Deel B –
Bouwstenenrapportage subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek

April 2023

GINDER

komt voort uit

SEINPOST zka

Inhoud

Deel B: Bouwstenen

Bouwsteen 1: Huidig aanbod en structuur 3
Bouwsteen 2: Consumentendraagvlak 7
Bouwsteen 3: Benchmark 8
Bouwsteen 4: Trends & ontwikkelingen 9
Bouwsteen 5: Behoefte detailhandel 13

Bijlagen **17**

Bijlage I. Ontwikkeling detailhandelsaanbod Westelijke Mijnstreek 2009 - 2022 18
Bijlage II. Bevolkingsontwikkeling- en prognose 20
Bijlage III. Winkelgebiedhoofdtype indeling Locatus 21
Bijlage IV. Figuren trends & ontwikkelingen 22
Bijlage V. Onderbouwing behoefte detailhandel 23



Deze rapportage onderbouwt de keuzes die zijn gemaakt in Deel A: "Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek"

Achtergrond cijfers

Om een beeld te krijgen van het huidige aanbod in de Westelijke Mijnstreek is gebruik gemaakt van data van Locatus, peiljaar 2022. Alle andere cijfers en gegevens die gebruikt zijn in dit bouwstenenrapport zijn voorzien van duidelijke bronvermelding en peildatum. Cijfers zijn waar nodig gecorrigeerd voor de impact van corona.

Bouwsteen 1: Huidig aanbod en structuur

Om een beeld te krijgen van het huidige aanbod in de Westelijke Mijnstreek is gebruik gemaakt van de meest recente data van Locatus (2022).

Ruimtelijke spreiding detailhandelsaanbod

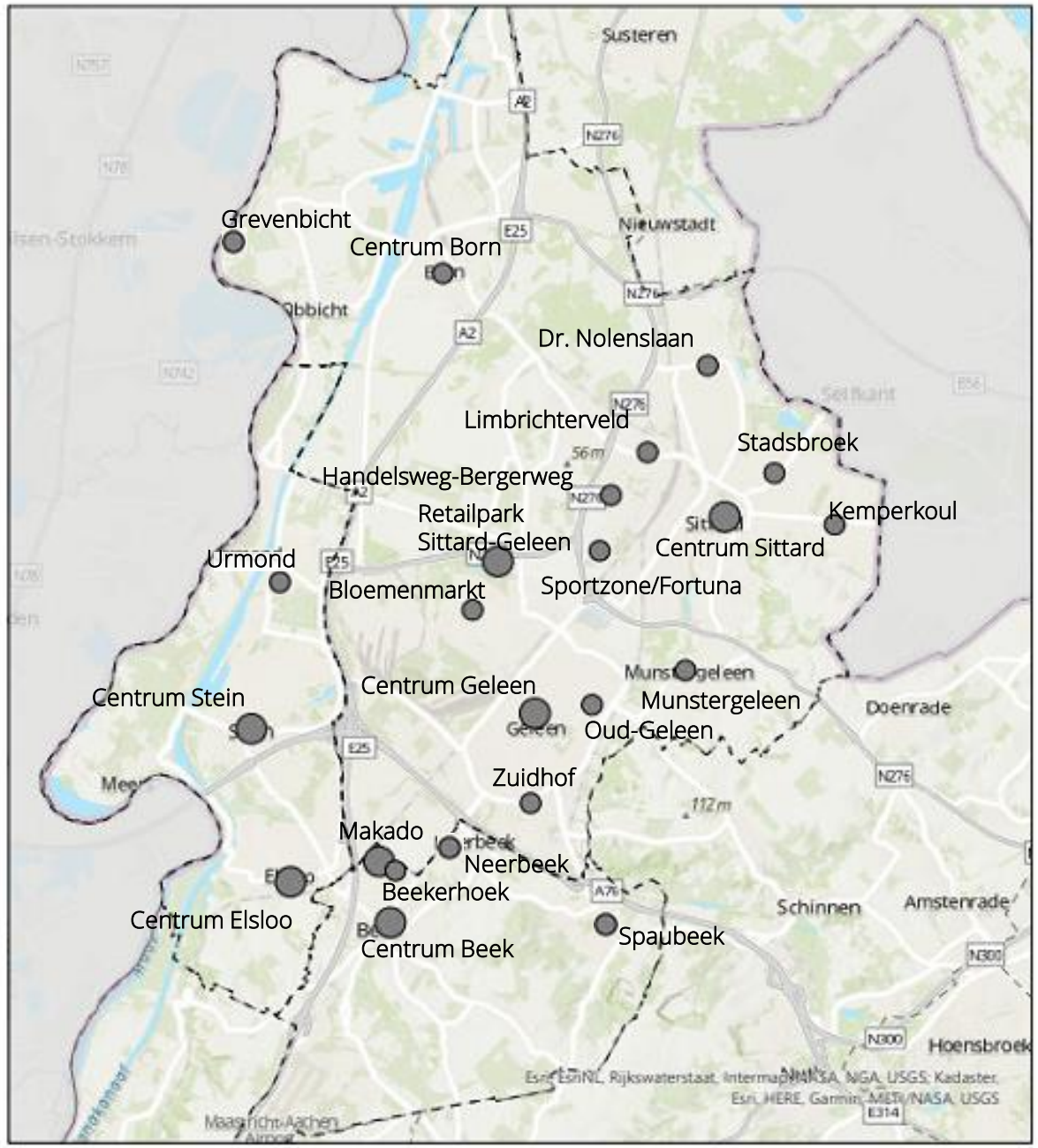
Kenmerkend voor de Westelijke Mijnstreek is het fijnmazige winkellandschap, met veel winkelgebieden en verspreide bewinkeling. Het winkelaanbod in de Westelijke Mijnstreek heeft een totale omvang van circa 238.300 m2 winkeloppervlak (wvo), verdeeld over 748 winkels (Locatus, 2022). Daarvan is 57.500 m2 wvo dagelijks aanbod (213 winkels) en 180.800 m2 wvo niet-dagelijks aanbod (535 winkels). De leegstand is omvangrijk in de Westelijke Mijnstreek met afgerond 54.300 m2 wvo verdeeld over 273 verkooppunten. Op basis van het aantal verkooppunten bedraagt de **leegstand 15,0%** en scoort daarmee boven het provinciale (12%) en landelijke gemiddelde (6%).In de rechter figuur is de spreiding van alle winkelgebieden in de Westelijke Mijnstreek weergegeven, volgens Locatus.

Ontwikkelingen detailhandelsaanbod

De ontwikkeling van het detailhandelsaanbod (aantal verkooppunten: VKP) in gemeente Beek, Sittard-Geleen en Stein is inzichtelijk gemaakt in bijlage I. Hieruit komt naar voren dat de leegstand (in verkooppunten) op regioniveau sinds 2009 is **toegenomen met 34%.** Op gemeenteniveau zijn de detailhandels-mutaties vooral in Sittard-Geleen te vinden. Vrijwel alle branches zijn in Sittard-Geleen fors in VKP afgenomen, vooral binnen de niet-dagelijkse branche Mode & luxe (afname van 88 verkooppunten). Opvallend is dat de branche Mode & luxe juist in Beek is toegenomen, voornamelijk vanwege de positie van Makado. In de gemeente Stein is vooral In/Om Huis afgenomen.

Aandeel horeca neemt toe terwijl detailhandel terug loopt

Anderzijds is er een 8% toename te zien in aantal verkooppunten voor de sector Leisure (waaronder horeca, cultuur en ontspanning). Het aantal verkooppunten Diensten is iets toegenomen (vooral in Stein). Zowel Leisure als Diensten vallen



Figuur 1. Spreiding winkelgebieden Westelijke Mijnstreek (Locatus 2022, bewerkt door Ginder) excl. verspreide bewinkeling

niet onder detailhandel specifiek, maar worden als aanvullende functies gezien voor winkelgebieden. Het merendeel van de Leisure is horeca. De horeca kent een eigen dynamiek en er ligt dan ook een opgave om de bezoeker (mede door een aantrekkelijk horeca-aanbod) te binden aan bijvoorbeeld het centrum, waarvan ook de detailhandel profiteert.

Aanbod verspreid over de vele winkelconcentraties

Wat opvalt uit tabel 1 is dat de verspreide bewinkeling in de drie gemeenten met 23% van de verkooppunten relatief normaal is. Wanneer gekeken wordt naar de omvang van het aanbod, valt op dat 21% van het aanbod solitair ligt. Dit is beduidend lager dan het landelijk gemiddelde van 30%. Dit betekent dat het verspreide aanbod in de Westelijke Mijnstreek relatief kleinschalig is.

Dit komt deels voort uit het gegeven dat de Westelijke Mijnstreek veel winkelconcentraties heeft. Circa 37% van de verkooppunten en 59% van het winkelvloeroppervlak ligt buiten de door Locatus getypeerde centrale en ondersteunende winkelgebieden (zie voetnoot 1 t/m 3 voor verdere uitleg).

Tot slot valt op dat – in lijn met Landelijke cijfers - de verkooppunten op perifere locaties (categorie 'overig') gemiddeld veel groter zijn dan die in de (buurt)centra. De grotere omvang gaat ook gepaard met lagere huisvestingslasten, wat dit een interessante vestigingsplaats maakt voor winkelformules. In verband met het behoud van leefbaarheid in kleine kernen is extra aandacht gewenst voor behoud van een minimaal verzorgingsniveau, hetgeen echter wel bedrijfseconomisch haalbaar moet zijn.

Uit tabel 2 blijkt dat 73% van de totale leegstand in de centrale winkelgebieden gevestigd is.

Detailhandel per type winkelgebied	VKP	%	M2 WVO	%	WVO PER VKP (OMVANG VERKOOPPUNTEN)
CENTRAAL[1]	415	55%	84.934	36%	205
ONDERSTEUNEND[2]	60	8%	13.903	6%	232
OVERIG[3]	102	14%	89.854	38%	881
VERSPREIDE BEWINKELING	171	23%	49.573	21%	290
EINDTOTAAL	**1.060**	**100%**	**304.400**	**100%**	**319**

Tabel 1. Aantal VKP, m2 WVO en gemiddelde omvang verkooppunten detailhandel naar winkel-gebiedhoofdtype volgens indeling Locatus (Locatus 2022, bewerkt door Ginder). Bijlage III toont de indeling.

Leegstand per type winkelgebied	VKP	%	M2 WVO	%
CENTRAAL	198	73%	33.071	61%
ONDERSTEUNEND	18	7%	2.230	4%
OVERIG	16	6%	11.221	21%
VERSPREIDE BEWINKELING	41	15%	7.758	14%
EINDTOTAAL	**273**	**100%**	**54.280**	**100%**

Tabel 2. Aantal VKP, m2 WVO en gemiddelde omvang verkooppunten leegstand naar winkelgebiedhoofdtype volgens indeling Locatus (Locatus 2022, bewerkt door Ginder)

1 *Centrumgebieden van Beek, Born, Elsloo, Geleen, Munstergeleen, Sittard en Stein*
2 *Bloemenmarkt, Kemperkoul, Limbrichterveld, Oud Geleen, Stadbroek, Zuidhof*
3 *PDV-locaties (Dr. Nolenslaan, Industriestraat-Bergerweg, Retailpark Sittard Geleen) en Makado*

Beschrijving winkelgebieden

De historische **binnenstad van Sittard** is het grootste winkelgebied van de Westelijke Mijnstreek. In het centrum is circa 39.100 m2 wvo detailhandel gevestigd, waarvan het grootste deel niet-dagelijks aanbod (ongeveer 31.800 m2 wvo). De binnenstad van Sittard heeft een sterke mix van aanbod (MKB vs. filiaal, detailhandel, horeca, leisure, dienstverlening) en meerdere trekkers liggen verspreid in het centrum. In het centrum van Sittard staan 80 panden leeg, met een totale omvang van 15.440 m2 wvo. Uit het koopstromen-onderzoek en gesprekken met ondernemers blijkt dat de verzorgingsfunctie van Sittard-centrum onder druk staat.

Winkelcentrum **Makado** is een perifeer gelegen, overdekt winkelcentrum, met een opvallende cirkelvormige opzet, een groot aantal gratis parkeerplaatsen en een diverse branchering met accent op het lagere en middensegment. Makado is de laatste decennia uitgegroeid tot een volwaardig koopcentrum (ruim 23.577 m2 wvo) met zowel dagelijks als niet-dagelijks aanbod. Makado vervult een sterke (boven)regionale functie. In tegenstelling tot bijvoorbeeld het centrum van Sittard, wordt Makado doelgericht en relatief kort bezocht (70% van de inwoners is binnen het uur weg, terwijl 77% van de bezoekers binnen twee uur weg is).

Het **centrum van Geleen** ligt centraal in de kern Geleen. Het detailhandelsaanbod is de laatste jaren significant teruggelopen tot circa 23.000 m2 wvo, bestaande uit 6.945 m2 wvo dagelijks aanbod en ruim 16.000 m2 wvo niet-dagelijks. De leegstand in het centrum van Geleen is daarnaast omvangrijk met bijna 14.800 m2 wvo. Dit is circa 30% van het totaal aantal verkooppunten. Dat is meer dan het totaal aan winkelmeters wat in 2010 is toegevoegd met de oplevering van het centrumplan (circa 12.000 m2 wvo). De leegstand is niet geconcentreerd in een bepaald gebied maar ligt verspreid over het hele centrum. Het niet-dagelijks aanbod in Geleen is over de jaren dramatisch afgenomen. Veel landelijke formules zijn uit het centrum vertrokken (zoals H&M, New Yorker, Bart Smit en recent Bristol). De van oudsher bestaande regionale aantrekkingskracht voor het zuidelijk deel van de Westelijke Mijnstreek heeft het centrum van Geleen verloren.

De Westelijke Mijnstreek kent een viertal **dorpscentra**, waarvan Stein en Beek relatief grote dorpscentra hebben en Elsloo en Born over een kleiner type dorpscentrum beschikken. In het moderne centrum van **Stein** zijn twee moderne supermarkten te vinden met aanvullend dagelijks en niet-dagelijks aanbod, terwijl in het centrum van **Beek** één supermarkt in en één aan de rand van het centrum te vinden zijn met voldoende dagelijks aanbod. Met name voor dorpscentra van Stein en Beek geldt dat, behalve de boodschappen, ook overige centrumfuncties (zorg, diensten, ambulant, horeca e.d.) belangrijk zijn voor het dorpshart.

De Westelijke Mijnstreek kent nog twee kleine dorpscentra. Namelijk het centrum van **Born** in de Sittard-Geleen en het centrum van **Elsloo** in Stein. In Born zijn twee supermarkten aanwezig in het dorpscentrum die complementaire aan elkaar zijn. In Elsloo is nog maar één supermarkten, gelegen in het centrum, de andere (op 500 meter van het centrum) is vertrokken.

Beide dorpskernen vervullen een belangrijke verzorgingsfunctie voor de eigen kern en omgeving.

In de gemeente Sittard-Geleen is eveneens een aantal wijk- en buurtcentra te vinden, met minimaal 1 en maximaal 2 supermarkten. In Sittard gaat het om Limbrichterveld, Kemperkoul en Stadsbroek, in Geleen om Bloemenmarkt, Zuidhof, Oud Geleen en het centrum van Munstergeleen, allen met een ondersteunende functie voor de dagelijkse boodschappen. Het aanbod sluit dan ook aan bij deze functie. De leegstand in de buurtcentra is laag. Alleen de Bloemenmarkt kent een hoger leegstandspercentage. Bij het Fortunastadion zijn twee supermarkten gevestigd die zich richten op Sittard-Zuid. In de kernen Grevenbicht, Urmond, Spaubeek en Neerbeek is eveneens beperkt detailhandelsaanbod aanwezig met een functie op buurtniveau.

Daarnaast beschikt de Westelijke Mijnstreek over een aantal locaties met **perifere detailhandel**. In de SVREZL staan de volgende perifere locaties benoemd: Retailpark Sittard Geleen (voorheen Gardenz), Fortuna Stadion, Handels-centrum Bergerweg. In praktijk is echter ook een cluster aan de Dr. Nolenslaan en op Beekerhoek waar te nemen. Stein beschikt met de Poort van Stein eveneens over een mogelijke locatie voor perifere detailhandel. Daarentegen is Fortuna Stadion als perifeer cluster niet van de grond gekomen. De perifere clusters verschillen elk van elkaar, zowel qua opzet als qua branchering en verzorgingsgebied. Een heldere positionering en thematisering per cluster ontbreekt, waardoor een duidelijk onderscheid tussen de perifere clusters beperkt zichtbaar is voor de consument.

Retailpark Sittard Geleen is de grootschalige perifere detailhandelscluster in de Westelijke Mijnstreek. In 2003 werd deze nieuwe, aanvankelijk als tuinboulevard, locatie geopend met als thema Huis en Tuin. Na jaren van hogere leegstand, is anno 2022 de leegstand zeer beperkt op het Retailpark.

Industriestraat Bergerweg is gelegen naast de autoboulevard van Sittard en sluit qua branchering daarop enigszins aan. Er is echter een divers aanbod gevestigd waaronder twee supermarkten (een fullservice en discountsupermarkt) en aanbod gericht op mobiliteit (ABC-branches) en het grovere PDV-aanbod zoals tegels, sanitair etc. In het kader van mobiliteit-gerelateerde detailhandel is ook de verkoop van scooters toegestaan op de Bergerweg.

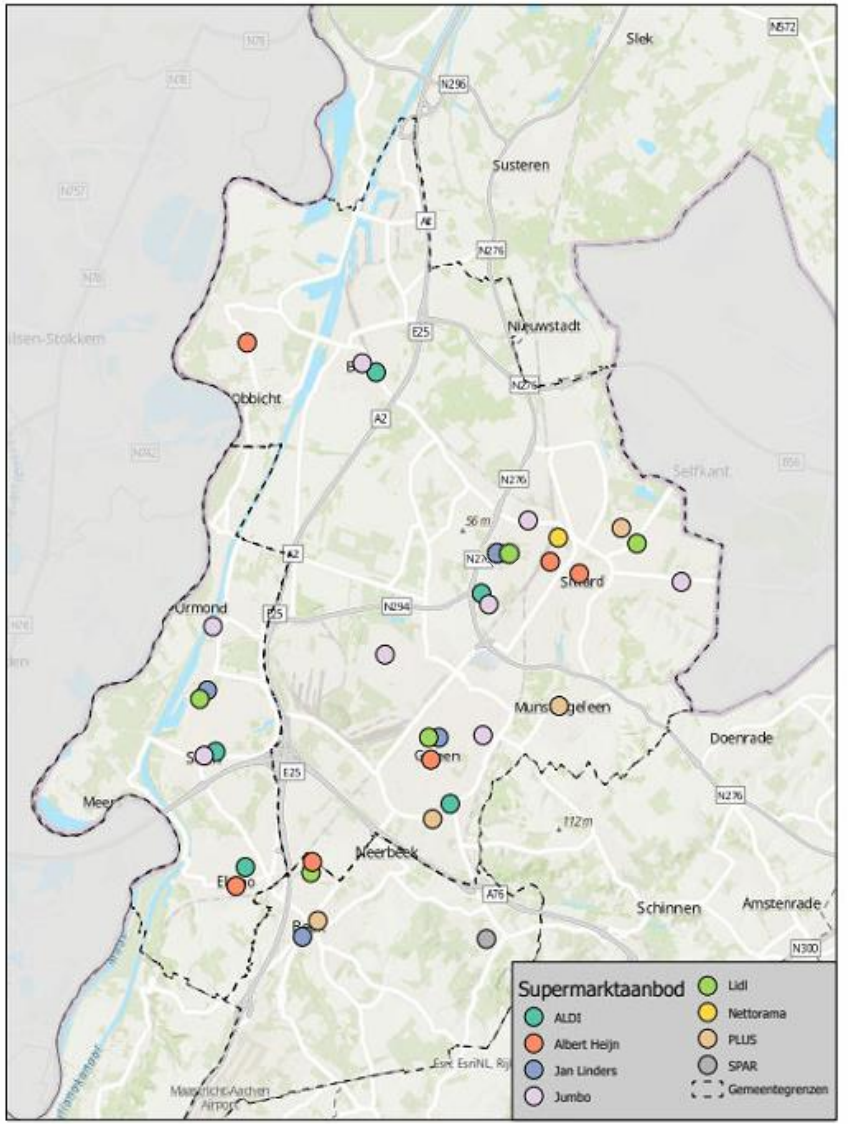
Rond het **Fortuna** stadion is door de jaren heen getracht een perifere detailhandelscluster rond het thema sport te realiseren. De markt heeft voorgenoemde locatie echter niet opgepakt, waardoor de gewenste detailhandelsontwikkeling met als thema *sport* niet van de grond is gekomen. Op dit moment domineert het dagelijkse aanbod door de gevestigde Aldi. Eind 2021 is het dagelijkse aanbod uitgebreid met een Jumbo, waardoor twee solitaire supermarkten naast elkaar gevestigd zijn. Rond het Fortunastadion zijn diverse leisure-aanbieders gevestigd.

Dr. Nolenslaan, Poort van Stein en **Beekerhoek** zijn locaties gelegen op een bedrijventerrein en niet in de SVREZL opgenomen als perifere locatie. Dr. Nolenslaan heeft een lokale verzorgingsfunctie voor het noordelijke deel van de Westelijke Mijnstreek, terwijl Beekerhoek voornamelijk inwoners uit het zuidelijke gedeelte van de subregio bediend.

Supermarktaanbod

De Westelijke Mijnstreek telt 33 **supermarkten** met een totale omvang van circa 41.000 m2 wvo. Het aanbod is gevarieerd met verschillende formules zowel in service- als in het discountsegment. Door de fijnmazige structuur beschikken veruit de meeste inwoners op korte afstand van de woning over tenminste één supermarkt.

De meeste supermarkten maken onderdeel uit van dorps-, wijk- en buurtcentra. Opvallend is niettemin dat diverse supermarkten zijn gevestigd op solitaire of deels periferie locaties zonder ruimtelijk-functionele relatie met de aangewezen boodschappen-centra of winkelgebieden. Dit is enerzijds historisch zo gegroeid (zoals de supermarkten op de Industriestraat in Sittard) of pas recent ontstaan (zoals de supermarktontwikkeling bij Fortuna). Supermarkten zijn, als publiekstrekkers, belangrijke onderdelen die het winkelaanbod structureren. Supermarkten hebben daardoor een belangrijke meerwaarde voor (het functioneren van) winkelgebieden.



Figuur 2. Spreiding aanwezige supermarktaanbod (Locatus 2022, bewerkt door Ginder)

Bouwsteen 2: Consumentendraagvlak

In de drie gemeente van de Westelijke Mijnstreek wonen in totaal 132.339 inwoners (bron: CBS, 2022). Sittard-Geleen is verreweg de grootste gemeente met ruim 91.700 inwoners waarvan circa 37.000 in Sittard, 31.600 in Geleen en de rest verdeeld over de kleinere kernen zoals Born. De gemeente Stein heeft circa 24.800 inwoners verdeeld over de drie kernen: Stein, Elsloo en Urmond. In de gemeente Beek wonen ruim 15.800 inwoners waarvan de meeste inwoners in de gelijknamige kern Beek wonen.

Bevolking verandert en verwachte afname inwonertal

Het aantal inwoners neemt in de gehele Westelijke Mijnstreek al jaren af. Volgens recente prognose (CBS en Sittard in cijfers) daalt het aantal inwoners in Westelijke Mijnstreek met een percentage tussen 2,2 en 0% tot 2030, ten opzichte van 2022. De prognoses zijn daarmee minder negatief dan eerder, maar de tendens is niettemin nog steeds neerwaarts. Opgemerkt moet worden dat het hier om prognoses gaat. Ontwikkelingen rondom Chemelot kunnen een minder negatief effect hebben op deze prognoses.

Naast daling van het aantal inwoners, verandert ook de huishoudsamenstelling. Het aantal eenpersoonshuis-houdens groeit, ook in de Westelijke Mijnstreek. Het vrij besteedbaar inkomen van eenpersoonshuishoudens komt daardoor verder onder druk. Het alleen wonen is duur en in combinatie met de vaste lasten blijft er minder geld over voor zaken zoals kleding of andere producten.

Lager inkomen en vergrijzing versterken druk op draagvlak

Het gemiddeld inkomen in de drie gemeenten is lager t.o.v. het Nederlands gemiddelde. Er sprake van een sterke vergrijzing en het aantal 65+'ers is al hoger dan het landelijk gemiddeld en zal richting 2030 volgens CBS nog met 14% toenemen. Voor winkels is dit nadelig aangezien ouderen over het algemeen meer geld uitgeven aan services en diensten en minder aan producten. Daarnaast heeft de vergrijzing van de (lokale) bevolking gevolgen voor de haalbare hoeveelheid (lokale) voorzieningen.

Westelijke Mijnstreek in het hart van de Euroregio

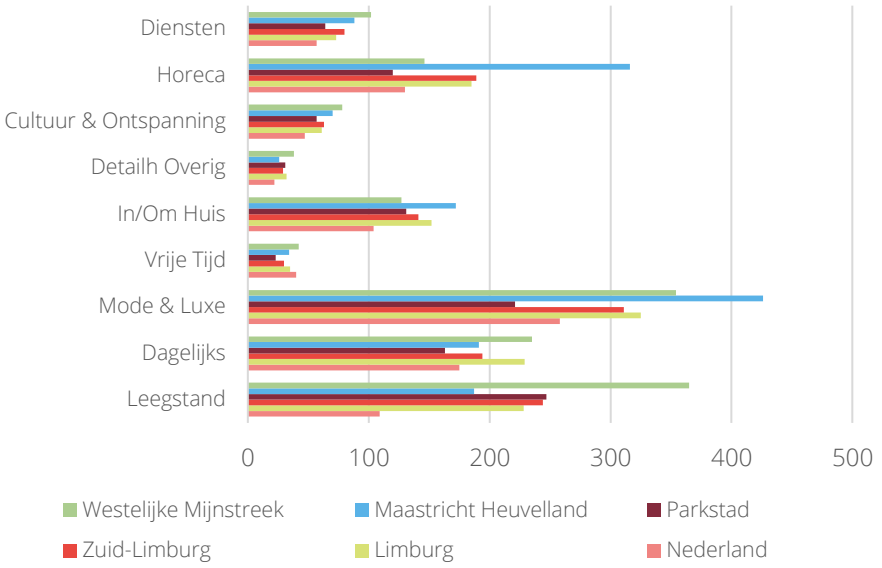
Waar je ook staat in de Westelijke Mijnstreek, de grens met Duitsland of België is altijd op een steenworp afstand. De Westelijke Mijnstreek grenst aan de Belgische provincie Limburg en de Duitse deelstaat Noord-Rijn Westfalen. Twee dichtbevolkte en geïndustrialiseerde regio's met ook een hoge concentratie aan detailhandel dicht in de buurt van de grens met Nederland. Op het gebied van detailhandel is er veel wisselwerking tussen de drie regio's in de drie landen. Veel Belgen komen naar de winkelgebieden in de Westelijke Mijnstreek voor hun boodschappen of om te winkelen. Terwijl veel Nederlanders (vooral vanuit Sittard) over de grens in Duitsland hun boodschappen doen. In de gemeente Selfkant wonen circa 10.000 inwoners terwijl over de grens in België circa 40.000 mensen wonen in de nabijheid van de Nederlandse grens.



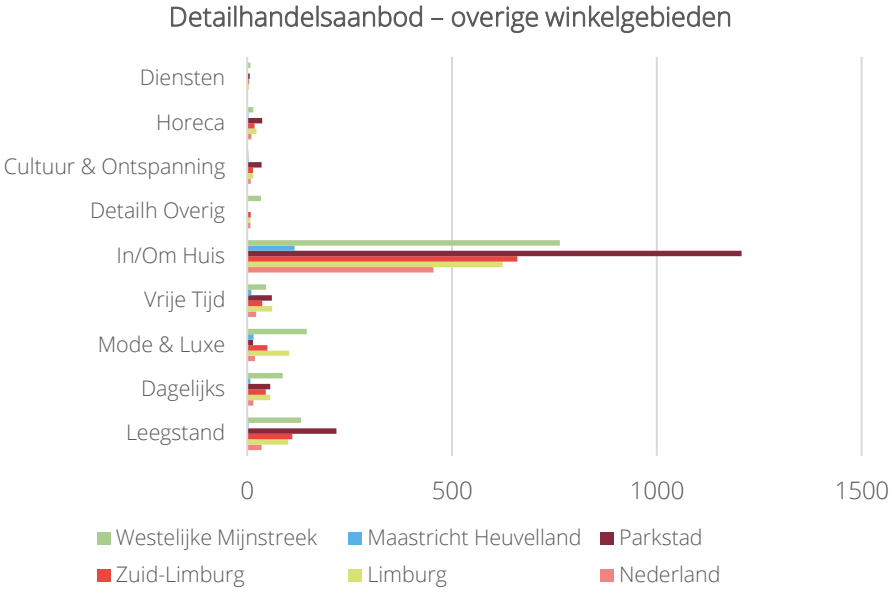
Bouwsteen 3: Benchmark

Figuur 4 en 5 tonen de benchmark van het winkelaanbod (wvo per 1.000 inwoners) van de Westelijke Mijnstreek in vergelijking met de twee andere Zuid-Limburgse regio's Parkstad en Maastricht Heuvelland en het Zuid-Limburgse, Limburgse en Nederlands gemiddelde. Er is gekozen voor de twee Limburgse regio's omdat die qua profiel, verzorgingsgebied, ligging, structuur en voorzieningenniveau op elkaar lijken. Op deze manier wordt het huidige aanbod zowel ruimtelijke als binnen de verschillende branches in beeld gebracht. De benchmark uitgevoerd voor centrale winkelgebieden (centrumgebieden) en voor overige winkelgebieden (voornamelijk PDV-locaties). Hiervoor is de winkelgebiedhoofdtype indeling van Locatus gebruikt (zie bijlage III). Uit de benchmark komen de volgende punten naar voren:

- De Westelijke Mijnstreek scoort hoog op bijna alle branches en op het gebied van leegstand. Dit betekent dat er –in vergelijking met andere regio's - veel winkels zijn in de Westelijke Mijnstreek. Vergeleken met het Nederlands gemiddelde is de leegstand in centrumgebieden zelfs drie keer zo groot. Dit komt doordat vooral in de centrumgebieden van Sittard en Geleen veel leegstand is te vinden;
- De centrumgebieden (bovenste figuur) in de Westelijke Mijnstreek hebben een belangrijke functie in de dagelijkse sector. Veel dagelijks aanbod is in vergelijking tot de andere regio's gevestigd in de centrumgebieden. Bovendien valt op dat ook op de perifere locaties het nodige dagelijkse aanbod gevestigd is. De Westelijke Mijnstreek beschikt over relatief veel dagelijks aanbod;
- De centrumgebieden hebben een bovengemiddeld aanbod aan Mode & luxe. Een branche die in centrumgebieden onder enorme druk staat;
- Het aanbod Vrije tijd, Cultuur & Ontspanning en Diensten is goed op orde. Horeca blijft, ondanks de groei van de afgelopen jaren, achter;
- In de Westelijke Mijnstreek is een opvallend groot aanbod aan Mode & luxe gevestigd op de periferie. Dit is te verklaren door de positie van Makado waar ruim 10.000 m2 wvo aan Mode & luxe is gevestigd. De aanwezigheid van een sterke winkelcluster met een diverse recreatief winkelaanbod in de periferie vormt een interessante vestigingslocatie voor (groot)winkelketens. Deze ontwikkeling staat echter op gespannen voet met de winkelgebieden in de top van de winkelhiërarchie, de centrumgebieden, waar van oudsher juist veel recreatief aanbod is gevestigd;
- Op het gebied van In/Om Huis (branches die veelal op perifere locaties zijn gevestigd), neemt Parkstad de koppositie (door de Woonboulevard). De Westelijke Mijnstreek komt op de tweede plek.



Figuur 4. Benchmark detailhandelsaanbod centrale winkelgebieden Westelijke Mijnstreek in wvo per 1.000 inwoners (Locatus 2021, bewerkt door Ginder)



Figuur 5. Benchmark detailhandelsaanbod overige winkelgebieden Westelijke Mijnstreek in wvo per 1.000 inwoners (Locatus 2021, bewerkt door Ginder)

Bouwsteen 4: Trends & ontwikkelingen

Dynamiek in detailhandel

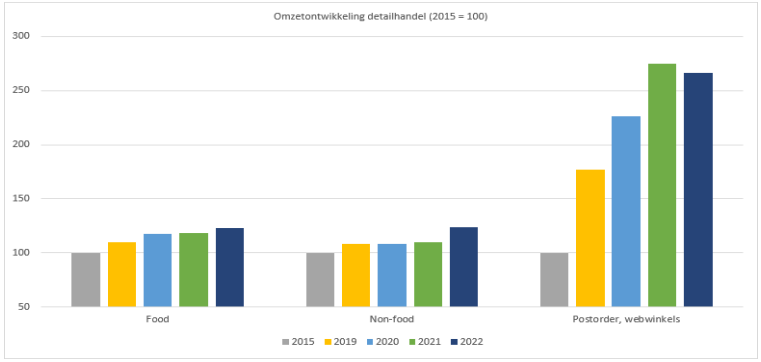
De dynamiek in de detailhandel is groot en werd versterkt door de coronacrisis. Dit is terug te zien in de cijfers van het CBS (figuur 6). Sinds 2010 is sprake van groei in de food-detailhandel. Die groei is in het 2020 versterkt, mede door de tijdelijke sluiting van de horeca. De omzet in de non-food-detailhandel groeit nauwelijks sinds 2010. Bij de sluiting van niet-essentiële winkels bij de lock down eind 2020 en begin 2021 is de omzet verder gedaald en daarna weer gestegen dankzij het inhaaleffect. Ondertussen is de omzet van webwinkels sinds 2010 meer dan verdrievoudigd. Die omzetgroei wordt bevestigd door cijfers over de Nederlandse pakketmarkt. Die was in 2018 goed voor 500 miljoen pakketten, in 2019 voor 576 miljoen en in 2020 voor 778 miljoen pakketten (bron: Autoriteit Consument en Markt). Daarvan zijn er 586 miljoen naar Nederlandse adressen verzonden (bron: ACM, juni 2021). De groei zet in 2021 door, via webwinkels en platforms. Verkoopplatforms als Bol, Amazon, Wehkamp, Zalando, Marktplaats, en Alibaba dragen bij aan de online groei. Als winkeliers participeren wordt een marge aan commissie verrekend. Dat online omzet groeit zegt weinig over de winst. Cool Blue kent in 2020 een omzet van € 2 miljard en een winst van 0,3%!

Fysieke en digitale detailhandel vervlechten

De grenzen tussen offline en online kopen van producten vervagen steeds meer. De online bestedingen komen niet alleen bij pure webwinkels. Er komen steeds meer platforms waarop bedrijven producten aanbieden (Bol, Wehkamp, Marktplaats en Amazon). Door het gebruik van apps, social media en hoog betaalgemak met smartphones lopen de verschillende vormen en aankoopkanalen steeds meer door elkaar, ook wel omni-channeling genoemd. Sommige winkels hebben een distributiefunctie voor uitlevering of inname van pakketten. Solitaire afhaalpunten nemen toe, maar thuisbezorging bij online aankopen blijft nog favoriet. Het laat wel zien dat in de detailhandel fysiek en digitaal niet meer los van elkaar te zien zijn.

Verschil in omzetontwikkeling is groot tussen branches

Binnen de detailhandel zijn er verschillen in de omzetontwikkeling per hoofdbranche (Bijlage IV). Er is een groot omzeteffect van de COVID-pandemie zichtbaar geweest op sommige branches door de sluiting van winkels en horeca. Branches die het al moeilijk hadden kregen extra klappen. Een sterke groei is er bij de ‘essentiële winkels’ in food (supermarkten en vers-speciaalzaken) en persoonlijke verzorging. Tussen 2010 en 2022 zien we sterke omzet-afnames in de branches speelgoed en electronica.



Figuur 6. Omzetontwikkeling in de sectoren food, non-food en webwinkels tussen 2010 en 2022. Bron: CBS, bewerkt door Ginder.

De branche recreatieartikelen (lectuur, sport en outdoor e.d.) kende een omzetdaling tot 2014 en is daarna redelijk stabiel. De perifere, grootschalige branches doe-het-zelf en wonen vertonen een sterk herstel sinds 2014, met tijdens en na de pandemie extra omzetgroei bij alle branches van In/Om Huis (inclusief fietsen, speelgoed en electronica). De omzet bij de fysieke modewinkels (kleding-schoenen e.d.) nam tot en met 2019 geleidelijk af, met een sterke daling in 2020 als gevolg van de pandemie. De voorlopige cijfers van 2022 laten een herstel zien maar nog niet tot het niveau van 2019.

Aanbod ontwikkelt zich parallel aan omzet

Over de periode 2010-2022 is een duidelijk verschil qua aanbodontwikkeling te zien. Voor de branches warenhuizen, kleding-schoenen, huishoudelijk, sport/spel/hobby, media en consumentenhoreca is het netto aanbod in m2 WVO (zie bijlage IV) afgenomen. Met andere woorden, voor deze **branches geldt dat het krimpbranches zijn wat betreft fysieke winkelmeters**. Voor de perifere branches blijkt het aanbod stabiel over de afgelopen jaren. Branches die groeien in aantal meters (schaalvergroting of meer winkels) zijn supermarkten, persoonlijke verzorging, auto & fiets en overige detailhandel.

Wijzigend consumentengedrag

De markttrends in de omzet- en aanbodontwikkelingen laten zien dat het koopgedrag van de consument structureel is veranderd door de opkomst van internet. De grootste effecten treden op in de middelgrote en grotere centrumgebieden, zoals het centrum van Sittard, die van oudsher sterk afhankelijk zijn recreatieve mode- en vrije tijdsaankopen. De consument laat deze gebieden ook steeds vaker links liggen en kiest voor 'een dagje winkelen' voor de grote Nederlandse binnensteden, zoals Maastricht. Deze locaties hebben een uitgebreid niet-dagelijks winkelaanbod en een grote diversiteit aan horeca en leisure voorzieningen. Het zijn bij uitstek de centra om recreatief en vergelijkend te winkelen.

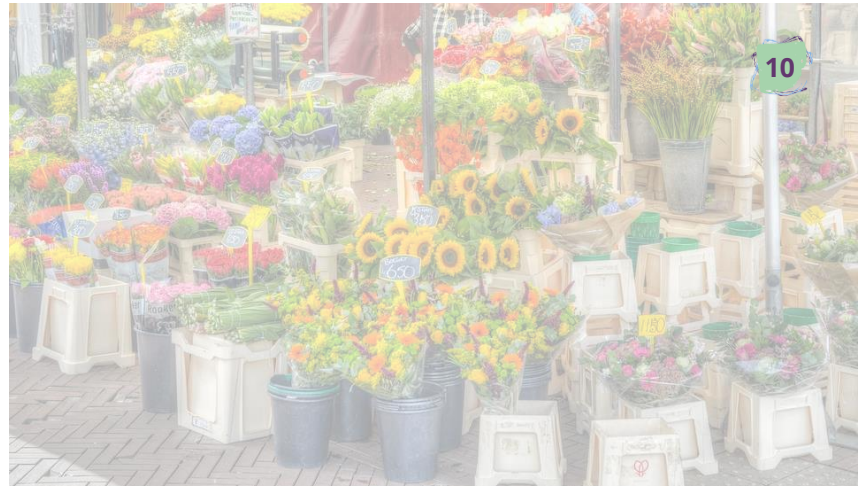
Kortom, de populariteit van deze grotere winkelgebieden heeft gevolgen voor de regionale winkelfunctie van Sittard (Geleen heeft deze functie al deels verloren). Middelgrote centrumgebieden worden steeds lokaler bezocht. Ook voor het doelgerichte winkelen ondervinden deze gebieden concurrentie van internet en van de dorps-, wijk- en buurtcentra (compleet dagelijks aanbod, hoog gemak en gratis parkeren). Het gevolg is dat het winkelaanbod op deze plekken sterk onder druk staat met leegstand tot gevolg. Middelgrote centra hebben ook kansen, maar zullen in de toekomst een beperkter winkelprogramma dragen.

De dorps- en buurtcentra hebben vooral perspectief als aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen. Met daarnaast aankopen voor frequent benodigde niet-dagelijkse producten (in het verlengde van de boodschappenfunctie), zoals huishoudelijk artikelen en bloemen. Een compleet dagelijks aanbod in deze gebieden biedt perspectief voor de toekomst en is een belangrijke voorwaarde om ook het bestaande niet-dagelijkse aanbod zoveel mogelijk in stand te houden voor de lokale consument.

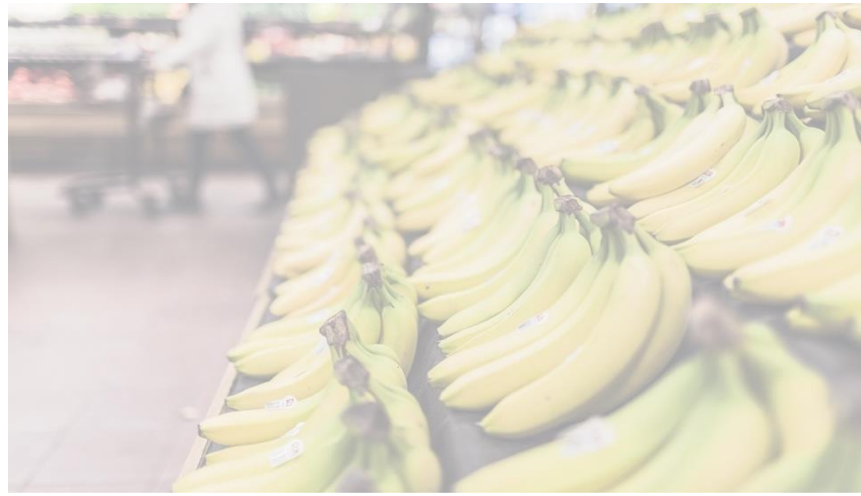
Afname niet-dagelijkse winkels en toename leegstand

Het aantal fysieke winkels neemt al jaren in heel Nederland af. Dat geldt voor zelfstandigen die bijvoorbeeld geen opvolging hebben maar de laatste jaren ook voor winkelketens die zich niet goed kunnen onderscheiden van het online aanbod. Online is immers een veel groter aanbod makkelijker te vinden en te vergelijken. Als gevolg hiervan is de leegstand toegenomen. Hierdoor ontstaan nog meer 'gaten' in het aanbod, deels tijdelijk en deels permanent. Herstel zal zeer locatie afhankelijk zijn, met grote verschillen tussen en binnen winkelgebieden.

Vooral de centra van Sittard en Geleen zullen geconfronteerd worden met formules of branches die onder druk staan. Dit geldt in mindere mate voor de dorpscentra van Stein en Beek omdat hun aanbod vooral op dagelijks is gericht en met een kleine plus van niet-dagelijkse aanbieders. Met name het hogere aandeel MKB in bijvoorbeeld Beek zorgt ervoor dat het aanbod minder afhankelijk is van grote formules.







Functieverbreding als kans

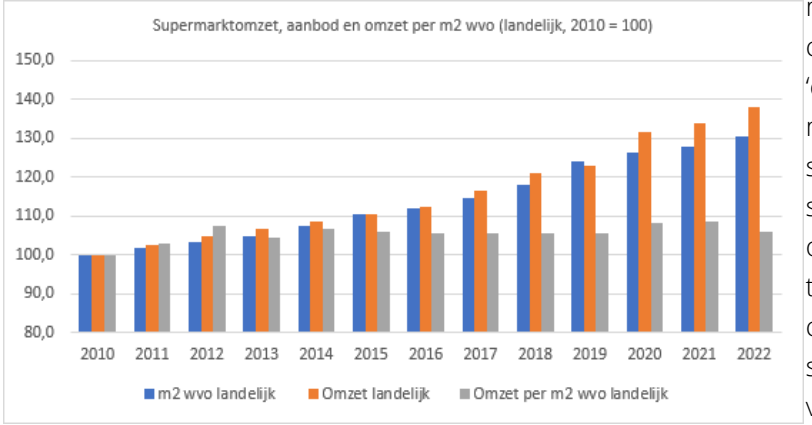
Het belang van niet-dagelijkse winkels in winkel- en centrumgebieden is de laatste jaren afgenomen. Veel centra transformeren nu geleidelijk van ‘place to buy’ naar ‘place to be’. Bij deze transitie speelt transformatie van leegkomende winkelpanden naar andere functies een belangrijke rol zoals woningen, horeca, dienstverleners, ambacht, leisure, kantoren, sport of sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen. Horeca is ook voor kleinere winkelgebieden niet alleen het verlengstuk van een bezoek aan een winkel, maar ook andersom. Functieverbreding is niet alleen een noodzakelijk kwaad om leegstand in te vullen. Het zorgt voor meer bezoekredenen en meer trekkracht van een winkelgebied.

Brancheverbreding op perifere locaties

In de detailhandel vindt steeds meer brancheverbreding plaats. Sinds geruime tijd gebeurt dit in de handel van volumineuze goederen (PDV) en grootschalige winkels (GDV), maar in toenemende mate ook in andere detailhandelsbranches en -locaties. Vooral winkelformules die traditioneel op perifere locaties gevestigd zijn, zoals bouwmarkten en woonwinkels, hebben met de tijd een enorme assortimentsverbreding doorgevoerd. Brancheverbreding kan een ‘gevaar’ vormen voor de detailhandelstructuur, waarbij de grote centrumgebieden en binnensteden de top van de winkelhiërarchie vormt. Het betreft namelijk veel branches die ook recreatief bezocht worden.

Ontwikkelingen in de supermarktbranche

Grote dynamiek in supermarktbranche en dagelijkse sector. De laatste 15 jaar zijn de omzet en het aanbod in de supermarktbranche sterk gegroeid. De omzet per m2 WVO ligt sinds 2012 op ongeveer hetzelfde niveau. In 2022 is de omzet in de dagelijkse sector én in de supermarktbranche verder gegroeid; de omzet per m2 WVO nam iets af, zie onderstaande figuur.



Figuur 7. Omzetontwikkeling supermarkten (CBS 2022, bewerkt door Ginder)

De groei werd veroorzaakt door de pandemie, horeca en niet-essentiële winkels waren geruime tijd dicht. Door de heropening van de horeca zal de supermarktomzet zal de sterke omzetgroei voorbij zijn. De omzet in de fysieke supermarktbranche zal niettemin naar verwachting de komende jaren blijven stijgen, ook in de dagelijkse sector.

Supermarkten onmisbaar in centra

Supermarkten zijn cruciaal voor het behoud van vitale wijken en dorpen. Het zijn de dragers van dit soort centra omdat winkels, horeca en dienstverleners profiteren van de publieksaantrekkende werking. Een moderne service-supermarkt kan zo’n 10.000 – 15.000 bezoekers per week trekken. Moderne supermarkten hebben tegenwoordig een minimale omvang tussen de 1.000 en 1.500 m2 wvo. Deze maatvoering sluit aan bij de wensen van de hedendaagse consument die een breed assortiment en ruimte opzet ‘eist" die omvang is een breed assortiment aan producten mogelijk. Van supermarkten profiteren vooral dagelijkse speciaalzaken. Naast de economische synergie vervult een supermarkt een sociale functie: het is een natuurlijke ontmoetingsplek waar dynamiek is en bezoekers elkaar treffen. Daarmee draagt een supermarkt bij aan de sociale cohesie binnen een gebied. Kortom, supermarkten zijn structuurbepalend voor zowel andere functies en voorzieningen als voor het woon- en leefklimaat van de bewoners.

Bezorging

De laatste 2 jaar zien we dat het aandeel online aankopen in de dagelijkse sector snel toeneemt. Dit is voor 90% thuisbezorging, afhalen blijft marginaal (bron: Deloitte 2021). Pick-up-Points van supermarkten zijn gelokaliseerd bij een bestaande supermarkt, maar komen ook voor op solitaire traffic-locaties buiten het winkelgebied. Het betreft hier vooral voor de consument goed bereikbare locaties, waarbij gemak voorop staat.

Flitsbezorging is de nieuwste trend en groeit hard in de grotere steden, maar speelt in de Westelijke Mijnstreek nog geen rol. Supermarktketen Jumbo werkt samen met flitsbezorgbedrijf Gorillas. De bezorgdienst, die in verschillende steden actief is en belooft boodschappen binnen enkele minuten te bezorgen, levert producten van Jumbo. Het is belangrijk om deze trend in de gaten te houden, hoewel de fase van sterke groei al lijkt te zijn geweest.

Horeca

De horecaomzet liet tot en met 2019 een sterke groei zien. De Drankensector bleef als enige iets achter maar de Hotel-, Restaurant- en Fastserviceomzet groeien gestaag door. Sinds de coronapandemie begin 2020 is er een enorme trendbreuk ontstaan. De grootste klappen vallen in de Dranken-sector (uitgaan) en Hotelsector (toerisme en zakelijke markt), gevolgd door de Restaurants: die hebben wat minder beperkingen gehad. Fastservice heeft haar positie goed weten vast te houden. Dat komt met name door haar uitgebreide bezorg- en afhaalmogelijkheden, mede door de beperkte openstelling van de overige horeca. De aanbodgroei in de horeca is er nu grotendeels uit. De pandemie heeft grote omzetgevolgen en schept onzekerheid voor de toekomst. De faillissementsgolf is nog uitgebleven, en de trendbreuk kan ook goed zijn voor vernieuwing van het ondernemerschap.

Blurring, met horeca als ondergeschikte nevenactiviteit

Een trend die zichtbaar is gaat over de functiemix van detailhandel met Horeca, Leisure en Diensten. Bij ondergeschikte horeca wordt dan gesproken over Blurring. Dit maakt de winkelconcepten aantrekkelijker en geeft een impuls aan de klantbeleving en de verblijfsduur.



Bouwsteen 5: Behoefte detailhandel

DPO: distributieplanologisch onderzoek

Om een indicatie te geven van de kwantitatieve behoefte aan detailhandel zijn distributieplanologische berekeningen gemaakt voor de huidige en toekomstige situatie (zie bijlage V) . De indicatieve berekeningen geven een beeld van het economisch functioneren en eventuele uitbreidingsruimte van zowel dagelijkse- als niet-dagelijkse detailhandel. Voor het in beeld brengen van de behoefte is een analyse gemaakt voor de regio en gemeenten als geheel.

Koopstromen: veel wisselwerking tussen gemeenten

In de Westelijke Mijnstreek is in 2019 een koopstromen-onderzoek uitgevoerd (KSO Limburg 2019). De resultaten van dit onderzoek geven onder meer inzicht in de huidige koopkrachtbinding en –toevloeiing van bestedingen binnen de dagelijkse- en niet-dagelijkse sector, en binnen de gemeente voor de grootste kernen en winkelgebieden. Belangrijk aandachtspunt is dat de winkelstructuur in de Westelijke Mijnstreek niet op zichzelf staat. De grensligging zorgt ervoor dat vooral Belgen inkopen doen in de winkelgebieden in Sittard-Geleen (centrum Sittard), Beek (Makado) en Stein (centrum Stein). Door prijsverschillen in dagelijkse artikelen trekken veel Nederlanders naar Duitsland om daar aankopen te doen. Net over de grens ligt in Selfkant retailpark In der Fummer met een concentratie aan supermarkten: die blijken voor tweederde afhankelijk van Nederlandse klanten. De koopstromengegevens zijn input voor de distributieve berekeningen. Voor de toekomstige situatie is een zorgvuldige inschatting gemaakt, waarbij de huidige cijfers het uitgangspunt vormen.

Dagelijkse detailhandel

Koopstromen

In de huidige situatie is sprake van een binding van 85% op regioniveau. Met andere woorden, 85% van de bestedingen van inwoners van de regio komt terecht bij de winkelvoorzieningen binnen de regio.

De toevloeiing verschilt sterk per gemeente. Het aandeel toevloeiing in totale dagelijkse bestedingen in de gemeente Stein en Sittard-Geleen ligt rond de 13-15%. De relatief lage toevloeiingscijfers voor Stein en Sittard-Geleen komt doordat iedere gemeente/kern in de regio en daarbuiten zijn eigen boodschappenaanbod heeft, waardoor veel mensen in hun eigen gemeente boodschappen kunnen doen. Voor de gemeente Beek is de totale toevloeiing in de dagelijkse sector fors. Ruim 51% van alle bestedingen in de dagelijkse sector komt van buiten de gemeente zelf. Dit relatief hoge toevloeiingscijfer is te verklaren door de sterke positie van Makado en het centrum van Beek.

Voor in 2030 wordt verwacht dat de binding nagenoeg gelijk blijft. Binnen de Westelijke Mijnstreek kunnen er mogelijk wel lichte verschuivingen tussen en binnen gemeenten optreden vanwege uitbreiding, verplaatsing of vertrek van supermarkten. De toevloeiing zal in de toekomst naar verwachting nagenoeg gelijk blijven.

Geen kwantitatieve marktruimte in de gehele regio

In de huidige situatie functioneert het dagelijks winkelaanbod in de regio als geheel nog gemiddeld tot iets beneden het landelijk gemiddelde. Dit betekent niet meteen dat de gehele dagelijkse sector onder druk staat.

Over het algemeen kunnen winkels buiten de Randstad onder een lager landelijk gemiddelde functioneren o.a. vanwege de relatieve lage grondprijzen en exploitatiekosten. Voor de Westelijke Mijnstreek geldt dat de gemiddelde omzet per m2 wvo is gecorrigeerd met -5%. Bijlage V toont de DPO-berekening van de dagelijkse sector. Hieruit blijkt dat :

- In de gemeente **Beek** is er sprake van een marktevenwicht. Het dagelijks aanbod in het centrum van Beek functioneert iets beneden de landelijke norm. In Makado functioneert het dagelijks aanbod bovengemiddeld.
- In de gemeente **Sittard-Geleen** is sprake van forse overbewinkeling. Opvallend is het verschil in omzet per vierkante meter wvo tussen de centrumgebieden (Sittard en Geleen) en de buurtcentra en solitaire supermarktlocaties. De omzet per m2 laat zien dat Geleen-centrum sterk overbewinkeld is. De lage omzet wordt echter deels verklaard door de aanwezigheid van speciaalzaken en discount- of budgetstores in de dagelijkse sector .
- In **Stein** is een klein overschot dagelijks detailhandel aanwezig. De supermarkt concentratie aan de Industrieweg functioneert ver boven het landelijk gemiddeld. Het aanbod bestaat hier alleen uit twee supermarkten. Het is van belang om een duurzaam evenwicht te bewaren met het centrum. Elsloo is daarnaast ruim bemeten qua dagelijks aanbod.

Voor de dagelijkse sector in het geheel geldt dat **kwantitatieve marktruimte om aanbod uit te breiden op regioniveau ontbreek**t. Vanuit kwantitatief perspectief is er dus geen directe aanleiding om het dagelijks aanbod op regioniveau wezenlijk uit te breiden.

Echter, er bestaan wel verschillen op niveau van de verschillende winkelgebieden in de Westelijke Mijnstreek. In de kleine kernen bijvoorbeeld, zonder duidelijk aangegeven winkelgebied.

Kwalitatieve behoefte dagelijks aanbod

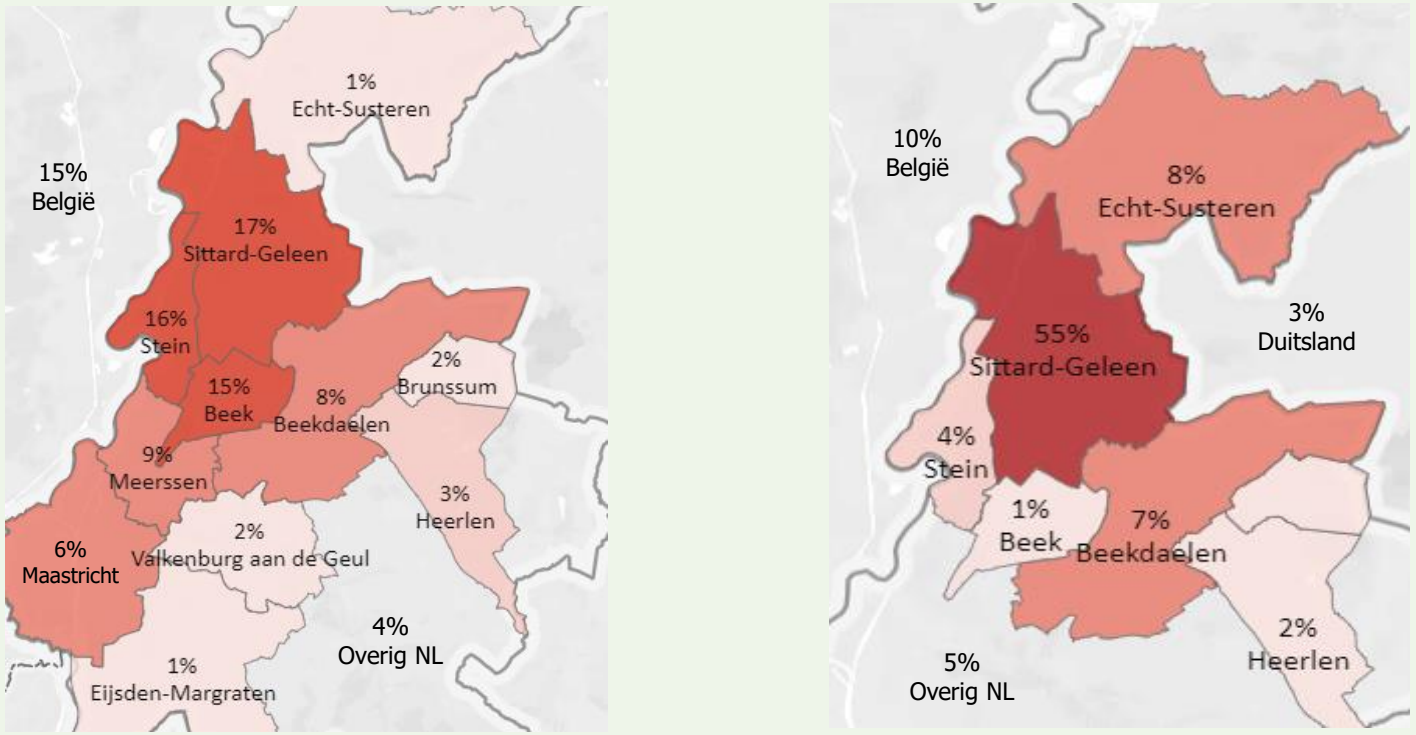
De distributieplanologische berekening is een indicatie voor het functioneren van het dagelijks aanbod. De marktruimte berekening is namelijk gebaseerd op aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen die op voorhand niet voor 100% worden voorspeld. De bevolkingsontwikkeling kan bijvoorbeeld sneller of minder snel verlopen, koopstromen kunnen zich anders ontwikkelen en bestedingen kunnen juist achteruit gaan. De uitkomsten uit de berekening zijn daarom richtinggevend. De kwalitatieve benadering is minstens zo belangrijk als de kwantitatieve benadering. In het kader van structuurversterking kan de geraamde distributieve ruimte in principe worden overschreden, mits de geschetste structuur behouden blijft en de ruimtelijk functionele effecten per saldo positief zijn. Daarom is versterking of modernisering van het supermarktaanbod in sommige gevallen wenselijk. Dit geldt met name voor de supermarkten in buurtcentra en kleinere kernen zonder duidelijk aanwezig centrum- of winkelgebied. In het kader van leefbaarheid is het belangrijk om hier het huidige dagelijks aanbod te behouden. Kleine supermarkten zijn immers steeds minder aantrekkelijk. Modernisering of een optimalisatieslag is een noodzaak om relevant te blijven voor kritische en mobiele consument. Het gaat hierbij nadrukkelijk niet om supermarkten op perifere of solitaire locatie buiten de gewenste voorzieningenstructuur.

Niet-dagelijks detailhandel

Regiofunctie Makado groeit, Sittard staat onder druk

Het aandeel toevloeiing in de totale niet-dagelijkse sector in de gemeente Beek is extreem hoog met 80%. Het bijzondere aanbod in het dorpscentrum maar vooral het zeer uitgebreide aanbod in Makado zorgen voor deze hoge toevloeiing. Circa 48% van de totale omzet in de niet-dagelijkse sector in Makado komt uit de Westelijke Mijnstreek, terwijl 52% van de bestedingen in Makado uit overige gemeente en België komen. **Makado** vervult daarmee een bovenregionale verzorgingsfunctie voor heel Zuid-Limburg.

Het aandeel toevloeiing in de niet-dagelijkse sector is in het centrum van Sittard 40%. Slechts 1% en respectievelijk 4% zijn afkomstig uit Beek en Stein. Naast inwoners uit Echt-Susteren en Beekdaelen, zijn het vooral Duitsers die het centrum bezoeken (10%). **Sittard centrum** heeft -anders dan bijvoorbeeld Makado- een historische binnenstad en leent zich voor een recreatief bezoek. Het succes van Makado heeft invloed op de verzorgingsfunctie van Sittard (en Geleen). Het centrum is op het gebied van winkelen niet vergelijkbaar met die van Maastricht.



Figuur 8. Aandeel binding en toevloeiing in totale omzet van Makado (links) en Sittard centrum (rechts) (koopstromenonderzoek Limburg, 2019)

Tot slot moeten de centrumgebieden van **Geleen** en **Stein** het vooral van de inwoners uit de eigen gemeente hebben. Van alle bestedingen aan niet-dagelijkse artikelen in deze centrumgebieden is meer dan 70% afkomstig van inwoners uit de eigen gemeente. Stein ontvangt daarnaast nog enige toevloeiing van de Belgische consument.

Economisch functioneren per gemeente/winkelgebied

Tussen de drie gemeente en winkelgebieden zijn verschillen in het economisch functioneren van de niet-dagelijkse sector (Bijlage V). In de gemeente **Beek** functioneren het centrum en Makado hoger dan de norm voor centrumgebieden en perifere detailhandel. Vooral Makado functioneert goed vanwege het hoge aandeel Mode & Luxe, Vrije Tijd (deze branches hebben een hogere omzet per m2 wvo) en aanvullend dagelijks aanbod. De centra van **Sittard en Geleen** functioneren beide beneden de landelijke norm. Beide centra hebben te maken met sterke concurrentie van omliggende winkelgebieden, zowel over de grens (Selfkant), als in de regio (Makado, Maastricht, Outlet Roermond, etc.). Qua omzet per vierkante meter blijven deze gebieden achter. Vooral Geleen scoort fors minder. De hoge mate van leegstand is een belangrijke indicator voor het goed functioneren van een winkelgebied. Veel leegstand trekt immers leegstand aan en heeft een negatieve invloed op de beoordeling van de consument. Daarnaast heeft leegstand een negatieve invloed op de perceptie van het winkelgebied. De consument vindt het centrum van Geleen niet aantrekkelijk genoeg en wijkt uit naar andere gebieden

of bestelt online. De bezoekfrequentie en bezoekduur gaan achteruit wat invloed waardoor de omzet en het functioneren onder druk staan. Het centrum van **Stein**, de locatie in de gemeente met de meeste niet-dagelijkse winkels, scoort iets beneden de norm voor centrumgebieden.

De perifere detailhandelscluster **Handelscentrum Bergerweg** en **Retailpark Sittard Geleen** scoren beide rond de norm voor perifere detailhandel. Vooral Winkelzone Bergerweg profiteert van de trekkracht van de twee supermarkten. Uit koopstromenonderzoek blijkt dat Retailpark Sittard Geleen, als middelgrote perifere winkelconcentratie, onder druk staat. De grote perifere winkelgebieden (zoals de Woonboulevard in Heerlen en Retailpark Roermond) hebben een duidelijke positie binnen (Zuid-)Limburg en de kleinere lokaalverzorgende locaties weten nog steeds vooral bestedingen uit de eigen gemeente aan te trekken. Retailpark Sittard Geleen valt daardoor in de middenmoot en weet moeilijk de concurrentie aan te gaan met de andere gebieden. De regiofunctie neemt daardoor af, terwijl de inwoners steeds sterker op de grotere perifere locaties zijn georiënteerd. Oplossingen worden vaak gezocht in het kader van brancheverbreding of versoepelingen van maatvoeringbeperkingen. Dit kan echter op gespannen voet staan met de recreatieve winkelgebieden, maar ook met andere winkelgebieden in de regio, die ook onder druk staan als gevolg van verschuiving van consumentengedrag naar grotere plaatsen. Weloverwogen en zorgvuldige besluiten zijn daardoor nodig.

Geen marktruimte in de regio

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de niet-dagelijkse sector in de Westelijke Mijnstreek zijn niet los te zien van de (groeiende) impact van online winkelen. De verdere groei van het online marktaandeel heeft gevolgen voor de behoefte aan fysieke winkels en winkelmeters. Immers, naarmate consumenten minder besteden in winkels, daalt de omzet (en winstgevendheid) in branches en komt het functioneren onder druk te staan. Ook de bevolkingsontwikkeling heeft de komende jaren impact op de bestedingen en draagvlak voor de niet-dagelijkse detailhandel (zowel die centrumgebieden als op perifere locaties is gevestigd).

Gezien de al aanwezige leegstand in de regio, trends, demografische ontwikkelingen en de branches met krimp is er **op regioniveau geen sprake van uitbreidingsruimte maar juist van een negatieve marktruimte**.

01

Bijlagen

Bijlage I. Ontwikkeling detailhandelsaanbod Westelijke Mijnstreek 2009 - 2022

GEMEENTE BEEK	2022		T.O.V. 2009	
	VKP	WVO	VKP 2009	VERSCHIL 2009
LEEGSTAND	25	6.364	16	+9
DAGELIJKS	35	9.644	39	-4
MODE & LUXE	49	14.129	48	+1
VRIJE TIJD	8	2.152	14	-6
IN/OM HUIS	35	14.840	41	-6
DETAILH OVERIG	6	602	7	-1
LEISURE	63	8.346	58	+5
DIENSTEN	42	2.117	48	-6
EINDTOTAAL	263	58.194	271	-8

Tabel 3. Ontwikkeling aantal VKP Beek(Locatus, 2009 en 2022). Leisure is inclusief horeca

GEMEENTE SITTARD-GELEEN	2022		T.O.V. 2009	
	VKP	WVO	VKP	VERSCHIL
LEEGSTAND	221	45.664	179	+42
DAGELIJKS	146	38.272	181	-35
MODE & LUXE	159	33.665	247	-88
VRIJE TIJD	38	7.227	69	-31
IN/OM HUIS	146	83.312	214	-68
DETAILH OVERIG	34	10.429	31	+3
LEISURE	337	45.501	307	+30
DIENSTEN	234	13.697	243	-9
EINDTOTAAL	1.315	277.767	1.471	-156

Tabel 4. Ontwikkeling aantal VKP Sittard-Geleen (Locatus, 2009 en 2022). Leisure is inclusief horeca

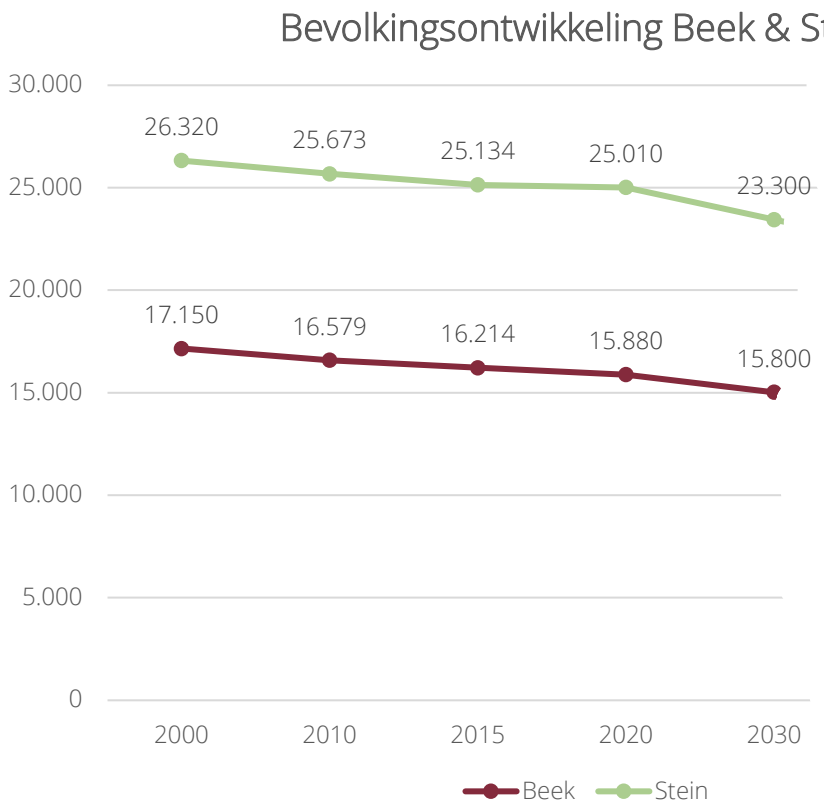
GEMEENTE STEIN	2022		T.O.V. 2009	
	VKP	WVO	VKP	VERSCHIL
LEEGSTAND	27	2.252	9	+18
DAGELIJKS	32	9.581	41	-9
MODE & LUXE	30	4.109	32	-2
VRIJE TIJD	3	361	13	-10
IN/OM HUIS	26	9.916	44	-18
DETAILH OVERIG	1	25	3	-2
LEISURE	70	9.624	69	+1
DIENSTEN	52	2.599	48	+4
EINDTOTAAL	241	38.467	259	-18

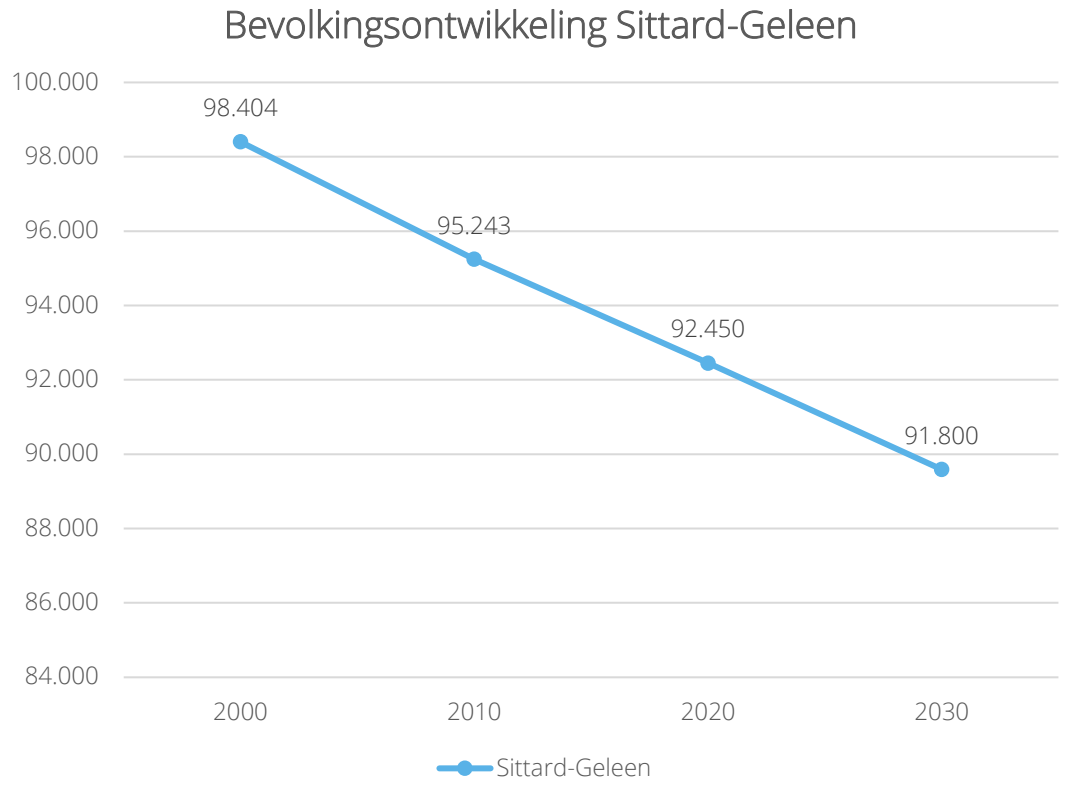
Tabel 5. Ontwikkeling aantal VKP Stein (Locatus, 2009 en 2022). Leisure is inclusief horeca

WESTELIJKE MIJNSTREEK	2022		T.O.V. 2009	
	VKP	WVO	VKP	VERSCHIL
LEEGSTAND	273	54.280	204	+69
DAGELIJKS	213	57.497	261	-48
MODE & LUXE	238	51.903	327	-89
VRIJE TIJD	49	9.740	96	-47
IN/OM HUIS	207	108.068	299	-92
DETAILH OVERIG	41	11.056	41	0
LEISURE	470	63.471	434	36
DIENSTEN	328	18.413	339	-11
EINDTOTAAL	1.819	374.428	2.001	-182

Tabel 6. Ontwikkeling aantal VKP Westelijke Mijnstreek (Locatus, 2009 en 2022). Leisure is inclusief horeca

Bijlage II. Bevolkingsontwikkeling- en prognose





Figuur 9. Bevolkingsontwikkeling & prognose (Primos, CBS 2023)

Bijlage III. Winkelgebiedhoofdtype indeling Locatus

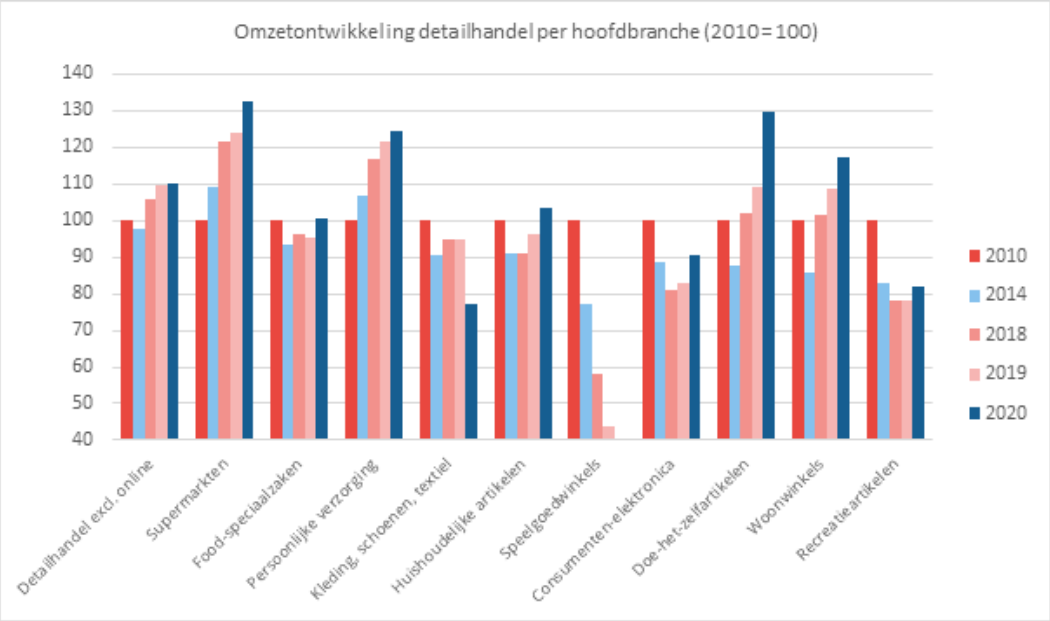
Centraal
Centrum Beek
Centrum Born
Centrum Elsloo
Centrum Geleen
Centrum Munstergeleen
Centrum Sittard
Centrum Stein

Ondersteunend
Bloemenmarkt
Kemperkoul
Limbrichterveld
Oud Geleen
Tudderenderweg
Zuidhof

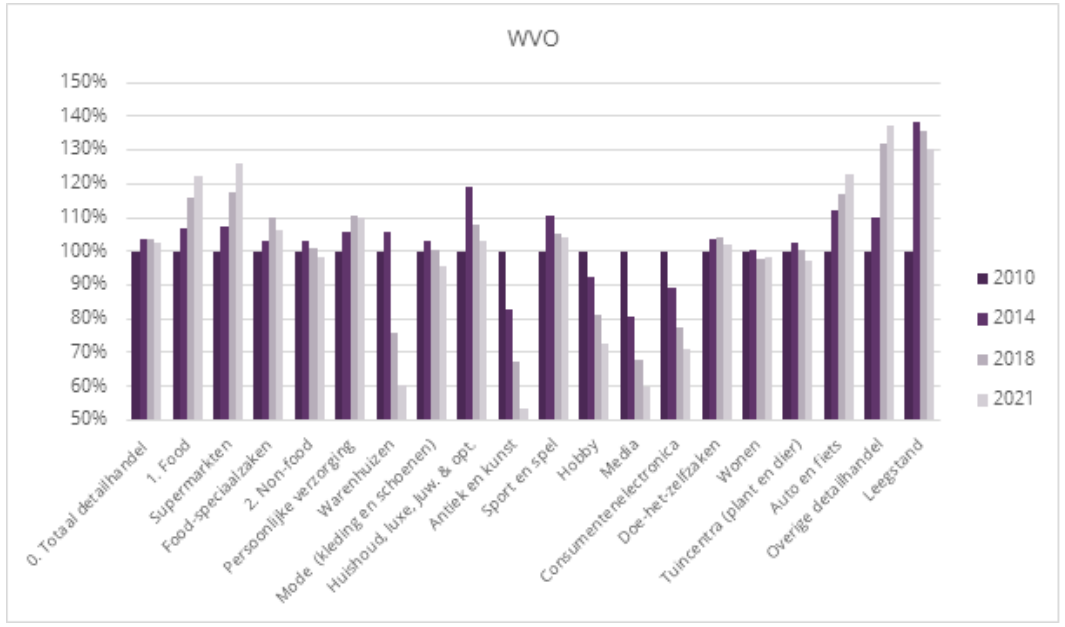
Overig
Dr. Nolenslaan
Industriesweg-Bergerweg
Makado
Retailpark Sittard-Geleen

Verspreide bewinkeling
Bebouwde kom
Bedrijfsterrein
Buiten bebouwde kom

Bijlage IV. Figuren trends & ontwikkelingen



Figuur 10: Omzetontwikkeling detailhandel per hoofdbranche 2010 -2020 (2010 = 100) Bron: CBS



Figuur11: Aanbodontwikkeling per sector, groep en hoofdbranche 2010-2021 (2010 = 100) Bron: Locatus

Bijlage V. Onderbouwing behoefte detailhandel

DPO-berekening dagelijkse sector 2022 - 2030

	BEEK		SITTARD-GELEEN		STEIN		Westelijke Mijnstreek	
	2022	2030	2022	2030	2022	2030	2022	2030
INWONERS VERZORGINGSGEBIED	15.817	15.020	91.719	89.590	24.803	23.440	132.339	128.050
OMZET PER HOOFD [4] GECORRIGEERD	€ 2.566	€ 2.566	€ 2.525	€ 2.525	€ 2.535	€ 2.535	€ 2.535	€ 2.535
BESTEDINGSPOTENTIEEL	€ 40.591.230	€ 38.545.886	€ 231.582.404	€ 226.206.866	€ 62.882.054	€ 59.426.494	€ 335.513.773	€ 324.640.043
KOOPKRACHTBINDING (IN %)	82%	82%	87%	87%	83%	83%	85%	85%
TOTAAL GEBONDEN OMZET	€ 33.284.809	€ 31.607.627	€ 201.476.691	€ 196.799.973	€ 52.192.105	€ 49.323.990	€ 285.186.707	€ 275.944.037
KOOPKRACHTTOEVLOEIING (IN%)	51%	51%	13%	13%	15%	15%	28%	28%
OMZETPOTENTIEEL TOTAAL	€ 67.928.181	€ 64.505.360	€ 231.582.404	€ 226.206.866	€ 61.402.476	€ 58.028.224	€ 396.092.649	€ 383.255.606
GEMIDDELDE OMZET PER M2 WVO GECORRIGEERD [5]	€ 7.198	€ 7.198	€ 7.198	€ 7.198	€ 7.198	€ 7.198	€ 7.198	€ 7.198
HAALBAAR AANBOD IN M2 WVO	9.437	8.961	32.172	31.426	8.530	8.062	55.027	53.244
AANWEZIG AANBOD IN M2 WVO	9.644	9.644	38.272	38.272	9.581	10.081 [6]	57.497	57.997
UITBREIDINGSRUIMTE IN M2 WVO	**-207**	**-683**	**-6.100**	**-6.846**	**-1.051**	**-2.019**	**-2.470**	**-4.753**

4 *De volgende inkomenscorrecties zijn gehanteerd: Beek: -2%, Sittard-Geleen: -6%, Stein: -5% (Bron: CBS)*

5 *Voor de Westelijke Mijnstreek is een correctie gehanteerd van -5%*

6 *Hierbij is rekening gehouden met de toekomstige uitbreiding van Lidl en Jan Linders (circa + 500 m2 wvo)*

Omzet per m2 per winkelgebied o.b.v. Koopstromen Limburg 2019 – dagelijkse sector

	OMZET PER M2 WVO EXCL. BTW	DAGELIJKS
GEMEENTE BEEK	GEMEENTE BEEK	€ 7.744
	BEEK, KERN	€ 7.913
	BEEK, MAKADO	€ 7.627
	BEEK, CENTRUM	€ 7.738
	SPAUBEEK, KERN	€ 4.633
GEMEENTE STEIN	GEMEENTE STEIN	€ 6.823
	STEIN, KERN	€ 6.792
	STEIN, CENTRUM	€ 5.562
	STEIN, INDUSTRIEWEG	€ 8.887
	ELSLOO, KERN	€ 5.656
	ELSLOO, CENTRUM	€ 5.650
	NORM (-5% gecorrigeerd)	€ 7.200

Figuur 12. Omzet per m2 wvo per sector en relevant winkelgebied Koopstromenonderzoek Limburg 2019, bewerkt door Ginder.

	OMZET PER M2 WVO EXCL. BTW	DAGELIJKS
GEMEENTE	GEMEENTE SITTARD-GELEEN	€ 6.447
SITTARD	KERN	€ 6.712
	CENTRUM1	€ 5.992
	HANDELSZONE BERGERWEG	€ 8.436
	STADBROEK	€ 6.969
	WINKELCENTRUM KEMPERKOUL	€ 8.704
	WINKELCENTRUM LIMBRICHTERVELD	€ 7.705
	SPORTZONE LIMBURG	€ 1.954
GELEEN	KERN	€ 5.855
	CENTRUM	€ 4.318
	BLOEMENMARKT	€ 6.615
	ZUIDHOF	€ 7.412
	OUD-GELEEN	€ 10.682
	RETAILPARK SITTARD GELEEN	-
BORN	BORN, KERN	€ 7.003
	NORM (-5% gecorrigeerd)	€ 7.200

Figuur 13. Omzet per m2 wvo per sector en relevant winkelgebied Koopstromenonderzoek Limburg 2019, bewerkt door Ginder.

Omzet per m2 per winkelgebied o.b.v. Koopstromen Limburg 2019 – niet-dagelijkse sector

	OMZET PER M2 WVO EXCL. BTW	NIET-DAGELIJKS
GEMEENTE BEEK	BEEK, MAKADO	€ 3.218
	CENTRUM BEEK	€ 3.344
GEEMEENTE SITTARD-GELEEN	CENTRUM SITTARD	€ 2.048
	WINKELZONE HANDELSCENTRUM BERGERWEG	€ 1.904
	CENTRUM GELEEN	€ 1.296
	RETAILPARK SITTARD GELEEN	€ 1.495
GEMEENTE STEIN	CENTRUM STEIN	€ 2.344
	CENTRUM ELSLOO	€ 1.145
NORM CENTRUMGEBIED		€ 2.500-3.000
NORM PERIFERE DETAILHANDEL		€ 1.000-1.500

Figuur 14. Omzet per m2 wvo per sector en relevant winkelgebied
Koopstromenonderzoek Limburg 2019, bewerkt door Ginder, mei 2021

Ginder B.V.
Brugstraat 1A
5211 VS 's Hertogenbosch

088 - 210 02 00
info@wijzijnginder.com
www.wijzijnginder.com

GINDER

komt voort uit

SEINPOST zka