

Behoefteraming en laddertoets supermarkt Hegelsom



Opdrachtgever
Titel rapport

Herthoghave Projectontwikkeling B.V.
Behoefteraming en laddertoets supermarkt
Hegelsom

Kenmerk
Datum publicatie

014641.20230419.R1.04
10 november 2023

Status

Definitief

© Copyright Goudappel BV 10-11-23

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Vraagstelling	1
1.3 Locatie en planvorming	2
2. Inpassing in beleid	4
2.1 Bestemmingsplan en gemeentelijke beleid	4
2.2 Regionaal beleid	5
3. Verzorgingsgebied	6
3.1 Beschrijving verzorgingsgebied	6
3.2 Inwoners gemeente Horst aan de Maas	7
3.3 Beschrijving winkelstructuur	9
3.4 Koopkrachtbinding en toevloeiing	11
3.5 Consumentenbestedingen	11
4. Behoefteraming en effecten	13
4.1 Functioneren supermarkten Horst aan de Maas	13
4.2 Kwalitatieve behoefte	15
4.3 Voorbeelden in andere kernen	15
4.4 Effecten toevoegen nieuwe aanbieder	16
4.5 Beantwoording vragen Ladder voor Duurzame Verstedelijking	17
5. Conclusie	18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Nadat in 2021 in Hegelsom een supermarkt ad 500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) gesaneerd is door Peters Bouw en Onderhoud, zijn er sociale woningen voor teruggekomen. Medio 2024 worden 175 woningen toegevoegd in Hegelsom en ligt er een plan om nog 100 woningen toe te voegen in Hegelsom.

Momenteel heeft Herthoghave Projectontwikkeling plannen voor de realisatie van een full service supermarkt aan de Pastoor Debijestraat vlakbij de rotonde (kruising met Stationsstraat). Het betreft een supermarkt van circa 1.400 m² winkelvloeroppervlak (wvo) plus magazijn en expeditieruimte. Deze beoogde supermarkt doet ook dienst als minihub voor internet bestelling/verzorging in buitengebied en op de eerste verdieping is het plan een opleidings- /trainingsfaciliteit in te richten voor het supermarktwezen.

Met de realisatie van de supermarkt is het in eerste instantie de bedoeling om voor inwoners in Hegelsom bij de eigen kern weer dagelijkse voorzieningen aan te bieden, zodat niet hoeft te worden gereisd naar Horst aan de Maas of Sevenum. Daarbij leent de goed bereikbare locatie zich voor het aantrekken van regionale consumenten. Een supermarkt van een te kleine omvang is niet levensvatbaar in het hedendaagse supermarktlandschap, waardoor een supermarkt van enige omvang nodig is. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in afstemming met de Dorpsraad, die voorstander is van de terugkeer van een supermarkt in de kern Hegelsom.

Voor de realisatie van de supermarkt is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Herthoghave Projectontwikkeling heeft Goudappel gevraagd een analyse op te stellen van de behoefte aan een nieuwe supermarkt volgens de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

1.2 Vraagstelling

Om tot een gefundeerde onderbouwing te komen voor een wijziging in het bestemmingsplan is een behoefteonderzoek nodig die voldoet aan de eerste trede van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit onderzoek is bedoeld als motivatie bij de bestemmingswijziging. Aan de hand van onderstaande deelvragen wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling haalbaar is binnen de bestaande context.

1. Is het plan inpasbaar binnen het bestemmingsplan en het gemeentelijk beleid?
2. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied en hoeveel inwoners wonen daarin?
3. Waaruit bestaat de huidige voorzieningenstructuur voor supermarkten?
4. Is voldoende distributieve ruimte aanwezig voor de vestiging van een supermarkt van circa 1.400 m² wvo?

5. Wat zijn mogelijke effecten op de huidige supermarkten en winkelcentra in Horst aan de Maas?

Volgens de toets van de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ is het belangrijk te bepalen of er behoefte is aan een nieuwe supermarkt en welke effecten optreden bij bestaande aanbieders. Als één van de experts binnen Retailinsiders² voeren wij deze onderzoeken regelmatig uit. Dit betreft zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve analyse.

Kwantitatief: Hoe groot is de behoefte aan een nieuwe supermarkt en wat zijn mogelijke effecten op de detailhandelsstructuur op het gebied van de verwachte omzetontwikkeling bij bestaande aanbieders in Hegelsom en omgeving en mogelijke leegstand?

En **kwalitatief:** Wat is de toegevoegde waarde van de nieuwe vestiging in behoefte aan lokale consumenten en overige kwalitatieve gevolgen.

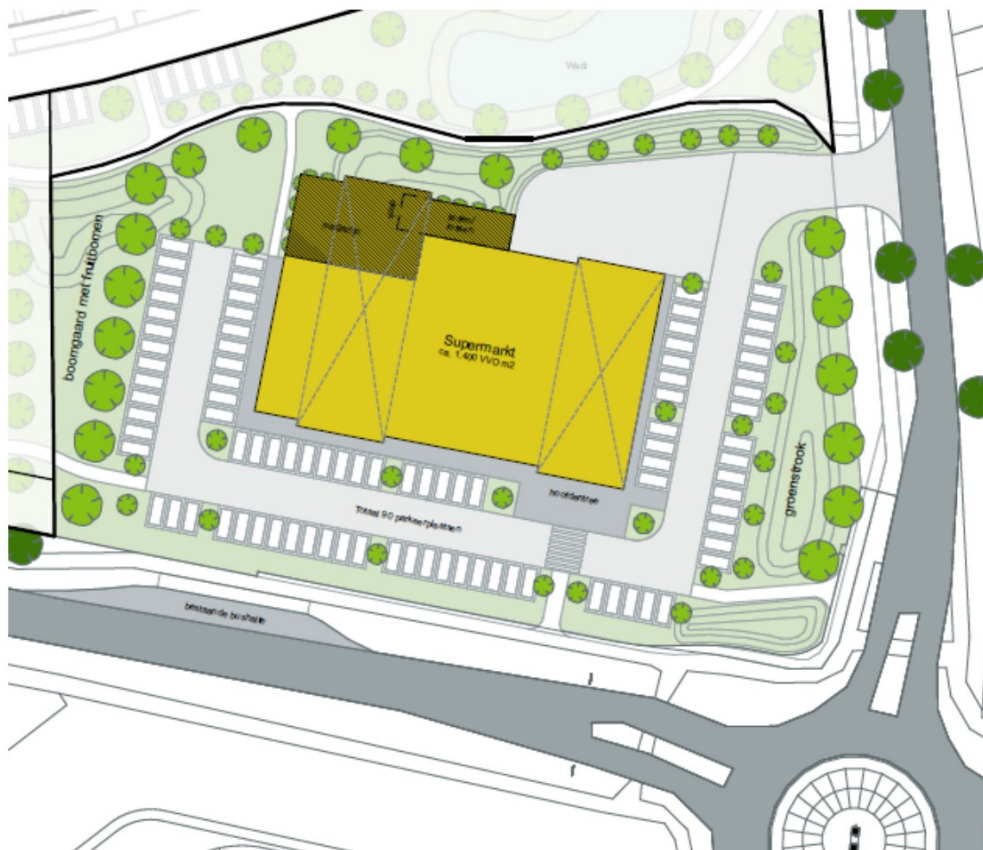
1.3 Locatie en planvorming

De beoogde locatie van de nieuw te bouwen supermarkt in Hegelsom is weergegeven in figuur 1.1 en ligt nabij de rotonde Pastoor Debijestraat / Stationsstraat. De supermarktlocatie is goed bereikbaar via Hegelsom (Pastoor Debijestraat) en via de N556 (Stationsstraat). De ontwikkellocatie leent zich goed voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen en een goede ontsluiting. Tevens zal de supermarkt gelegen zijn tussen bedrijven en de woonkern Hegelsom, waar een nieuwbouwwijk aangrenzend aan de supermarktlocatie wordt ontwikkeld.

De doelgroep van de nieuwe supermarkt zijn de bewoners van de directe omgeving, maar ook bewoners van de gemeente Horst aan de Maas. De supermarkt is geschikt om een regiofunctie te vervullen, gezien de goede bereikbaarheid en de nabijheid van verschillende kernen binnen de gemeente Horst aan de Maas. Daarnaast is de recreatieve sector in de regio Noord-Limburg aanzienlijk en zijn er meerdere vakantieparken in de gemeente Horst aan de Maas. Ook zijn er veel dagtoeristen en overnachtingen in het gebied, wat in potentie extra bezoekers voor een supermarkt met zich meebrengt.

¹ <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/winkels/>

² <https://www.retailinsiders.nl/docs/1972cf87-1509-4c2f-9e47-38031112fb72.pdf>



Figuur 1.1 - Beoogde ontwikkellocatie

Leeswijzer

In deze rapportage wordt inzicht gegeven in de behoefteeraming op kwalitatief en kwantitatief gebied voor het realiseren van de nieuw te bouwen supermarkt.

In deze rapportage zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Inpasbaarheid in het lokale en regionale beleid;
- Het relevante verzorgingsgebied;
- het aanbod aan supermarkten in de omgeving inclusief plancapaciteit;
- de consumentenbehoefte en consumentenkenmerken in het verzorgingsgebied;
- de marktsituatie in Horst aan de Maas inclusief een vergelijking met andere kernen;
- de effecten op de voorzieningenstructuur.

2. Inpassing in beleid

2.1 Bestemmingsplan en gemeentelijke beleid

Op de beoogde ontwikkellocatie is de bestemming 'buitengebied' toegekend. Een bestemmingswijziging is nodig om op de locatie nabij de kern Hegelsom nieuwe voorzieningen mogelijk te maken. Hierbij is het mogelijk terug te vallen op de 'Structuurvisie Horst aan de Maas' (Adviseurs, 2013). Hierin is opgenomen:

Over detailhandel in het landelijk gebied (waartoe de gemeente Horst aan de Maas wordt gerekend) stelt de provincie dat alle dorpen ruimte kunnen bieden aan kleinschalige detailhandel en supermarkten met een lokaal of regionaal verzorgende functie. Grootschalige detailhandel is toegestaan in de grotere dorpen, als de functie is toegespitst op het regionaal verzorgingsniveau en deze winkels geen bedreiging vormen voor detailhandelvoorzieningen in de nabijgelegen stadsregio's.

Het uitgangspunt is dat deze winkels worden gevestigd in de bebouwde kom, bij voorkeur in of aansluitend aan het winkel- of voorzieningengebied. Winkels horen niet thuis op lokale bedrijventerreinen maar uitzonderingen worden onder andere gemaakt voor verplaatsing van reeds lokaal gevestigde autobedrijven, bouw- en tuincentra, de woonbranche en boerenbondwinkels.

Positionering winkelgebieden

De diverse winkelgebieden in de gemeente worden als volgt gepositioneerd:

- Horst-Centrum: het koopcentrum van de gemeente en omliggende kleine(re) dorpen voor dagelijkse boodschappen, recreatief winkelen en deels gerichte aankopen (onder andere bruin- en witgoed) met tevens een functie voor het toerisme;
- Overige detailhandel op perifere locaties: vooral in de klassieke PDV-branches; complementair aan Horst-Centrum;
- Sevenum: dagelijkse boodschappen voor de eigen inwoners, deels recreatief winkelen (m.n. modesegment) en een dorpshart dat aantrekkelijk is voor toeristen;
- Grubbenvorst: dagelijkse boodschappen voor de eigen inwoners en een dorpshart dat aantrekkelijk is voor toeristen;
- Overige dorpen: indien mogelijk dagelijkse boodschappen voor de eigen inwoners.

Perifere detailhandel

De bedrijfsmatige verkoop van:

- materialen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke, zoals stenen, zand, beton bestratingsmateriaal en hout, zoals een bouwmarkt, een land- en tuinbouwcentrum of een tuincentrum;
- meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals woninginrichting, sanitair en keukens;
- detailhandel in automeubelen, boten, caravans en tenten en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen, zoals autohandelsbedrijven;

die vanwege de omvang en de aard van de geofferde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden).

Figuur 2.1: Definities vanuit Structuurvisie Horst aan de Maas (Adviseurs, 2013).

De locatie in de gemeente betreft een locatie nabij de woonkern en heeft in de basis een functie voor de eigen inwoners. Het betreft geen perifere detailhandel, aangezien de aard van de producten afwijkt van hetgeen is gedefinieerd in de structuurvisie.

In de gemeente Horst aan de Maas zijn in Tienray (rand van de kern) en Sevenum (rand van de kern op bedrijventerrein) supermarkten buiten de winkelgebieden gevestigd. De locatie in Hegelsom verhoudt zich tot de locatie in Tienray, aan de rand van het dorp met vooral een lokale functie. Belangrijk is dat beoogde winkels geen bedreiging vormen voor detailhandelsvoorzieningen in de eigen en nabijgelegen stadsregio's.

2.2 Regionaal beleid

Vanuit de provincie Limburg wordt gestimuleerd om detailhandelsbeleid regionaal af te stemmen, zodat een gebalanceerde detailhandelsstructuur ontstaat. In de regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg zijn winkelgebieden gedefinieerd waaronder Horst Centrum (bovenlokaal verzorgend centrum) en Sevenum (lokaal verzorgend centrum). Hegelsom is niet specifiek benoemd als winkellocatie.

In het regionale beleid zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

1. Behoud en versterking van bestaande detailhandelsstructuur
2. Kwaliteit in plaats van kwantiteit
3. Innovatie en dynamiek in de detailhandel op verantwoorde wijze faciliteren
4. Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren
5. Complementariteit perifere detailhandel

In onderstaande tabel is zichtbaar dat regionale afspraken nodig zijn. Voor de beoogde locatie in Hegelsom is het belangrijk helder inzichtelijk te maken wat de impact is op de bestaande detailhandelsstructuur en de toevoeging van kwaliteit, innovatie en dynamiek plaatsvindt.

Tot slot is het nodig om de plannen regionaal af te stemmen, aangezien het een omvang van meer dan 1.000 m² heeft in een overige kern (solitaire locatie).

Instemming is nodig voor

Grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect	
Algemeen: Het betreft een detailhandelsontwikkeling die in afwijking is van het bestemmingsplan en die betrekking heeft op een bruto toevoeging of wijziging van de branchering van: .	
> 2.500 m² bij een:	Bovenregionaal verzorgend centrum Regionaal verzorgend centrum Bovenlokaal verzorgend centrum Stadsdeel verzorgend centrum (Boven) Regionaal cluster met volumineuze detailhandel
> 1.000 m² bij een:	Lokaal verzorgend centrum Alle overige kernen en bij (uitbreiding van) solitaire locaties
Afstemming	
1.000 m² - 2.500 m² bij een:	Stadsdeel verzorgend centrum (Boven) Regionaal cluster met volumineuze detailhandel
Informereren	
Gemeenten informeren elkaar over alle detailhandelsinitiatieven van enige omvang die spelen.	

Bron: Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg.

Figuur 2.2: Afsprakenschema uitbreiding detailhandel

3. Verzorgingsgebied

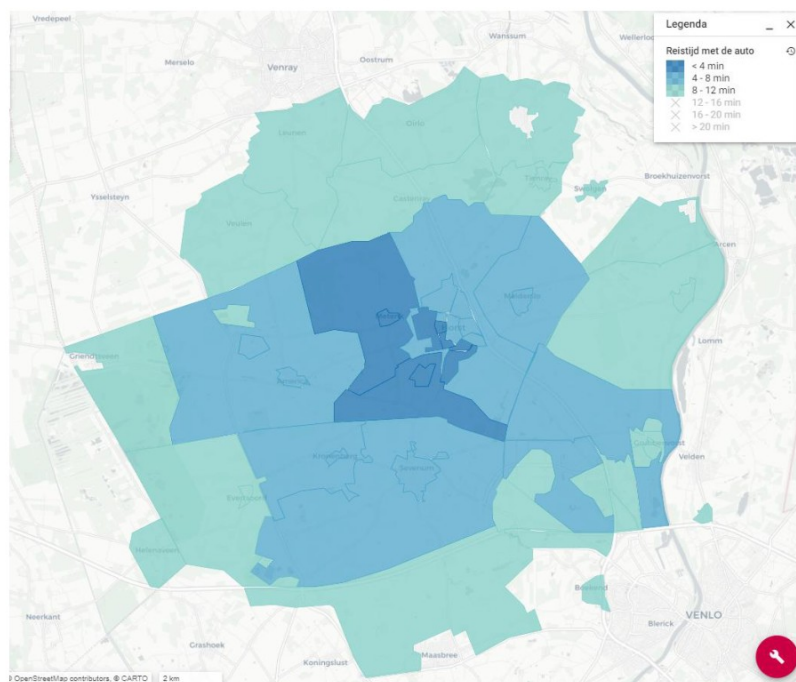
Om tot een onderbouwde analyse van het voorzieningenaanbod en de bijbehorende consumentenvraag te komen, wordt in dit hoofdstuk eerst het verzorgingsgebied bepaald en omschreven. Door middel van reistijdzones en inwoneraantallen zullen wij in kaart brengen hoeveel inwoners er in het verzorgingsgebied van Hegelsom wonen. Tevens wordt het supermarktaanbod in beeld gebracht binnen het primaire verzorgingsgebied.

3.1 Beschrijving verzorgingsgebied

Goudappel heeft beschikking over data waarmee het aantal inwoners van een verzorgingsgebied berekend kan worden op basis van reistijden. Een specifiek gebied wordt geselecteerd, waarna in een kaartbeeld het bijbehorende verzorgingsgebied gekleurd wordt in de kaart, weergegeven in figuur 3.1. In tabel 3.1 is het aantal inwoners per zone weergegeven, waarin onderscheid gemaakt wordt tussen fietsers en automobilisten. Het zichtbare gebied op de kaart betreft het verzorgingsgebied tot 12 minuten reistijd.

Reistijd	Auto	Fiets
<4 min	4.000	1.900
<8 min	29.100	7.000
<12 min	40.700	16.500
<16 min	147.200	27.600
<20 min	238.800	29.100

Tabel 3.1 - aantal inwoners per reistijdzone voor auto en fiets



Figuur 3.1 - verzorgingsgebied o.b.v. reistijdzone voor auto

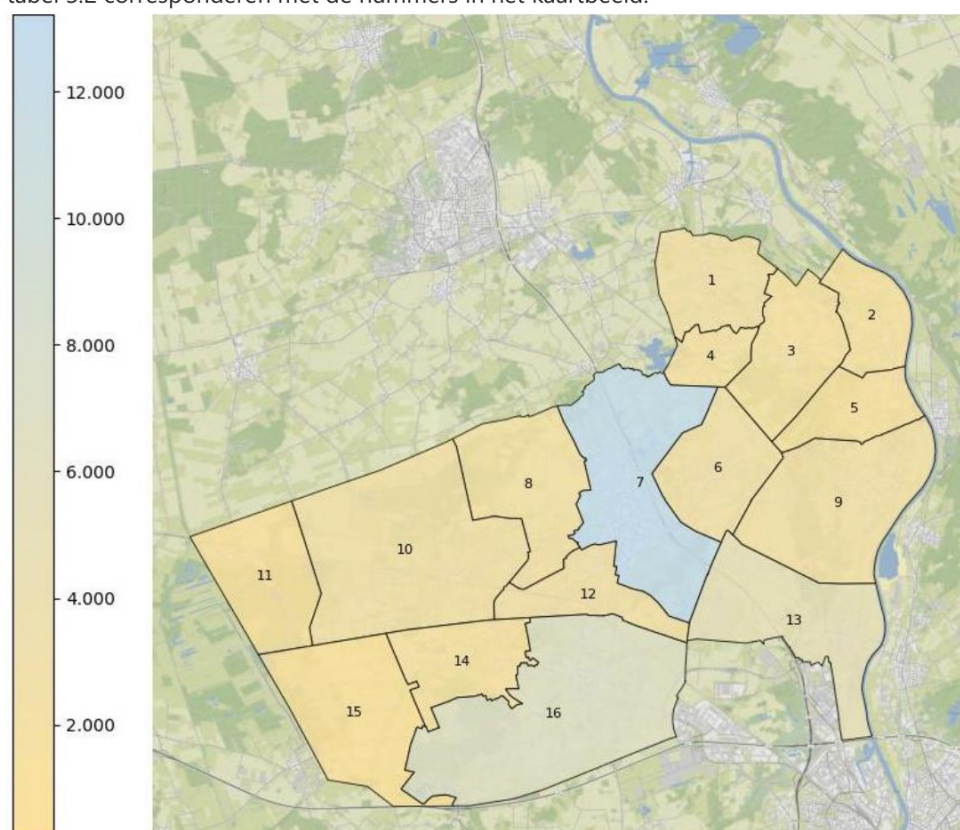
Voor supermarkten is de dichtheid groot en is de reistijd relatief beperkt. Uit de cijfers van het Koopstromenonderzoek Limburg (ksol2019.nl) blijkt ook dat in de dagelijkse sector in de gemeente Horst aan de Maas het merendeel van de bestedingen uit de gemeente zelf komt: 85%. De overige 15% komt uit Venray (4%), Peel aan de Maas (2%), Venlo (2%), van toeristen (5%), uit Duitsland (2%) en België (1%). Zie paragraaf 3.4 voor een uitgebreide beschrijving.

Voor de beoogde supermarkt is het derhalve logisch uit te gaan van:

1. De kern Hegelsom als primair verzorgingsgebied
2. Gemeente Horst aan de Maas als secundair verzorgingsgebied
3. De omliggende regio en specifiek toeristen op de vakantieparken als tertiair verzorgingsgebied.

3.2 Inwoners gemeente Horst aan de Maas

Tabel 3.2 geeft het aantal inwoners per kern in de gemeente Horst aan de Maas weer. Opgeteld wonen er ruim 43 duizend inwoners in de gemeente, waarvan iets meer dan 2.000 in Hegelsom. In figuur 3.2 zijn alle kernen weergegeven op een kaartbeeld. De nummers in tabel 3.2 corresponderen met de nummers in het kaartbeeld.



Figuur 3.2 - kernen in gemeente Horst aan de Maas.

Bron: AlleCijfers.nl

Kern	Kern	Aantal inwoners	Aantal huishoudens
1	Meerlo	1.875	780
2	Broekhuizen	1.080	490
3	Swolgen	1.285	520
4	Tienray	1.285	540
5	Broekhuizen	765	325
6	Melderslo	2.160	860
7	Horst	13.215	5.985
8	Meterik	1.685	690
9	Lottum	2.000	845
10	America	2.065	880
11	Griendtsveen	535	225
12	Hegelsom	2.070	885
13	Grubbenvorst	4.810	2.090
14	Kronenberg	1.105	450
15	Evertsoord	255	85
16	Sevenum	6.845	2.950
17	Totaal gemeente	43.035	18.600

Tabel 3.2 - inwoners per kern van gemeente Horst aan de Maas, 2022

Bron: CBS

Bevolkingsprognose Horst aan de Maas

Gegevens van het CBS geven inzicht in de geschatte bevolkingsgroei over een langere periode. De bevolkingsprognose voor gemeente Horst aan de Maas tussen 2021 en 2035 is door het CBS geschat op -2,25%. Dat wil zeggen dat er wordt geschat dat in 2035 er 42.067 inwoners zijn in de gemeente Horst aan de Maas. Deze informatie is alleen beschikbaar op gemeentelijk niveau en kan niet per kern worden weergegeven.

Op basis van de meest recente Progneff bevolkingsprognose (Etil, 2019) blijkt dat er in de gemeente Horst aan de Maas in de periode 2021-2030 een groei verwacht wordt van zowel het aantal inwoners (+1.230, ca. 3%) als het aantal huishoudens (+1.206, ca. 7%). Ook na 2030 wordt een groei geprognostiseerd van het aantal inwoners en huishoudens.

Voor de regio Noord-Limburg wordt tevens een groei van het aantal inwoners (+4.202, 1%) en het aantal huishoudens (+6.036, 5%) verwacht in de periode 2021- 2030. Richting 2040 wordt verwacht dat het aantal inwoners en aantal huishoudens (licht) daalt ten opzichte van 2030. Vergeleken met 2021 is er nog steeds sprake van een stijging.

Ondanks dat de twee prognoses een tegenovergesteld beeld geven, ontlopen ze elkaar niet veel. Waar de ene prognose een kleine daling laat zien, laat de andere prognose een kleine stijging zien. Omdat bevolkingsprognoses altijd om schattingen gaan, zit er ook altijd bepaalde marge van onzekerheid in. In dit geval wegen wij beide prognoses, waardoor de geschatte groei en afname elkaar uiteindelijk wegstrepen. Daardoor vinden wij het een realistische schatting die uitgaat van een stabiel inwonersaantal tot 2030. Dat wil zeggen dat wij in de berekening uitgaan van een geschat inwonersaantal in 2030 van 43.000.

Voor de kern Hegelsom verwachten wij een kleine bevolkingsgroei als gevolg van de geplande nieuwbouwontwikkelingen.

3.3 Beschrijving winkelstructuur

In de gemeente Horst aan de Maas zijn in totaal 9 'reguliere' supermarkten gevestigd, gebaseerd op gegevens van Locatus Benchmark Verkenner. Onder reguliere supermarkten verstaan wij relatief grote zelfbedieningswinkels waar algemene levensmiddelen worden verkocht met een groot aandeel verse artikelen. Deze zijn vaak onderdeel van een nationale of regionale keten. Er zijn ook verschillende Poolse supermarkten gevestigd in de kern Horst. Gezien de twijfelachtige status en beperkte omvang van deze winkels, is het wvo van deze winkels niet meegenomen in de berekening. Daardoor is voor deze berekening alleen rekening gehouden met de 'grotere' supermarkten en zijn kleine zaken zoals vers speciaalzaken / buurtsupers niet meegerekend om de vergelijkingen in de analyse zuiver te houden. In de kengetallen wordt gerekend met zowel bestedingen per inwoner als omzet per m² voor supermarkten. In tabel 3.3 is weergegeven welke supermarkten in welke kern gevestigd zijn, inclusief het meest recent gemeten winkelvloeroppervlak (wvo).

Kern	Supermarkt	WVO
Horst	ALDI	1.060 m ²
	Jan Linders (Jumbo)	1.400 m ²
	PLUS	1.480 m ²
	Albert Heijn	1.090 m ²
	Lidl	920 m ²
Sevenum	Jumbo	2.030 m ²
	Jan Linders (AH)	800 m ²
Grubbenvorst	Jan Linders (AH)	1.070 m ²
Tienray	Jan Linders (AH)	1.050 m ²
Totaal		10.900 m²

Bron: Locatus, Benchmark Verkenner + analyse

Tabel 3.3 – huidige reguliere supermarkten per kern gemeente Horst aan de Maas, inclusief winkelvloeroppervlak (wvo) in m²

De samenstelling van supermarkten in de gemeente Horst aan de Maas is in de afgelopen jaren een aantal keer gewijzigd. Zo is de ALDI in Horst in november 2022 verplaatst naar een nieuwe locatie. In november 2022 is een vestiging van de ALDI in Sevenum gesloten, vanwege de opening van de grotere nieuwe vestiging in Horst.

De Jan Linders in Tienray is in 2016 verplaatst en uitgebreid naar een omvang van 1.050 m² wvo. De supermarkten van Jan Linders zijn daarnaast verdwenen uit het straatbeeld, deze winkels zijn veranderd in een Jumbo of Albert Heijn (zie tabel 3.3). In figuur 3.3 zijn de supermarkten weergegeven in de gemeente Horst aan de Maas.



Figuur 3.3 – gevestigde supermarkten in gemeente Horst aan de Maas

Plan capaciteit

De regionale detailhandelsvisie van Noord-Limburg geeft inzicht in de harde plannen die zijn opgenomen in de plan capaciteit. Met behulp hiervan wordt het inzichtelijk dat er een concreet plan in de pijplijn zat ten tijde van het opstellen van de visie om de InterChalet uit te breiden in gemeente Horst aan de Maas. In de plan capaciteit zijn verder geen initiatieven of plannen opgenomen waaruit blijkt dat er meer supermarkten geopend zullen worden in een van de kernen in Horst aan de Maas.

Het pand waar de Aldi gevestigd was in Sevenum heeft op dit moment nog een winkelbestemming, maar staat al geruime tijd leeg. Dit pand heeft een beperkte maatvoering voor een toekomstbestendige supermarkt op deze locatie. In de verdere analyse betreft is deze ruimte niet meegenomen. Theoretisch is het wel mogelijk om enige vorm van detailhandel hier te vestigen.

3.4 Koopkrachtbinding en toevloeiing

Met behulp van de resultaten uit het meest recent uitgevoerde koopstromenonderzoek (2019) bestaat inzicht over de herkomst en bestemming van consumentenbestedingen in de gemeente Horst aan de Maas.

De bestemming van consumentenbestedingen in gemeente Horst aan de Maas is als volgt opgebouwd: in totaal hebben de inwoners van de gemeente Horst aan de Maas 131 miljoen euro uitgegeven aan dagelijkse artikelen. Van alle bestedingen aan dagelijkse artikelen door inwoners van de gemeente Horst aan de Maas wordt 89% binnen de eigen gemeente gedaan, 9% in andere gemeenten en 3% wordt online uitgegeven. De koopkrachtbinding voor dagelijkse artikelen in de gemeente Horst aan de Maas is dus 89%. De benchmark van andere Nederlandse gemeenten is 81% koopkrachtbinding. Dat betekent dat de koopkrachtbinding voor inwoners van de gemeente Horst aan de Maas sterker is dan het gemiddelde van vergelijkbare gemeentes.

De herkomst van alle uitgaven aan dagelijkse artikelen in Horst aan de Maas is als volgt opgebouwd: de totale bestedingen aan dagelijkse artikelen bedragen 137 miljoen euro. Van alle bestedingen aan dagelijkse artikelen in de gemeente Horst aan de Maas is 85% afkomstig van inwoners uit de eigen gemeente³. Dat betekent dat 15% van alle bestedingen aan dagelijkse artikelen afkomstig is van buiten de gemeente. Deze 15% is als volgt opgebouwd: 8% van de bestedingen komt uit de rest van Nederland, 1% uit België, 2% uit Duitsland en 5% komt voort uit het toerisme. Deze 15% wordt ook wel de toevloeiing genoemd. De benchmark met het Nederlandse gemiddelde is 19%, wat er dus op neer komt dat de toevloeiing in Horst aan de Maas minder sterk is dan in andere vergelijkbare Nederlandse gemeenten voor dagelijkse artikelen.

3.5 Consumentenbestedingen

Gemiddeld besteedbaar inkomen

Om de consumentenbestedingen in Horst aan de Maas te bepalen dient inzicht te worden verkregen in het gemiddeld besteedbaar inkomen. Het besteedbaar inkomen geeft inzicht in de koopkracht van de bevolking. In Horst aan de Maas ligt het gemiddeld besteedbaar inkomen op €47.900 en in Nederland ligt dit op €44.400⁴.

Dat betekent dat het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden in Horst aan de Maas hoger ligt dan gemiddeld in Nederland. Beide besteedbare inkomens stijgen de afgelopen jaren vrijwel gelijkmatig. Het gemiddeld besteedbaar inkomen in Horst aan de Maas ligt circa 8% hoger dan het gemiddelde besteedbaar inkomen in Nederland.

³ Informatie beschikbaar via https://www.ksol2019.nl/downloads/factsheets/KSO2019L-factsheet_Horst%20aan%20de%20Maas.pdf

⁴ Bron: Inkomen van huishoudens; huishoudkenmerken, regio (indeling 2020), CBS Statline.

Bestedingen per inwoner

De omzet van supermarkten wordt gegenereerd door bestedingen van consumenten. Landelijke kengetallen voor ruimtelijk economisch onderzoek tonen aan dat de winkel omzet voor supermarkten in Nederland €2.135,- per inwoner bedraagt⁵.

De bestedingen in Horst aan de Maas in de supermarkten worden bepaald door meerdere aspecten, waarbij het gecorrigeerde gemiddelde bestedingen het meest van belang is. In Horst aan de Maas ligt het besteedbaar inkomen iets hoger dan landelijk gemiddeld. Hieruit volgend zijn de bestedingen in de supermarkten ook hoger.

Per saldo betekent dit het volgende:

- Het besteedbaar inkomen in Horst aan de Maas is 8% hoger dan landelijk gemiddeld. Dit betekent een correctie van bestedingen per inwoner van $0,4 \text{ inkomenselasticiteit}^6 \times 8\% = 3,2\%$ hogere bestedingen per inwoner in de dagelijkse sector waaronder de supermarkten.
- Dit betekent dat wij uitgaan van een gemiddeld besteed bedrag van € 2.203,- per inwoner (3,2% hoger dan het nationaal gemiddelde).

⁵ Panteia, Retail Insiders & Inretail, Omzetkengetallen 2021, gepubliceerd in juli 2022. Alle kengetallen zijn omwille van de vergelijkbaarheid exclusief BTW.

⁶ Panteia, Retail Insiders & Inretail, Omzetkengetallen 2021, gepubliceerd in juli 2022. Alle kengetallen zijn omwille van de vergelijkbaarheid exclusief BTW.

4. Behoefteraming en effecten

In dit hoofdstuk wordt inzichtelijk gemaakt hoe de supermarkten in Horst aan de Maas functioneren in de huidige situatie en welke toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig zijn. Tevens is hierbij beschreven wat de verwachtingen zijn voor de bestaande detailhandelsstructuur indien een supermarkt wordt toegevoegd in Hegelsom.

4.1 Functioneren supermarkten Horst aan de Maas

Voor het bepalen van het functioneren van de supermarkten in Horst aan de Maas is volgens de geldende richtlijnen en beschikbare bronnen een distributieve analyse opgesteld. Dit gaat om de volgende uitgangspunten:

- De focus ligt op de supermarkten aangezien dit een duidelijk definieerbare winkelcategorie is. Diverse gerelateerde dagvers winkels of kleinere winkels met levensmiddelen worden in de berekening niet direct betrokken, om de vergelijking in consumentenbestedingen en functioneren (omzet per m²) zuiver te houden.
- Het aantal huidige en geprognoseerde inwoners in Horst aan de Maas vormt de basis van de analyse. Horst aan de Maas is een duidelijk afgebakend verzorgingsgebied. We bekijken zowel de huidige situatie (2022) als de toekomstige situatie (2030).
- De inwoners geven jaarlijks een bedrag uit aan fysieke bestedingen in supermarkten, wat neerkomt op €2.203,- per inwoner exclusief BTW. Richting 2030 is voorzichtigheidshalve uitgegaan van gelijkblijvende bestedingen, al kan de beoogde nieuwbouw leiden tot een impuls.
- De gebonden bestedingen betreft de toonbankbestedingen van inwoners uit het verzorgingsgebied zelf (aantal inwoners Horst aan de Maas × bestedingen per inwoner × koopkrachtbinding). De koopkrachtbinding aan fysieke winkels in Horst aan de Maas bedraagt 92%. De overige 8% vloeit af naar plaatsen buiten Horst aan de Maas⁷.
- Daarnaast wordt een deel van de omzet in het verzorgingsgebied behaald door bestedingen van inwoners van buiten het verzorgingsgebied, de koopkrachttoevloeiing. Deze is in Horst aan de Maas 15% en komt zowel vanuit omliggende kernen als van toeristen. De verwachting is dat de realisatie van een nieuwe supermarkt voor een klein plusje kan zorgen, waardoor wij gezien het verzorgingsgebied richting de toekomst een toevloeiingspercentage hanteren van 16% van buiten Horst aan de Maas. Dit wordt mede veroorzaakt door de verwachte groei in toerisme in de omgeving.

⁷ Zoals eerder beschreven vloeit ook 3% af naar online bestedingen. Het besteed bedrag per inwoner (€2.135,-) gaat echter uit van de toonbankbestedingen in fysieke winkels. Dit betekent dat het percentage online afvloeiing bij de fysieke bestedingen opgeteld dient te worden, omdat de online bestedingen geen deel uitmaken van het bestede bedrag in winkels per inwoners.

Bron methodiek: Panteia, Retail Insiders & Inretail, Omzetkengetallen 2021, gepubliceerd in juli 2022. Alle kengetallen zijn omwille van de vergelijkbaarheid exclusief BTW.

- Hieruit volgt de marktomvang: de totale omvang van de bestedingen in supermarkten door inwoners van binnen en buiten het verzorgingsgebied.
- Door de totale marktomvang te delen door het aanwezige winkelaanbod is de gerealiseerde vloerproductiviteit inzichtelijk. In de huidige situatie gaat het om de situatie met negen bestaande supermarkten (omvang 10.900 m² wvo).
- De gerealiseerde vloerproductiviteit (omzet per m²) wordt afgezet tegen de landelijk gemiddelde omzet per m². Deze bedraagt voor supermarkten € 8.381,- per m² wvo.

	2023	2030
Inwoneraantal	43.035	43.000
Besteding per inwoner in supermarkten	€ 2.203	€ 2.203
Omzetpotentieel x €1.000.000	94,8	94,8
Koopkrachtbinding (in fysieke winkels)	92%	92%
Gebonden bestedingen x €1.000.000	87,0	87,0
Koopkrachttoevloeiing	15%	16%
Omzet uit toevloeiing x €1.000.000	15,4	16,6
Totale marktomvang x €1.000.000	102,4	103,6
Gevestigd aanbod in m ² wvo	10.900	10.900
Gerealiseerde vloerproductiviteit (in € per m ² wvo)	€ 9.390	€ 9.500
Haalbaar aanbod in m ² wvo (bij landelijk gemiddelde omzet per m ²)	12.210	12.360
Uitbreidingsruimte in m² wvo	1.310	1.460

Tabel 4.1: Functioneren supermarkten Horst aan de Maas huidige en toekomstige situatie

Voldoende marktruimte aanwezig

Zoals zichtbaar in tabel 4.1 is in de huidige situatie de gerealiseerde gemiddelde vloerproductiviteit in Horst aan de Maas circa € 9.390,- per m² wvo per jaar (excl. BTW). Deze omzet per m² is hoger vergeleken met het landelijk gemiddelde, dat € 8.381,- per m² bedraagt. Per saldo betekent dit dat in 2023 circa 1.310 m² wvo en in 2030 circa 1.460 m² wvo uitbreidingsruimte beschikbaar is voor supermarkten in Horst aan de Maas.

Dit betekent dat indien de beoogde supermarkt van circa 1.400 m² wvo gerealiseerd wordt, in de huidige situatie de gemiddelde omzet voor de supermarkten in de gemeente Horst aan de Maas strikt genomen onvoldoende perspectief biedt. Echter, het verschil tussen de uitbreidingsruimte en de beoogde toevoeging van de supermarkt betreft 90 m² en is daarmee niet onoverbrugbaar. De overschrijding van de uitbreidingscapaciteit is daardoor niet dusdanig groot, waardoor nabijgelegen supermarkten hier geen significante impact van merken. De nationaal gemiddelde omzet per m² is een indicatie, waarbij het gemiddeld goed mogelijk is om iets onder of boven dit gemiddelde te functioneren. Dit is in minder stedelijke regio's vaak lager dan in de dichtbevolkte gebieden in Nederland.

Wanneer wordt gekeken naar het aanwezige aanbod in de gemeente Horst aan de Maas, is te zien dat veel supermarkten eveneens een omvang hebben van 1.400 m² wvo (behalve de Jumbo in Sevenum). Het is daardoor niet heel afwijkend wanneer de nieuwe supermarkt ook een winkelvloeroppervlak van 1.400 m² wvo heeft. Richting de toekomst is meer uitbreidingsruimte aanwezig dan de beoogde 1.400 m² wvo.

Inwoners Hegelsom

De basis voor deze supermarkt betreft de inwoners van Hegelsom. De ruim 2.000 inwoners in Hegelsom zijn goed voor circa €4,5 miljoen aan supermarktbestedingen, die vanzelfsprekend ook deels buiten Hegelsom terechtkomen. Dit is onvoldoende voor een rendabele supermarktexplotatie waardoor extra bestedingen van buiten Hegelsom zeker noodzakelijk zijn. Zoals gesteld leent de locatie zich daar goed voor.

4.2 Kwalitatieve behoefte

De rekenkundige benadering toont aan dat voldoende behoefte bestaat voor de toevoeging van een supermarkt. Dit is gebaseerd op enkele aannames over bevolkingsontwikkeling, bestedingen, koopstromen en aanwezig aanbod. Daarom is het van belang naast de kwantitatieve behoefte ook naar de kwalitatieve behoefte te kijken.

De realisatie van een supermarkt in Hegelsom biedt enkele belangrijke voordelen, die passen binnen het regionale detailhandelsbeleid.

- De realisatie van een nieuwe supermarkt zorgt voor een dagelijkse aanbieder op loop- en fietsafstand voor de inwoners van Hegelsom. Dit biedt nadrukkelijk voordelen voor de eigen inwoners. Zeker gezien het feit dat de vorige supermarkt in Hegelsom gesloten is.
- Nabij de locatie vindt de nodige woningbouw plaats, waardoor deze bewoners direct een supermarktvoorziening in hun nabijheid krijgen.
- De beoogde vestiging gaat bovendien fungeren als minihub voor afhalen / bezorgen. De goed bereikbare locatie waar veel inwoners uit Horst aan de Maas passeren biedt hiervoor voordelen. Dit voegt kwaliteit en innovatie toe.
- In het pand is tevens een opleiding beoogd, waardoor de toegevoegde waarde groter is.
- Met de realisatie van een full service supermarkt ontstaat een modern en nieuw aanbod op een beschikbare locatie. De consument heeft daar baat bij. De komst van een extra formule verhoogt de keuzemogelijkheden en dwingt bestaande aanbieders om de kwaliteit te verhogen.
- De specifieke locatie zorgt bovendien voor een betere spreiding van het aanbod, waardoor op relatief korte (fiets)afstand voor veel inwoners een supermarkt is gelegen.
- Conform het regionale detailhandelsbeleid neemt de kwaliteit van het aanbod toe, en resulteert een nieuwe formule in een pand met een courante omvang tot de mogelijkheid om een innovatieve en duurzame supermarkt te realiseren.

4.3 Voorbeelden in andere kernen

Zoals eerder is aangetoond, zijn in andere kleine kernen binnen de gemeente Horst aan de Maas ook grotere full-service supermarkten gevestigd. Zowel in Grubbenvorst (4.810 inwoners) als in Tienray (1.285 inwoners) zijn supermarkten gevestigd met meer dan 1.000 m² aan winkelvloeroppervlak. Beide supermarkten zijn in de afgelopen 10 jaar gevestigd. Deze supermarkten functioneren binnen de gemeentelijke detailhandelsstructuur.

Enkele voorbeelden van supermarkten uit andere kernen van een vergelijkbare grootte in Gelderland, Limburg of Noord-Brabant zijn weergegeven hieronder in tabel 4.2:

Supermarkt	Kern	Aantal inwoners	WVO in m ²
Jan Linders	Ittervoort	1.650	1.400
Jumbo	Winssen	2.160	950
PLUS	Budel-Schoot	2.145	1.180
Lidl	Oosterhout (Gld)	2.340	1.140

Tabel 4.2 – supermarkten in vergelijkbare kernen van vergelijkbare grootte

4.4 Effecten toevoegen nieuwe aanbieder

Vanzelfsprekend is het afhankelijk van de exacte formule en invulling van de winkel met welke supermarkten de meest directe concurrentie plaatsvindt. Supermarkten in de nabijheid en hetzelfde marktsegment kunnen een grotere impact verwachten dan supermarkten op grotere afstand. Buiten de gemeente Horst aan de Maas is de verwachting dat verwachte effecten te verwaarlozen zijn.

Effect op bestaande supermarkten

De komst van een nieuwe supermarkt heeft vooral een effect op de bestaande supermarkten, welke verspreid liggen over de kernen in de gemeente Horst aan de Maas. Vanwege de nabijheid verwachten wij dat de effecten op bestaande supermarkten in Horst en Sevenum groter zijn dan in de overige kernen, waarbij de Jumbo in Sevenum mogelijk het meeste effect kan verwachten, omdat deze dichterbij ligt dan de Jan Linders (AH) in het centrum van Sevenum. Echter, blijft er voldoende omzet over voor bestaande aanbieders om een gemiddeld omzet per m² te blijven behalen die vergelijkbaar is met het gemiddelde in Nederland. Bovendien worden mogelijke omzeteffecten over verschillende supermarkten gespreid, waardoor het effect per supermarkt beperkt is. De verwachting is dan ook dat geen duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur ontstaat.

Buiten de gemeente Horst aan de Maas zijn geen effecten te verwachten.

Effect op gerelateerde branches / winkelgebieden

In Horst aan de Maas zijn enkele kleine aanbieders (Poolse supermarkt) en zijn de nodige versspecialzaken gevestigd, zoals bakkers, slager en groenteboeren. Deze hebben echter een specifiek aanbod en serviceniveau en zijn gelegen in de kernen van Horst en Sevenum. De realisatie van een nieuwe supermarkt op enige afstand in Hegelsom heeft een beperkte impact op deze aanbieders. De verwachting is ook hier dat een extra supermarkt niet direct leidt tot het ontstaan van leegstand bij deze aanbieders. Gezien de twijfelachtige status van de kleinere Poolse supermarkten, is het lastig in te schatten in hoeverre deze winkels op lange termijn onderdeel uitmaken van het winkelbestand in de gemeente Horst aan de Maas.

Tot slot

De huidige marktsituatie in Horst aan de Maas is goed en de bevolking is redelijk stabiel. Direct in de omgeving van de beoogde supermarkt vindt bovendien woningbouw plaats. De verwachting is dat de toeristische sector zal toenemen in de regio, met meer dagrecreatie en overnachtingen, waardoor er in potentie ook meer bezoekers in het gebied kunnen komen. De combinatie van een stabiele bevolking, sterk functioneren van de supermarktstructuur en verwachte toeristische groei, leidt ertoe dat rekenkundig voldoende ruimte overblijft voor een rendabele exploitatie van een nieuwe supermarkt zonder dat bestaande aanbieders omvallen.

4.5 Beantwoording vragen Ladder voor Duurzame Verstedelijking

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Ja, er is sprake van een ontwikkeling van meer dan 500 m².

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

Ja, het betreft een nieuwe ontwikkeling. De locatie is nog niet toegewezen binnen het bestemmingsplan aan een supermarkt.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Het primaire verzorgingsgebied bestaat uit de kern Hegelsom, het secundaire verzorgingsgebied uit de gemeente Horst aan de Maas en het tertiaire verzorgingsgebied betreft toeristen en regiobezoekers van buiten Horst aan de Maas.

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Ja, er is zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte. Met de realisatie van een supermarkt ontstaat er weer een dagelijks aanbod voor inwoners uit Hegelsom en nemen de keuzemogelijkheden voor de consument toe. Kwantitatief is er voldoende uitbreidingsruimte om de supermarktstructuur binnen het verzorgingsgebied structureel goed te laten functioneren inclusief de beoogde nieuwe aanbieder. Er worden geen negatieve effecten op toename van leegstand voorzien voor bestaande supermarkten. Vooral de kwalitatieve behoefte lokaal in Hegelsom biedt een gegronde behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Gezien het feit dat er geen supermarkt meer aanwezig is in de kern Hegelsom, geeft de beoogde ontwikkeling een invulling aan de aanwezige behoefte.

5. Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In de huidige situatie grenst de ontwikkeling aan de nieuwbouwwijk (stedelijk gebied).

5. Conclusie

In dit hoofdstuk is beantwoord of de realisatie van een nieuwe supermarkt circa 1.400 m² wvo plus magazijn en expeditie op de locatie aan de Pastoor Debijestraat vlakbij de rotonde (kruising met Stationsstraat) in Hegelsom (gemeente Horst aan de Maas) mogelijk is.

1. Is het plan inpasbaar binnen het bestemmingsplan en het gemeentelijk beleid?

Het huidige bestemmingsplan voorziet nog niet in de realisatie van een supermarkt. Zowel het gemeentelijk als het regionale beleid biedt ruimte om een supermarkt toe te voegen voor de inwoners van de woonkern.

2. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied en hoeveel inwoners wonen daarin?

Binnen 20 minuten (auto)reistijd vanaf de beoogde locatie wonen 238.000 inwoners. Als ruimtelijk verzorgingsgebied worden drie doelgroepen onderscheiden:

1. Primair: Inwoners Hegelsom (ruim 2.000)
2. Secundair: Inwoners gemeente Horst aan de Maas (circa 43.000)
3. Tertiair: toeristen en de omliggende gemeenten.

3. Waaruit bestaat de huidige voorzieningenstructuur voor supermarkten?

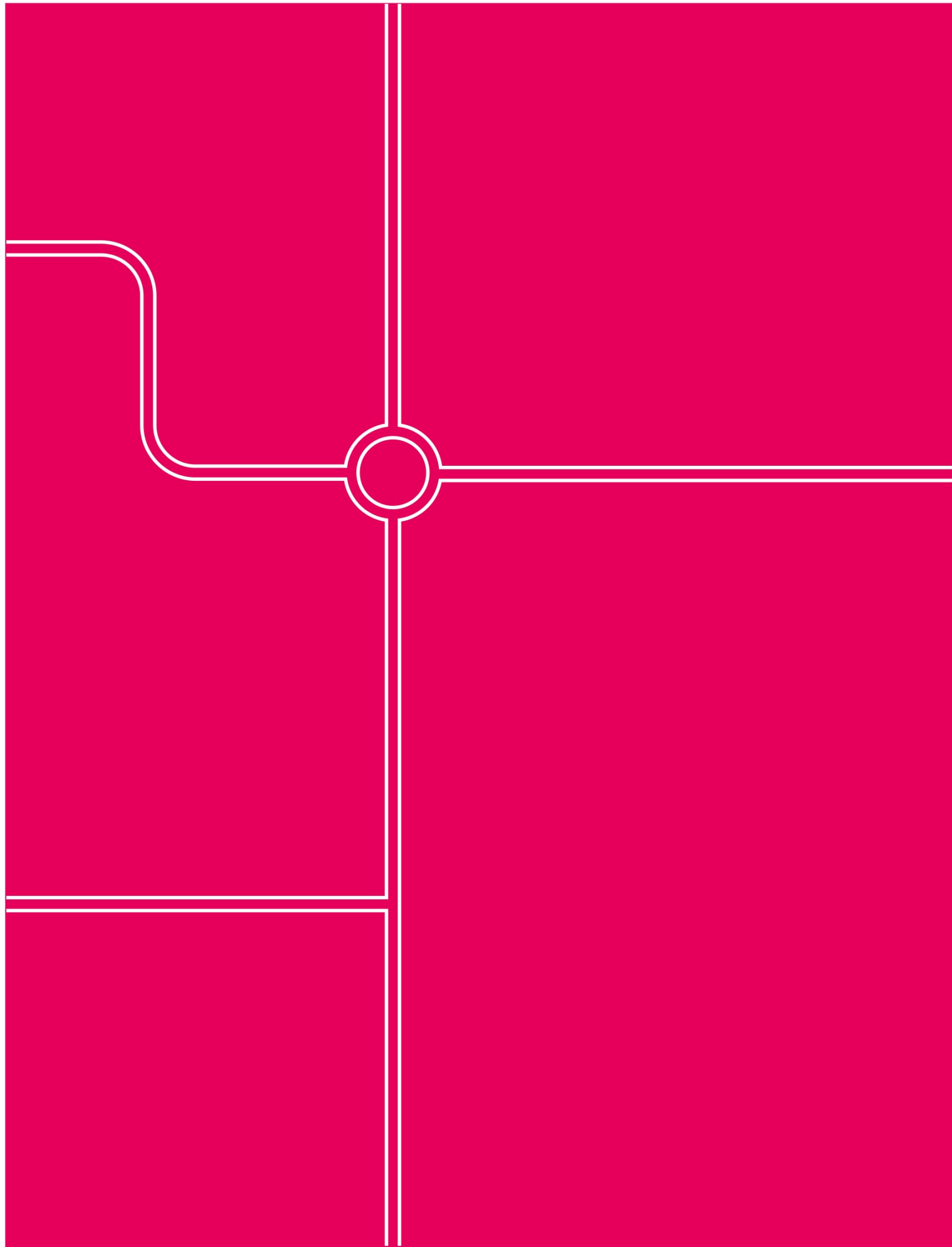
De gemeente Horst aan de Maas heeft 9 supermarkten, waarvan er 5 in de kern van Horst aan de Maas zijn gevestigd. Sevenum heeft een Jumbo (op bedrijventerrein) en 1 supermarkt in het centrum. Deze supermarkten liggen relatief dichtbij en de ontwikkellocatie bevindt zich tussen Horst aan de Maas en Sevenum in. Daarnaast zijn in de kernen Grubbenvorst en Tienray eveneens supermarkten gevestigd. De totale omvang van de 9 supermarkten bedraagt 10.900 m² wvo.

4. Is voldoende distributieve ruimte aanwezig voor de vestiging van een supermarkt van circa 1.400 m² wvo?

In het secundaire verzorgingsgebied gemeente Horst aan de Maas functioneert de supermarktbranche momenteel (licht) bovengemiddeld. Op basisinwoneraantal, koopstromen en bestedingen blijkt de gerealiseerde omzet per m² boven het landelijk gemiddelde te liggen. Dit betekent dat er kwantitatief gezien mogelijkheden aanwezig zijn voor de realisatie van een full service supermarkt in Hegelsom. Bovendien is er een kwalitatieve behoefte, omdat een supermarkt in de kern Hegelsom sinds een aantal jaar ontbreekt. Dit versterkt de algemene behoefte aan een supermarkt in de kern Hegelsom.

5. Wat zijn mogelijke effecten op de huidige supermarkten en winkelcentra in Horst aan de Maas?

Doordat er voldoende behoefte aanwezig is, leidt de realisatie van een extra supermarkt naar verwachting tot een situatie waarin de gemiddelde omzet per m² in de gemeente Horst aan de Maas voldoende is voor een rendabele exploitatie. De effecten van de omzet die naar de nieuwe supermarkt gaan, worden bovendien gespreid over de bestaande supermarkten. De beoogde ontwikkeling van een supermarkt in Hegelsom versterkt het spreidingspatroon van supermarkten over de verschillende kernen in de gemeente Horst aan de Maas. De bijdrage aan dit spreidingspatroon resulteert niet direct in een enorme toename aan concurrentie voor de bestaande supermarkten in de omliggende kernen. Wij verwachten geen leegstand als gevolg van de realisatie van een nieuwe supermarkt in Hegelsom.



Goudappel BV werkt vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven en Leeuwarden en via onze partners in het buitenland

Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Nederland

Postbus 161
7400 AD Deventer
Nederland

+31(0) 570 666 222
info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

BTW NL 0072 11 879 B01
KVK 3801 7479
IBAN NL09 INGB 0001 2746 32