Heerlen, Visie op de boodschappenstructuur

Gemeente Heerlen

<Status>



BRO
Ruimte | om in te leven

colofon

projectnaam
Heerlen, Visie op de boodschappenstructuur

datum
11 november 2021

projectnummer
P04572

opdrachtgever
BRO

BRO
projectleider
RvL
projectteam
Mot, FS

bron Kaft
BRO



BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

1 Inleiding **3**
- 1.1 Aanleiding 3
- 1.2 Belang 3
- 1.3 Proces 3
- 1.4 Leeswijzer 3

2 Samenvatting **4**
- 2.1 Conclusie analyse 4
- 2.2 Uitgangspunten visie 5
- 2.3 De hoofdstructuur 6
- 2.4 Uitvoering visie 7

3 Trends en ontwikkelingen **9**
- 3.1 Trends algemeen in Nederland 9

4 Vigerend beleid **11**
- 4.1 Provinciaal beleid 11
- 4.2 Regionaal beleid 11
- 4.3 Gemeentelijk beleid 12

5 Aanbod analyse **13**
- 5.1 Bestaande boodschappenstructuur 13
- 5.2 Ontwikkeling dagelijks aanbod 18

6 Analyse consument **19**
- 6.1 Demografie Heerlen 19
- 6.2 Koopstromen dagelijkse sector 20
- 6.3 Kenmerken consument Heerlen 22

7 Functioneren **24**
- 7.1 Conclusies 24
- 7.2 Kwaliteit boven kwantiteit 25

8 Uitgangspunten visie **27**
- 8.1 Doel van dit boodschappenbeleid 27
- 8.2 Kiezen: compleet aanbod in clusters 31
- 8.3 Kiezen: goede bereikbaarheid 32
- 8.4 Kiezen: economische haalbaarheid 32
- 8.5 Typologie clusters/centrumgebieden 32
- 8.6 Toekomstige boodschappenstructuur 33

9 Toelichting visie **34**
- 9.1 Niet kiezen is verliezen 34
- 9.2 Wat betekent kiezen voor clusters 34
- 9.3 Hoensbroek 34
- 9.4 Heerlerheide 35
- 9.5 Zeswegen - GMS 35
- 9.6 Molenberg - MSP 36
- 9.7 Welten en Douve Weien 36
- 9.8 Heerlerbaan 36

10 Uitvoering visie **37**
- 10.1 Inleiding 37
- 10.2 Juridisch-planologische borging 37
- 10.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 38
- 10.4 Handhaving 39
- 10.5 Dienstenrichtlijn 39
- 10.6 Monitoring 39

Bijlage 1 Definities

Bijlage 2 DPO-berekeningen

Bijlage 3 Bereikbaarheid SVERZL-clusters per fiets en te voet

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Naar aanleiding van de opdracht van de raadscommissie Economische Stimulering is behoefte aan inzicht in de toekomstige opgaven binnen de boodschappenstructuur in de gemeente Heerlen. Hoeveel marktruimte is er in de verschillende stadsdelen? Hoe gaan we om met trends en ontwikkelingen? Hoe wegen we nieuwe plannen en initiatieven? Hoe borgen we de toegang tot supermarkten en daarmee de leefbaarheid van de inwoners in Heerlen? Dergelijke vragen zijn beantwoord in dit document.

1.2 Belang

Boodschappen aanbod is één van de belangrijkste typen voorzieningen van de gemeente Heerlen, omdat het voorziet in de eerste levensbehoefte en daardoor essentieel is voor de leefbaarheid. Daarnaast zijn supermarkten belangrijke trekkers voor winkelclusters, zijn het lokale ontmoetingsplekken in buurten en wijken en krijgt de supermarkt een lokale hub functie met aanvullende services zoals een PostNL punt. Een supermarkt heeft daardoor niet alleen een economische waarde, maar heeft ook een belangrijke sociaal-maatschappelijke betekenis voor inwoners in buurten en wijken.

Dit document geeft op basis van analyse enerzijds inzicht in feiten en cijfers. Daaruit volgt een visie die voor de gemeente Heerlen het centrale toetsingskader is voor boodschappen gerelateerde vraagstukken en initiatieven. Met deze visie kan de gemeente pro actief sturen met als doel een goede en toekomstbestendige boodschappenstructuur en leefbaarheid voor primair de inwoners in Heerlen. De visie is tot stand gekomen in goede samenwerking met de verschillende disciplines binnen de gemeente, rekening houdend met de wensen en overwegingen uit de praktijk (van marktpartijen) en het vigerend gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid.

1.3 Proces

Deze visie is nadrukkelijk tot stand gekomen op basis van input van bewoners en ondernemers. Inwoners zijn gepeild in het Koopstromenonderzoek Limburg 2019. Deze enquête is door meer dan 2.750 inwoners uit de gemeente Heerlen ingevuld, evenredig verdeeld over de wijken. Op basis van deze resultaten zijn in de analyses specifieke conclusies getrokken over het functioneren van het aanbod in de wijken. Daarnaast is inzicht in de beoordeling van inwoners over aspecten zoals de bereikbaarheid, de kwaliteit van het aanbod en de parkeermogelijkheden.

De gemeente Heerlen is goed op de hoogte van de plannen en wensen van supermarktpartijen in Heerlen. Dit uit zich in de analyse in een overzicht van plannen en initiatieven uit de markt. Er is bewust gekozen om tijdens deze visie niet tussentijds af te stemmen bij marktpartijen, omdat sommige individuele belangen van supermarkten mogelijk kunnen knellen met de belangen van het algemeen belang. Deze visie gaat uit van een optimale balans tussen diverse algemene belangen, rekening houdend met de economische haalbaarheid voor marktpartijen.

Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad van Heerlen om keuzes in het algemeen belang te maken. Deze visie is tot stand gekomen op basis van objectieve en zorgvuldige analyses en overwegingen. Het advies aan de gemeenteraad van Heerlen is om deze visie op de boodschappenstructuur vast te stellen als toetsingskader voor nieuwe initiatieven.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting met daarin de essentie. Verder is het document opgesplitst in twee delen:

1. **Analyse deel (hoofdstuk 3 t/m 7)**: De analyse bevat inzicht in trends en ontwikkelingen, het vigerend beleid omtrent boodschappen doen, het bestaande en haalbare toekomstige boodschappenaanbod en het huidige en toekomstige consumentengedrag in Heerlen.
2. **Visie deel (hoofdstuk 8, 9 en 10)**: De visie bevat op basis van de analyse en het proces de meest toekomstbestendige en wenselijke boodschappenstructuur voor ondernemers en inwoners van Heerlen. De visie is het primaire toetsingskader voor nieuwe initiatieven en staat aan de basis voor verdere (juridische) uitvoering omtrent boodschappen doen.

2 Samenvatting

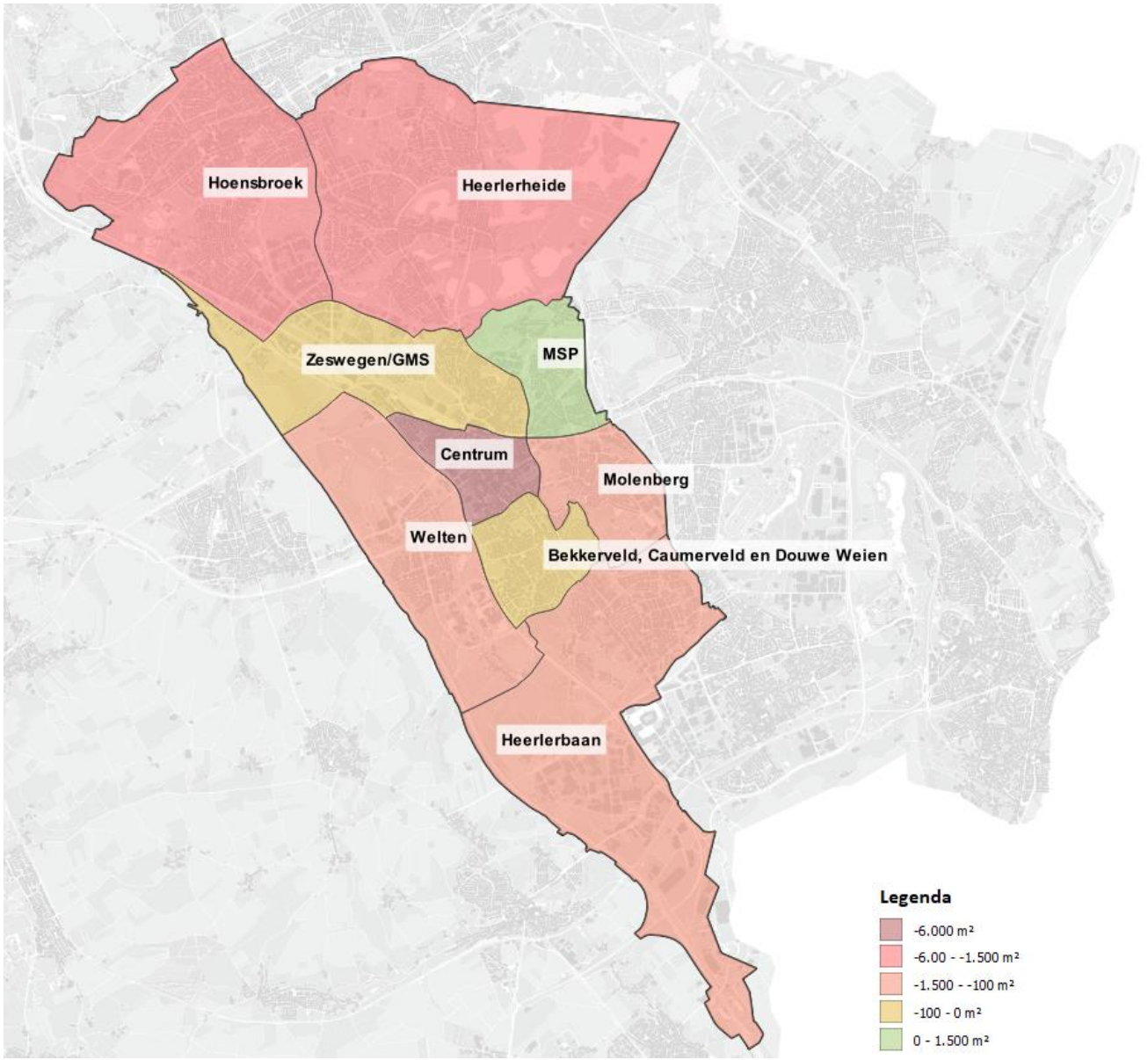
2.1 Conclusie analyse

Belang van buurt- en wijkcentra voor de leefbaarheid

- De bestedingen in de dagelijkse sector nemen al jaren fors toe. Supermarkten hebben behoefte aan modernisering en uitbreiding (schaalvergroting) om tegemoet te komen aan de consument (gemak, efficiëntie, beleving).
- Buurt- en wijkcentra zijn lokale ontmoetingsplekken. Rondom supermarkten worden steeds meer aanvullende services en diensten aangeboden, zoals een afhaalpunt voor online pakketjes.

Vraag en aanbod in Heerlen uit balans: overaanbod!

- Het dagelijkse winkelaanbod in de gemeente Heerlen ligt met 434 m² wvo per 1.000 inwoners fors boven het landelijk gemiddelde van 368 m² wvo per 1.000 inwoners.
- De leegstand in de gemeente Heerlen in de centrumgebieden bedraagt ruim 21%. Dit is meer dan het dubbele dan landelijk verwacht mag worden en bovendien fors meer dan een ‘gezonde’ frictieleegstand van circa 5%.
- Heerlen is geen eiland. Het aanbod in Heerlen weet ‘slechts’ 80% van de bestedingen te binden, maar weet tegelijkertijd 23% van de omzet van buiten te halen, met name uit de overige Parkstad gemeenten.
- Heerlen heeft te maken met bevolkingskrimp (-3% tot 2030) en bovenal een forse vergrijzing. Dit zet druk op het economisch functioneren van het boodschappenaanbod, maar onderstreept tegelijkertijd het belang daarvan.
- In de huidige en toekomstige situatie blijft vraag en aanbod zonder ingrijpen uit balans. Dit betekent veel versnipperd aanbod, beperkte toekomstbestendigheid in het functioneren van aanbod en beperkte kwaliteit. Er is sprake van een forse overbewinkeling. Keuzes moeten worden gemaakt, anders neemt de leegstand verder toe.



Figuur 2.1: Indicatie overaanbod dagelijkse artikelen per wijk in m² wvo

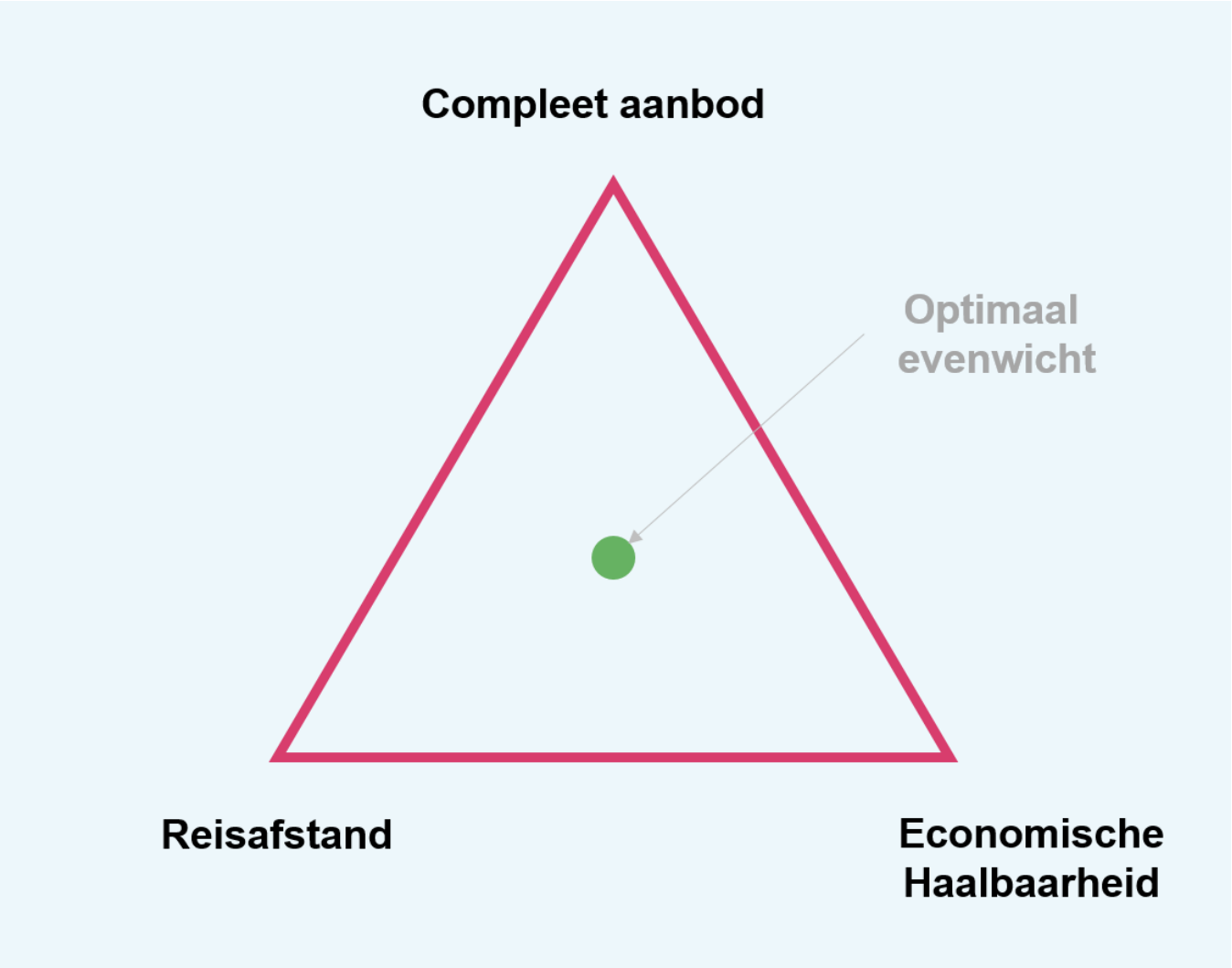
2.2 Uitgangspunten visie

Het **doel** van het boodschappenbeleid is om te komen tot een **toekomstbestendige boodschappenstructuur.** Om dit te bereiken is een **optimaal evenwicht** tussen de volgende hoofddoelstellingen noodzakelijk.

Optimaal evenwicht tussen de volgende doelen:

1. **Een compleet aanbod** binnen toekomstbestendige centra is belangrijk. Voorzieningen kunnen van elkaar profiteren via synergiewerking en combinatiebezoek. Dit is enerzijds positief voor het economisch functioneren van ondernemers en anderzijds positief voor de consumentenverzorging omdat op één centrale plek veel keuzemogelijkheden bestaan, wat gemak en efficiëntie oplevert. Dit verhoogt ook de kwaliteit van het aanbod;
2. **Nabijheid of een korte reisafstand** van boodschappenvoorzieningen tot de eigen woning is belangrijk voor de toegang tot de eerste levensbehoefte en leefbaarheid. Dit betreft niet alleen de autoreistijd, maar ook de reistijd te fiets en te voet. Ook is in deze doelstelling aandacht voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen en minder mobiele inwoners. Dit vraagt om een goede spreiding van boodschappenvoorzieningen;
3. **Economisch toekomstbestendige en haalbare marktsituatie** waar ondernemers in goed kunnen functioneren en de boodschappenclusters qua aard, **omvang** en samenstelling aansluiten op het (toekomstig) draagvlak in de wijk of buurt, rekening houdend met trends zoals bevolkingskrimp, vergrijzing, schaalvergroting en online.

Opgemerkt moet worden dat te veel nadruk op één van de drie hoofddoelen altijd leidt tot negatieve effecten op de andere doelen. Om deze reden is een zorgvuldige balans noodzakelijk. Dit vraagt om genuanceerde en weloverwogen keuzes in beleid.



Figuur 2.2: Essentie boodschappenbeleid Heerlen

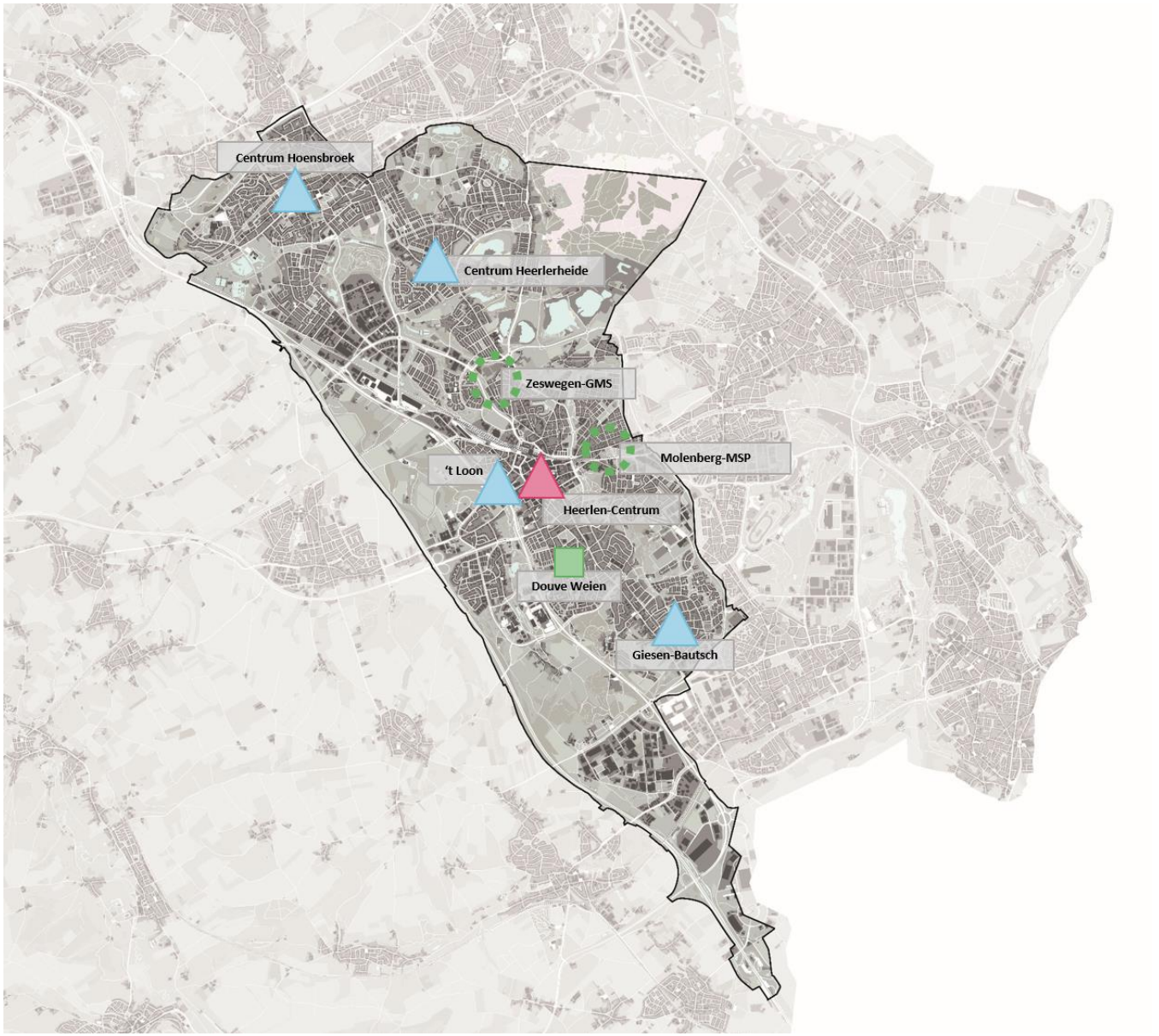
2.3 De hoofdstructuur

SVREZL (2017) is uitgangspunt

- Deze visie bouwt voort op het vigerende beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVERZL). De bestaande gekozen boodschappenclusters blijven gehandhaafd.
- Deze visie kan deels worden beschouwd als uitwerking van de SVREZL en geeft zowel kwantitatieve als kwalitatieve kaders waarbinnen de beleidsmatige clusters zich idealiter zouden moeten ontwikkelen.
- Saldering zoals genoemd in de SVREZL blijft ook in deze visie uitgangspunt. Wel wordt in deze visie aangegeven dat saldering binnen de gemeente Heerlen moet plaatsvinden, in plaats van binnen Parkstad Limburg.
- Op basis van de analyse is geconcludeerd dat de huidige beleidsmatige structuur (aangewezen clusters) te grofmazig is om in alle doelen (compleet aanbod, bereikbaarheid, economisch haalbaarheid) goed te kunnen voorzien. Met name in Heerlen-stad zijn wijken momenteel beleidsmatig en feitelijk niet goed voorzien.
    - Het aanbod is sterk versnipperd.
    - De (vigerende) beleidsmatige SVREZL-clusters liggen op redelijke afstand wat meer reistijd en meer afvloeiing betekent.
    - Het aanbod is in veel gevallen momenteel te klein, niet goed bereikbaar en met onvoldoende parkeermogelijkheden. Het aanbod is daardoor beperkt tot niet toekomstbestendig.

Kiezen voor twee nieuwe beleidsmatige clusters

- Er zijn twee zoekgebieden aangewezen: één buurtcentrum ergens tussen Zeswegen en GMS en één buurtcentrum ergens tussen Molenberg en MSP.
- Deze clusters huisvesten twee complementaire moderne supermarkten met beperkt aanvullend aanbod. Dit is positief voor de leefbaarheid en economisch haalbaar.



Figuur 2.3: Toekomstige beoogde boodschappenstructuur gemeente Heerlen

2.4 Uitvoering visie

Status beleidskader

Met de komst van de nieuwe Omgevingswet en de formele status van dit document is het belangrijk dat dit beleid formeel wordt vastgesteld, idealiter door de gemeenteraad. Deze boodschappenvisie is daarmee uiteindelijk een Thematisch Programma ofwel een uitwerking van de gemeentelijke Omgevingsvisie. Tegelijkertijd is het een bouwsteen en uitwerking van de SVREZL. Allereerst dient binnen Parkstad Limburg draagvlak gecreëerd te worden, waarna de nieuwe beleidslijnen voor Heerlen geborgd moeten worden in de nieuwe te actualiseren SVERZL.

Saneren plancapaciteit en voorzienbaarheid

- Deze visie biedt voorzienbaarheid. Dit betekent dat het voor marktpartijen voorzienbaar is welke locatie wel en niet beleidsmatig gewenst gaan als het gaat over boodschappenvoorzieningen, zoals supermarkten.
- De gemeente Heerlen kan via het bestemmingsplan (Omgevingsplan) plancapaciteit voor detailhandel saneren. Er wordt een voorzienbaarheidstermijn van circa 3 jaar voorzien. Daarna moeten vastgoedeigenaren buiten de beleidsmatige clusters uitgaan van sanering van de bestemming voor winkels in de dagelijkse sector.
- Om vraag en aanbod in de toekomst beter in balans te krijgen is een actieve rol voor de gemeente Heerlen en (de gemeenten in) de regio Parkstad Limburg weggelegd. Dit betekent enerzijds geen nieuwe plancapaciteit faciliteren buiten de bestaande beleidsmatige clusters en anderzijds inzetten op sanering van plancapaciteit buiten de clusters.
- Ook marktpartijen hebben een verantwoordelijkheid in het saneren van plancapaciteit conform het principe van saldering. Dit geldt ook voor locaties binnen clusters.

Analyse deel

De analyse bevat inzicht in trends en ontwikkelingen, het vigerend beleid omtrent boodschappen doen, het bestaande en haalbare toekomstige boodschappen aanbod en het huidige en toekomstige consumentengedrag in Heerlen

3 Trends en ontwikkelingen

3.1 Trends algemeen in Nederland

Omzet en bestedingen

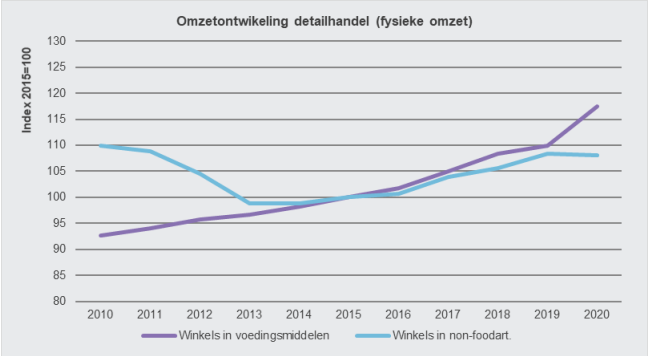
- De **omzet in de detailhandel** neemt sinds 2014 weer gestaag toe (zie figuur 1). Wel is er een verschil tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Waar de omzet (en bestedingen) in de dagelijkse sector fors toenemen, gaat dit in de niet-dagelijkse sector iets minder hard. In 2020 was een beperkte krimp (als gevolg van Corona).
- Binnen de niet-dagelijkse sector bestaan wel **grote verschillen**. Zo is er in de sector mode en luxe (recreatief winkelen) sinds 2015 sprake van een afname van bestedingen (ruim 8%), terwijl er in de sector in en om het huis (doelgericht winkelen) sprake is van een forse groei (ruim 16%) van de bestedingen. Dit laatste is vooral zichtbaar in woon-, tuin- en doe-het-zelfbranche.
- Het aantal **online bestedingen** is de afgelopen jaren sterk toegenomen, evenals het aantal producten en diensten dat online verkrijgbaar is (zie figuur 2). Toonbankbestedingen blijven vooralsnog echter domineren en bovendien raken online en offline steeds meer met elkaar verweven (multi-channel).
- De opkomst van online winkelen zet de **fysieke winkelmarkt** blijvend **onder druk**, met name recreatieve winkels (kleding, mode, schoenen, warenhuizen, sport en spel). De afgelopen jaren zijn meerdere winkelketens failliet gegaan. Hoewel de leegstand de afgelopen jaren afnam (o.a. door transformatie naar wonen en horeca), is sinds 2019 weer sprake van een toename (o.a. door verzadiging horeca). De verwachting is dat het aantal faillissementen en bedrijfsbeëindigingen (en daarmee de leegstand) de komende tijd sterk zal toenemen.

Behoefte in perspectief

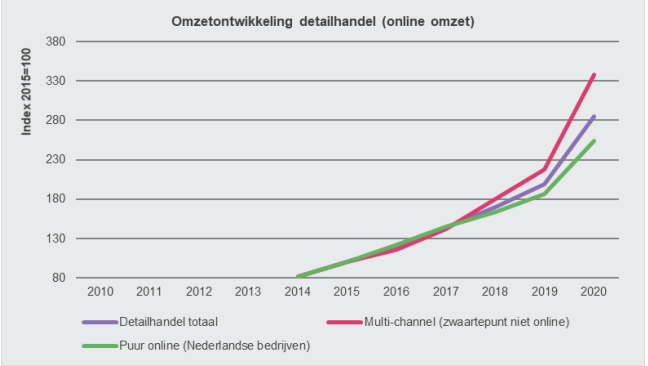
- De behoefte aan **fysieke winkels** zal naar verwachting blijven bestaan. Dit geldt echter alleen voor de winkelconcepten die **onderscheidend** zijn en voldoende **toegevoegde waarde** bieden (service, kwaliteit, beleving), ofwel winkels die kunnen **profiteren van het internet**.
- Het boodschappenaanbod heeft vooralsnog in beperkte mate last heeft van het internet. Toch doen consumenten in **toenemende mate online boodschappen**. Bekende formules zoals Albert Heijn, Jumbo en Plus bieden online diensten aan en nieuwe pure online aanbieders rukken op, zoals Hello Fresh, Picnic en Gorillaz. Daarnaast dreigt het toetreden van grote buitenlandse spelers, zoals Amazon of Alibaba.
- De impact van de coronacrisis op de dagelijkse sector is beperkt. Sterker nog, de bestedingen aan dagelijkse producten zijn gedurende de crisis alleen maar toegenomen (zowel online als offline). Dit heeft deels te maken met hamstergedrag, maar ook doordat bestedingen verschuiven van de horeca naar supermarkten en speciaalzaken.
- Fysieke supermarkten hebben economisch een gunstig toekomstperspectief. Supermarkten hebben bovendien een sociaal-maatschappelijke waarde voor de leefbaarheid in buurten en wijken.

Wijzigend consumentengedrag

- De opkomst van internet heeft geleid tot structureel gewijzigd koopgedrag door consumenten. Men verwacht dat alles gemakkelijk en snel te koop is. De consument is bovendien steeds mobieler en voor grotere centra bereid om grote(re) afstanden af te leggen. Anderzijds is de laatste jaren, en mede door Corona, een opleving ontstaan van het ‘koop lokaal’ principe. Moderne buurt- en wijkcentra hebben nog steeds bestaansrecht indien het aanbod goed aansluit op de behoefte van de lokale inwoners.



Figuur 3.1: Omzetontwikkeling detailhandel (bron: CBS)



Figuur 3.2: Omzetontwikkeling online (bron: CBS)

- Met name **middelgrote centra** vallen ‘tussen wal en schip’. Ze zijn veelal onvoldoende onderscheidend en bieden te weinig toegevoegde waarde ten opzichte van de grotere en kleinere centra én het internet.

Grotere binnensteden: dagje uit, sfeer en beleving

- De grotere binnensteden in het land waren lange tijd steevast de grote winnaars, doordat ze zich onderscheiden met een (zeer) **uitgebreid en divers recreatief winkelaanbod** in combinatie met een ruim horeca en

overig leisure aanbod. Een bezoek aan de grotere binnensteden, zeker binnensteden met een historisch karakter, geeft uitstekend invulling aan de hedendaagse consumentenbehoefte (sfeer en beleving) en is voor veel mensen een 'dagje uit'.
- Gedurende de coronacrisis bleven consumenten echter dichter bij huis (**'koop lokaal'**) en werden drukke steden veelal gemeden en daardoor onevenredig hard geraakt. Nu de crisis minder wordt en de maatregelen worden afgebouwd, neemt de drukte weer toe. Dit is een duidelijke indicatie dat de **aantrekkingskracht** van de **grote binnensteden nog altijd intact** is.

Veel perspectief voor stadsdeel- wijk- en buurtcentra
- Stadsdeel- wijk- en buurtcentra, zoals het centrum van Hoensbroek, Heerlerheide en 't Loon, hebben perspectief als lokale aankooplocatie voor **dagelijkse boodschappen** en in het verlengde daarvan **frequent benodigde niet-dagelijkse producten** zoals bloemen en huishoudelijke artikelen.
- 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 buurten en wijken.
- Landelijke trends duiden op het feit dat wijkwinkelcentra transformeren naar meer **integrale centrumgebieden** (zie figuur 3). Er zijn echter verschillende typen centra mogelijk op lokaal niveau. Het profiel wordt veelal bepaald door de aanwezigheid van het supermarktaanbod en het draagvlak (inwoners in het verzorgingsgebied).
- Duidelijk is dat het **niet-dagelijks aanbod in de vorm van recreatieve winkels** en bepaalde doelgerichte winkels, zoals kleding, schoenen, sport, speelgoed en elektronica in de buurt- en wijkcentra sterk afneemt. Tegelijkertijd kan een goede boodschappenbasis met stevige supermarkten er toe bijdragen dat het niet-dagelijks winaanbod zo tot op zekere hoogte in stand wordt gehouden.
- De afnemende (niet-dagelijkse) winkelfunctie van buurt- en wijkcentra biedt ook **kansen voor overige functies**. Afhankelijk van de doelgroep in het verzorgingsgebied is sprake van een toenemende behoefte aan diverse commerciële diensten, zoals kappers en ambachten. Daarnaast is meer behoefte aan kleinschalige werkvormen of cultureel- en maatschappelijke diensten. Ook zorg en woonfuncties bieden kansen op lokaal niveau.

Supermarkten voornaamste publiekstrekkers
- Supermarkten hebben een belangrijke trekkersfunctie en vormen daarmee de basis in stadsdeel-, wijk- en buurtcentra. De **gemiddelde omvang** van supermarkten is de afgelopen jaren **toegenomen**. Kleinere supermarkten (< 1.000 m^2 wvo) verdwijnen steeds vaker uit de structuur, met uitzondering van de kleine stadssupermarkten (< 500 m^2 wvo) en doelgroep supermarkten (bijvoorbeeld Poolse of Turkse supermarkten). Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 2.000 m^2 wvo is toegenomen.
- Deze maat sluit uitstekend aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met een **uitgebreid assortiment** (keuze en gemak) en een **ruime opzet** (comfort). Zeker servicesupermarkten die vaak net dat beetje extra willen bieden voor de consument, zoals live cooking, sushi bar en demonstaties, hebben behoefte aan significante uitbreiding.
- Een gemiddelde service supermarkt van circa 1.200 m^2 wvo trekt wekelijks zo'n 10.000 bezoekers, waar ook omliggende winkels en voorzieningen middels **combinatiebezoek** van profiteren. Een discountsupermarkt trekt wekelijks minder bezoekers, maar heeft doorgaans wel een groter verzorgingsgebied. Hierdoor zijn zowel service- als discountsupermarkten structuurbepalend.



Figuur 3.3: Perspectief buurt- en wijkcentra

4 Vigerend beleid

4.1 Provinciaal beleid

Provinciaal omgevingsplan 2014

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving. De Limburgse ambitie ten aanzien van detailhandel betreft een gezonde detailhandelsmarkt die goed inspeelt op maatschappelijke ontwikkelingen. De verwachting is dat het aantal winkels de komende jaren flink gaat teruglopen. Wel liggen er enkele kwalitatieve opgaven, waaronder het op peil houden van het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid in dorpskernen en wijken (ontmoetingsplekken).

Keuzes voor winkelvoorzieningen worden vooral op lokaal niveau gemaakt. Hiervoor zijn enkele basisprincipes opgesteld, waaronder:

- Nieuwe ontwikkelingen dienen zo veel mogelijk aan te sluiten bij bestaande winkelgebieden.
- De nadruk ligt op de stedelijke centra, maar er blijft ruimte voor verantwoorde doorontwikkeling van bestaande winkelgebieden elders in bebouwd gebied, zolang dit past bij (de schaal) van het verzorgingsgebied van het betreffende winkelgebied, de vitaliteit van binnensteden niet aantast en past in de regionale visie.
- Dynamisch voorraadbeheer. Nieuwe meters dienen in principe te worden gesaldeerd met oude meters.

Provinciale omgevingsvisie (ontwerp)

Momenteel ligt de nieuwe provinciale omgevingsvisie, de POVI, in ontwerp ter inzage. Deze vervangt de huidige POL en bouwt hier in grote lijnen op voort. Ten aanzien van winkels is de conclusie nog altijd dat er te veel winkels zijn. De verwachting is dat het aantal winkels de komende jaren flink terugloopt. De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit.

Tabel 4.1: Winkelhiërarchie Heerlen op basis van de SVREZL (concentratiegebieden (groen), balansgebieden (geel))

Koopicoon	Regionaal centrum	Stadsdeelcentrum	Boodschappencentrum in een wijk	Buurtcentrum in een wijk
Woonboulevard Heerlen (thema wonen)	Heerlen-Centrum	Hoensbroek centrum	De Bautsch 't Loon Heerlerheide	Douve-Weien

4.2 Regionaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke economie Zuid-Limburg

De structuurvisie ruimtelijke economie Zuid-Limburg (SVREZL) is een gezamenlijke ruimtelijk-economische visie en handelingskader van de 18 gemeenten in Zuid-Limburg, onder meer met betrekking tot de winkelmarkt. De gemeenten hebben een gezamenlijke opgave om het winkelaanbod in kwantitatieve zin terug te dringen, maar tegelijkertijd in kwalitatieve zin te versterken. De opgave bestaat in hoofdlijnen uit vijf punten:

- Behoud van leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur.
- Verdunnen van bestaande winkelvoorraad waar sprake is van een overschot.
- Terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur.
- Faciliteren van kwalitatieve toevoegingen passend binnen de visie.
- Door middel van herbestemming nieuwe functies mogelijk maken (functieverbreding).

Rekening houdend met een afnemende winkelbehoefte is het nodig om de positie, functie en omvang van alle centra bij te stellen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden en balansgebieden. In balansgebieden gaat het om kwalitatieve versterkingen. In concentratiegebieden is daarnaast ook kwantitatieve versterking mogelijk. In tabel 1 is de winkelhiërarchie van Heerlen op basis van de SVREZL weergegeven.

Uitvoeringsprogramma retail Parkstad Limburg

In het verlengde van de SVREZL is op subregionaal niveau een uitvoeringsprogramma uitgewerkt.

- De ambitie is om binnen Parkstad 100.000 m^2 aan voorraad te onttrekken.
- Verder dient er in veel winkelclusters een kwaliteitsslag te worden gemaakt om de gebieden aantrekkelijk te houden voor consumenten en ondernemers.

Voor alle winkelclusters binnen de SVREZL zijn gebiedsprofielen geformuleerd. Op grond van deze gebiedsprofielen zijn prioritaire winkelclusters in Parkstad benoemd. In deze clusters is de opgave het meest urgent en/of dienen zich kansen aan. De prioritaire winkelclusters in de gemeente Heerlen betreffen:

- Heerlen-Centrum: het centrum wordt compacter gemaakt en winkelmeters buiten het kernwinkelgebied worden geleidelijk getransformeerd. In totaal wordt minimaal 40% van de winkelmeters uit de markt gehaald.
- Hoensbroek-Centrum: compacter maken winkelcluster en transformeren winkelpanden buiten concentratiegebied.
- 't Loon: door ontwikkelen als een boodschappencluster met een sterke focus op het dagelijks aanbod,

- De Bautsch: er is te weinig economisch draagvlak om alle dagelijkse winkels in stadsdeel Heerlerbaan te behouden. Er moeten daarom keuzes worden gemaakt om tot een toekomstbestendige winkelstructuur te komen.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heerlen 2035
De gemeente Heerlen heeft geen eigen detailhandelsbeleid. Dit beleid is ondergebracht in de SVREZL. In de gemeentelijke Structuurvisie wordt op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkeling van Heerlen geschetst. Deze visie is vooral ruimtelijk ingestoken en niet economisch onderbouwd. Daarom wijken de daar aangewezen winkelclusters af van die in de SVREZL en in de onderhavige visie.

Belangrijke opgave in de Structuurvisie is om voorzieningen zo veel mogelijk te **clusteren** en **moderniseren in aantrekkelijke voorzieningenclusters**, die goed bereikbaar zijn vanuit de buurt. Daarnaast heeft de gemeente de wens om in alle vier de stadsdelen over een stadsdeelcentrum met een voorzieningencluster te beschikken. In zo'n stadsdeelcentrum dient ten minste ruimte te zijn voor een boodschappencluster met een passend aantal winkels voor dagelijkse producten. Voor de stadsdelen zijn de volgende stadsdeelcentra (large) aangewezen, met de kanttekening dat Heerlen centrum een dubbelrol heeft m.b.t. funshopping:

- Hoensbroek – Hoensbroek centrum
- Heerlerheide – Heerlerheide
- Heerlerbaan – De Bautsch
- Heerlen Stad – Heerlen centrum en 't Loon

Ook zijn er nog vier stadsdeelcentra (small) aangewezen:

- Douve Weien
- Molenberg
- Groen van Prinstererstraat
- Zeswegenlaan

5 Aanbod analyse

5.1 Bestaande boodschappenstructuur

Uitgangspunten analyse

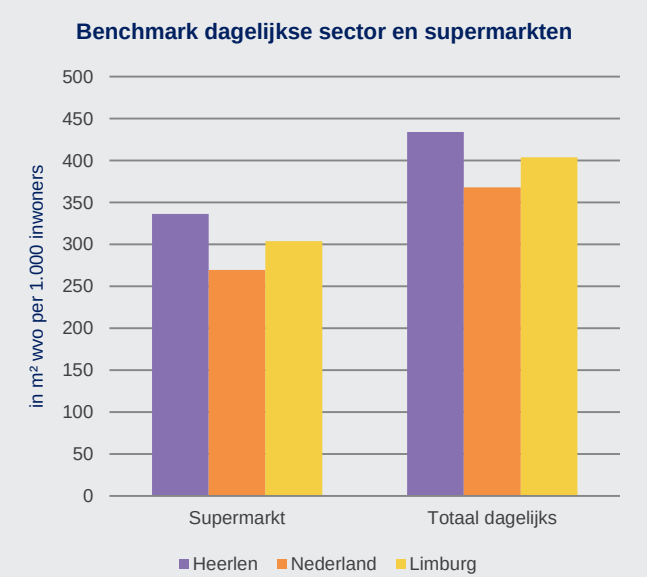
In de analyse is gekozen voor de volgende uitgangspunten.

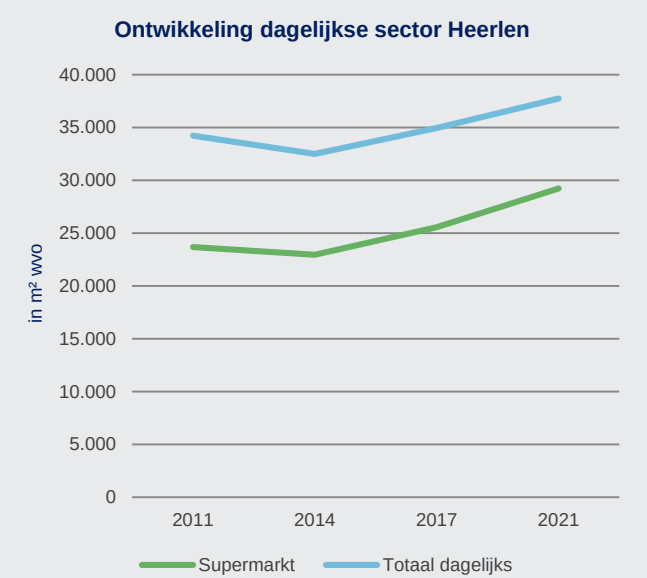
- Heerlen is opgedeeld in diverse wijkclusters. Hierdoor kan de kwantitatieve behoefte in 2030 per wijkcluster in beeld gebracht worden, wat een indicatie is voor de (kwantitatieve) ontwikkelmogelijkheden.
- De wijkclusters zijn primair gebaseerd op de CBS-afbakeningen, maar zijn afgestemd met de resultaten van het Koopstromenonderzoek Limburg 2019 (KSOL2019) waaruit de kooporiëntatie tussen de wijken blijkt. In het KSOL2019 zijn postcodegebieden (PC4) gehanteerd.
- De aanbod- en leegstandscijfers zijn gebaseerd op Locatus met als peildatum maart 2021 (cijfers zijn geraadpleegd in juli 2021).

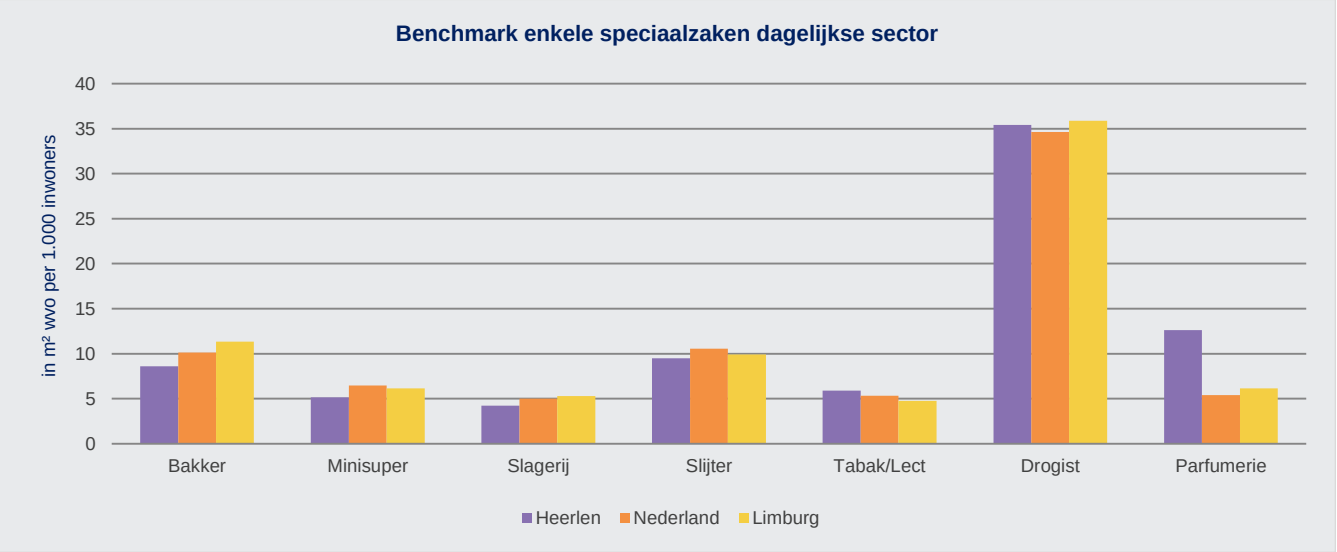
Feiten en cijfers algemeen

- In de gemeente Heerlen zijn 124 winkels in de dagelijkse sector aanwezig met een totale omvang van 37.731 m² wvo, ofwel 434 m² wvo per 1.000 inwoners. Dit relatief veel ten opzichte van het landelijk gemiddelde (368 m² wvo per 1.000 inwoners) en het provinciaal gemiddelde (404 m² wvo per 1.000 inwoners).
- Supermarkten zijn het voornaamste onderdeel van de boodschappenstructuur. In totaal zijn er in de gemeente 31 supermarktvestigingen gelegen met een gezamenlijke omvang van 29.221 m² wvo, ofwel 336 m² wvo per 1.000 inwoners. Dit is ten opzichte van het landelijk (270 m² wvo per 1.000 inwoners) en provinciaal (304 m² wvo per 1.000 inwoners) gemiddelde relatief veel.
- Binnen de dagelijkse sector kent Heerlen opvallend relatief veel omvangrijke parfumeriezaken, namelijk 15 m² wvo per 1.000 inwoners.

Figuur 5.1: Feiten en cijfers dagelijks aanbod gemeente Heerlen



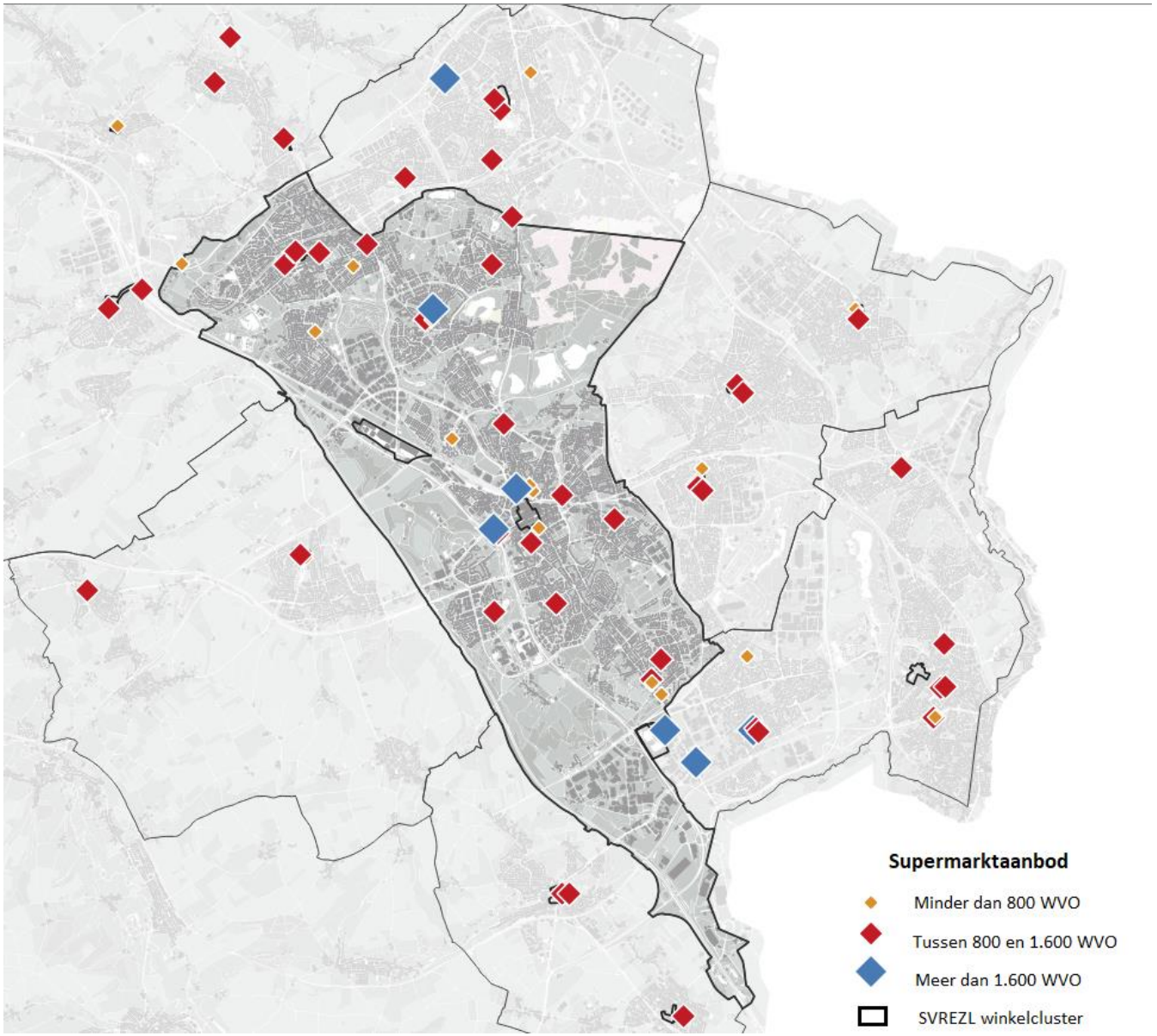




- De gemiddelde schaalgrootte van de supermarkten in Heerlen bedraagt 943 m² wvo. Dit is iets kleiner dan het landelijk (961 m² wvo) en provinciaal (989 m² wvo) gemiddelde. Daar komt bij dat het landelijk gemiddelde (nog steeds) niet conform de standaard is van moderne supermarkten die al snel 1.200 tot 1.600 m² wvo nodig hebben. Hieruit kan worden afgeleid dat er waarschijnlijk voor diverse bestaande supermarkten in Heerlen nog een uitbreidingsbehoefte bestaat.
- Het dagelijkse aanbod en specifiek het supermarktaanbod in de gemeente Heerlen is met name sinds 2014 gestaag toegenomen.

Boodschappen structuur nader bekeken

- Beleidsmatig (SVREZL) bestaat de winkelstructuur in de gemeente Heerlen uit zeven gebieden: Heerlen centrum, 't Loon, Douve-Weien, De Bautsch, Heerlen Woonboulevard, Heerlerheide en Hoensbroek. In feite zijn vijf SRVERZL-clusters bedoeld als boodschappenclusters.
- Opvallend is dat de meeste supermarkten in Heerlen buiten de in de SVREZL-clusters zijn gelegen. Dit betekent dat ontwikkelmogelijkheden voor deze supermarkten beperkt zijn. Eventuele uitbreidingen van bestaande supermarkten zijn daardoor in veel gevallen beleidsmatig niet toegestaan.
- Veel supermarkten hebben een solitaire ligging waardoor ze weinig toegevoegde waarde hebben voor de detailhandelsstructuur, omdat geen synergiewerking of combinatiebezoek wordt bereikt met andere winkels. Bovendien zijn veel locaties minder goed bereikbaar, omdat ze ingekeerd binnen een buurt of wijk liggen. Supermarkten hebben vaak behoefte om op goed bereikbare locaties bij doorgaande wegen te liggen. Anderzijds heeft de consument behoefte aan modern supermarktaanbod nabij de eigen woning.



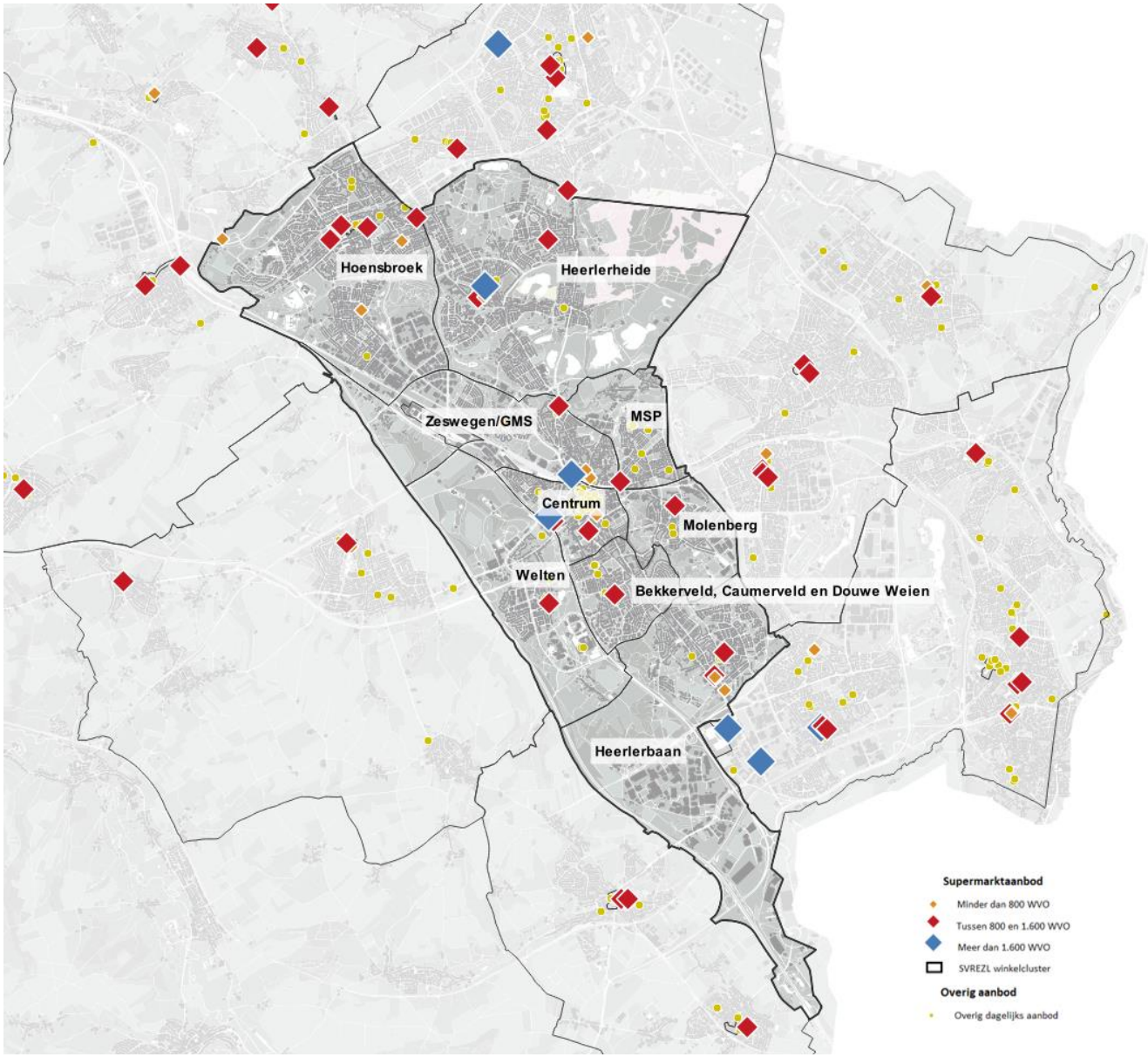
Figuur 5.2: Supermarktstructuur gemeente Heerlen 2021

Boodschappen doen is meer dan alleen supermarkten

- Zoals blijft uit figuur 5.3 zijn er naast supermarkten nog vele andere speciaalzaken in de dagelijkse sector aanwezig in Heerlen. Daarnaast zijn er nog andere voorzieningen die een sterke relatie hebben met dagelijkse boodschappen, zoals warenhuizen (Action en Hema) en huishoudelijke artikelen winkels (Blokker).
- Ook voor het overige dagelijkse aanbod geldt dat in Heerlen nog relatief veel versnipperd is buiten concentratiegebieden. Hoewel een lokale bakker of slager in Heerlen van oudsher sterk verspreid aanwezig is en deze zaken vanuit een lokale klantenbinding autonoom functioneren, staat het functioneren van deze zaken wel sterk onder druk.
- Uit landelijk onderzoek (DTNP 2016) blijft dat speciaalzaken het beste functioneren bij de aanwezigheid van een of meerdere supermarkten. Supermarkten trekken gemiddeld 10.000 bezoekers per week en door concentratie kunnen de speciaalzaken van deze aantrekkingskracht profiteren in de vorm van combinatiebezoek. Ook supermarkten kunnen van elkaars nabijheid profiteren, zeker als het complementaire supermarkten zijn (fullservice en discount). Dit onderstreept het belang van inzetten op boodschappenclusters.

Belang van boodschappen dicht bij huis

In figuur 5.4 is daarnaast de nabijheid van de SVREZL-clusters weergegeven voor inwoners van de gemeente Heerlen. Hierin is uitgegaan van 900 meter als norm, wat landelijk gezien wordt als een aanvaardbare afstand tot een (moderne) supermarkt. Korte afstand is belangrijk vanuit de sociaal-maatschappelijke functie van supermarkten. Op basis daarvan is terug te zien dat inwoners in Heerlen voor het grootste deel beschikken over een supermarkt binnen aanvaardbare afstand. Er zijn echter wel de volgende aandachtspunten.

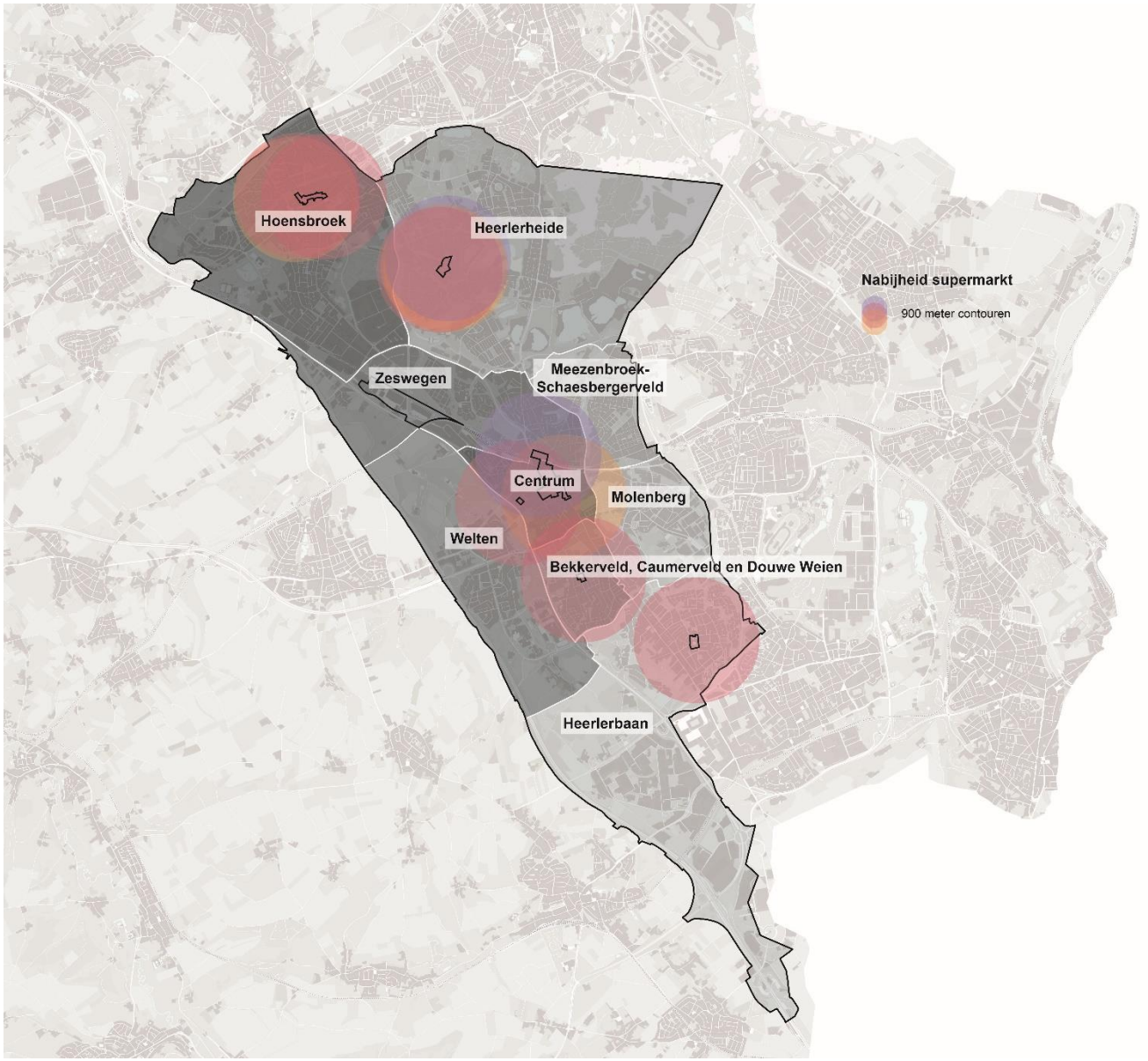


Figuur 5.3: Boodschappenstructuur gemeente Heerlen 2021

- *Hoensbroek*: de inwoners van het westelijk en zuidelijk deel van Hoensbroek vallen buiten de 900 meter afstand tot de supermarkten in het centrum. Daar dient echter de nuancering bij geplaatst te worden dat de supermarkten voor de inwoners goed, en naar verwachting snel, bereikbaar zijn via de Juliana Bernhardlaan. Het zuidelijk deel ligt eveneens buiten de norm afstand, maar dit betreft voornamelijk een industriegebied.
- *Heerlerheide:* de inwoners van de wijk Heksenberg zijn op enige afstand van de supermarkten gelegen. Wel wordt ook hier verwacht dat de supermarkten in winkelcluster Heerlerheide goed en snel bereikbaar zijn via de Roebroekweg.
- *Heerlerbaan:* het zuidelijk deel van Heerlerbaan is op afstand gelegen van het supermarkt aanbod in de gemeente Heerlen. Dit betreft echter ook veelal industriegebied en daarnaast is net over de gemeentegrens de Roda Boulevard gelegen, met onder andere een Albert Heijn XL.
- *Molenberg*: inwoners van Molenberg hebben geen beleidsmatig aanwezen boodschappenaanbod in of nabij de eigen woonomgeving.
- Zeswegen/GMS/MSP: inwoners in Zeswegen, GMS en MSP hebben eveneens geen toegang tot beleidsmatige boodschappenclusters in de eigen buurt.

Autobereikbaarheid redelijk op orde

Fijnmaziger inzicht in de bereikbaarheid is gemaakt op basis van de feitelijke autobereikbaarheid tot de SVREZL-clusters (zie figuur 5.5). Gekozen is om de bereikbaarheid op basis van 3, 4 en 5 autominuten aan te brengen. Dit is weergegeven in de verschillende kleuren. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de autobereikbaarheid redelijk op orde is. Ook in deze situatie blijven er bepaalde woongebieden in Heerlen van waaruit inwoners 5 minuten of langer moeten reizen naar een SVREZL-cluster.

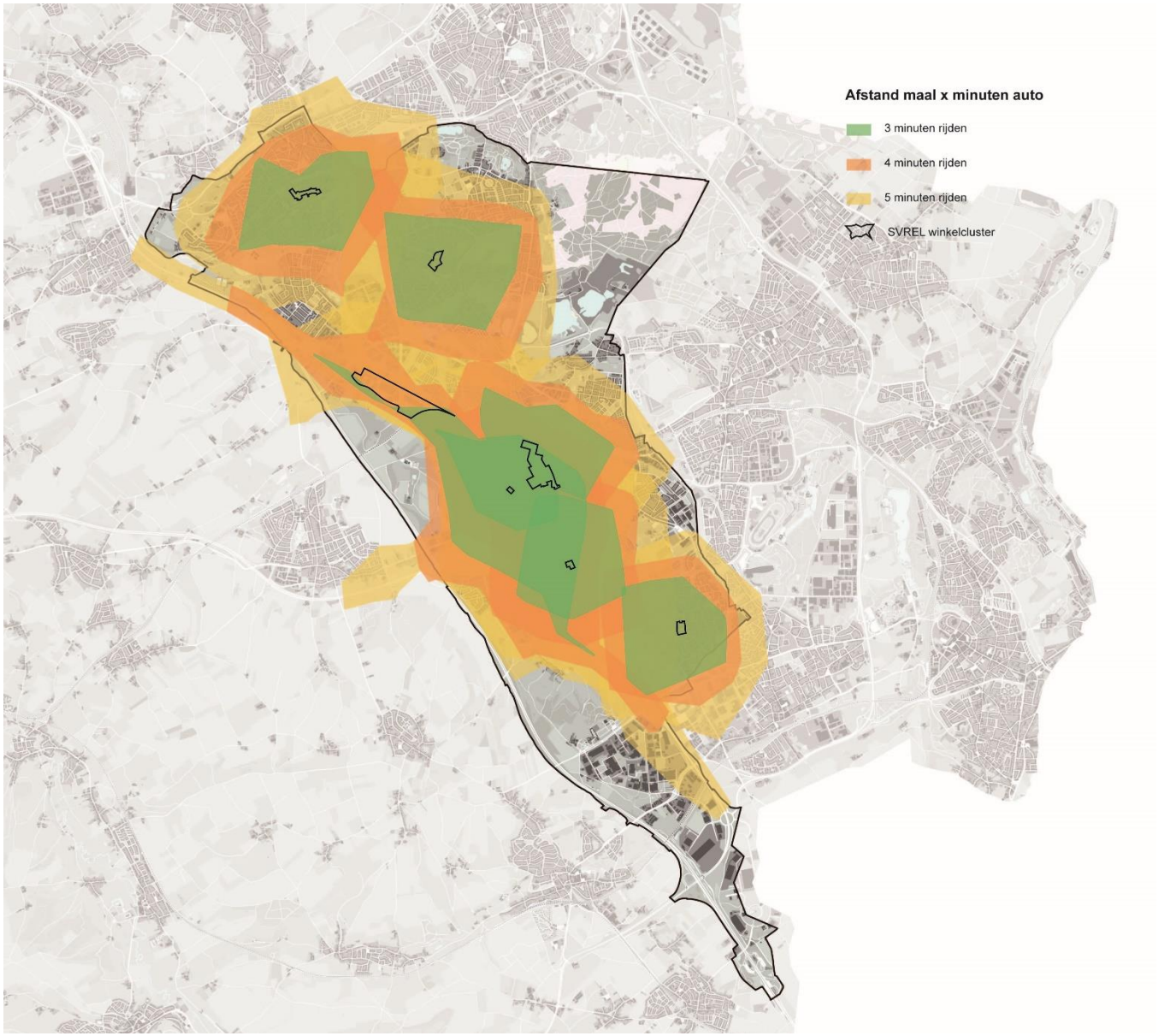


Figuur 5.4: Nabijheid SVREZL-clusters (900 meter)

Een belangrijke nuance is verder dat ook het aspect keuzemogelijkheden relevant is. De verzorgingsgebieden van de SVREZL-clusters hebben nauwelijks overlap, waardoor inwoners sterk op één cluster georiënteerd zullen zijn. Dit is op zich zelf niet erg, omdat je hierdoor mobiliteit tussen de wijken beperkt. Tegelijkertijd dient er dan wel voldoende aanbod en variatie aanwezig te zijn binnen de boodschappenclusters om alle inwoners in het verzorgingsgebied goed te bedienen. In elk geval zou elk boodschappencluster minimaal twee supermarkten moeten hebben, idealiter complementair (fullservice en discount) met enkel aanvullend boodschappen aanbod, zoals enkele speciaalzaken en een drogist.

Fiets en voetgangersbereikbaarheid beperkt

In bijlage 3 zijn ook kaartjes opgenomen met de reistijd tot de SVREZL-clusters voor fietsers en voetgangers. Hieruit kan geconcludeerd worden dat veel meer inwoners relatief ver moeten fietsen of lopen om tot een boodschappencluster te komen. Met name in het kader van een gezonde stad, vergrijzing, leefbaarheid, mobiliteit, sociaal-maatschappelijk en duurzaamheid ligt hier een opgave om het boodschappen aanbod ook via deze modaliteiten beter toegankelijk te maken. Dit vraagt om meer clusters dichter bij huis op plekken waar de afstand tot bestaande clusters momenteel groot is.



Figuur 5.5: Reisafstand in autominuten tot SVREZL-clusters

5.2 Ontwikkeling dagelijks aanbod

Supermarktmeters sterk toegenomen, overig dagelijks neemt af

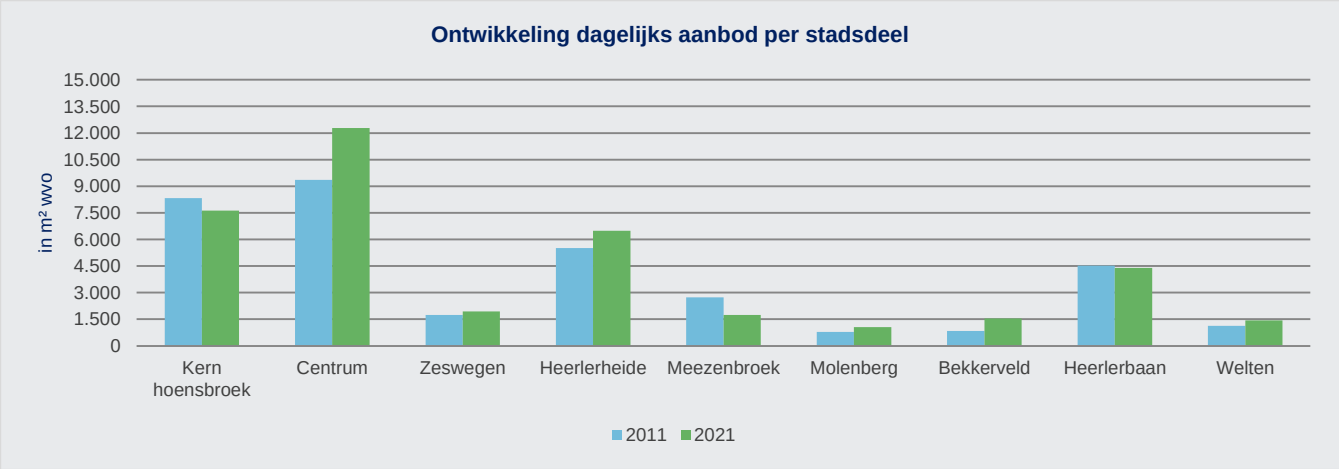
- Zowel het aantal supermarktvestigingen (+4) als het winkelvloeroppervlak van supermarkten (+5.650 m²) nam de afgelopen jaren toe. In Heerlen is ook de trend van schaalvergroting bij supermarkten goed zichtbaar. De gemiddelde omvang van een supermarkt steeg de afgelopen jaren van 877 m² wvo (2011) naar 943 m² wvo (2021). Het aantal supermarkten dat groter is dan 1.500 m² wvo is toegenomen van 1 naar 4.
- Het overig dagelijks aanbod nam juist af. Dat geldt vooral voor het aanbod (vers)speciaalzaken, dat ongeveer met een derde terugliep (zowel in vkp als wvo). De daling is hoofzakelijk terug te zien in het centrum, waar ruim 1.000 m² wvo aan overig dagelijks aanbod de afgelopen jaren is verdwenen. Ook in Hoensbroek liep het aanbod terug met ca. 500 m² wvo.

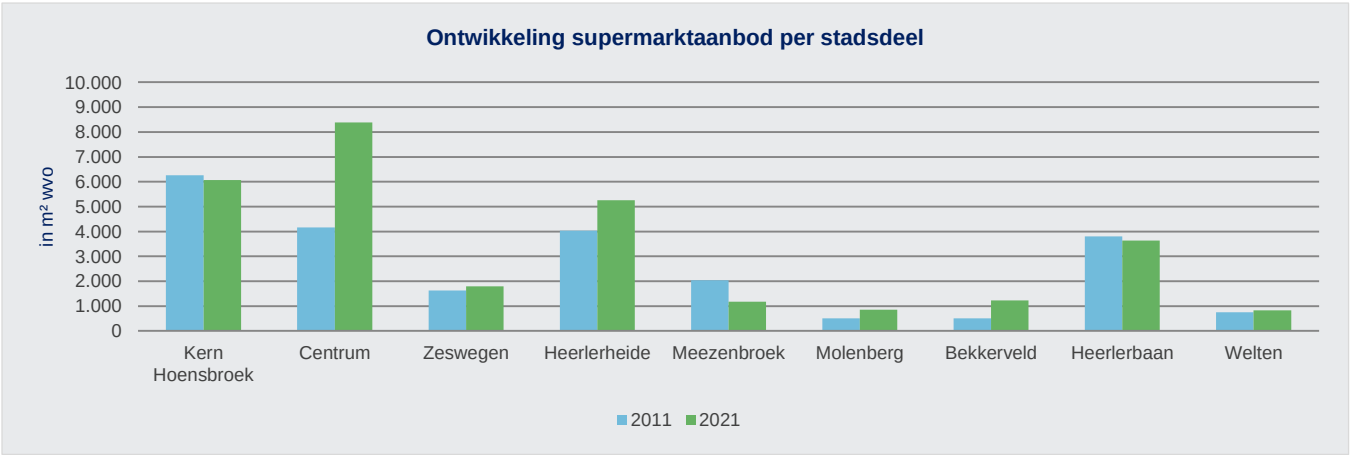
Vooral aanbod in centrum Heerlerheide is gegroeid

- Ondanks de terugloop in (vers)speciaalzaken steeg het dagelijks aanbod in het centrum sterk. Dit komt vooral door toedoen van de realisatie van het Maankwartier. Mede daardoor was er sprake van bijna een verdubbeling in supermarktmeters in de afgelopen jaren.
- Ook in Heerlerheide is het dagelijks aanbod toegenomen. De afgelopen jaren is de Plus stevig uitgebreid naar 1.630 m² wvo (was ca. 900 m² wvo) en daarnaast heeft Budget Food zich er recent gevestigd.
- Door onder andere het vertrek van de Plus en de Etos is het aanbod in Meezenbroek juist met een derde teruggelopen (ca. 1.000 m² wvo).

Figuur 5.6: Ontwikkeling winkelaanbod gemeente Heerlen

Dagelijkse aanbod	VKP 2011	VKP 2021	VKP verschil	WVO 2011	WVO 2021	WVO verschil
Supermarkten	27	31	+4	23.671	29.221	+5.650
(Vers)speciaalzaken	105	72	-33	5.902	4.078	-1.824
Persoonlijke verzorging	35	32	-3	5.390	5.218	-172
Totaal	**167**	**135**	**-32**	**34.963**	**38.517**	**+3.654**

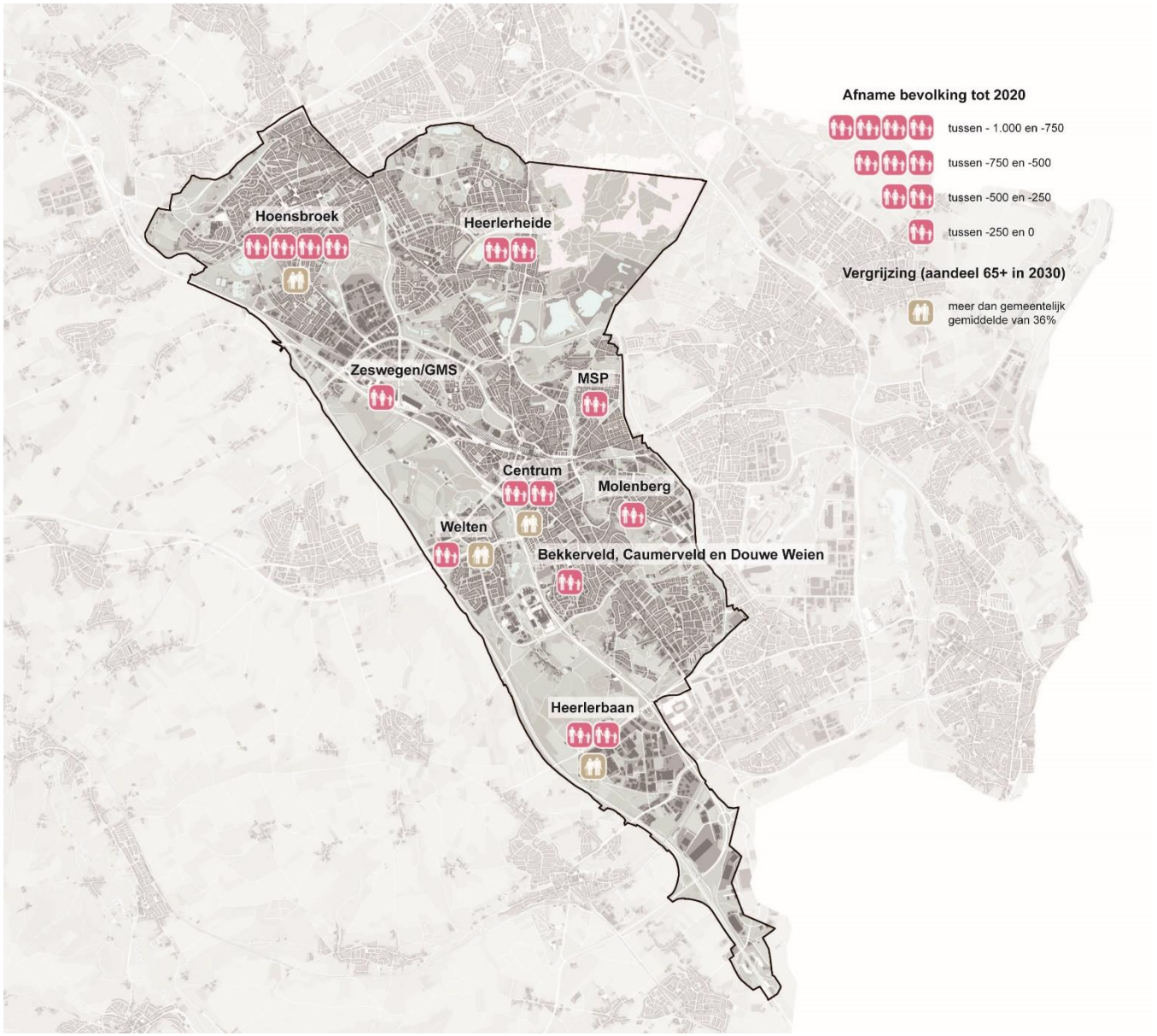




6 Analyse consument

6.1 Demografie Heerlen

- De gemeente Heerlen telt 86.902 inwoners (Parkstad in cijfers, mei 2021), verdeeld over de wijkclusters Hoensbroek, Centrum, Zeswegen/GMS, Heerlerheide, Meezenbroek-Schaesbergerveld, Molenberg, Bekkerveld, Caumerveld, Douve Weien, Heerlerbaan en Welten. Stadsdelen Hoensbroek en Heerlerheide tellen respectievelijk 18.771 en 19.379 inwoners en zijn daarmee aanzienlijk groter dan de andere stadsdelen.
- Het inwonertal neemt de komende jaren af. Op basis van de meest recente Progneff prognose daalt het inwonertal de komende jaren tot ca. 83.800 inwoners in 2030 (-3,5%). De verwachting is dat in ieder stadsdeel de bevolking terugloopt. Vooral in het Centrum, Hoensbroek, Heerlerbaan en Welten is de (relatieve) afname hoog.
- Ook in Heerlen is sprake van vergrijzing van de bevolking. Ruim 31% van de bevolking is momenteel 65 jaar en ouder. Daarbij zijn wel grote verschillen tussen de stadsdelen. In Welten (44%), Heerlerbaan (35%) en het centrum (34%%) is de vergrijzing relatief hoog. In Zeswegen/GMS (25%) en Heerlerheide (29%) juist laag.
- De verwachting is dat Heerlen de komende jaren verder zal vergrijzen. In 2030 is ca. 36% van de bevolking 65 jaar en ouder (+5%). In relatieve zin wordt vooral een stijging van het aandeel ouderen verwacht in Zeswegen/GMS (+6%). In Molenberg stijgt het aandeel (+2%).
- Het gemiddelde inkomen in Heerlen is circa € 22.900 per inwoner per jaar en ligt daarmee beneden het landelijk gemiddelde (-12%) van circa € 26.000 per inwoner per jaar. Het bestedingspotentieel in de gemeente ligt daardoor lager, waardoor tevens het economisch draagvlak voor dagelijks aanbod beperkter is dan het landelijk gemiddelde.



Figuur 6.1: Demografische ontwikkelingen gemeente Heerlen 2021 - 2030

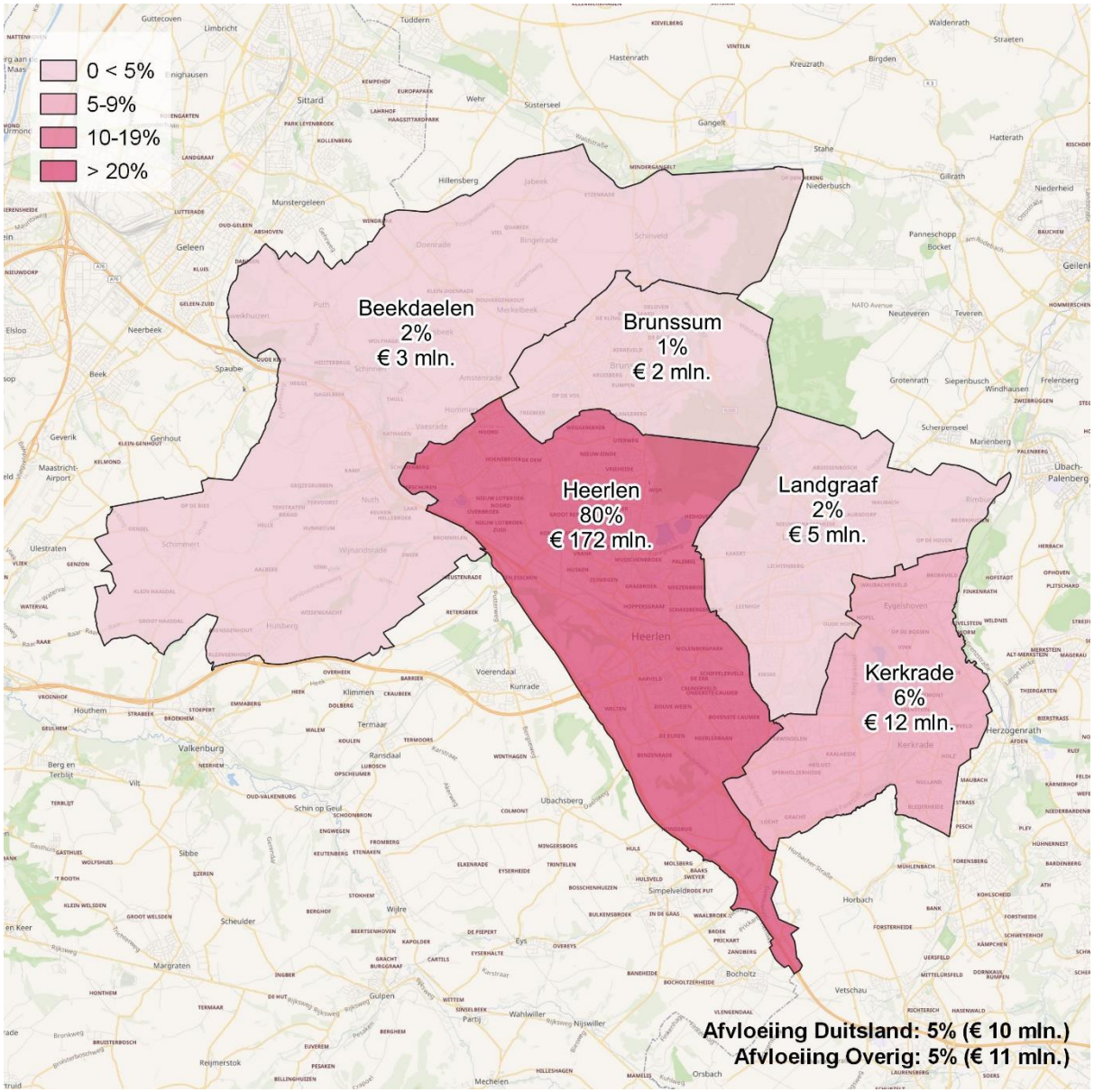
6.2 Koopstromen dagelijkse sector

Inleiding

In bijlage 2 is inzicht gegeven in de koopstromen ten aanzien van de dagelijkse sector tussen de verschillende wijkclusters in de gemeente Heerlen. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten ten aanzien van de richting en waarde (in euro's) van de koopstromen van en naar Heerlen weergegeven. Deze cijfers zijn gebaseerd op het Koopstromenonderzoek Limburg 2019 (KSOL2019). Anno 2021 zal de oriëntatie van inwoners in Heerlen, Parkstad en daarbuiten voor de dagelijkse boodschappen nog grotendeels gelijk zijn gebleven. De waarde (in euro's) van de koopstromen zijn geactualiseerd op basis van de meest recente omzetkengetallen, waardoor de euro's (in mln.) afwijken van het KSOL2019.

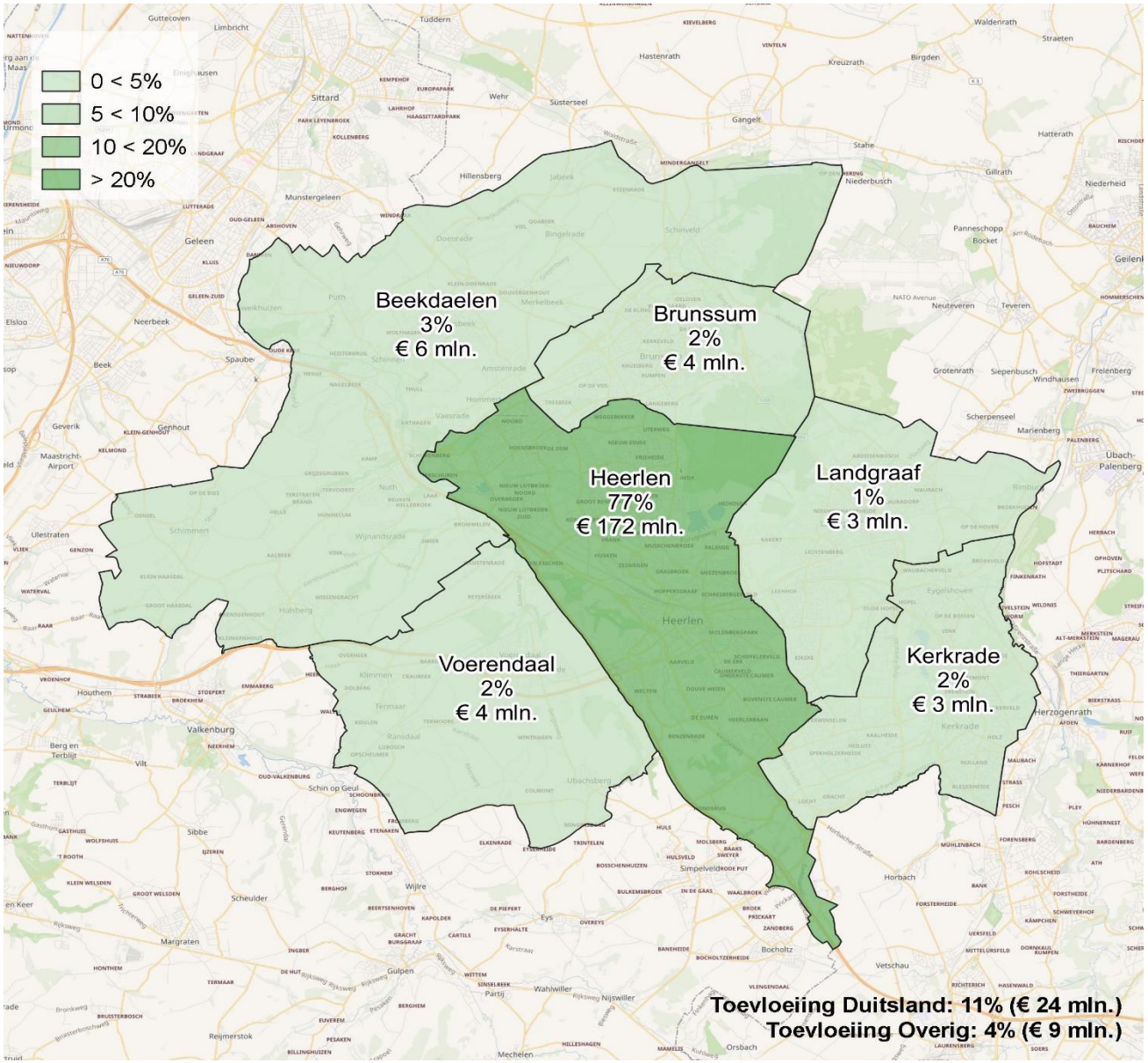
Conclusies

- Het boodschappen aanbod in de gemeente Heerlen weet circa 80% van de totale bestedingen van de eigen inwoners te binden (zie figuur 5.8). Dit is in verhouding tot andere gemeenten in Limburg en Nederland relatief laag. De verklaring is echter dat Heerlen onderdeel is van een aan elkaar gegroeid stedelijk gebied: Parkstad Limburg. Net buiten Heerlen zijn onder andere in Kerkrade, Brunssum en Landgraaf nabije alternatieven om boodschappen te doen.
- Het boodschappen aanbod in Heerlen weet door de ligging in een bredere stedelijke context ook relatief veel bestedingen van buiten aan te trekken (23%) (zie figuur 5.9). Dit betreft inwoners uit de overige Parkstad gemeenten, maar ook Duitse bezoekers.
- Circa 2% van de totale boodschappen bestedingen gaan via online. Dit is nog relatief beperkt, maar vergelijkbaar met elders in Nederland op basis van ander koopstromenonderzoek.



Figuur 6.2: Waar gaan de boodschappen bestedingen van inwoners in Heerlen naar toe?

- Het KSOL2019 toont aan dat het koopgedrag voor de boodschappen gemeente- en landsgrens overstijgend is. Dit betekent dat per definitie een regionale beleidsbenadering nodig is om opgaven aan te pakken. Anders gezegd: een ontwikkeling in bijvoorbeeld Heerlen zal invloed hebben op bijvoorbeeld aanbod in Kerkrade en andersom. Dit onderstreept het belang van een goede samenwerking tussen gemeente in Parkstadverband.



Figuur 6.3: Waar komen de boodschappen bestedingen bij het aanbod in Heerlen vandaan?

6.3 Kenmerken consument Heerlen

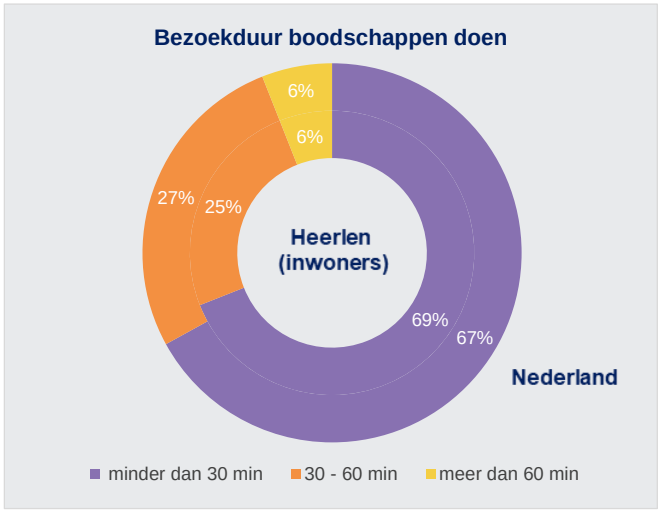
Inleiding

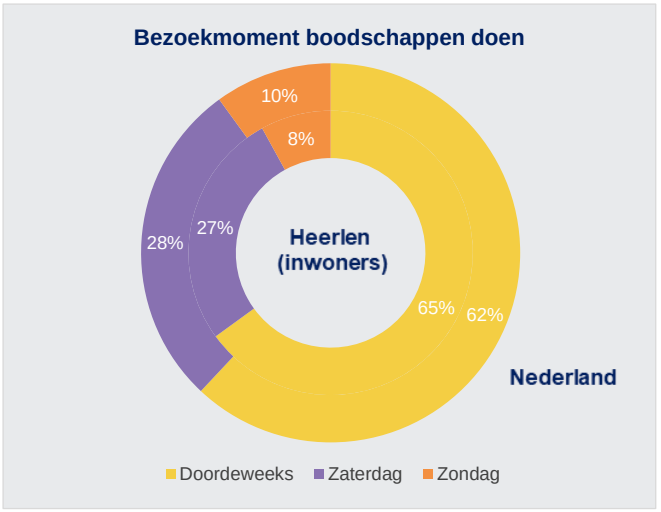
Het Koopstromenonderzoek Limburg 2019 biedt veel inzicht in de bezoekers aan de Heerlense boodschappenclusters. Denk aan aspecten zoals de bezoekduur, de bezoekfrequentie, de bezoekmomenten, het bezoekmotief, het vervoersmiddel en de waardering. De resultaten van Heerlen zijn vergeleken met het Limburgse en landelijke gemiddelde (op basis van KSO Oost-Nederland 2019 en Randstad 2018).

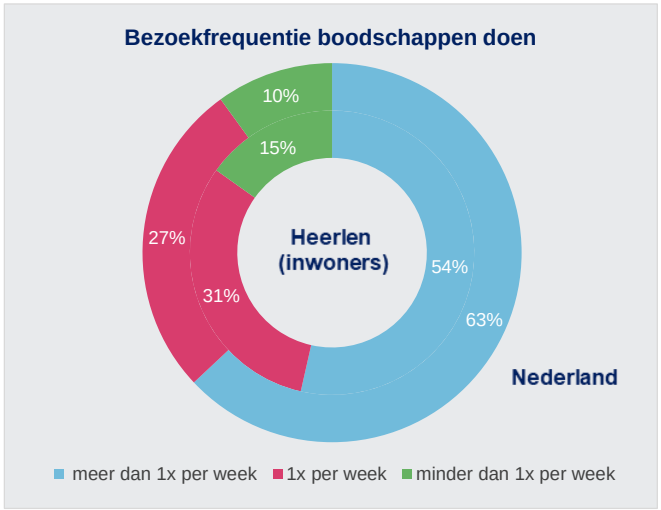
Conclusies

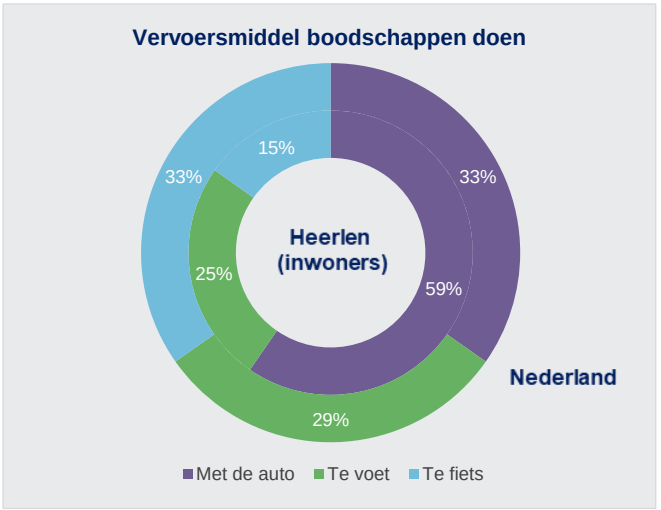
- Inwoners van Heerlen doen in vergelijking tot andere consumenten in Nederland primair de boodschappen binnen 30 minuten (69%). Opgemerkt moet worden dat bezoekers van verder weg en in het bijzonder de Duitsers aanzienlijker langer verblijven tijdens een boodschappenbezoek in Heerlen. Zo doet 41% van de Duitse bezoekers tussen 1 en 2 uur de boodschappen en 28% doet er zelfs langer over dan 2 uur.
- Inwoners van Heerlen doen hoofdzakelijk meerdere keren per week boodschappen (54%), wat lager ligt dan het landelijk gemiddelde. Hieruit kan worden opgemaakt dat inwoners van Heerlen ten opzichte van het landelijk gemiddelde iets minder frequent de boodschappen doen (maar waarschijnlijk wel meer boodschappen in één keer). Logischerwijs doen bezoekers van buiten Heerlen en in het bijzonder Duitse bezoekers meer incidenteel de boodschappen in Heerlen.
- Inwoners van Heerlen doen de boodschappen vooral doordeweeks (65%), vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. De zaterdag is de belangrijkste dag om de boodschappen te doen. Dit laatste geldt zeker voor Duitse bezoekers (58%).

Figuur 6.4: Feiten en cijfers boodschappen bezoekers



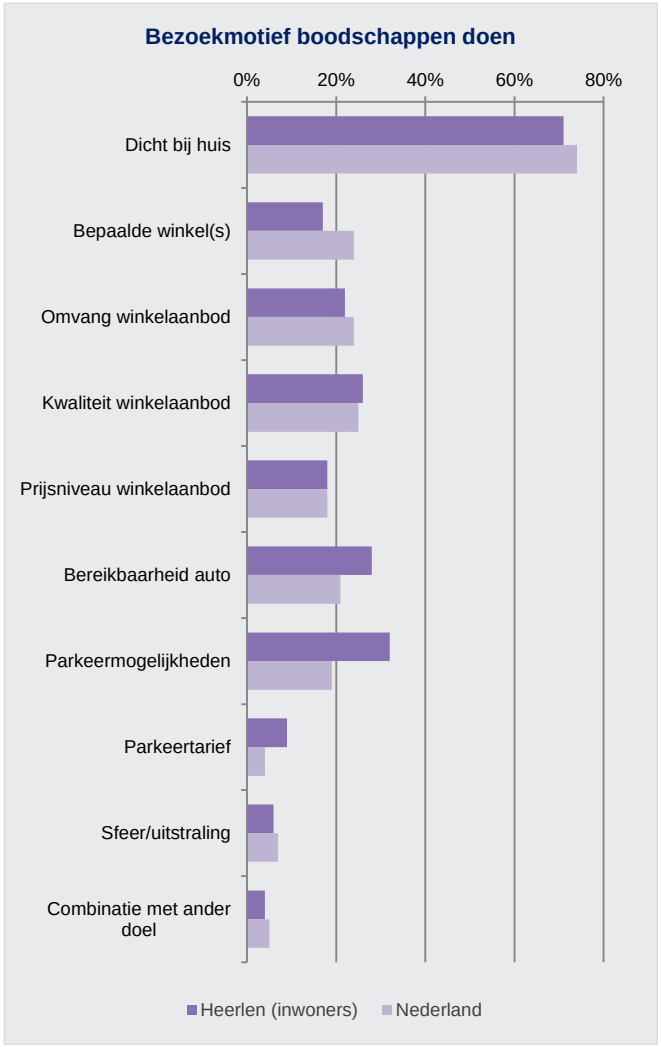


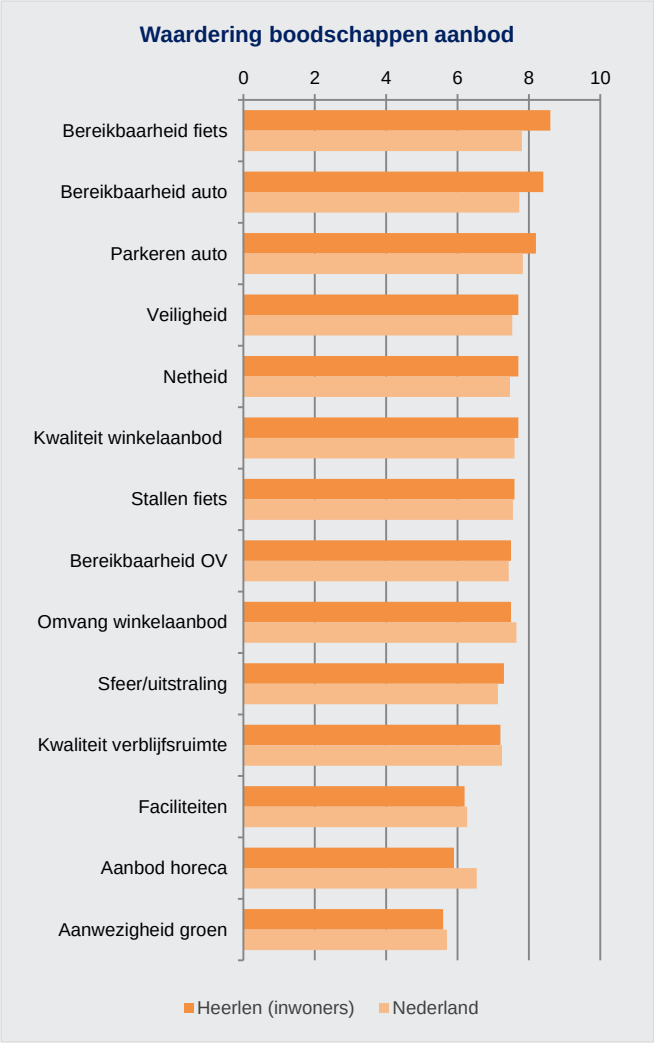




- Inwoners in Heerlen doen de boodschappen primair met de auto (59%) en ‘slechts’ 25% te voet en 15% met de fiets. Dit wijkt relatief fors af van het landelijk gemiddelde waar 33% van de inwoners met de auto de boodschappen bezoekt en veel meer mensen boodschappen doen met de fiets en te voet. Het relatief hoge autogebruik in Heerlen is wel vergelijkbaar meer vergelijkbaar met andere Limburgse consumenten en de Belgen en Duitsers. Opgemerkt moet worden dat het landelijk gemiddelde sterk wordt bepaald door de Randstad waar het autogebruik fors minder is dan in Limburg en Oost-Nederland. Logischerwijs komen bezoekers van buiten Heerlen bijna altijd met de auto.
- In het verlengde van het bovengemiddelde autogebruik in Heerlen worden logischerwijs door inwoners uit Heerlen de aspecten zoals bereikbaarheid per auto, de parkeermogelijkheden en parkeertarieven in verhouding tot het landelijk gemiddelde als belangrijkere motieven ervaren. Desalniettemin geldt ook in Heerlen dat nabijheid (dicht bij huis) het belangrijke bezoekmotief is bij de keuze voor een aankoopplaats om de boodschappen te doen.
- Inwoners van Heerlen waarderen vergelijkbaar met elders in Nederland het aanbod met een rapportcijfer van 7,7. Duitse bezoekers beoordelen het boodschappen aanbod in Heerlen met een 8,3 nog veel beter.
- Wat opvalt is dat inwoners van Heerlen met name de bereikbaarheid van en parkeermogelijkheden bij boodschappen aanbod iets hoger waarderen dan elders in Nederland. Dit hangt samen met enerzijds het bovengemiddelde autogebruik (en het feit dat boodschappen aanbod hierop anticipeert) en anderzijds het lage uitgebruik in de Randstad (waardoor het landelijk gemiddelde lager ligt).

Figuur 6.5: Feiten en cijfers boodschappen bezoekers



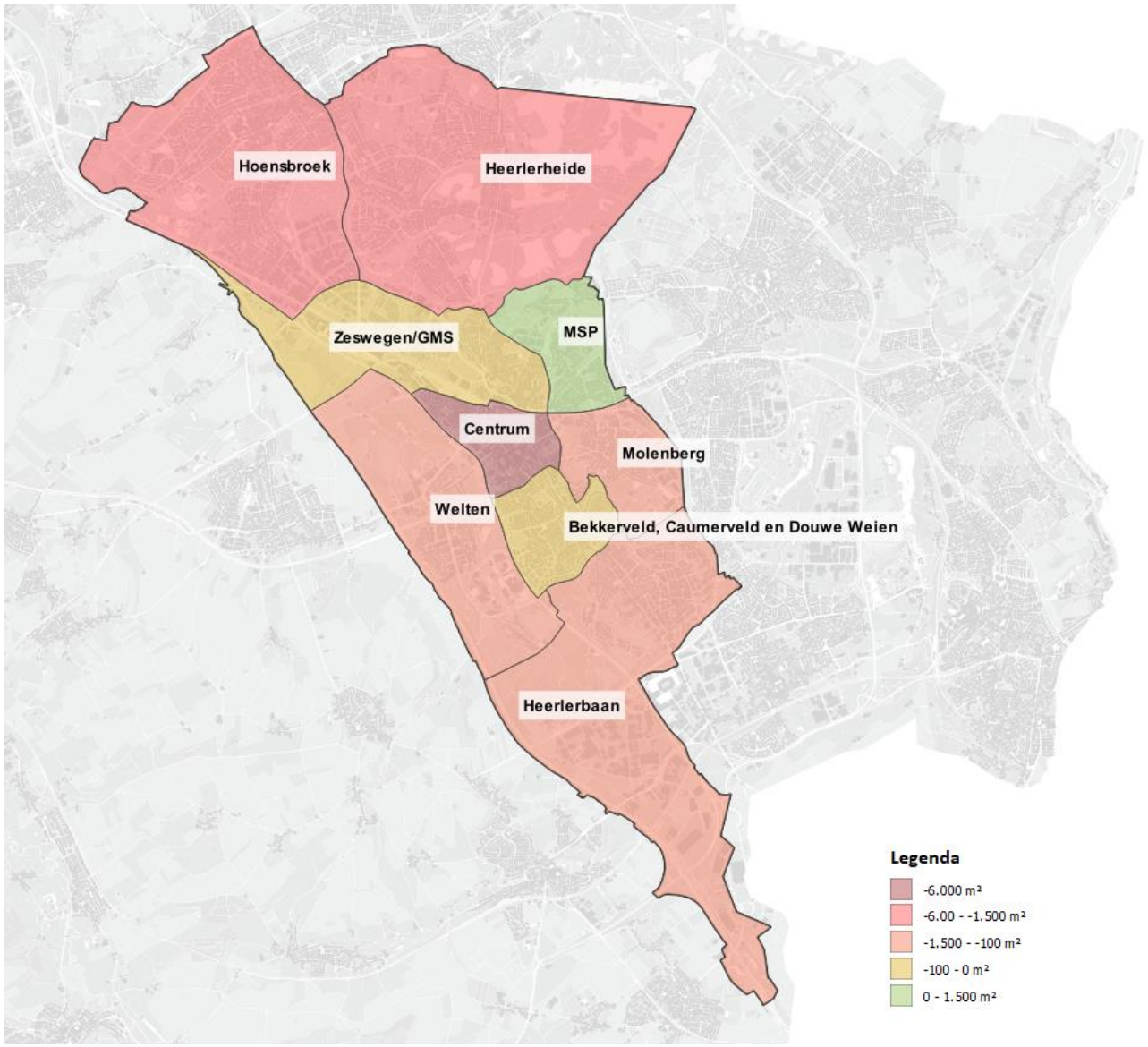


7 Functioneren

7.1 Conclusies

In bijlage 2 zijn distributieve berekeningen gemaakt per stadsdeel. Op basis van deze berekeningen kan, rekening houdend het toekomstig economisch draagvlak, worden bezien of er vanuit kwantitatief oogpunt aanleiding is om het dagelijks aanbod uit te breiden. Uit de berekeningen blijkt dat er op gemeenteniveau in Heerlen voldoende dagelijks aanbod aanwezig is om de eigen inwoners van hun boodschappen te voorzien. Per stadsdeel zijn er echter grote verschillen:

- Voor **Hoensbroek, Heerlen centrum, Heerlerheide, Heerlerbaan en Welten** geldt dat er op basis van het huidig en toekomstig functioneren geen aanleiding is om het bestaand aanbod verder uit te breiden. In **Molenberg** en **Bekkerveld** is tevens sprake van voldoende dagelijks aanbod, vooral in relatieve zin.
- Het aanbod in **Zeswegen - GMS** presteert iets boven het landelijk gemiddelde. Daardoor is er kwantitatief gezien ruimte om het aanbod (iets) uit te breiden. De uitbreidingsruimte is echter van beperkte omvang, waardoor er vooral gedacht kan worden aan het uitbreiden van het bestaande (supermarkt)aanbod. Nieuwvestiging is naar verwachting niet haalbaar.
- Voor **MSP** geldt dat het aanbod momenteel ruim boven het landelijk gemiddelde presteert. Daardoor is er naar verwachting voldoende uitbreidingsruimte beschikbaar om bijvoorbeeld een nieuwe supermarkt van moderne omvang te vestigen[1].



Figuur 7.1: Indicatie overaanbod dagelijkse artikelen per wijk in m² wvo

[1] Doordat de norm van het aantal respondenten in stadsdeel Meezenbroek-Schaesbergerveld niet is behaald dienen de uitkomsten als indicatief te worden beschouwd..

7.2 Kwaliteit boven kwantiteit

De kwantitatieve marktverkenning is indicatief, omdat de berekeningen zijn gebaseerd op meerdere aannames. Voor Heerlen geldt dat het aanbod beneden het landelijk gemiddelde functioneert. Dit is al jaren het geval en is logisch vanwege het lagere inkomensniveau, het krimpende draagvlak en het relatief omvangrijke aanbod. Daar komt bij dat inwoners in Heerlen ook (net) buiten Heerlen in Parkstad veel keuzemogelijkheden hebben om boodschappen te doen.

Marktruimte wordt doorgaans berekend door het functioneren van het lokale aanbod af te zetten tegen de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (omzet per m² wvo). Voor het aanbod in Heerlen is het landelijk gemiddelde geen goede norm voor goed functioneren, aangezien met name de huurlasten in Heerlen (fors) lager liggen dan het landelijk gemiddelde. Hierdoor kan het dagelijkse aanbod in Heerlen nog steeds prima functioneren op een lager niveau dan het landelijk gemiddelde.

Het gebrek aan kwantitatieve marktruimte betekent daardoor niet dat geen ontwikkelingen meer kunnen of mogen plaatsvinden. In tegendeel, in Heerlen ligt juist een grote kwalitatieve opgave om de boodschappenstructuur toekomstbestendig te maken.

- Diverse bestaande supermarkten in Heerlen moeten moderniseren om toekomstbestendig te zijn en om in te spelen op de behoefte van de consument ten aanzien van gemak, comfort en keuzemogelijkheden. Indien modernisering niet plaatsvindt zal de consument alternatieven buiten Heerlen opzoeken, zoals in de overige Parkstadgemeenten of via internet. Dit zorgt voor meer afvloeiing en verlies van combinatiebezoek.
- Er dient meer concentratie plaats te vinden van supermarkten en aanverwant aanbod. Hierdoor kan het aanbod beter van elkaar profiteren in de vorm van combinatiebezoek en neemt de algehele levensvatbaarheid van ondernemers toe. Dit is ook positief voor de consumentenverzorging, aangezien hierdoor gemak en efficiëntie voor de consument ontstaat.

Uitbreiding van supermarktaanbod in Heerlen met als doel een kwalitatieve versterking is juridisch goed te verantwoorden, mits de ruimtelijk-functionele effecten aanvaardbaar zijn. Anders gezegd, supermarktontwikkelingen mogen niet leiden tot verdringing van andere (bestaande) supermarkten in boodschappenclusters.

Visie deel

De visie bevat op basis van de analyse en het proces de meest toekomstbestendige en wenselijke boodschappenstructuur voor ondernemers en inwoners van Heerlen. De visie is het primaire toetsingskader voor nieuwe initiatieven en staat aan de basis voor verdere (juridische) uitvoering omtrent boodschappen doen

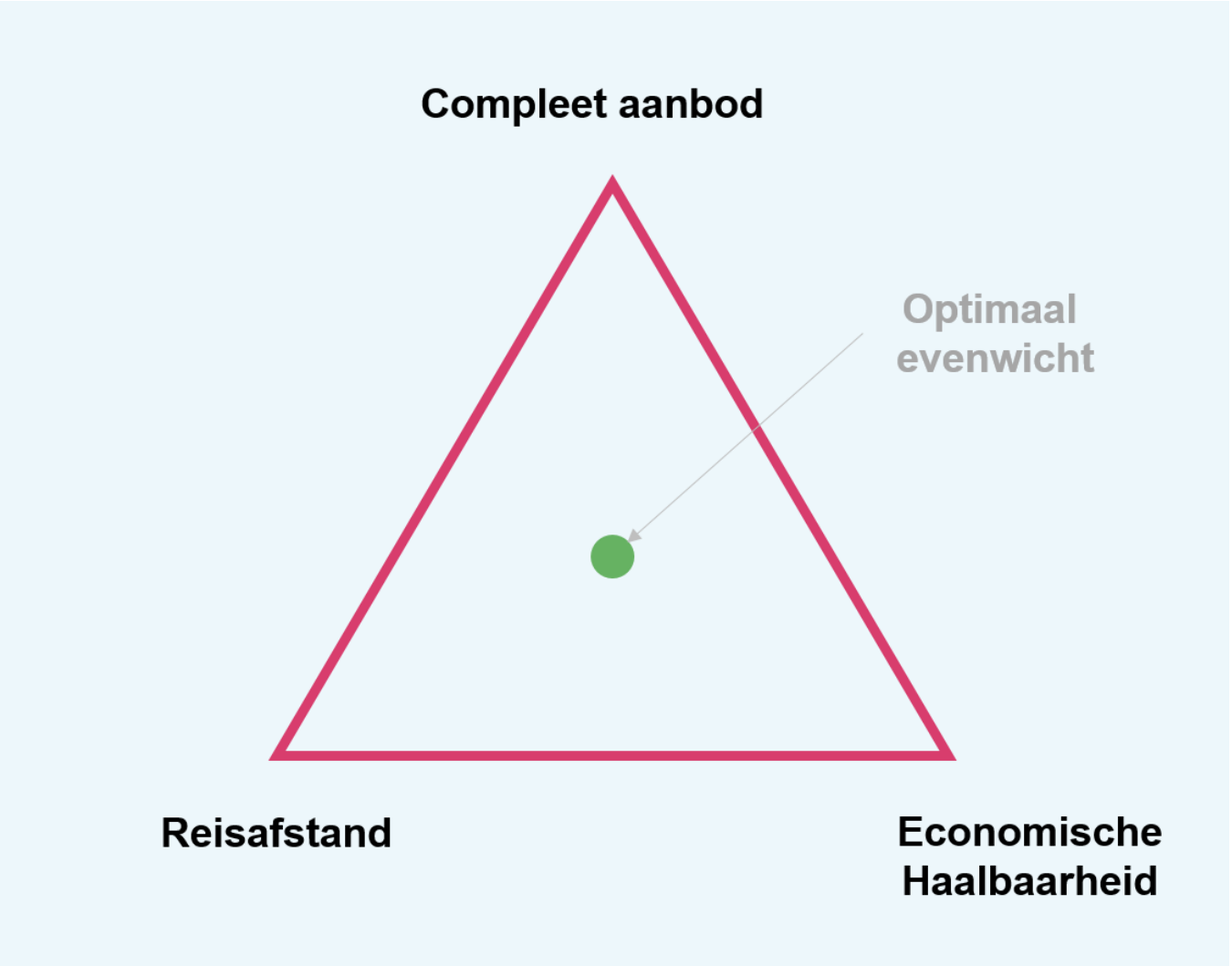
8 Uitgangspunten visie

8.1 Doel van dit boodschappenbeleid

Het **doel** van het boodschappenbeleid is om te komen tot een **toekomstbestendige boodschappenstructuur.** Om dit te bereiken is een **optimaal evenwicht** tussen de volgende hoofddoelstellingen noodzakelijk.

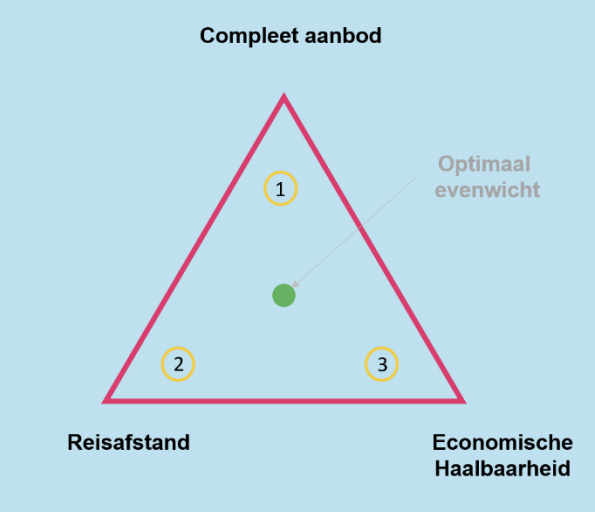
Optimaal evenwicht tussen de volgende doelen

4. **Een compleet aanbod** binnen toekomstbestendige centra is belangrijk. Voorzieningen kunnen van elkaar profiteren via synergiewerking en combinatiebezoek. Dit is enerzijds positief voor het economisch functioneren van ondernemers en anderzijds positief voor de consumentenverzorging omdat op één centrale plek veel keuzemogelijkheden bestaan, wat gemak en efficiëntie oplevert. Dit verhoogt ook de kwaliteit van het aanbod;
5. **Nabijheid of een korte reisafstand** van boodschappenvoorzieningen tot de eigen woning is belangrijk voor de toegang tot de eerste levensbehoefte en leefbaarheid. Dit betreft niet alleen de autoreistijd, maar ook de reistijd te fiets en te voet. Ook is in deze doelstelling aandacht voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen en minder mobiele inwoners. Dit vraagt om een goede spreiding van boodschappenvoorzieningen;
6. **Economisch toekomstbestendige en haalbare marktsituatie** waar ondernemers in goed kunnen functioneren en de boodschappenclusters qua aard, **omvang** en samenstelling aansluiten op het (toekomstig) draagvlak in de wijk of buurt, rekening houdend met trends zoals bevolkingskrimp, vergrijzing, schaalvergroting en online.



Figuur 8.1: Essentie boodschappenbeleid Heerlen

Belang van evenwicht tussen hoofddoelen



Een goede balans tussen de hoofddoelen is noodzakelijk voor een toekomstbestendige en duurzame structuur. Indien de nadruk te veel op één doelstelling ligt, zal dit negatieve gevolgen hebben op de andere doelen.

- Voorbeeld 1: **Compleet aanbod** is positief voor combinatiebezoek en het economisch functioneren, maar een te grofmazige structuur betekent dat inwoners verder moeten reizen om de boodschappen te doen. Dit is onwenselijk vanuit leefbaarheid. Bovendien betekent superconcentratie niet altijd beter functioneren.
- Voorbeeld 2: **Korte reisafstand tot aanbod** in de vorm van versnippering is positief voor de leefbaarheid in buurten. Aanbod kan op deze manier echter niet van elkaars aantrekkingskracht profiteren en combinatie met kleine verzorgingsgebieden is de economische haalbaarheid beperkt. Het aanbod is niet compleet, wat juist nadelig is voor de leefbaarheid.
- Voorbeeld 3: Supermarkten hebben een **steeds grotere omvang** en **verzorgingsgebied** nodig om goed te kunnen functioneren (schaalvergroting).

Feitelijke en beleidsmatige situatie Heerlen

Een compleet aanbod binnen centra met voorzieningen (clustering), korte reisafstanden tot voorzieningen en economisch duurzaam functioneren zijn voor Heerlen altijd al belangrijke doelen geweest. Op dit moment is er echter zowel feitelijk als beleidsmatig geen sprake van een optimaal evenwicht. Dit is hierna toegelicht.

Feitelijk te veel verspreide bewinkeling…

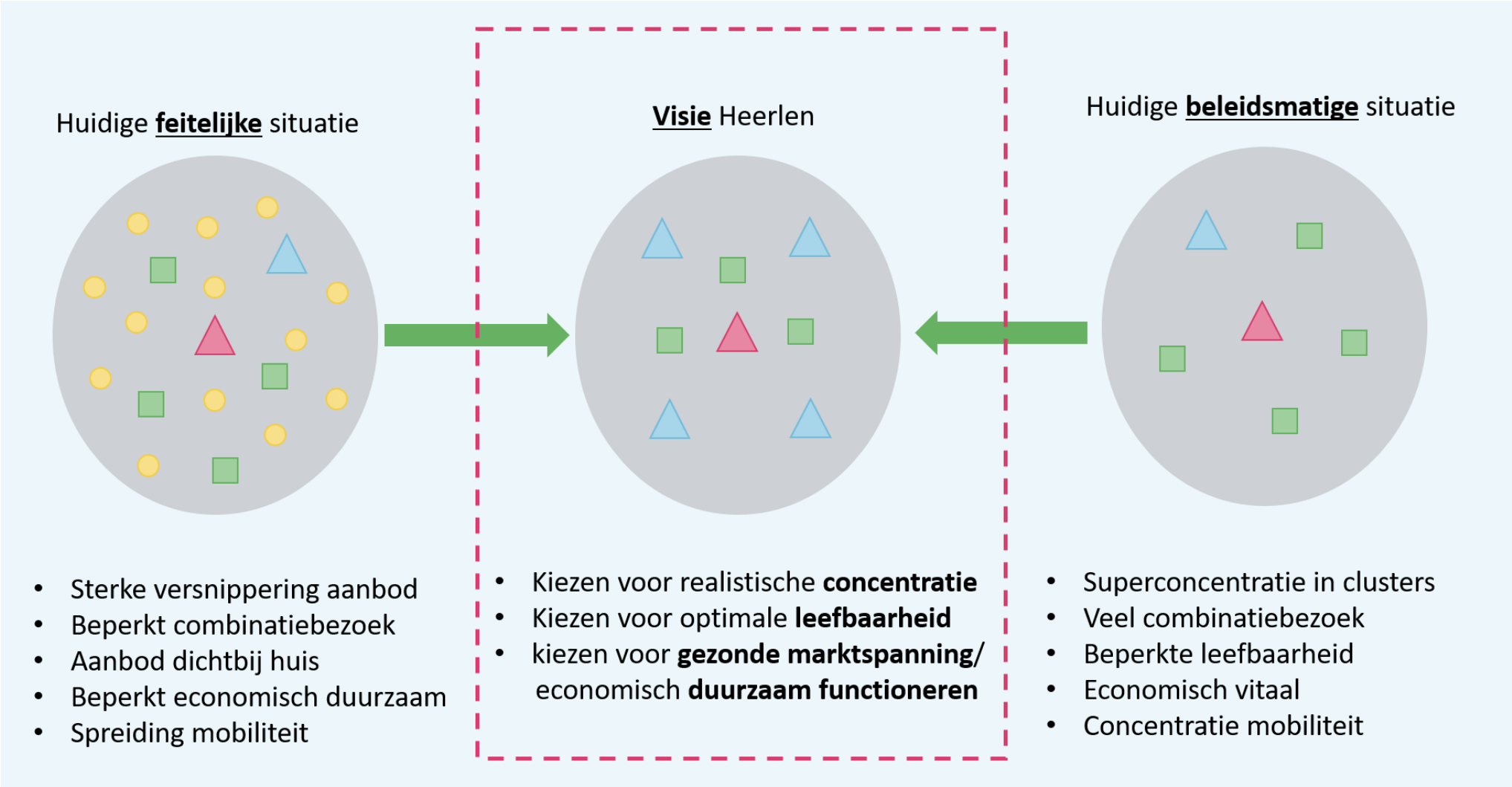
- Het boodschappenaanbod in Heerlen is momenteel te veel versnipperd door de verschillende stadsdelen aanwezig en te weinig geconcentreerd in bestaande clusters. Het boodschappen aanbod kan daardoor niet optimaal van elkaars aantrekkingskracht profiteren.
- Diverse supermarkten zijn nog relatief kleinschalig en hebben behoefte aan uitbreiding, modernisering en/of relocatie om toekomstbestendig te kunnen zijn en economisch goed te kunnen functioneren. Tegelijkertijd heeft Heerlen momenteel te veel winkelmeters in de dagelijkse sector ten opzichte van de toekomstige behoefte (in 2030). Dit betekent zowel een kwantitatieve als kwalitatieve opgave die in situaties kan leiden tot een spanningsveld.
- De combinatie van de versnippering en het op onderdelen verouderde aanbod zorgt voor een minder goed economisch functionerend en duurzaam aanbod. Bovendien is deze situatie niet optimaal voor de consumentenverzorging, omdat gemak en efficiëntie op één plek (in een cluster) beperkt is.
- Met name inwoners van Heerlen-stad doen relatief vaak de boodschappen buiten de eigen woonomgeving, zoals blijkt uit de lage koopkrachtbinding op wijkniveau uit het KSOL2019. Hier ligt een opgave om de binding te vergroten en afvloeiing te beperken, zodat inwoners minder ver hoeven te reizen en verkeersbewegingen worden beperkt.

… beleidsmatig te weinig concentratiegebieden/clusters

- De vijf SVREZL-clusters voor het boodschappenaanbod in Heerlen zijn momenteel onvoldoende toereikend om écht voldoende leefbaarheid te borgen. Uit de analyse blijkt dat de reisafstand voor sommige inwoners tot beleidsmatige SVREZL-clusters relatief groot is en dat de keuzemogelijkheden binnen het verzorgingsgebied beperkt zijn (indien we uitgaan van de beleidsmatige SVREZL-clusters). Zeker in het kader van gezondheid, vergrijzing (minder mobiel) en het belang van voorzieningen op loop- en fietsafstand is het een belangrijke opgave om hier beleidsmatig rekening mee te houden.
- De bestaande SVREZL-clusters zijn ruimtelijk bovendien niet volledig geschikt om de totale toekomstige behoefte aan boodschappenvoorzieningen op te vangen. Bovendien is het vanuit het perspectief van leefbaarheid en consumentenverzorging wenselijk dat ook dicht bij huis kwalitatief hoogwaardig en modern boodschappen aanbod blijft bestaan.

Conclusie: meer evenwicht in doelen

Om de beleidsdoelen beter in evenwicht te brengen moet de feitelijke en beleidsmatige situatie dichter bij elkaar gebracht worden ook om er voor te zorgen dat het aanbod in de toekomst economisch duurzaam kan functioneren. Vraag en aanbod moeten meer in balans worden gebracht, afgestemd op het verzorgingsgebied.



Figuur 8.1: Schematische weergave visie op de boodschappenstructuur Heerlen

Saldering blijft uitgangspunt: te veel meters in Heerlen

- De conclusie die getrokken kan worden uit de analyse is dat er in **kwantitatieve zin geen behoefte** en/of aanleiding bestaat om het boodschappenaanbod in meters in Heerlen uit te breiden. In de meeste verzorgingsgebieden overstijgt het huidige feitelijke boodschappenaanbod zelfs de (toekomstige) vraag, wat het economisch functioneren onder druk zet. Er is **overaanbod** aan dagelijkse aanbod of supermarktmeters.
- Wel bestaat er een forse **kwalitatieve opgave** om het bestaande aanbod te optimaliseren en toekomstbestendig te maken door uitbreiding, relocatie en meer concentratie. Niks doen is daardoor geen optie, omdat dit op termijn zorgt voor verdwijnen van zaken, toename van leegstand en een afname van de leefbaarheid.
- Uitbreiding van bestaande supermarkten binnen de aangewezen clusters zal echter gepaard moeten gaan met **saldering van supermarktmeters** daarbuiten, conform de uitgangspunten van de SVREZL. Vanuit de economische haalbaarheid is immers een duurzaam evenwicht noodzakelijk tussen vraag en aanbod, anders gaat aanbod verdwijnen en zal de leegstand (blijven) toenemen.
- Conform de SVREZL is saldering binnen de subregio (Parkstad Limburg) uitgangspunt. Aangezien de gemeente Heerlen niet verantwoordelijk is voor de bestemmingsplannen in andere gemeenten is de keuze gemaakt deze SVREZL-voorwaarde toe te passen op het principe '**salderen binnen de gemeente Heerlen**'. Dit betekent dat uitbreiding van meters binnen een beleidsmatig cluster gepaard moet gaan met (juridische) sanering van tenminste evenveel meters op een andere locatie elders in de gemeente Heerlen, idealiter buiten de beleidsmatig aangewezen clusters.

Voortbouwen op SVREZL-clusters

- Om het optimale evenwicht tussen de beleidsdoelen te bereiken dient enerzijds blijvend te worden geïnvesteerd in de bestaande beleidsmatige boodschappenclusters: Hoensbroek centrum, Heerlerheide centrum, 't Loon, Heerlen centrum, Douve Weien en Giesen-Bautsch. Deze centra bieden op basis van het huidige aanbod, de huidige ligging in het verzorgingsgebied en het draagvlak het meeste toekomstperspectief.
- In het kader van een betrouwbare overheid, eerdere besluitvorming en de regionale samenwerking zou het onverstandig zijn om deze reeds gekozen clusters (opnieuw) ter discussie te stellen. Marktpartijen hebben langjarige investeringsplannen immers gebaseerd op de uitgangspunten van de SVREZL uit 2017.
- Deze visie biedt naast de uitgangspunten van de SVREL meer kwalitatieve invulling aan de randvoorwaarden voor goed functionerende centra. Dit kan gebruikt worden bij het afwegen van plannen en initiatieven.

Opgave Heerlen-stad: twee nieuwe clusters aanwijzen

- Zoals aangegeven zijn de huidige SVREZL-clusters onvoldoende om de toekomstige behoefte op te vangen. Ook in het kader van reisafstand, leefbaarheid en een compleet aanbod kan gepleit worden voor meer beleidsmatige clusters. Hier ligt met name in Heerlen-stad een opgave.
- Het aanwijzen van **twee nieuwe beleidsmatige boodschappenclusters** c.q. plekken heeft als doel om bestaande solitaire supermarkten en/of ander boodschappen aanbod te clusteren en beleidsmatig te faciliteren. Bestaande supermarkten krijgen de mogelijkheid te verplaatsen naar en te moderniseren op een beter bereikbare locatie met optimale parkeermogelijkheden.
- Door clustering van idealiter minimaal twee complementaire supermarkten (fullservice en discount) met eventueel enkele aanvullende boodschappen voorzieningen, zoals een bakker, slager en/of drogist, ontstaat bovendien gemak en efficiëntie voor de consument die meer te kiezen heeft. Dit zal bijdragen aan meer combinatiebezoeken wat ten gunste komt van het economisch functioneren van het aanbod en daarmee de toekomstbestendigheid en vitaliteit van de structuur.
- Opgemerkt moet worden dat conform de SVREZL wel voldaan moet worden aan de eisen van salderen zoals hiervoor beschreven.

Wie kiest wordt gekozen

- Supermarkten zijn nog steeds volop in ontwikkeling en hebben vaak behoefte aan uitbreiding, verplaatsing nieuwvestiging en/of het opwaarderen van de kwalitatieve randvoorwaarden, zoals de bereikbaarheid en/of het parkeren. Ook in Heerlen is dit continu aan de orde.
- Vestigingsbeleid en wensen van supermarkten zelf dragen echter niet altijd bij aan het algemeen belang of sluiten niet altijd aan bij het beid. Dit heeft enerzijds te maken met de hoge mate van concurrentie tussen supermarktorganisaties en daardoor de wens naar goede en 'goedkope' locaties. Anderzijds heeft het vaak te maken met beleid dat te weinig 'feeling' heeft met de praktijk, waardoor supermarkten genoodzaakt zijn om hier van af te wijken. Het is daardoor belangrijk om bij nieuw beleid rekening te houden met de investeringskracht en –wensen van marktpartijen, aangezien deze uiteindelijk de feitelijke situatie bepalen.
- De ervaring leert dat een duidelijk en weloverwogen beleidskader dat rekening houdt met de praktijk juist wordt gewaardeerd door marktpartijen. Duidelijkheid over ontwikkel(on)- mogelijkheden, zorgt voor meer investeringsbereidheid. Uitvoering van de visie vraagt om een goede

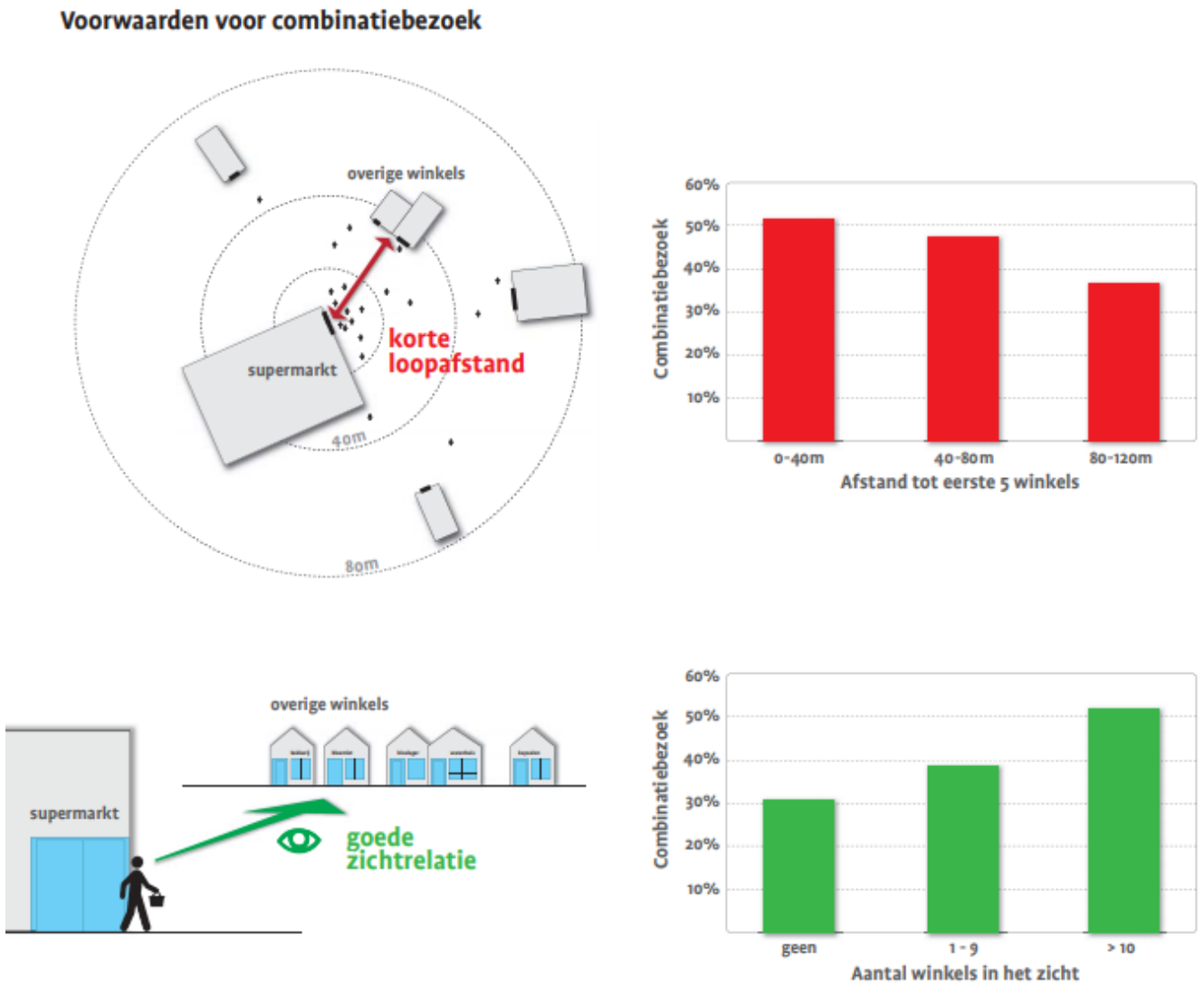
publiek-private samenwerking op basis van een gedragen koers. Juist in de context van Heerlen is meer beleidsmatige regie vanuit de gemeente op het gebied van de boodschappenstructuur noodzakelijk. Dit is in het belang van de leefbaarheid.

8.2 Kiezen: compleet aanbod in clusters

Heerlen kiest voor het concentreren van boodschappen aanbod in daarvoor beleidsmatig aangewezen clusters om een compleet boodschappen aanbod te bieden van hoge kwaliteit. Dit principe sluit aan op de provinciale Omgevingsvisie Limburg (2021) en de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (2017). De belangrijkste redenen waarom wordt ingezet op concentratie zijn als volgt.

- Boodschappenaanbod in clusters kan van elkaars aantrekkingskracht profiteren via combinatiebezoek.
- Voor consumenten ontstaat meer gemak en meer keuzemogelijkheden. Men kan efficiënter en completer boodschappen doen.
- Meer concentratie op daarvoor beleidsmatig aangewezen plekken resulteert in meer concentratie van mobiliteit en autoverkeer.

Combinatiebezoek is het grootst indien de afstand tussen de supermarkt(en) en voorzieningen klein is, er sprake is van een centraal parkeerterrein, een korte loopafstand en goede zichtrelatie. Bovendien geldt dat idealiter sprake is van voorzieningen die hetzelfde bezoekmotief dienen, namelijk boodschappen doen. Het gaat dan om winkels zoals supermarkten, speciaalzaken (bakker, slager, poelier, tabak/lectuur, vis, groente/fruit etc.), drogisterijen en winkels op het gebied van persoonlijke verzorging. Aanvullend kunnen ook enkele niet-dagelijkse winkels worden beschouwd als meerwaarde voor boodschappen clusters en combinatiebezoek, zoals huishoudelijke artikelen (bijvoorbeeld Blokker) en warenhuizen (zoals Hema en Action).



Figuur 8.3: Voorwaarden combinatiebezoeken DTNP 2016

8.3 Kiezen: goede bereikbaarheid

De bevolking van Heerlen vergrijst bovengemiddeld, wat zorgt voor een minder mobiele populatie en meer aandacht vraagt voor sociale ontmoeting op lokaal niveau (in de buurt/wijk). Momenteel doet bijna 60% de boodschappen met de auto. De beleidsmatige boodschappenclusters zijn goed bereikbaar per auto, maar de loop en fietsafstand is voor sommige inwoners redelijk groot. De aanvaardbare afstand tot boodschappen aanbod komt daardoor in de toekomst onder druk te staan. Hierdoor kiest Heerlen voor meer beleidsmatige clusters om alle inwoners in Heerlen toegang te geven tot modern en toekomstig boodschappen aanbod in de eigen buurt/wijk dicht bij huis.

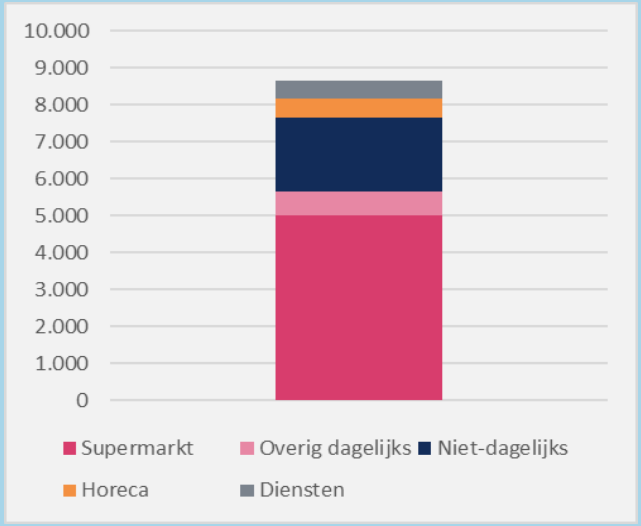
8.4 Kiezen: economische haalbaarheid

De vraag hoeveel clusters nodig zijn en waar deze moeten landen hangt voor een belangrijk deel samen met de balans tussen vraag en aanbod. Het resultaat is aanbod dat economisch goed kan functioneren (gemiddeld tot bovengemiddelde omzet per m² wvo). Uit de analyse (distributieve berekeningen) blijkt dat vraag en aanbod momenteel niet goed in balans zijn (er is overaanbod), zeker als rekening wordt gehouden met toekomstige trends (bevolkingskrimp, vergrijzing, online boodschappen doen en ontwikkelingen in de regio).

8.5 Typologie clusters/centrumgebieden

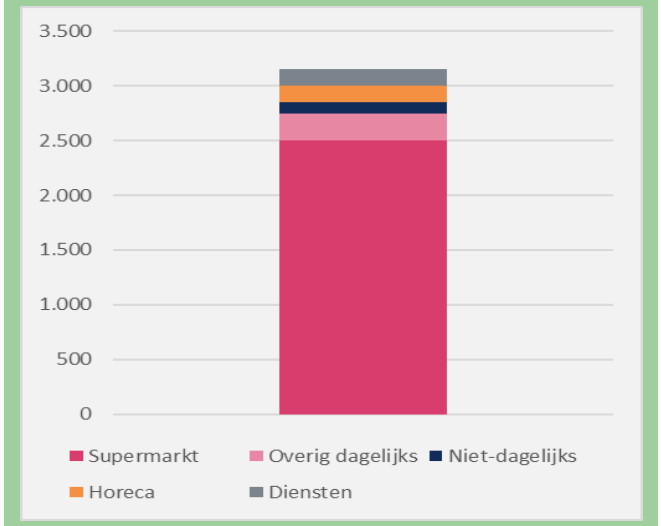
Op basis van trends en ontwikkelingen en benchmarkonderzoek zijn per type cluster (wijk- en buurtcentra) de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten opgenomen. Dit zijn uitgangspunten waar een goed functionerend centrum aan zou moeten voldoen. Deze voorwaarden geven richting, maar zijn geen absoluut kader. Op basis van de bestaande situatie liggen wel opgaven. In de beleidsmatige boodschappenstructuur van Heerlen wordt dit onderscheid toegepast (zie figuur 8.3).

Wijkcentra: volledig boodschappencentrum (plus)



- Dagelijks: 2 à 3 complementaire supermarkten (service en discount) met moderne maatvoering. Tevens diverse (vers)speciaalzaken, zowel regulier (zoals een bakker, slager en slijter) als meer specialistisch versaanbod (zoals vis, kaas en delicatessen). Daarnaast 2 drogisterijen in verschillende segmenten.
- Niet-dagelijks: divers niet-dagelijks aanbod in het verlengde van de boodschappenfunctie (zoals bloemen, optiek en huishoudelijk) en in beperkte mate modisch aanbod (zoals textielsupers, schoenen en juwelier).
- Horeca: diverse voorzieningen zoals een lunchroom en overige fastservice horeca. In grotere wijkcentra is in beperkte mate tevens ruimte voor restaurants (bistro, wereldkeuken) of drankverstrekkers (dorpscafé).
- Dienstverlening: focus op ambachten (zoals kappers en schoonheidssalons) en maatschappelijke functies (zoals zorgpunt, buurthuis, muziekschool, etc.).
- Bereikbaarheid: uitstekend bereikbaar per auto, per fiets, te voet en bus en voldoende parkeercapaciteit.
- Openbare ruimte: verzorgd en aantrekkelijk met veel groen en zitgelegenheid, mede gelet op de ontmoetingsfunctie van wijkcentra.

Buurtcentrum: Focus op dagelijkse boodschappen



- Dagelijks: 1 à 2 supermarkten met moderne maatvoering, bij voorkeur in aanvullende segmenten (service en discount). Het dagelijks aanbod bestaat verder uit enkele reguliere (vers)speciaalzaken (zoals een bakker, slager en slijter) en eventueel een drogisterij.
- Niet-dagelijks: beperkt niet-dagelijks aanbod in het verlengde van de boodschappenfunctie. Dit betreft aanbod zoals bloemen en optiek.
- Horeca: 2 à 3 horecavoorzieningen, met name buurtgerichte fast service horeca (zoals een cafetaria en grill room) en eventueel een kleinschalige lunchroom.
- Dienstverlening: frequent bezochte ambachtelijke dienstverlening zoals kappers, een kleermaker en een schoonheidssalon.
- Bereikbaarheid: uitstekend bereikbaar per fiets, te voet en bus. Autobereikbaarheid is op orde.
- Openbare ruimte: verzorgde en nette openbare ruimte met groenelementen.

Het bovenstaande basispakket aan boodschappenvoorzieningen kan in grotere wijkcentra worden uitgebouwd naar boodschappen ‘plus’. Deze plus staat dan voor andere winkels en voorzieningen. In Heerlen is dit aanwezig in bijvoorbeeld Hoensbroek centrum.

8.6 Toekomstige boodschappenstructuur

Toevoegen twee buurtcentra t.o.v. SVREZL (2017)

- Op basis van het voorgaande zet de gemeente Heerlen zich tot in elk geval 2030 in op de volgende beleidsmatige boodschappenstructuur (figuur 8.4):
  - **Wijkcentra**: Centrum Hoensbroek, Centrum Heerlerheide, Giesen-Bautsch en ’t Loon
  - **Buurtcentra**: Douve Weien, Zeswegen-GMS en Molenberg-MSP.
- Deze visie zet in op één volwaardig wijkcentrum per stadsdeel, waar twee a drie (idealiter complementaire) moderne supermarkten aanwezig zijn. Dit sluit aan bij de Structuurvisie Heerlen 2035. Daarnaast is er aanvullend dagelijks aanbod aanwezig, enig niet-dagelijks aanbod, wijkgerichte horeca, diensten en maatschappelijke functies.
- Ten opzichte van de SVREZL wordt de beleidsmatige ‘status’ van Hoensbroek centrum afgeschaald van stadsdeelcentrum naar wijkcentrum. Dit sluit beter aan op het toekomstig draagvlak van Hoensbroek.
- In het kader van de nabijheid en reisafstand, leefbaarheid, een compleet boodschappenaanbod, voldoende kwaliteit en de economische haalbaarheid zijn in deze visie in Heerlen-stad ten opzichte van de SVREZL twee nieuwe buurtcentra aangewezen. Het aanbod in de buurtcentra is primair gericht op dagelijkse boodschappen met één of twee moderne supermarkt. Deze buurtcentra liggen idealiter op een goed bereikbare en centrale locatie in het verzorgingsgebied tussen de buurten. Op de kaart is hiervoor een zoekgebied aangewezen.



Figuur 8.4: Toekomstige beoogde boodschappenstructuur gemeente Heerlen

9 Toelichting visie

9.1 Niet kiezen is verliezen

In dit hoofdstuk zijn de overwegingen bij de gemaakte keuzes in hoofdstuk 8 nader toegelicht en onderbouwd. Uiteindelijk gaat het om een optimaal evenwicht in de 'driehoek' van beleidsdoelen. Uit het proces zijn diverse alternatieve scenario's overwogen op basis van verschillende wensen en behoeften van partijen. Uiteindelijk is het in de context van Heerlen niet mogelijk om aan alle wensen en belangen te voldoet. Een supermarkt in elke buurt is niet langer economisch toekomstbestendig, vanwege de bevolkingskrimp, de schaalvergroting van supermarkten en ontwikkelingen elders in Parkstad Limburg. Bovendien kan hierdoor geen compleet aanbod en synergiewerking worden bereikt. Bovendien heeft Heerlen te maken met overaanbod. Tegelijkertijd zijn iets meer clusters nodig om de leefbaarheid in bepaalde buurten en wijken op peil te houden. Het ene staat nooit los van het andere. Niet kiezen is verliezen.

9.2 Wat betekent kiezen voor clusters

Gemeentelijke investeringen binnen clusters

- Het gevolg van te kiezen voor een duidelijke beleidsmatige hoofdstructuur is dat de gemeentelijke capaciteit en investeringskracht zich zal moeten richten op de clusters en niet daarbuiten. Dit is uitgangspunt van de SVREZL.
- Dynamiek, nieuwe initiatieven en vernieuwing dient gefaciliteerd te worden binnen de beleidsmatig aangewezen clusters en niet daarbuiten.

Wat betekent dit voor locaties buiten de clusters?

- Buiten de aangewezen clusters zijn momenteel feitelijk nog relatief veel dagelijkse aanbieders aanwezig. Zolang dit aanbod aanwezig is, zal de gemeente Heerlen geen actieve sanering toepassen. Dit aanbod is van oudsher immers ontstaan en vervult momenteel wel een functie voor de consumentenverzorging.
- Vanaf het moment dat deze visie wordt vastgesteld worden nieuwe initiatieven buiten de beleidsmatige clusters niet meer gehonoreerd, conform de SVREZL. Dit betekent dat uitbreidingswensen of andere wijzigingen van bijvoorbeeld bestaand dagelijks aanbod buiten de beleidsmatige clusters niet langer doorgang mag vinden. In feite wordt de bestaande situatie buiten de clusters bevroren. Dit is ook noodzakelijk, omdat er geen marktruimte is voor nieuwe plancapaciteit/meters.
- Er is sprake van te veel dagelijkse meters in de markt ten opzichte van de vraag (overaanbod). Er ligt daardoor wel een saneringsopgave. In de SVREZL wordt dit geconcretiseerd door middel van de salderingsvoorwaarde. Zowel de gemeente Heerlen als marktpartijen hebben een rol in deze grote opgave.
- Marktpartijen zijn conform huidige afspraken verplicht om nieuwe planologische meters te compenseren met bestaande planologische meters (binnen de gemeente Heerlen).
- Door middel van een juridische uitsterfconstructie kan de gemeente Heerlen sturen op organische sanering van de detailhandelsmogelijkheden buiten de beleidsmatige clusters, waarbij het bestaand gebruik legaal blijft. Een uitsterfregeling kan een bepaald gebruik toestaan, maar regelt dat het gebruik na beëindiging niet mag worden hervat (bijvoorbeeld na drie jaar ander gebruik of leegstand). Voorwaarde is dat de gemeente Heerlen het gebruik van de betreffende locaties zorgvuldig registreert in de vorm van een monitor op pandniveau.

9.3 Hoensbroek

Kiezen voor centrum Hoensbroek

- Hoensbroek centrum is in deze visie hét grote wijkcentrum voor de wijk Hoensbroek. Er ligt een opgave om te komen tot een compacter centrumgebied waarbij het accent meer verschuift naar de dagelijkse boodschappen en aanvullende diensten en maatschappelijke functies. Op basis van trends moet rekening worden gehouden met een afname van het niet-dagelijkse winkelaanbod.
- Met name aan de Akerstraat Noord is nog veel aanbod versnipperd, waaronder relatief veel boodschappenaanbod. Dit aanbod heeft te veel overlap met het aanbod in Hoensbroek centrum en het economisch draagvlak in Hoensbroek is onvoldoende om al het bestaande aanbod op peil te houden. Dit beleid zet in op (op termijn) sanering van de detailhandel aan de Akerstraat Noord. Met betrokken ondernemers en vastgoedeigenaren dient naar passende transformatiekansen gekeken te worden.
- Met de verplaatsing van de discountsupermarkt uit De Dem komt de supermarkt dichter bij Hoensbroek centrum te liggen (buiten de afbakening van de SVREZL), wat resulteert in meer combinatiebezoek. Hier zullen ook andere ondernemers van kunnen profiteren wat positief is voor het economisch functioneren.
- Desalniettemin blijft het centrum van Hoensbroek relatief uitgestrekt. Met de huidige leegstand is sprake van een 'gatenkaas': veel onderbrekingen in het aanbod publieksfuncties. De kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor het centrum is groot.

Waarom geen andere clusters in Hoensbroek?

- In het kader van de leefbaarheid en afstand tot voorzieningen is overwogen om naast Hoensbroek centrum een tweede boodschappencluster aan te wijzen, bijvoorbeeld in De Dem of Nieuw-Lotbroek. Om de volgende redenen is daar niet voor gekozen.
- Buurtcentrum De Dem: centraal in de buurt ligt momenteel een supermarktlocatie die inmiddels niet meer in gebruik is door de discountsupermarkt. Voor inwoners in De Dem ligt Hoensbroek centrum op zeer korte afstand.

Een separaat buurtcentrum in De Dem vertoont te veel overlap met Hoensbroek centrum. Vanuit het perspectief en het economisch functioneren is het onverstandig een apart buurtcentrum te realiseren. Bovendien is de opgave in Hoensbroek centrum zo groot dat deze visie prioriteit geeft aan het versterken van Hoensbroek centrum boven kleinschaligere buurtontwikkelingen.

- Inwoners in Nieuw-Lotbroek moeten iets verder reizen voor het aanbod in Hoensbroek centrum. Met de auto is deze afstand echter aanvaardbaar. De beloopbaarheid is beperkt. Tot 2030 neemt het aantal inwoners iets af tot nog geen 4.000 inwoners. Dit draagvlak is te beperkt om een moderne supermarkt economisch duurzaam te laten functioneren, zeker met de wetenschap dat er relatief veel bestedingen afvloeien naar Hoensbroek centrum. Ook hier geldt dat beleidsmatig prioriteit wordt gegeven aan Hoensbroek centrum. Een kleinschalige buurtontwikkeling zou de ontwikkeling van Hoensbroek centrum inperken. Dit is ongewenst.
- Verder speelt mee dat in de wijk Hoensbroek sprake is van een overaanbod van circa 1.700 m² wvo. Dit staat gelijk aan één moderne supermarkt en meerdere speciaalzaken. Er ligt daarmee een urgente opgave om het economisch functioneren van Hoensbroek centrum te versterken, evenals de kwaliteit van dit centrum.

9.4 Heerlerheide

Kiezen voor centrum Heerlerheide

- Het centrum van Heerlerheide heeft voor het gelijknamige stadsdeel de beleidsmatige prioriteit. Met momenteel drie complementaire supermarkten en een divers aanvullend aanbod is het perspectief goed. Wel staat het economisch draagvlak van het boodschappenaanbod in Heerlerheide onder druk. Dit komt met name door de afvloeiing richting Brunssum en het relatief ruimte aanbod ten opzichte van het aantal inwoners.
- Overwogen is om de supermarktlocatie aan de Anjelierstraat (discounter) beleidsmatig aan te wijzen als buurtsteunpunt. Hoewel deze supermarkt momenteel een functie vervult voor de consumentenverzorging in de wijk Vrieheide-De Stack, is de omvang van de supermarkt (970 m² wvo) en het draagvlak in de toekomst te beperkt.
- Het eventueel verdwijnen van een discountsupermarkt in Vrieheide-De Stack is niet onaanvaardbaar voor de leefbaarheid, reisafstand of de leegstand. Het is momenteel een solitaire supermarkt en inwoners houden voldoende keuzemogelijkheden binnen redelijke reisafstand (Heerlerheide centrum en Brunssum).
- Ook in Heerlerheide overstijgt het aanbod de toekomstige vraag. Er ligt een saneringsopgave van circa 2.200 m² wvo. Dit heeft te maken met het ruimte boodschappen aanbod, de bevolkingskrimp en de afvloeiing naar locaties buiten de gemeente (met name Brunssum).

9.5 Zeswegen - GMS

Kiezen voor één nieuw buurtcentrum

- De analyse heeft aangetoond dat in het verzorgingsgebied Zeswegen – GMS momenteel sprake is van relatief veel versnipperd en solitair aanbod. Er is geen sprake van een compleet aanbod op één centrale, vanuit het verzorgingsgebied, goed bereikbare locatie. Dit is zowel nadelig voor de leefbaarheid als de economische haalbaarheid van de bestaande voorzieningen voor de langere termijn. Ook kan geen optimaal gemak en efficiëntie worden bereikt voor de consument.
- Het bovenstaande wordt bevestigd door de relatief hoge mate van koopkrachtafvloeiing (62%). Inwoners uit Zeswegen – GMS doen momenteel primair de boodschappen buiten de eigen woonomgeving, zoals in en rond het centrum of in MSP. Een groot deel van de inwoners overbruggen momenteel een relatief grote reisafstand om de boodschappen te doen.
- Doordat de SVREZL momenteel geen cluster heeft aangewezen binnen dit verzorgingsgebied, bestaat ook geen beleidsmatig perspectief voor het optimaliseren van de bestaande situatie door clustering. Bovendien is bezien vanuit dit verzorgingsgebied ook de reisafstand tot de bestaande SVREZL-clusters relatief groot.
- Om bovenstaande redenen is gekozen om één nieuw boodschappencluster aan te wijzen in de vorm van een zoekgebied, centraal ergens tussen de buurten Zeswegen en GMS. De voorwaarde is dat op deze locatie twee complementaire supermarkten met bijbehorende parkeerbehoefte kan worden gerealiseerd op een goed bereikbare locatie. Aanvullend is eventueel beperkt ruimte voor dagelijkse speciaalzaken.
- Met deze keuze krijgen inwoners van Zeswegen en GMS binnen circa 5 autominuten en uiterlijk 10 fietsminuten toegang tot een modern, complementair en compleet boodschappencluster. Dit is positief voor de leefbaarheid en consumentenverzorging.
- Het economisch draagvlak is voldoende om één boodschappencluster met twee moderne complementaire supermarkten te faciliteren. Uit distributieve berekeningen blijkt dat vraag en aanbod in het verzorgingsgebied momenteel en tot 2030 in evenwicht zijn (zie bijlage 2). Dit onderstreept het belang van een verplaatsing binnen het eigen verzorgingsgebied. Een beperkte uitbreiding van het aanbod in het belang van de kwalitatieve behoefte (modernere omvang) is echter goed te onderbouwen en zal niet leiden tot onaanvaardbare effecten.

Waarom geen andere clusters in Zeswegen - GMS?

- De evenwichtssituatie tussen vraag en aanbod in de toekomst zorgt er voor dat naast dit nieuwe cluster geen economisch draagvlak bestaat voor een beleidsmatig

separaat buurtsteunpunt in bijvoorbeeld Zeswegen met een supermarkt of gemakswinkel.
- Verder is de optie afgewogen om te kiezen voor twee buurtsteunpunten in het verzorgingsgebied, namelijk één in Zeswegen en één in GMS. Dit lijkt meer op de bestaande feitelijke situatie, waarvan blijkt dat dit om meerdere redenen niet toekomstbestendig is (economisch niet duurzaam, geen compleet aanbod, veel afvloeiing, geen synergievoordelen, geen combinatiebezoek).
- Verder speelt in de overwegingen mee dat een discountsupermarkt, zoals momenteel aanwezig in Zeswegen, een groter verzorgingsgebied nodig heeft om goed te kunnen functioneren dan een servicesupermarkt. Discounters worden immers vaak als secundaire supermarkt bezocht (aanvullende specifieke boodschappen). Voor een discounter is het draagvlak met circa 3.750 inwoners in Zeswegen te beperkt om in de toekomst duurzaam te kunnen functioneren.

9.6 Molenberg - MSP

Kiezen voor één nieuw buurtcentrum
- De huidige feitelijke en beleidsmatige situatie in Molenberg – MSP is enigszins vergelijkbaar met Zeswegen – GMS. Het boodschappenaanbod is sterk versnipperd, er is een hoge afvloeiing (met name richting het centrum), het aanbod is economisch beperkt toekomstbestendig en er is geen SVREZL-cluster aangewezen.
- Opvallend verschil met Zeswegen – GMS is dat in Molenberg – MSP de toekomstige behoefte aan boodschappenaanbod groter is dan het huidige feitelijke aanbod. Dit betekent dat naast een kwalitatieve behoefte ook een kwantitatieve behoefte is aan uitbreiding van het aanbod in de vorm van een boodschappencluster.
- Op basis van het voorgaande is gekozen om een zoekgebied aan te wijzen waar beleidsmatig een buurtcentrum gerealiseerd moet worden op een centrale locatie tussen Molenberg en MSP. Hierdoor ontstaat een toekomstbestendig cluster voor de inwoners in deze wijken.
- De huidige discountsupermarkt in Molenberg is onvoldoende toekomstbestendig vanwege de beperkte omvang en beperkte bereikbaarheid en parkeermogelijkheden. Deze wil graag verplaatsen en uitbreiden.
- Door de nieuwe locatie aan te wijzen ontstaat beleidsmatig ruimte voor één bestaande servicesupermarkt uit het verzorgingsgebied om te verplaatsen en te moderniseren. Hierdoor kan optimale synergie worden bereikt in combinatie met een goede leefbaarheid, keuzemogelijkheden en een goed economisch klimaat.
- Dit idee is eerder door BRO onderzocht in het rapport*: "Heerlen, Ruimtelijk-functioneel onderzoek Molenberg Heerlen"* van juni 2019. Hieruit blijkt dat het idee voorziet in een behoefte. De structuureffecten zijn per saldo positief, evenals is sprake van voldoende economische haalbaarheid.

9.7 Welten en Douve Weien

Kiezen voor cluster Douve Weien
- De SVERZL heeft Douve Weien aangewezen als beleidsmatig boodschappencluster. Dit centrum heeft qua verzorgingsgebied enige overlap met het aanbod in Welten. De reisafstand is aanvaardbaar. Het boodschappencluster in Douve Weien heeft primair een buurtverzorgende functie, maar trekt ook bezoekers aan uit Welten.
- Het boodschappenaanbod in Welten is momenteel geen onderdeel van een beleidsmatig concentratiegebied. De bestaande winkels kunnen gewoon blijven functioneren op basis van deze visie en vervullen een functie voor de consumentenverzorging en reisafstand voor Welten.
- Ook in Welten en Douve Weien is gezamenlijk sprake van een overaanbod (circa 700 m² wvo). Uitbrieding van het aanbod ligt hier niet voor de hand.

9.8 Heerlerbaan

Kiezen voor cluster Giesen-Bautsch
- Met de visie Centrumontwikkeling Heerlerbaan (2015), bestendigd in de SVREZL (2017), heeft de gemeente Heerlen eerder besloten in te zetten op Giesen-Bautsch als het hart van de wijk met boodschappen voorzieningen. Dit betekent dat op termijn gezocht wordt naar transformatie van de winkellocaties elders in Heerlerbaan en verplaatsing naar Giesen-Bautsch uitgangspunt is. In het kader van een betrouwbare overheid, coherent en systematisch handelen (Dienstenrichtlijn) en voorzienbaarheid is continuering van bestaand beleid belangrijk. Deze visie continueert deze lijn.
- Ruimtelijk en beleidsmatig zijn kansen om Giesen-Bautsch kwalitatief op te waarderen tot modern wijkcentrum. Tegelijkertijd zou door middel van transformatie extra ruimte gecreëerd kunnen worden om verplaatsing van ten minste één supermarkt te faciliteren.

Waarom afbouwen aanbod Heerlerbaan?
- Vanwege overlap met Giesen-Bautsch en het beperkte draagvlak in dit deel van Heerlen is gekozen voor één toekomstbestendig en compact centrumgebied (Giesen-Bautsch) dat kan voorzien in de eerste levensbehoefte en de meeste sociaal-maatschappelijke meerwaarde heeft voor de inwoners in de wijk. Hierbij speelt de centrale ligging in de wijk, de combinatie met andere voorzieningen en loop- en fietsafstand een belangrijke rol.
- Op termijn sanering van de detailhandelsmeters aan de Heerlerbaan is uitgangspunt van dit beleid. Uiteraard dient in overleg met de betreffende ondernemers en vastgoedeigenaren bekeken te worden wat de kansen zijn voor transformatie naar niet-winkelfuncties.
- Nieuwe winkelinitiatieven aan de Heerlerbaan kunnen conform de bovenstaande uitgangspunten niet worden gehonoreerd.

10 Uitvoering visie

10.1 Inleiding

Een boodschappenvisie is niet van de een op andere dag gerealiseerd. Zeker in de context van Heerlen vraagt dit om een lange adem en investeringsbereidheid van zowel de overheid (met name gemeente Heerlen, in combinatie met Parkstad Limburg en Provincie Limburg), marktpartijen en bewoners. Het is echter belangrijk dat op korte en middellange termijn actief gewerkt wordt aan de doelen uit deze visie.

10.2 Juridisch-planologische borging

Status beleidskader

Met de komst van de nieuwe Omgevingswet en de formele status van dit document is het belangrijk dat dit beleid formeel wordt vastgesteld, idealiter door de gemeenteraad. Deze boodschappenvisie is daarmee uiteindelijk een Thematisch Programma ofwel een uitwerking van de gemeentelijke Omgevingsvisie. Tegelijkertijd is het een bouwsteen en uitwerking van de SVREZL. Allereerst dient binnen Parkstad Limburg draagvlak gecreëerd te worden, waarna de nieuwe beleidslijnen voor Heerlen geborgd moeten worden in de nieuwe te actualiseren SVREZL.

Saneren plancapaciteit en voorzienbaarheid

De visie dient te worden vertaald naar bestemmingsplannen (het Omgevingsplan). Voor de gemeente Heerlen ligt er vooral een opgave om onbenutte en ongewenste plancapaciteit voor detailhandel, met name supermarkten, te saneren. Dit gaat primair om detailhandel buiten de aangewezen concentratiegebieden. Deze visie biedt **voorzienbaarheid** om na circa 1,5 jaar zonder planschade juridische te saneren (zie bijlage 1). Voorzienbaarheid is het juridische begrip op basis waarvan sanering van detailhandelsmeters kan plaatsvinden zonder planschade. Deze visie biedt voor vastgoedeigenaren voorzienbaarheid, omdat

1. Uitspraken ten aanzien van waar wel/geen detailhandel is toegestaan (in de toekomst) **voldoende concreet** is beschreven.
2. Uitspraken ten aanzien van waar wel/geen detailhandel is toegestaan **kenbaar** wordt gemaakt (openbaar én gepubliceerd).
3. De uitspraken zijn zo **duidelijk** beschreven.

Deze voorzienbaarheid geldt zowel voor eigenaren die een pand wensen aan te kopen (actieve risicoaanvaarding) als bestaande eigenaren (passieve risicoaanvaarding). Met deze visie wordt circa **1,5 jaar** de tijd gegeven om eventueel gebruik te maken van de juridische mogelijkheden voor detailhandel op ongewenste plekken. Daarna moeten betreffende eigenaren rekening houden met het inperken van de juridische mogelijkheden voor detailhandel buiten de aangewezen centrumgebieden.

De gemeente is verantwoordelijk voor de bestemmingsplannen (het Omgevingsplan) en daardoor aan zet bij sanering van detailhandelsmeters buiten de centra. Voor een effectieve sanering wordt verwezen naar de Handreiking saneren plancapaciteit van de Retailagenda (2019). De regio Parkstad Limburg is momenteel actief met het saneren van harde plancapaciteit voor detailhandel op bedrijventerreinen. Dit is een belangrijke eerste stap die momenteel wordt doorgevoerd. Specifiek in relatie tot de boodschappenstructuur wordt aanbevolen om prioriteit te geven op plancapaciteit voor supermarkten buiten de beleidsmatige clusters. Op hoofdlijnen wordt het volgende stappenplan geadviseerd:

1. **Inventarisatie plancapaciteit:** De locaties waar supermarkten juridisch mogelijk zijn, zijn bij de gemeente Heerlen in beeld op basis van een plancapaciteitsmonitor. De locaties die momenteel buiten de beleidsmatige structuur vallen dienen geïdentificeerd te worden.
2. **Saneren plancapaciteit**: Via verschillende juridische instrumenten kan de gemeente het saneren van de plancapaciteit in gang zetten om te voorkomen dat zich in de toekomst nieuwe supermarkten buiten de centrumgebieden vestigen. Op bestaande supermarktlocaties kunnen uitsterfconstructies uitkomst bieden, ook in het geval van voorziene verplaatsingen.
3. **Parkstad Limburg:** Heerlen is geen eiland. Ook in de omliggende Parkstad gemeenten liggen grote opgaven om vraag en aanbod beter in evenwicht te krijgen. Nadrukkelijk wordt aanbevolen dat via Parkstad Limburg ook andere gemeenten actief aan de slag gaan met het saneren van met name supermarktbestemmingen buiten de beleidsmatige clusters. Dit heeft ook een positief effect op het economisch functioneren van het aanbod in Heerlen en verkleint het risico op structuurverstorende effecten als gevolg van ongewenste maar juridisch legale supermarktvestigingen.

Termijn voorzienbaarheid

Juridisch is een duur van 1,5 jaar na bekendmaking van deze visie noodzakelijk om zonder planschade plancapaciteit te saneren. De gemeente Heerlen kiest op basis van bestaande regelgeving in Heerlen zekerheidshalve voor een periode van 3 jaar. Dit geeft vastgoedeigenaren meer ruimte en flexibiliteit. Langer is niet verstandig, omdat structurele leegstand dan op de loer ligt. Na 3 jaar leegstand zou transformatie in beeld moeten komen.

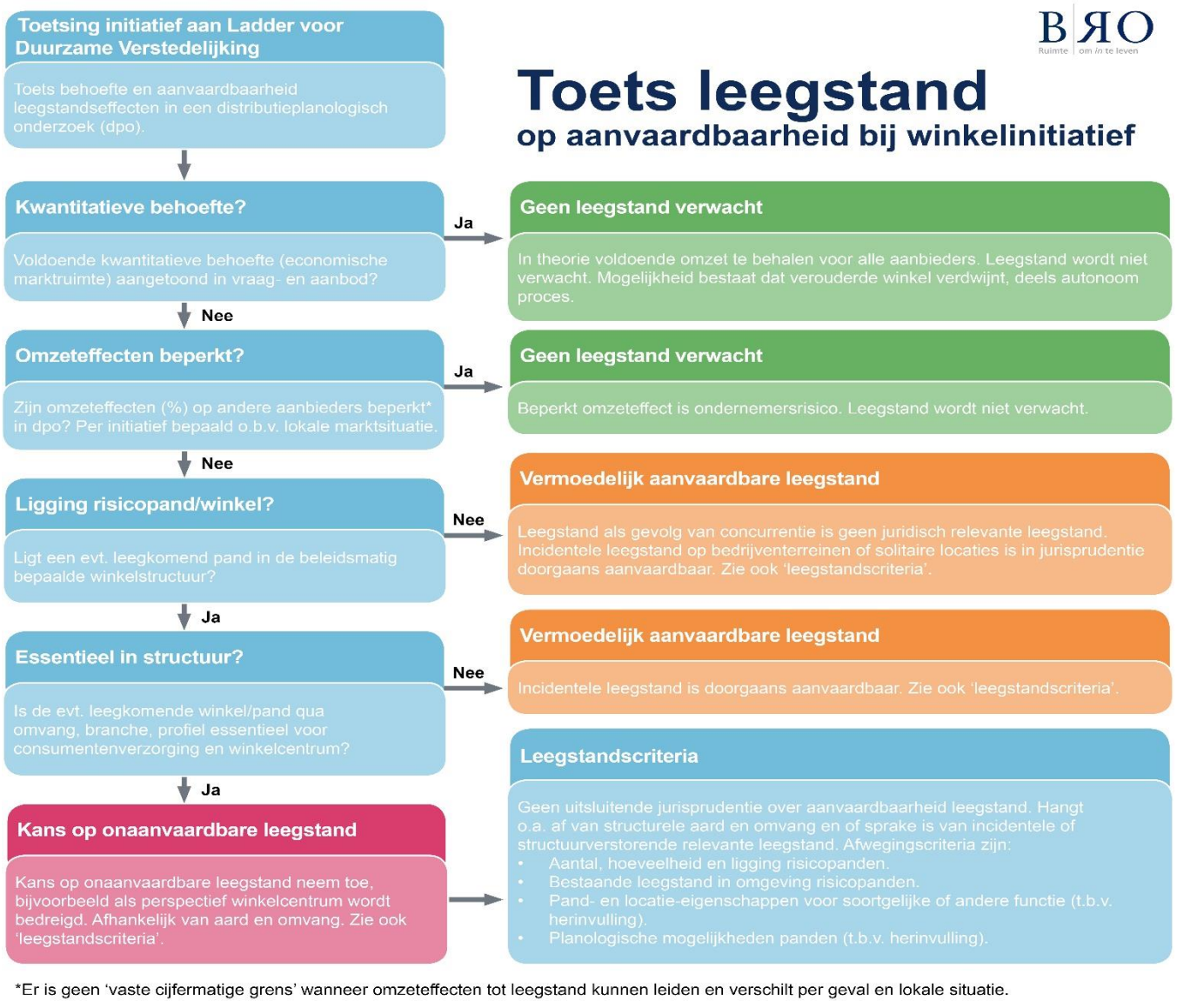
10.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking
Nieuwe initiatieven die moeten worden beschouwd als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' moeten per definitie worden getoetst aan de Ladder. Dit betekent dat de behoefte van het initiatief moet worden aangetoond en dat de ruimtelijk-functionele effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat aanvaardbaar moeten zijn.

Toelichting Ladder voor duurzame verstedelijking
De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening). Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de **behoefte** aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

Ladderonderzoek wordt doorgaans uitgevoerd door initiatiefnemers, al dan niet via een extern adviesbureau. De gemeente Heerlen is echter zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van het Ladderonderzoek indien er een procedure plaatsvindt tot de Raad van State. De taak van de gemeente is dan ook om de onderzoeken kritisch te beoordelen en daarnaast actief mee te denken in de planvorming.

In figuur 9.1 is een afwegingskader opgenomen dat gebruikt kan worden om de aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten van een initiatief af te wegen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 9.1: Afwegingskader aanvaardbaarheid leegstand Ladder voor duurzame verstedelijking

10.4 Handhaving

Handhaving en goede mogelijkheden daartoe zijn van belang om het detailhandelsbeleid, dat is vastgelegd in bestemmingsplannen (het Omgevingsplan), ook in de praktijk handen en voeten te kunnen geven. Om de handhaving zo effectief mogelijk in te zetten wordt voorgesteld om de prioriteit te leggen op effecten die mogelijk negatief van invloed zijn op de structuur. Dit betekent dat de prioriteit zou moeten liggen bij handhaving in de periferie (buiten de afgebakende centrumgebieden).

10.5 Dienstenrichtlijn

Alle vestigingsbeperkingen die aan 'diensten' worden opgelegd, moeten juridisch worden onderbouwd aan de Dienstenrichtlijn. Dit betekent dat beperkingen moeten voldoen aan: non-discriminatoir, noodzakelijkheid en evenredigheid. In de praktijk komt dit neer op het feit dat de overheid moet onderbouwen dat beperkingen algemene doelen nastreven, sprake is van coherent en systematisch handelen, beperkingen aantoonbaar effectief zijn voor de gestelde doelen en aantoonbaar geen minder beperkende maatregelen mogelijk zijn die hetzelfde doel bereiken. Bij het vormgeven van nieuwe bestemmingsplannen (het Omgevingsplan) dient aandacht te zijn voor het volgende:

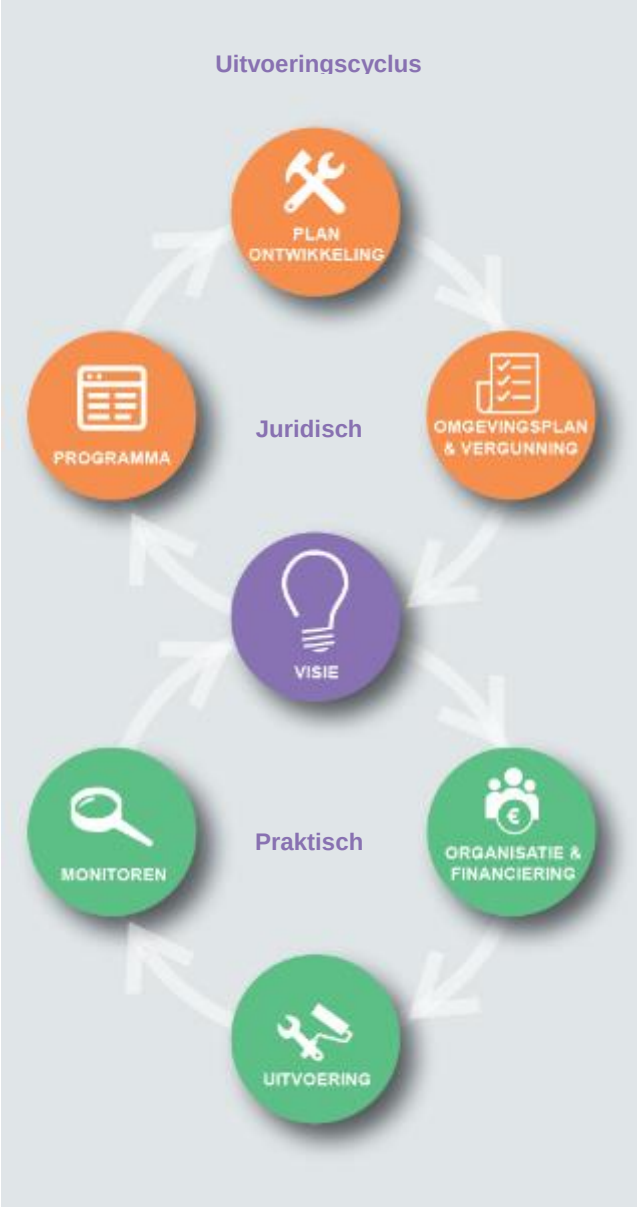
- Supermarkten zijn essentiële trekkers voor centrumgebieden, liggen aan de basis van de leefbaarheid en het economisch functioneren van detailhandel. De gemeente Heerlen heeft daardoor vanuit het algemeen belang de noodzaak om actief te sturen op supermarktlocaties.
- Door supermarkten specifiek te bestemmen kan leegstand elders worden voorkomen en kan de balans tussen vraag en aanbod juridisch geborgd worden.
- Tussen locaties dient een vergelijkbare definitie voor supermarkt gehanteerd te worden. Daarnaast dienen besluiten zorgvuldig te worden getoetst aan dit beleid, om te kunnen voldoen aan coherent en systematisch handelen.
- De analyses van deze visie bevatten belangrijke cijfermatige argumenten die onderbouwen dat de tot op heden door de gemeente Heerlen opgelegde beperkingen voor supermarkten effectief bijdragen aan vitale centrumgebieden.
- In de context van Heerlen met een relatief grote leegstand en relatief veel verspreid boodschappenaanbod zijn andere minder beperkende maatregelen niet mogelijk om toekomstbestendige centra te creëren voor primair de inwoners van Heerlen.

10.6 Monitoring

De visie is onderdeel van een bredere uitvoeringscyclus (zie figuur 9.2). Onderdeel van deze cyclus is ook monitoring en evaluatie. Het is aan te bevelen in samenspraak met betrokken partijen duidelijke, meetbare en haalbare doelen in de vorm van KPI's te formuleren per centrumgebied. Periodiek (bijvoorbeeld jaarlijks) kan op basis van feiten en cijfers bekeken worden wat de status is van deze KPI's. Op basis van monitoring en evaluatie kan tijdig worden bijgestuurd indien nodig in zowel acties en maatregelen als beleidsdoelen. In het kader van uitsterfconstructies in monitoring op pandniveau noodzakelijk.

- **Stap 1:** Identificeer de panden waar sprake is van een juridische uitsterfconstructie. Stel de looptijd vast (in principe is het uitgangspunt 3 jaar).
- **Stap 2:** Een keer per jaar op dezelfde peildatum wordt een rondje langs de panden gedaan om het zichtbare gebruik te peilen. Dit kan worden aangevuld met cijfers van Etil over het administratieve gebruik en in hoeverre het pand te huur of te koop aan wordt geboden.
- **Stap 3:** Een pand dat na 3 jaar op rij leegstaat of een niet-winkelfunctie heeft vervalt per recht de detailhandelsbestemming.

Figuur 9.2: Uitvoeringscyclus



Bijlage 1

Definities

Begrippenlijst

BVO/WVO

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

Detailhandel (als activiteit)
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bijlage 2
DPO berekening

1 Dagelijkse sector

1.1 Afbakening

In figuur A zijn de afbakeningen van de deelgebieden weergegeven. Hierin is een combinatie gemaakt tussen postcodegebieden en wijkclusters (CBS), om zo het aanbod en de koopstromen met elkaar te verhouden. Hieruit kwamen een negental deelgebieden voort.

1.2 Uitgangspunten

Algemeen
De berekeningen zijn een modelmatige weergave van de toekomstige behoefte in m² wvo in 2030. Aangezien er in de toekomst meerdere aannames zijn gedaan is de uitkomst indicatief. De uitkomsten geven een kwantitatieve indicatie van de mate waarin behoefte bestaat aan uitbreidingsruimte (of een krimpopgave) in de dagelijkse sector. Kwalitatieve behoeften wegen bij toetsing van initiatieven en beleid zwaarder. Kwantiteit en kwaliteit dient altijd in samenhang bezien te worden.

Economisch draagvlak
Voor het aantal inwoners en de bevolkingsprognose is aangesloten bij de cijfers van Etil (Progneff, 2019). Wat betreft de bestedingscijfers is aangesloten bij de landelijk Omzetkengetallennotitie 2019. Er is gebruik gemaakt van de winkelomzet per hoofd per jaar. Per stadsdeel is dit landelijk gemiddelde gecorrigeerd naar inkomensniveau.

Koopstromen (Limburg 2019)
Op basis van KSO Limburg 2019 zijn in Heerlen voldoende enquêtes afgenomen om op wijkclusterniveau betrouwbare uitspraken te doen over het koopgedrag (in de regel n=210 voor 85% betrouwbaarheid). Enkel in Meezenbroek –



Figuur A Afbakening deelgebieden Heerlen

Schaesbergerveld wordt de norm niet gehaald, waardoor deze cijfers als indicatief dienen te worden beschouwd. In tabel A is de oriëntatie tussen de wijkclusters weergegeven.
De kleuren geven aan hoe sterk de relatie is.

- Inwoners in de verschillende wijkclusters van Heerlen doen voor het overgrote deel primair de boodschappen in de eigen wijk. Dit is ook logisch, omdat nabijheid en gemak het primaire bezoekmotief is. Met name het Centrum is een belangrijke aankoopplaats voor dagelijkse artikelen voor omliggende wijken, wat wordt verklaard door sterke trekkers zoals het Maankwartier en 't Loon.
- Er zijn daarnaast grote verschillen tussen de wijkclusters. Hoensbroek haalt de hoogste binding met 76%. Dit betekent dat 76% van de bestedingen aan boodschappen aanbod van inwoners in Hoensbroek ook daadwerkelijk wordt besteed bij aanbod in Hoensbroek. Heerlerheide (64%) en Heerlerbaan (60%) halen relatief ook een redelijk hoge binding.
- Voor de wijken Molenberg (14%) en Welten (28%) ligt de binding fors lager. Dit kan naar verwachting verklaard worden doordat deze wijken een beperkt aanbod hebben, waardoor inwoners meer gericht zijn op andere wijken.
- Uit de koopstromen blijkt dat er tussen de wijken in Heerlen best veel uitwisseling bestaat in boodschappengedrag. Met name het aanbod in het Centrum en MSP weet veel bestedingen uit andere Heerlense wijken aan te trekken. Uit alle wijken vloeien ook nog relatief veel bestedingen af naar aankoopplaatsen buiten de gemeente Heerlen, met name richting Kerkrade (6%), Landgraaf (2%), Herzogenrath (D) (2%), Beekdaelen (2%) en Brunssum (1%). Ook vloeit 2% af naar online.
- In totaal weet de gemeente Heerlen 80% van het totale bestedingspotentieel voor dagelijkse artikelen te binden. Dit ligt iets lager dan het Limburgse gemiddelde van ruim 81%, maar is opvallend laag ten opzichte van meer stedelijke gemeenten (circa 90 a 95%). Een verklaring is de sterke stedelijke verwevenheid binnen Parkstad en de nabije ligging van (grote) supermarktclusters net buiten Heerlen, zoals de Rodaboulevard met een Albert Heijn XL.

Tabel A: Kooporiëntatie dagelijkse artikelen inwoners Heerlen naar stadsdeel (incl. online)

Bestemming > / **Herkomst V**	**Kern Hoensbroek**	**Centrum**	**Zeswegen-GMS**	**Heerlerheide**	**MSP**	**Molenberg**	**Bekkerveld, Caumerveld, Douve Weien**	**Heelerbaan**	**Welten**	**Overig gemeente**	**Buiten gemeente**
Hoensbroek	**76%**	1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	20%
Centrum	2%	**54%**	2%	0%	16%	2%	2%	2%	4%	2%	11%
Zeswegen/GMS	3%	22%	**38%**	3%	13%	2%	1%	2%	0%	3%	12%
Heerlerheide	1%	8%	4%	**64%**	0%	0%	0%	0%	0%	6%	15%
Meezenbroek-Schaesbergerveld	0%	18%	7%	5%	**35%**	7%	4%	0%	0%	1%	17%
Molenberg	0%	19%	1%	0%	21%	**14%**	5%	8%	0%	5%	26%
Bekkerveld, Caumerveld, Douve Weien	0%	14%	2%	2%	1%	1%	**31%**	7%	1%	15%	22%
Heerlerbaan	0%	2%	1%	0%	0%	3%	0%	**60%**	0%	6%	26%
Welten	0%	22%	0%	1%	1%	1%	1%	8%	**28%**	11%	25%

Huidig economisch functioneren (2021)

- Uit tabel B blijkt dat er tussen de wijkclusters verschillen bestaan in het functioneren. Met name in stadsdelen Centrum, Heerlerheide, Heerlerbaan en Hoensbroek is er door het huidig functioneren vanuit kwantitatief oogpunt geen aanleiding om het aanbod verder uit te breiden.
- In stadsdeel Meezenbroek-Schaesbergerveld is er in de huidige situatie voldoende economisch draagvlak aanwezig om het bestaande aanbod uit te breiden.

Toekomstig economisch functioneren (2030)

- De komende jaren wordt er in de gemeente Heerlen een krimp van de bevolking verwacht (-3,5% tot 2030). In vrijwel ieder wijkcluster loopt het inwoneraantal daarom terug, wat ook inhoudt dat het draagvlak voor boodschappenvoorzieningen afneemt.
- Op basis van historische data groeien de bestedingen in de dagelijkse sector jaarlijks met circa 1% tot 3%. Wij gaan uit van een behoudende aanname van 5% toename over 10 jaar. Hierin is ook rekening gehouden met een toename van online bestedingen.
- De koopstromen worden gelijk gehouden, maar kunnen wijzigen. Wijzigingen in koopstromen hangen primair samen met wijzigingen in aanbod. Per saldo zal het boodschappengedrag tussen stadsdelen niet significant wijzigen. Gemak, comfort en nabijheid blijven ook in 2030 belangrijke motieven. Bovendien zijn veel plannen in Heerlen nog niet hard, waardoor het lastig is om de koopstromen te voorspellen. Hierdoor houden we de koopstromen gelijk.
- Met het teruglopen van het economisch draagvlak is er in de toekomst vanuit kwantitatief oogpunt geen aanleiding om het boodschappenaanbod in veel wijkclusters te versterken. Alleen in stadsdeel Meezenbroek-Schaesbergerveld blijft uitbreidingsruimte beschikbaar. Door de omvang van de uitbreidingsruimte kan hier, afhankelijk van de kwalitatieve situatie, gedacht worden aan toevoeging van een extra supermarkt. In Zeswegen/GMS is daarnaast enige ruimte beschikbaar om het bestaand aanbod mogelijk uit te breiden.
- Opgemerkt moet worden dat de koopstromen voor Hoensbroek op basis van het rapport Marktverkenning Winkelcluster Hoensbroek (BRO, 2021) iets is aangepast ten opzichte van het KSOL2019.

Tabel B: Huidig functioneren (2021) dagelijks verzorgingsgebied

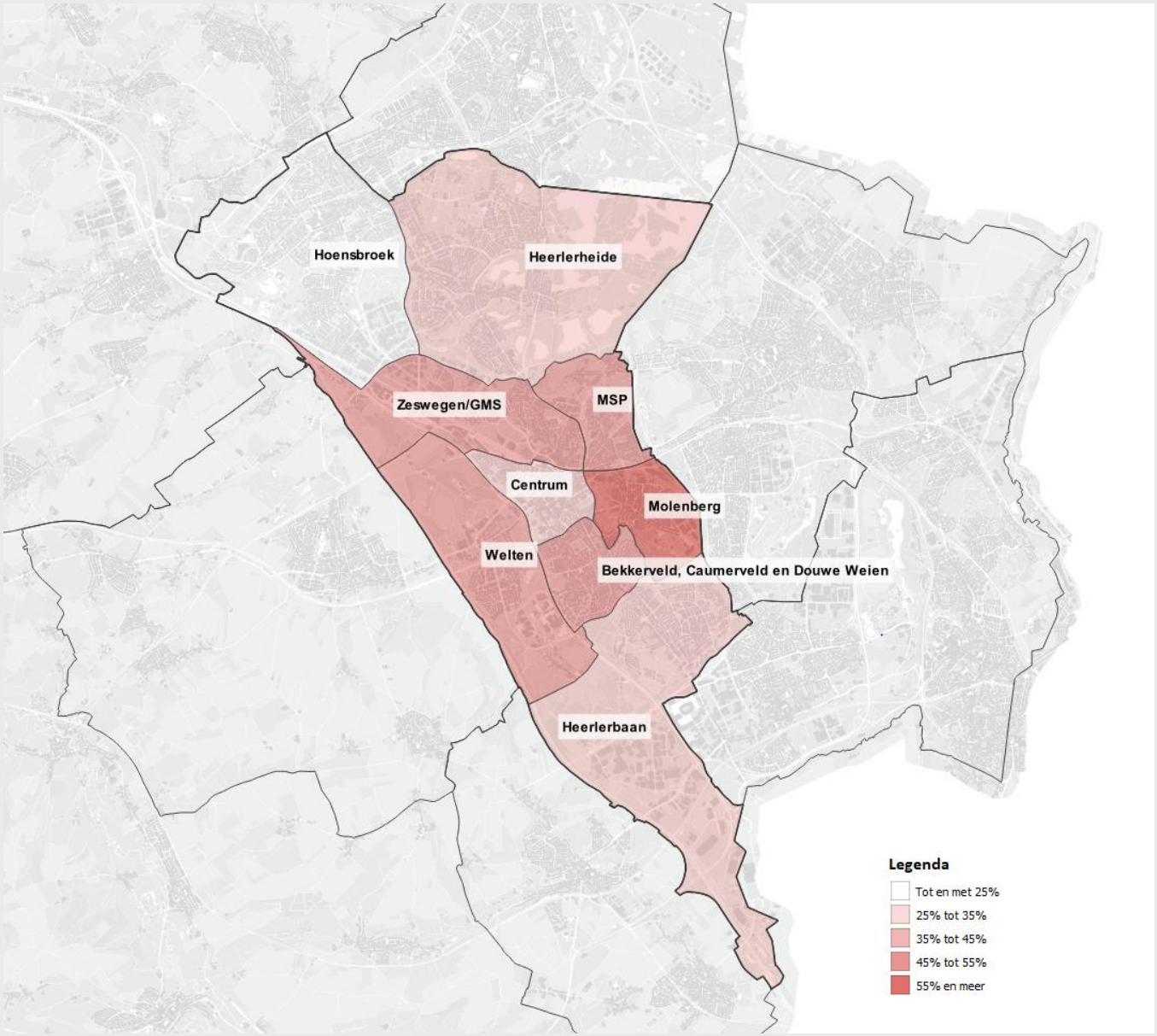
	Hoensbroek	Centrum	Zeswegen-GMS	Heerlerheide	MSP	Molenberg	Bekkerveld, Caumerveld, Douve Weien	Heelerbaan	Welten
Aantal inwoners	18.771	7.544	8.895	19.379	6.481	4.340	7.819	9.422	4.017
Bestedingen per hoofd (€)	2.381	2.577	2.280	2.181	2.131	2.329	3.221	2.577	3.345
Totale bestedingspotentieel (in mln. €)	44,7	19,4	20,3	42,3	13,8	10,1	25,2	24,3	13,4
Koopkrachtbinding (%)	80%	54%	38%	64%	35%	14%	31%	60%	28%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	35,8	10,5	7,7	27,0	4,8	1,4	7,8	14,6	3,8
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet (%)	20%	78%	45%	14%	78%	72%	28%	37%	32%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (in mln. €)	8,9	37,2	6,3	4,4	17,1	3,6	3,0	8,6	1,8
Totale bestedingen / omzet (in mln. €)	44,7	47,7	14,0	31,4	22,0	5,1	10,8	23,1	5,5
Huidig winkelvloeroppervlak (m² wvo)	7.630	12.287	1.950	6.481	1.749	1.055	1.536	4.394	1.435
Haalbaar winkelvloeroppervlak (m² wvo)	5.909	6.309	1.852	4.157	2.905	668	1.434	3.057	732
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m² wvo)	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo) afgerond	**-1.700**	**-6.000**	**0**	**-2.300**	**1.200**	**-400**	**-100**	**-1.300**	**-700**

Tabel C: Toekomstig functioneren (2030) dagelijks verzorgingsgebied

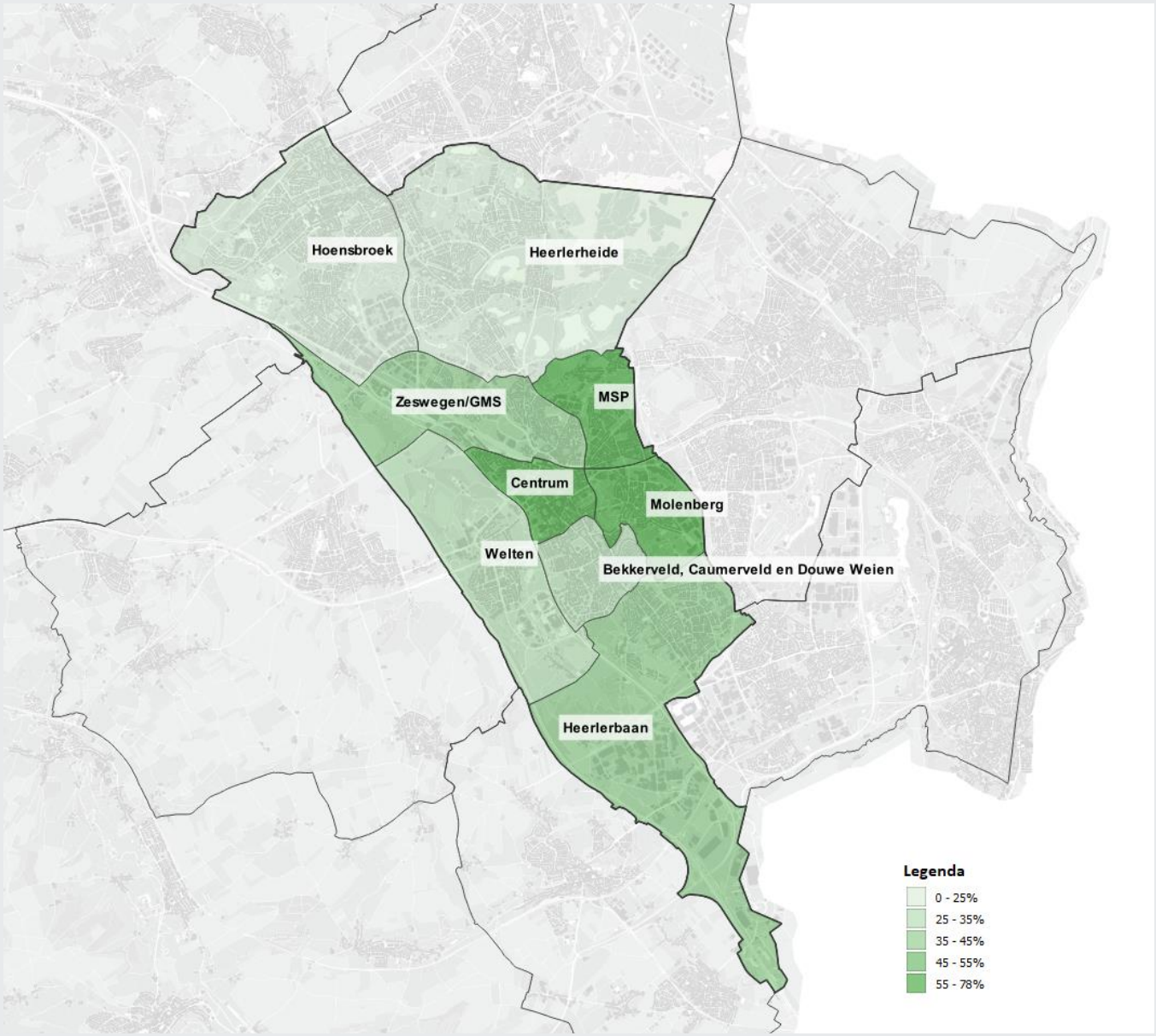
	Hoensbroek	Centrum	Zeswe-gen/GMS	Heerlerheide	Meezenbroek-Schaesberger-veld	Molenberg	Bekkerveld, Caumerveld, Douve Weien	Heelerbaan	Welten
Aantal inwoners	17.852	7.074	8.805	19.013	6.450	4.221	7.639	8.960	3.819
Bestedingen per hoofd (€)	2.500	2.706	2.394	2.290	2.238	2.446	3.382	2.706	3.512
Totale bestedingspotentieel (in mln. €)	44,6	19,1	21,1	43,5	14,4	10,3	25,8	24,2	13,4
Koopkrachtbinding (%)	80%	54%	38%	64%	35%	14%	31%	60%	28%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	35,7	10,3	8,0	27,9	5,1	1,4	8,0	14,5	3,8
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet (%)	20%	78%	45%	14%	78%	72%	28%	37%	32%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (in mln. €)	8,9	36,6	6,6	4,5	17,9	3,7	3,1	8,5	1,8
Totale bestedingen / omzet (in mln. €)	44,6	47,0	14,6	32,4	23,0	5,2	11,1	23,1	5,5
Huidig winkelvloeroppervlak (m² wvo)	7.630	12.287	1.950	6.481	1.749	1.055	1.536	4.394	1.435
Haalbaar winkelvloeroppervlak (m² wvo)	5.901	6.211	1.925	4.283	3.035	682	1.471	3.053	730
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m² wvo)	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564	7.564
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo) afgerond	**-1.700**	**-6.000**	**0**	**-2.200**	**1.200**	**-400**	**-100**	**-1.300**	**-700**

Conclusie gemeente Heerlen

- De gemiddelde vloerproductiviteit van het dagelijkse artikelen aanbod in Heerlen ligt met circa € 6.175 per m² wvo circa 18% beneden het landelijk gemiddelde van € 7.564. Theoretisch betekent dit dat er op gemeenteniveau een relatief groot distributief overaanbod aan winkelmeters bestaat in de dagelijkse sector.
- Uit het Benchmarkonderzoek van Marshoek (2019) blijkt dat supermarkten in Noord-Brabant en Limburg gemiddeld een circa 10% lagere vloerproductiviteit halen dan het landelijk gemiddelde. Dit betekent dat het overaanbod in Heerlen iets genuanceerd kan worden aangezien het landelijk gemiddelde voor Heerlen waarschijnlijk niet een goede norm is voor goed functioneren. Een vloerproductiviteit die circa 10% onder het landelijk gemiddelde ligt zal voor dagelijks aanbod in Heerlen een goede norm zijn voor duurzaam functionerende winkels (de huurprijzen in Heerlen zijn ook gemiddeld lager dan gemiddeld in Nederland).
- Op basis hiervan is nog altijd sprake van een kwantitatief overaanbod. Er bestaat binnen de gemeente Heerlen geen kwantitatieve behoefte om het dagelijkse aanbod uit te breiden. Wel bestaat een kwalitatieve behoefte om het bestaande aanbod en de bestaande boodschappenstructuur te optimaliseren. Indien dit resulteert in een beperkte toename van het winkelaanbod, dient de aanvaardbaarheid van deze effecten afgewogen te worden.



Figuur B: Koopkrachtafvloeiing per wijk gemeente Heerlen



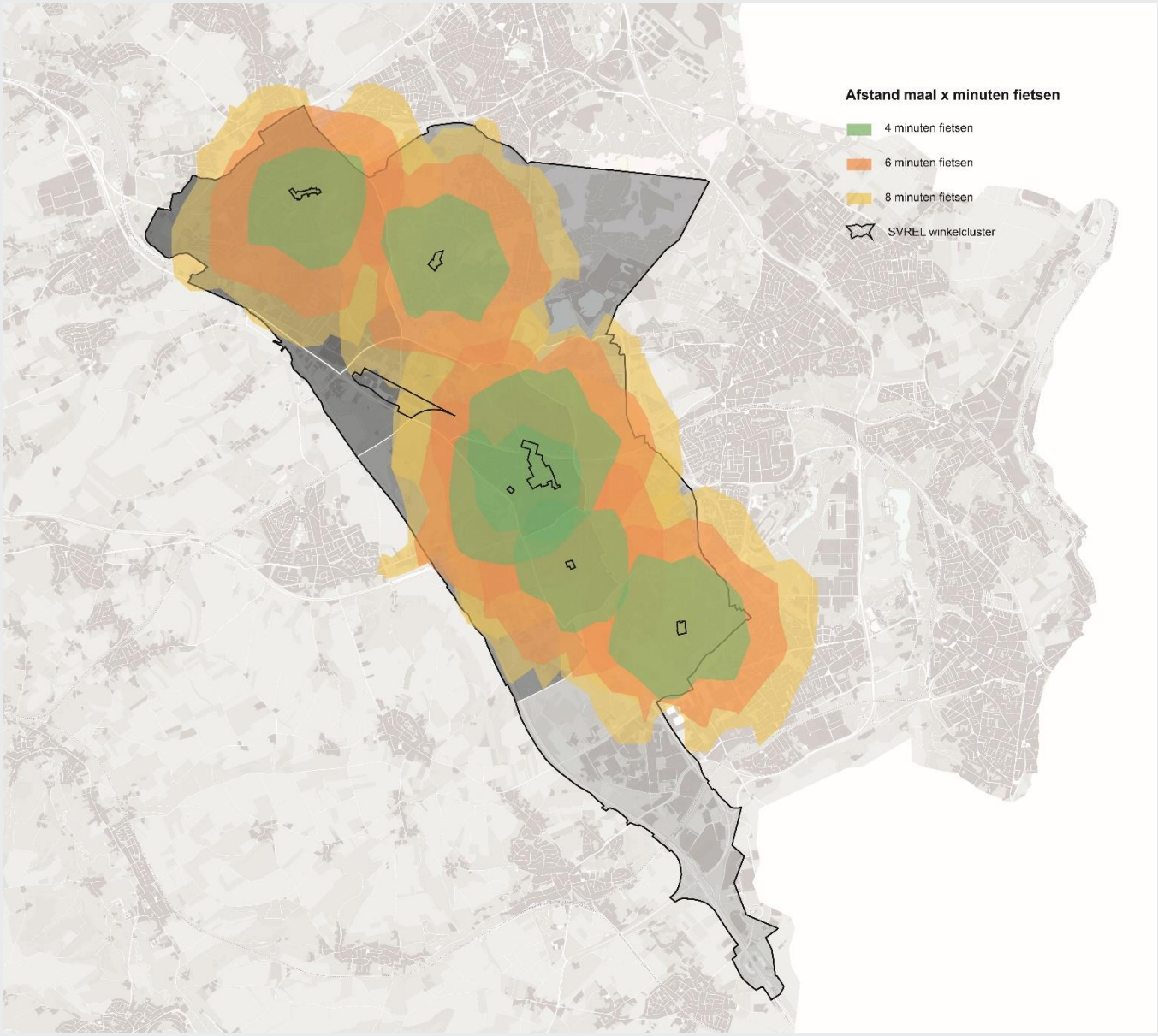
Figuur C: Koopkrachttoevloeiing per wijk gemeente Heerlen

Bijlage 3

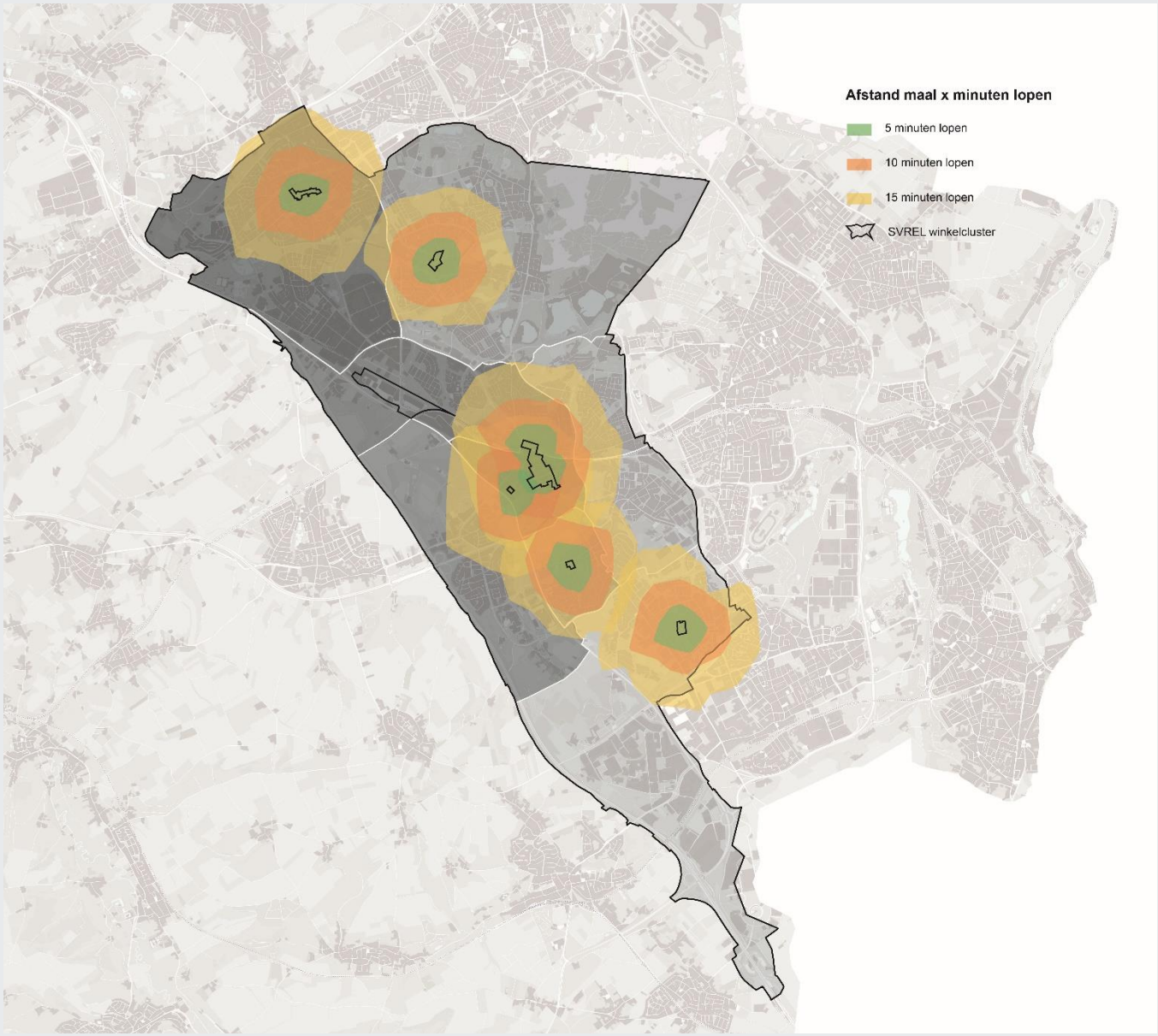
Bereikbaarheid SVERZL-clusters per fiets en te voet

1.1 Toelichting

Op deze kaarten zijn de reisminuten voor voetgangers en fietsers weergegeven tot de verschillende SVREZL-clusters.



Figuur 2: Fiets bereikbaarheid tot SVERZL-clusters



Figuur 2: Voetgangers bereikbaarheid tot SVERZL-clusters

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

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

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

www.bro.nl | info@bro.nl