlo beschikt over een uitgebreid aanbod (vers)speciaalzaken, zowel regulier aanbod (zoals bakkers, slaggers, slijters, tabak en lectuur), als meer specialistisch aanbod (zoals poliers, vis, kaas, delicatessen, chocola, koffiethee). De diversiteit van dit aanbod mag echter ook worden verwacht in een stad als Venlo.
- Tot slot zijn er diverse drogisterijen (in verschillende segmenten), evenals meerdere parfumerieën en winkels met haarproducten.

Tabel 3: *Dagelijks winkelaanbod gemeente Venlo (Locatus)*

	Gemeente Venlo (102.136)			Limburg (1.127.918)	Nederland (17.590.672)
	VKP	WVO	WVO/1.000 inwoners	WVO/1.000 inwoners	WVO/1.000 inwoners
Dagelijks	166	49.349	483	403	375
<i>Waarvan supermarkten</i>	36	37.676	368	303	275

Het dagelijks winkelaanbod kent een goede spreiding binnen de gemeente.

- Ruim 75% van het aanbod is gesitueerd in centrumgebieden, hoofd-winkelgebieden of ondersteunende winkelgebieden. De meeste winkelgebieden beschikken over een trekker in de vorm van een reguliere supermarkt. De drie hoofdwinkelgebieden (Venlo, Tegelen, Blerick) beschikken over ten minste twee supermarkten.

Tabel 2 toont tevens een benchmark ten opzichte van het provinciale en landelijke aanbod.

- Het dagelijks winkelaanbod per 1.000 inwoners in de gemeente Venlo ligt ruim boven het landelijk en provinciaal gemiddelde. Dit geldt eveneens voor specifiek het supermarktaanbod.
- Dit cijfer verdient echter stevige nuance. Het dagelijks winkelaanbod en specifiek supermarkten in Venlo hebben immers een sterke regionale functie. Zeker de Duitse consument die in grote getalen Venlo bezoekt, mag niet worden onderschat.
- Het Limburgse gemiddelde, dat eveneens een stuk hoger is dan het Nederlands gemiddelde, onderstreept de regionale functie en de meerwaarde van de grensregio (Duitsland én België). Binnen Limburg is Venlo een van de voornaamste aankoopplaatsen voor de Duitse consument. Dit verklaart dat het cijfer voor Venlo ook een stuk hoger is dan het Limburgse gemiddelde.

Blerick: dagelijks aanbod relatief bescheiden in omvang

Het dagelijks winkelaanbod in Blerick heeft een omvang van ruim 8.800 m² wvo, verdeeld over 26 winkels. Het aanbod heeft redelijkerwijs vooral een functie voor inwoners van Blerick.

- Onderstaande tabel toont het dagelijks winkelaanbod en specifiek het supermarktaanbod in Blerick, per 1.000 inwoners. Daaruit blijkt dat het aanbod relatief bescheiden is ten opzichte van de gemeente, maar ook ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Tabel 4: *Dagelijks winkelaanbod Blerick per 1.000 inwoners*

	Dagelijks aanbod	Supermarktaanbod
WVO/1.000 inwoners	317	248

- In totaal zijn er drie full service supermarkten en twee discountsupermarkten. Drie supermarkten (2x Jumbo, Lidl) hebben een aantrekkelijke moderne maatvoering. Supermarkten Aldi en PLUS, beide gesitueerd in wijkwinkelcentrum Vastenavondkampstraat hebben geen moderne maatvoering en zijn in de huidige opzet niet toekomstbestendig. Dit draagt niet bij aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het wijkwinkelcentrum.
- Daarnaast zijn er in Blerick enkele (vers)speciaalzaken, vooral gesitueerd in het centrum. Dit betreft met name regulier aanbod zoals bakkers, slaggers en slijters. Ook zijn er enkele buitenlandse minisuper, een toko en een viszaak.

⁶ Locatus retailverkenner, geraadpleegd in februari 2023

Vastenavondkampstraat: supermarkten dragers van wijkcentrum

- Vastenavondkampstraat is een typisch wijkwinkelcentrum, waar supermarkten de belangrijkste publiekstrekkers zijn en bovendien bepalend voor het functioneren van het gehele wijkcentrum. Beide supermarkten hebben echter geen moderne maatvoering, wat (op termijn) ten koste gaat van de vitaliteit van het gebied.
- Het overige aanbod past uitstekend bij het profiel van een wijkcentrum. Dit betreft onder meer een slijter en twee doelgroepensupermarkten, een bloemist, een dierenwinkel, een fietsenzaak en een telecomwinkel. Daarnaast is er een kapper en zijn er diverse fast service horecagelegenheden.
- Het wijkcentrum draagt bij aan een fijnmazige structuur en heeft een belangrijke functie voor met name inwoners van Blerick-Noord. Uitbreiding en modernisering van het supermarktaanbod is van belang om als wijkcentrum duurzaam te kunnen blijven functioneren binnen de structuur.

Leegstand: geen alternatieve locaties voor initiatief

De leegstand in de gemeente Venlo betreft circa 151 panden met een totale omvang van ruim 19.000 m² wvo. Uitgedrukt in een percentage betekent dit dat 10,9% van het aantal verkooppunten leegstaat en 5,8% van het totale wvo⁷. In verkooppunten ligt het cijfers aanzienlijk hoger dan de landelijke gemiddelde van 6,8% (vkp). In winkelvloeroppervlak is het cijfer nagenoeg gelijk aan het landelijke cijfer (5,8%). Vergeleken met de provinciale cijfers blijft dat de leegstand in aantal verkooppunten nagenoeg gelijk is. In winkelvloeroppervlak is de leegstand in de gemeente Venlo een stuk lager.

Tabel 5 toont de vijf grootste leegstaande panden in de gemeente Venlo. De leegstand betreft uitsluitend panden van circa 800 m² en kleiner. Het grootste leegstaande pand in Blerick heeft een omvang van slechts 375 m² wvo (Kloosterstraat 56). Deze panden bieden geen plek

Tabel 5: Top 5 grootste leegstaande panden gemeente Venlo

Adres	Winkelgebied	Type	Omvang (in m ² wvo)
Vleesstraat 62	Centrum Venlo	Aanvang / Frictie	806
Keulsepoort 12	Centrum Venlo	Aanvang / Frictie	718
Lomstraat 40	Centrum Venlo	Aanvang / Frictie	615
Tegelpoort 2	Centrum Venlo	Structureel	550
Leutherweg 189	Verspreide bewinkeling	Structureel	540

voor de huisvesting van supermarkt met moderne maatvoering. Uitbreiding en modernisering van Aldi is bovendien wenselijk binnen het wijkwinkelcentrum, voor de vitaliteit en duurzame instandhouding hiervan.

⁷ Leegstandsberekening op basis van actuele cijfers Locatus.

Behoeft

Uitgangspunten

Distributieplanologisch onderzoek

- Tabel 6 toont de uitgangspunten en bijbehorende bronnen die zijn gebruikt voor distributieplanologische berekeningen.
- De berekening is opgesteld voor dagelijkse sector in de gemeente Venlo, voor de huidige situatie (2022) en de toekomstige verwachte situatie (2032). Deze 10 jaars-termijn is gebruikelijk en conform de Handreiking voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- De berekening geeft enerzijds inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit. Anderzijds geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een 'norm voor goed functioneren'.
- De 'norm voor goed functioneren' wisselt sterk per verzorgingsgebied. In perifere delen van Nederland blijkt uit onderzoek dat aanbod op een lager niveau nog steeds goed kan functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten. Ook bestaan er grote verschillen binnen de detailhandel en tussen formules.
- Aangezien de berekeningen slechts een indicatie geven van de situatie in hoeverre het aanbod goed, gemiddeld of slecht functioneert en in hoeverre sprake is van kwantitatieve behoefte, dienen de uitkomsten genuanceerd geïnterpreteerd te worden.

Toelichting gehanteerde koopstromen

Gemeente Venlo

In de provincie Limburg is in 2019 koopstromenonderzoek uitgevoerd. Dit biedt onder meer inzicht de binding en toevloeiing van bestedingen binnen de gemeente Venlo⁹.

⁸ Uitgaande van een prijselasticiteit van 0,4

⁹ I&O Research (2020), Koopstromenonderzoek Limburg 2019

Tabel 6: Uitgangspunten distributieplanologisch onderzoek

Variabel	Waarde	Bron
Inwonertal	Gemeente Venlo: Huidig: 102.136 Toekomstig: 104.305 Blerick: Huidig: 27.735 Toekomstig: 27.985	CBS Statline Dataportaal wonen en demografie
Bestedingen per hoofd (€)	Landelijk bedraagt de gemiddelde winkelomzet per hoofd van de bevolking over 2021 (meest actueel) voor dagelijkse artikelen € 2.654,- (excl. BTW). Dit cijfer wordt gewoonlijk naar de lokale situatie gecorrigeerd als het inkomensniveau in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Venlo ligt 11% lager dan het landelijk gemiddelde. Daarom is een correctie op het landelijke bestedingscijfer toegepast en zodoende komt de besteding uit op € 2.538 ⁸ . Het gemiddeld inkomen in Blerick ligt circa 18% beneden het landelijk gemiddelde. Dit resulteert in een bestedingscijfer van €2.461. In de dagelijkse sector is al jaren sprake van een groei van online bestedingen. Tegelijkertijd is jaarlijks sprake van een groei van de toonbankbestedingen van 1% tot 3% per jaar. Naar de toekomst toe is dit echter lastig te voorspellen en daarom houden wij de fysieke bestedingen in 2032 gelijk.	Retailinsiders (2022), Omzetkengellennotitie 2021 CBS StatLine, Gemiddeld inkomen per inwoner, 2021 (meest actueel).
Koopkrachtbinding	Gemeente Venlo: Huidige situatie: 89% Toekomstig: 90 – 95% Blerick: Huidige situatie: 85% Toekomstig: 85 – 88%	KSOL 2019 Zorgvuldige inschatting
Koopkrachttoevloeiing	Gemeente Venlo: Huidige situatie: 36% Toekomstig: 36% Blerick: Huidige situatie: 15% Toekomstig: 17%	KSOL 2019 Zorgvuldige inschatting
Huidig winkelvloeroppervlak	Gemeente Venlo: 49.349 m ² wvo Blerick: 8.804 m ² wvo	Locatus, 2022
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m ² wvo)	€ 7.823 per m ² wvo (vijfjaarsgemiddelde). De vloerproductiviteit is gecorrigeerd voor de samenstelling van het winkelaanbod binnen de gemeente Venlo en bedraagt circa €7.743 per m ² per jaar.	Retailinsiders, 2022

- De koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector bedraagt circa 89% (excl. online). Met ander woorden, circa 89% van bestedingen aan dagelijkse producten door inwoners van de gemeente Venlo, komt terecht in winkels binnen de eigen gemeente. De hoge binding past bij een stad als Venlo, met een (zeer) uitgebreid en gevarieerd dagelijks winkelaanbod. Voor inwoners is het niet noodzakelijk om elders boodschappen te doen en doorgaans zijn inwoners dan ook vooral georiënteerd op de eigen gemeente.
- De koopkrachttoevloeiing bedraagt circa 36%. Met andere woorden, circa 36% van de bestedingen die terecht komen bij dagelijkse winkels in de gemeente Venlo is afkomstig van buiten de gemeente. Vanwege het zeer uitgebreide en gevarieerde aanbod, met enkele zeer stevige publiekstrekkingen, heeft Venlo nadrukkelijk een regio-functie. Dit geldt zeker voor de Duitse consument, die in grote getalen boodschappen doen in Venlo. Ter indicatie, de toevloeiing vanuit Duitsland bedraagt 29%.

Toekomstige koopstromen

- Voor de toekomstige situatie is een zorgvuldige inschatting gemaakt op basis van kennis, ervaring en referentieonderzoek (KSO2021, KSOL2019) met betrekking tot koopstromen en het functioneren van winkelgebieden, specifiek dagelijkse winkels. Op basis van benchmarkonderzoek in de genoemde KSO's is een binding van 95% (excl. online) maximaal haalbaar voor een gemeente zoals Venlo.
- Over de gehele linie vindt modernisering van het supermarktaanbod plaats, niet alleen in Blerick, maar ook elders in de gemeente. De aantrekkingskracht op de consument neemt aanzienlijk toe. Belangrijk is bovendien de trend dat consumenten voor boodschappen steeds meer lokaal georiënteerd zijn. Aangezien de toekomstige koopstromen lastig te voorspellen zijn, wordt uitgegaan van een bandbreedte van 90 à 95% binding op gemeenteniveau.
- De koopkrachttoevloeiing wordt in relatieve zin gelijk gehouden, maar dat betekent dat de bestedingen in absolute zin toenemen (toevloeiing is onderdeel van de totale bestedingen). De aanzienlijke versterking van het aanbod (gemeentebreed) betekent ook voor de regionale consument een impuls. Zeker de supermarkten op Trefcenter zullen een aanzienlijk deel van de bestedingen van buiten de gemeente aantrekken. Uit het KSOL2019 blijkt dat momenteel 36% van de bestedingen in supermarkten op Trefcenter afkomstig is uit Duitsland.

Blerick

Het Koopstromenonderzoek biedt onvoldoende inzicht in koopstromen op stadsdeelniveau. Voor de binding en toevloeiing is een zorgvuldige inschatting gedaan op basis van kennis en ervaring van koopstromen en het functioneren van de dagelijkse sector en specifiek supermarkten.

- Naar verwachting is een binding van circa 85% (excl. online) haalbaar. Blerick beschikt over diverse supermarkten, zowel service als discount en ken bovendien een goede spreiding van supermarkten. Daarbij speelt ook de lokale oriëntatie voor boodschappen een rol en de Maas die als natuurlijke barrière fungeert.

- De toevloeiing is naar verwachting beperkt en bedraagt hooguit 15%. Voor inwoners van buiten Blerick is geen directe aanleiding om in Blerick boodschappen te doen. In beperkte mate zullen er al tijd bestedingen afkomstig zijn uit onder meer Venlo en Tegelen.

Toekomstige situatie

- Voor de toekomstige situatie wordt een beperkte toename van de binding haalbaar geacht. Deze toename van de binding is reëel door versterking van het supermarktaanbod, waaronder de uitbreiding en modernisering van Aldi maar ook de realisatie van de Foodmarkt van Jumbo in het centrum van Blerick. Daarom wordt rekening gehouden met een binding van 85 à 88%.
- Een beperkte toename van de toevloeiing is denkbaar, zeker gelet op de komst van het foodconcept van Jumbo in het centrum van Venlo. Dit is onderscheiden aanbod en zal naar verwachting ook aantrekkingskracht hebben op inwoners van buiten Blerick. Daarom wordt rekening gehouden met een toevloeiing van circa 17%

Vloerproductiviteit

- In de berekening wordt uitgegaan van het (gewogen) landelijk gemiddelde. Dit is voor Venlo waarschijnlijk geen goede norm voor gezond functioneren. Op basis van het KSOL2019 en Marshoek 2021 wordt geconcludeerd dat de gemiddelde vloerproductiviteit in Limburg lager ligt dan elders in Nederland. Uit Markshoek 2021 blijkt ook dat de gemiddelde huurprijzen van supermarkten lager liggen in Limburg. Dit betekent dat supermarkten in Limburg gemiddeld ook op een iets lager niveau dan het landelijk gemiddelde nog steeds goed kunnen functioneren, omdat ook de lasten lager zijn.
- Voor de duidelijkheid wordt desalniettemin toch gerekend met het (gewogen) landelijk gemiddelde. Dit is een worst case scenario.

Toename winkelruimte

Gemeente Venlo

- Op dit moment is er in de gemeente Venlo 49.349 m² wvo dagelijks winkelaanbod aanwezig. Als gevolg van de uitbreiding van Aldi en ontwikkelingen elders in de gemeente Venlo wordt per saldo 3.688 m² wvo toegevoegd. Dit betekent een totale omvang in de toekomst van circa 53.037 m² wvo.
- De achterblijvende Aldi-meters in Venlo-Noord (ontwikkeling Trefcenter) worden niet wegbestemd. Indien deze meters worden heringevoerd met dagelijks aanbod, neemt de totale omvang toe tot 53.877 m² wvo. Beide scenario's zijn doorgerekend.

Blerick

- In Blerick neemt het dagelijks aanbod met circa 1.664 m² wvo toe tot circa 10.468 m² wvo.

Economisch functioneren

Tabel 7 (p.13) toont indicatieve berekeningen van het economisch functioneren en uitbreidingsruimte binnen de dagelijkse sector, voor de gemeente Venlo als specifiek Blerick.

Huidige functioneren

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks aanbod binnen de gemeente Venlo op een vloerproductiviteit van circa € 7.325 per m² wvo, circa 5% beneden het landelijk (gewogen) vijfjaarsgemiddelde. Dit biedt in kwantitatieve zin geen directe aanleiding om het dagelijks winkelaanbod uit te breiden.
- Dit cijfer verdient echter nuance. Zoals hiervoor toegelicht, ligt het economisch functioneren van dagelijkse winkels in Limburg lager dan gemiddeld in Nederland. Aanbod kan nog altijd goed functioneren, mede als gevolg van lagere exploitatielasten.

- Gezien de beperkte afwijking ten opzichte van het landelijk gemiddelde en de nuance, wordt verwacht dat het dagelijks aanbod in de gemeente Venlo in staat is om gezond te kunnen functioneren.
- Het dagelijks aanbod in Blerick functioneert op een vloerproductiviteit van circa € 7.775 per m² wvo, nagenoeg gelijk aan het landelijk (gewogen) vijfjaarsgemiddelde. Dit biedt eveneens geen directe aanleiding om het dagelijks aanbod in kwantitatieve zin uit te breiden. Ook hier geldt de nuance ten aanzien van het functioneren.

Toekomstig functioneren

- Richting 2032 neemt de bevolking in de gemeente Venlo toe en daardoor ook de bestedingen. Ook zal de binding toenemen, mede als gevolg van diverse supermarktontwikkelingen in de gemeente Venlo. De vloerproductiviteit van het dagelijks aanbod zal na alle supermarktontwikkelingen circa 4 tot 9% beneden het landelijk gemiddelde liggen, afhankelijk van de daadwerkelijke binding.
- Indien het achterblijvende Aldi-pand in Venlo-Noord wordt heringevuld, komt de vloerproductiviteit circa 6 tot 11% beneden het landelijk gemiddelde te liggen.
- In het meest negatieve scenario daalt de vloerproductiviteit in de gemeente Venlo tot een niveau van € 7.025 per m² wvo. Dit ligt circa 6% beneden het huidige niveau van € 7.325 per m² wvo. Dit wordt beschouwd als een acceptabel ondernemersrisico. Op basis hiervan is geen verdringing of leegstand te verwachten.
- De bevolking in Blerick neemt de komende jaren eveneens beperkt toe. Dit geldt ook voor de binding en toevoering. Hierdoor nemen de totale bestedingen in Blerick toe. Door de beoogde ontwikkeling van Aldi en het foodconcept van Jumbo komt de vloerproductiviteit van dagelijkse winkels in Blerick hooguit 10 tot 13% ten opzichte van het landelijk gemiddelde te liggen. Daarbij geldt wederom de nuance dat dagelijkse winkels in Limburg met een lagere vloerproductiviteit (ten opzichte van het landelijk gemiddelde) stabiel gezond kunnen functioneren. Op basis van deze uitkomsten is geen verdringing of leegstand te verwachten.

Tabel 1: Indicatie economisch functioneren dagelijks winkelaanbod

	Gemeente Venlo		Blerick	
	2022	2032	2022	2032
Inwonertal	102.136	104.305	27.735	27.985
Winkelomzet per hoofd (€)	2.538	2.538	2.461	2.461
Bestedingspotentieel (€ mln.)	259,2	264,7	68,3	68,9
Koopkrachtbinding	89%	90 à 95%	85%	85 à 88%
Totaal gebonden bestedingen (€ mln.)	230,7	238,3 à 251,5	58,0	58,5 à 60,6
Koopkrachttoevoering	36%	36%	15%	17%
Omzet door toevoering (€ mln.)	129,8	134,0 à 141,5	10,2	12,0 à 12,4
Totale bestedingen	360,4	372,3 à 393,0	68,3	70,5 à 73,0
WVO totaal (m ² wvo) + initiatieven	49.349	53.037	8.804	10.468
Omzet per m ² wvo (€)	7.325	7.025 à 7.425	7.775	6.750 à 7.000
Vergelijkbaar landelijk vijfjaarsgemiddelde (€)	7.743	7.743	7.743	7.743
Verschil omzet met landelijk gemiddelde	-5%	-4 à -9%	0%	-10 à -13%
<i>Inclusief invulling Aldi-pand Venlo-Noord</i>				
WVO totaal (m ² wvo)	-	53.877	-	-
Omzet per m ² wvo	-	6.925 à 7.300	-	-
Vergelijkbaar landelijk vijfjaarsgemiddelde	-	7.743	-	-
Verschil omzet met landelijk gemiddelde	-	-6 à -11%	-	-

Kwalitatieve behoefte

De uitkomsten van de berekeningen zijn slechts een indicatie van de kwantitatieve mogelijkheden. Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten en de kwalitatieve meerwaarde voor de consumentenverzorging en de structuur (zie kader p.15). De boogde ontwikkeling van Aldi in Blerick draagt nadrukkelijk bij aan de consumentenverzorging en structuur in de gemeente Venlo en specifiek Blerick en geven invulling aan een kwalitatieve behoefte.

- Aldi is in de huidige vorm te klein en niet toekomstbestendig. Uitbreiding, cq. modernisering is van belang om invulling te kunnen geven

aan de hedendaagse consumentenbehoeften (ten aanzien van assortiment, gemak, winkelbeleving- en comfort, etc.). De behoefte aan grotere supermarkten heeft bovendien een extra dimensie gekregen vanwege de coronacrisis (en consumenten die meer bewust omgaan met afstand houden).

- Inwoners van Blerick-Noord krijgen de beschikking over een aantrekkelijke discountsupermarkt met moderne maatvoering op een centrale en goed bereikbare plek in de wijk. Het initiatief sluit hiermee aan op de behoeften van de consument, die gebaat is bij een modern, comfortabel en goed bereikbaar supermarktaanbod.

Kwaliteit boven kwantiteit

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

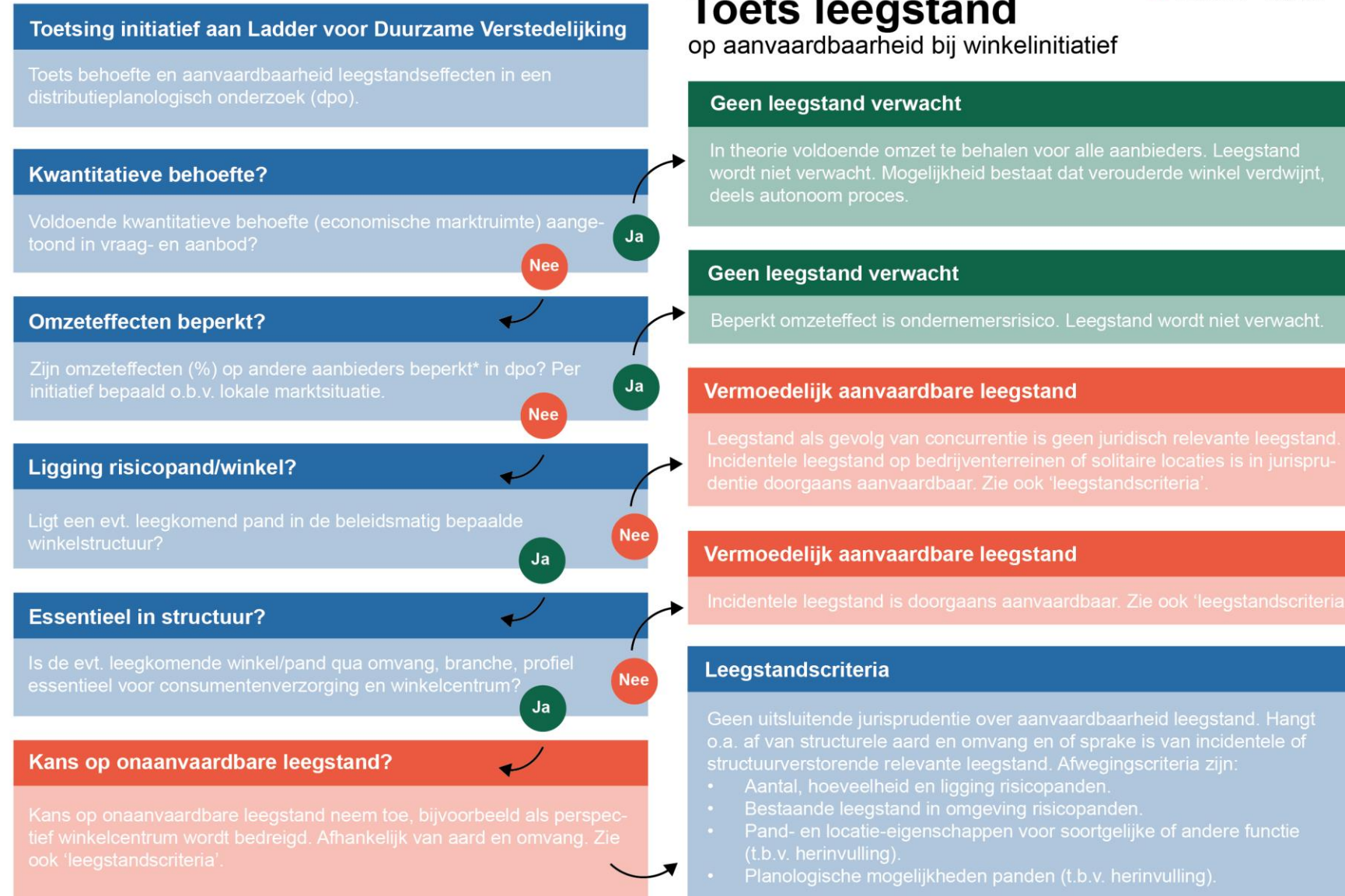
- De huidige locatie biedt onvoldoende ruimtelijk-fysieke mogelijkheden voor de beoogde uitbreiding. Tegelijkertijd is uitbreiding binnen het huidige winkelgebied beleidsmatig wel wenselijk. Verplaatsing van Aldi biedt mogelijkheden om de beleidsmatige gewenste uitbreiding te faciliteren.
- Versterking van wijkcentrum Vastenavondkampstraat betekent versterking van de beleidsmatige hoofdstructuur. Aldi krijgt een aantrekkelijke moderne maatvoering, waar het wijkcentrum als geheel van profiteert. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het wijkcentrum en behoud van de fijnmazige boodschappenstructuur in Blerick.

Effecten

Effecten initiatief Aldi

Naar verwachting zal de beoogde verplaatsing en uitbreiding van Aldi niet resulteren in onaanvaardbare omzeteffecten. Voor de beoordeling van de (omzet)effecten is gebruikt gemaakt van figuur 4, die op basis

Toets leegstand op aanvaardbaarheid bij winkelinitiatief



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

Figuur 4: Afwegingskader aanvaardbaarheid leegstand

van jurisprudentie een afwegingskader geeft ten aanzien van de aanvaardbaarheid van effecten op leegstand bij initiatieven.

- Hoewel Aldi in omvang toeneemt, betreft het nadrukkelijk de uitbreiding van een bestaande supermarkt die al meerdere jaren een plek heeft binnen de gemeentelijke detailhandelsstructuur.
- De totale uitbreiding bedraagt per saldo circa 264 m² wvo. Indien 264 m² wvo wordt toegevoegd, dan is het omzeteffect op gemeentenniveau naar verwachting nihil. Het omzeteffect op het niveau van Blerick is nader berekend.
 - Bij een toevoeging van 264 m² wvo en uitgaande van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ 8.381 per m² wvo, bron: omzetkengetallen 2021), betekent dit een omzetclaim van circa € 2,2 miljoen.
 - Het dagelijkse winkelaanbod in Blerick heeft een omvang van 8.804 m² wvo en een gemiddelde vloerproductiviteit van circa €7.743. Dit betekent een totale omzetclaim van circa € 68,2 miljoen.
 - Indien de extra omzetclaim van de uitbreiding van Aldi wordt afgezet tegen de totale omzetclaim van het dagelijks aanbod in Blerick, dan volgt een omzeteffect van circa 3%.
- Geconcludeerd wordt dat ook indien wordt ingezoomd op de lokale effecten, nog steeds sprake is van een aanvaardbaar omzeteffect dat moet worden beschouwd als ondernemersrisico. Naar oordeel van BRO komt het economisch functioneren van het bestaande dagelijkse aanbod in de gemeente Venlo en meer specifiek Blerick niet in gevaar. Verdringing wordt niet verwacht.

Op basis van bovenstaande zijn onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet te verwachten. Per saldo draagt het initiatief juist positief bij aan het woon- en leefklimaat, omdat het voorzieningenaanbod ten aanzien van dagelijkse artikelen voor de inwoners van Blerick en specifiek Blerick-Noord versterkt wordt. Ook het ondernemersklimaat neemt per saldo niet af, omdat niet verwacht wordt dat er

zaken zullen verdwijnen als gevolg van het de beoogde ontwikkeling van Aldi.

Effecten overige ontwikkelingen gemeente Venlo

Tegelijkertijd vinden er binnen de gemeente Venlo diverse andere supermarktontwikkelingen plaats, zowel in Venlo, Blerick als Tegelen. Al deze ontwikkelingen hebben effect op het economisch functioneren van de dagelijkse sector in de gemeente Venlo.

- Zoals eerder aangegeven daalt de gemiddelde vloerproductiviteit op gemeentenniveau met een aanvaardbaar niveau. Dit is ondernemersrisico en leidt niet tot verdringing van andere supermarkten.
- Alle ontwikkelingen hebben een duidelijk eigen verzorgingsgebied (Blerick, Tegelen, Venlo-Oost). De effecten vinden dan ook vooral plaats in de betreffende stadsdelen of wijken. Het effect van de ontwikkeling op Trefcenter spreidt zich over een groot gebied (regionaal).
- Het supermarktaanbod wordt op diverse plekken gemoderniseerd om invulling te geven aan de consumentenbehoefte en in het verlengde daarvan toekomstbestendig te blijven. Dit is positief voor zowel de consumentenverzorging als de detailhandelsstructuur.