

# Bunde, Ontwikkelingsmogelijkheden dagelijks artikelenaanbod 2011

Gemeente Meerssen

Eindrapport





# Bunde, Ontwikkelingsmogelijkheden dagelijks artikelenaanbod 2011

Gemeente Meerssen

Eindrapport

Rapportnummer:	203X00776.064734_4
Datum:	2 maart 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	Giel Cuijpers
Projectteam BRO:	Aiko Mein
Trefwoorden:	Meerssen, Bunde, dagelijks
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 9
Beknopte inhoud:	Om de leefbaarheid van Bunde ook in de toekomst te waarborgen wordt het centrumgebied van Bunde opgewaardeerd met een complementair supermarktaanbod. In dat kader is een actualisatie van het BRO rapport uit 2006 'Visie op de detailhandel' voor de kern Bunde uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat er voldoende marktruimte aan te geven is voor de beoogde uitbreiding van het supermarktaanbod en dat .de betreffende initiatieven bijdragen aan een versterking van de detailhandelsstructuur van Bunde

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



<b>Inhoudsopgave</b>	pagina
<b>1. WOORD VOORAF</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
<b>2. AANBODSITUATIE</b>	<b>5</b>
2.1 Gemeente Meerssen	5
2.2 Kern Bunde	6
2.3 Ontwikkelingen en initiatieven	7
2.4 Beleidskader detailhandelsvisie 2006	9
<b>3. DRAAGVLAK &amp; FUNCTIONEREN ANNO 2011</b>	<b>11</b>
3.1 Draagvlak	11
3.2 Bestedingen	11
3.3 Functioneren	12
<b>4. ACTUALISATIE MARKRUIMTE &amp; TOETSING INITIATIEVEN</b>	<b>15</b>
4.1 Distributie-planologische ruimte	15
4.2 Wenselijkheid	17
<b>BIJLAGE</b>	<b>21</b>
Bijlage: Begrippenlijst	1



# 1. WOORD VOORAF

## 1.1 Aanleiding

In de gemeente Meerssen en zeker in de kern Bunde is sprake van veel dynamiek in het dagelijkse artikelenlandschap, en dan vooral in de supermarktwereld. Specifiek in Bunde koestert C1000 de wens om te verplaatsen naar de Sint Rochusstraat, naar de voormalige locatie van Super de Boer. Deze supermarkt is in mei 2010 gesloten. Middels de verplaatsing wil C1000 ook uitbreiden tot ca. 1.300 m<sup>2</sup> (= ca. 940 m<sup>2</sup> wvo). Daarnaast ligt het plan voor om een tweede complementaire supermarkt van ca. 1.100 m<sup>2</sup> bvo c.q. 780 m<sup>2</sup> wvo te vestigen aan het Sint Agnesplein. Beide ontwikkelingen zijn er ook op gericht om de leefbaarheid in de kern Bunde naar de toekomst toe te waarborgen.

Tegen bovengenoemde achtergrond is in mei 2011 een actualisatie van het BRO rapport uit 2006 'Visie op de detailhandel' voor de kern Bunde uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn 1 november 2011 besproken in de "Meedenksessie Lokale Economie, Centrumplan Bunde". Op deze bijeenkomst zijn enkele vraagpunten naar voren gekomen die beantwoord zijn in een notitie van 28 november 2011. De inhoud van deze notitie is nu verwerkt in onderhavige rapportage.

De actualisatie heeft vooral betrekking op de kwantitatieve uitgangspunten. De voorliggende initiatieven spelen namelijk volledig in op de beleidsuitgangspunten en de visie uit 2006 en zijn daarmee een logisch vervolg hierop. De actualisatie zal gebruikt worden als onderbouwing van de nieuwe bestemmingsplannen.

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de aanbodsituatie anno 2011 in beeld gebracht. Naast kwantitatieve aspecten is ook kort gekeken naar kwalitatieve aspecten. Het winkelaanbod in de kern Bunde staat centraal. Tevens zijn de beleidsuitgangspunten uit de visie 2006 hier nog beknopt verwoord. In hoofdstuk 3 is het draagvlak voor het winkelaanbod beschreven en de huidige omzet per m<sup>2</sup> wvo ervan benaderd. In hoofdstuk 4 zijn de analyses samengebracht en is de marktruimte voor uitbreiding van het dagelijkse artikelaanbod in de kern Bunde berekend. Rekening houdend met de marktruimte, maar ook met enkele kwalitatieve aspecten, is de kwantitatieve én kwalitatieve wenselijkheid van voorliggende plannen beoordeeld.



*C1000, Vliegenstraat, Bunde*



*Lidl, Meerssen*



*Spar, Ulestraten*



*Jumbo, Rothem*



## 2. AANBODSITUATIE

### 2.1 Gemeente Meerssen

Op basis van het databestand van Locatus hebben wij het dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Meerssen én per kern geactualiseerd voor de marktsituatie medio februari 2011. Specifiek voor de kern Bunde was op dat moment sprake van het (tijdelijk) leegstaande pand van de voormalige Super de Boer aan de Sint Rochusstraat. Deze meters zijn dus niet in de huidige aanbodanalyses meegenomen, terwijl ze op basis van de geldende bestemmingsplannen wel invulbaar zijn. Uiteraard zal de nieuw te creëren situatie (met de verplaatsing C1000) wel worden beoordeeld binnen het uiteindelijk advies.

#### Plusminus 5.000 m<sup>2</sup> wvo aan dagelijkse artikelen<sup>1</sup>

Het dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Meerssen beslaat ca. 5.005 m<sup>2</sup> wvo, verdeeld over 25 winkels. De kern Meerssen kent het meest omvangrijke aanbod, gevolgd door Bunde. Sinds 2005 is vooral het aanbod in de kern Meerssen versterkt, door de komst van Lidl in het centrum. In Bunde staat het pand van de voormalige Super de Boer (tijdelijk) leeg.

Tabel 2.1: Gemeente Meerssen: Dagelijks artikelenaanbod

	2005		2011	
	Aantal	m <sup>2</sup> wvo	Aantal	m <sup>2</sup> wvo
Meerssen, incl. Rothem	13	3.085	15	3.820
Bunde	7	1.510	7	875
Ulestraten	2	290	2	290
Geulle	1	25	1	25
Gemeente Meerssen	23	4.905	25	5.005

Bron: Locatus Retail Verkenner, Peildatum 15-02-2011, Bewerkt door BRO.

#### Supermarkten in het algemeen kleinschalig

In de gemeente Meerssen zijn 5 supermarkten gevestigd. Jumbo aan de Kuilenstraat in Rothem is met ca. 1.185 m<sup>2</sup> wvo veruit de meest omvangrijke. De supermarkt vervult ook een sterke functie voor de hele gemeente én delen van Maastricht. De overige supermarkten zijn naar de huidige maatstaven redelijk kleinschalig van opzet. Vooral C1000 in Bunde beschikt over een bescheiden omvang. Spar in Ulestraten vervult de rol van dorpsupermarkt. Lidl in het centrum van Meerssen is recent beperkt uitgebreid.

<sup>1</sup> Apotheken zijn niet meegenomen in het aanbod, en de Jumbo-supermarkt in Rothem staat kleiner \*ca. 700 m<sup>2</sup> wvo in het Locatus-betsand opgenomen dan hij in werkelijk is.

**Tabel 2.2: Gemeente Meerssen: Supermarktaanbod**

Kern	Winkelgebied	Formule	2011
Meerssen, incl. Rothem	Centrum	Super de Boer	980
		Lidl	760
	Verspreid - Rothem	Jumbo	1.185
Bunde	Centrum	C1000	520
Ulestraten	Verspreid	Spar	260
Geulle	-	-	-
Gemeente Meerssen	-	-	3.705

Bron: Locatus Retail Verkenner, Peildatum 15-02-2011, Bewerkt door BRO.

### Speciaalzaken in Meerssen & Bunde

In Meerssen en Bunde wordt het supermarktaanbod aangevuld met enkele speciaalzaken en een drogisterij. Vooral in Meerssen is sprake van een vrij compleet aanbod aan speciaalzaken: groenten & fruit, bakkers, delicatessen, slaggers, slijter, tabak & lectuur, zoetwaren. In Geulle en Ulestraten (Spar) is telkens slechts één bakker aanwezig.

## 2.2 Kern Bunde

In de kern Bunde met ruim 6.000 inwoners is, op de peildatum (exclusief de leegstaande Super de Boer) ca. 875 m<sup>2</sup> wvo aan dagelijkse artikelen aanwezig, verdeeld over 7 winkels. Gemiddeld bedraagt de schaal per individuele winkel ca. 125 m<sup>2</sup> wvo.

### Relatief beperkt aanbod aan dagelijkse artikelen

Het dagelijkse artikelenaanbod in de kern Bunde is daarmee beperkt. In vergelijkbare kernen zijn niet alleen iets meer winkels gehuisvest, maar zijn de winkels ook ruimer van opzet. Ter vergelijking, in Bunde is, na de sluiting van de Super de Boer, ca. 145 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners voorhanden tegenover niet minder dan 370 m<sup>2</sup> wvo in naar inwonertal vergelijkbare kernen. Dit is uiteraard ook verklaarbaar door de nabijheid van de concurrenten op korte afstand, vooral Meerssen, Rothem, Maastricht, Beek.

**Tabel 2.3: Kern Bunde: Dagelijks artikelenaanbod**

	Bunde (6.030 inwoners)			Vergelijking (5.000 à 7.500 inwoners)		
	Aantal	m <sup>2</sup> wvo	Schaal	Aantal	m <sup>2</sup> wvo	Schaal
Levensmiddelen	6	775	130	8	1.915	240
Persoonlijke Verzorging	1	100	100	2	315	160
Dagelijks	7	875	125	10	2.235	225

Bron: Locatus Retail Verkenner, Peildatum 15-02-2011, Bewerkt door BRO.

### Nauwelijks ruimtelijke samenhang

Het winkelaanbod in Bunde ligt sterk verspreid over de kern. Van ruimtelijke samenhang is hier nauwelijks sprake. Vooral tussen supermarkt C1000 aan de Vliegenstraat en het overige (dagelijkse) aanbod (Sint Rochusstraat & Sint Agnesplein) ontbreekt een ruimtelijke relatie. Daarvoor zijn C1000 en de overige winkels te ver uit elkaar gelegen.

### Kleinschalige 'solitaire' supermarkt aan de Vliegenstraat

Met ca. 520 m<sup>2</sup> wvo is de schaal van C1000 overigens (veel) te beperkt om de trekkersrol optimaal waar te kunnen maken. De parkeervoorzieningen bij de supermarkt zijn beperkt van omvang en matig qua inrichting. Ook het laden & lossen is problematisch en de verkeersveiligheid is mede hierdoor ernstig in het geding.

### Zwaartepunt rondom het Sint Agnesplein

Het merendeel van de winkels is gevestigd aan het Sint Agnesplein. Hier zijn o.a. een bakker, een slager, een tabakswinkel (postagentschap), een winkel met groenten & fruit, een interieurwinkel en twee horecazaken gevestigd, alsook enkele pinautomaten en overige voorzieningen. Het plein is recent heringericht en wordt in overwegende mate gebruikt om te parkeren. Aan de Sint Rochusstraat bevindt zich naast de voormalige Super de Boer, drogist Etos. De schaal van de drogist is met ca. 100 m<sup>2</sup> wvo beperkt.

## 2.3 Ontwikkelingen en initiatieven

### Centrumplan Bunde

C1000 in Bunde wil verplaatsen naar de Sint Rochusstraat, naar de voormalige locatie van Super de Boer. Middels de verplaatsing wil C1000 uitbreiden tot ca. 1.200 m<sup>2</sup> bvo c.q. 850 tot 900 m<sup>2</sup> wvo, een uitbreiding met ca. 330 - 380 m<sup>2</sup> wvo. In het kader van het Centrumplan Bunde ligt het plan voor om een tweede complementaire supermarkt van ca. 1.000 m<sup>2</sup> bvo c.q. 800 m<sup>2</sup> wvo te vestigen aan het Sint Agnesplein. In totaliteit gaat het dus om een planvolume van ca. 1.130 tot 1.180 m<sup>2</sup> wvo. In werkelijkheid is de uitbreiding beperkter omdat er op de locatie Sint Rochusstraat sprake is van een geldende bestemming voor de vestiging van een supermarkt. Onderstaande tabel maakt dit ook duidelijk.

Tabel 2.4: Kern Bunde: Supermarktontwikkeling op basis van bestemmingsplan

Locatie	m <sup>2</sup> wvo supermarkt bestaand	m <sup>2</sup> wvo supermarkt nieuw
Sint Agnesplein	0	800
Sint Rochusstraat	660	850-900
Vliegenstraat	520	0
Bunde	1.180	1.650 – 1.700



*Sint Rochusstraat, Bunde*



*Sint Agnesplein, Bunde*



*Sint Agnesplein, Bunde*

In afstemming met de gemeente Meerssen heeft C1000 met de verhuurder van het gebouw aan de Vliegenstraat contractuele afspraken gemaakt om het gehuurde in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Dat betekent dat het winkeloppervlak wordt verkleind, parkeerplaatsen worden weggehaald en dat de tuin weer in de vroegere staat wordt teruggebracht.

#### **Overige kernen gemeente Meerssen**

In de overige kernen van de gemeente Meerssen zijn geen ingrijpende plannen op vlak van het supermarktaanbod bekend. Wel heeft de Jumbo organisatie besloten om in de loop van 2011 de Super de Boer in het centrum van Meerssen om te vormen tot Jumbo.

#### **Maastricht**

In de wijk Amby, Maastricht is aan het Severenplein supermarkt Plus geopend. In Limmel en Nazareth zit de ontwikkeling van een nieuw wijkhart voor de beide wijken samen nog in de pijplijn. Dit winkelcentrum op de Hoolhoes locatie zal vooral gericht zijn op de dagelijkse boodschappen, met o.a. (een of twee) supermarkt(en) en aanvullende winkels.

## **2.4 Beleidskader detailhandelsvisie 2006**

### **Twee supermarkten in Bunde in 2006**

In 2006 is door BRO de visie op de detailhandel voor de gemeente Meerssen opgesteld. Deze visie vormt het brede afwegingskader voor de actuele ontwikkelingen in de detailhandel in de gemeente. Op dat moment (2005) was er in de kern Bunde (nog) sprake van een aanbod in de dagelijkse artikelensector van 1.510 m<sup>2</sup> wvo (door de vestiging van 2 supermarkten).

### **De visie voor Bunde**

Specifiek voor Bunde zijn in 2006 de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Concentratie van voorzieningen op het St. Agnesplein. Ruimtelijk gezien zijn/waren er mogelijkheden voor concentratie van minimaal één supermarkt en ondersteunende winkels op het Agnesplein.
- Versterken profiel boodschappencentrum. Hierbij hoort complementair supermarktaanbod aangevuld met frequent benodigde vormen van detailhandel.
- Opschaling van de toenmalige beide supermarkten. Voor de dagelijkse artikelensector is in 2006 dan ook een marktruimte berekend voor de kern Bunde van tussen de 1.000 en 1.200 m<sup>2</sup> wvo. Dit wel vanuit de toenmalige situatie waarbij sprake was van de aanwezigheid van 2 supermarkten.

### **Ondernemersgesprekken 2007**

Als verdieping op de visie voor Bunde zijn in 2007 tevens ondernemersgesprekken gevoerd. De ondernemers hebben de visie nadrukkelijk onderschreven en spraken zelfs over de noodzaak om te komen tot meer clustering en schaalvergroting. Alleen dan kan de voorzieningestructuur op de langere termijn goed in stand blijven.



### 3. DRAAGVLAK & FUNCTIONEREN ANNO 2011

#### 3.1 Draagvlak

Op 1 januari 2011 wonen in de gemeente Meerssen ca. 19.490 inwoners. De kernen Meerssen en Bunde tellen met respectievelijk ca. 7.650 en 6.030 inwoners de meeste inwoners.

**Tabel 3.1: Gemeente Meerssen: Inwonertal**

Kern	2005	2011
Meerssen, incl. Rothem	7.675	7.650
Bunde	6.140	6.030
Ulestraten	3.270	2.830
Geulle	2.680	2.980
Gemeente Meerssen	19.760	19.490

Bron: Gemeente Meerssen, Peildatum 01-01-2011.

#### Lichte daling inwonertal

In de periode 2005-2011 is het inwonertal in de gemeente Meerssen licht gedaald, met ca. 1,4%. Ook in de kern Bunde is sprake van een lichte daling. Daarin is de situatie niet uniek. Het krimpverschijnsel doet zich in bijna heel Limburg en dan vooral in Zuid-Limburg voor.

#### Ook in de aankomende jaren

De verwachting is dat het inwonertal in de gemeente Meerssen de komende jaren verder zal dalen. Uitgegaan wordt van ca. 19.065 inwoners in 2015 en een verdere daling tot ca. 18.510 in 2020.

#### 3.2 Bestedingen

Gemiddeld ligt het besteedbaar inkomen per inwoner in de gemeente Meerssen op een niveau van ca. € 13.700,- per jaar. Dat is ca. 3% boven het landelijke niveau van ca. € 13.300,- (CBS, Regionale Inkomensverdeling, 2006). Omdat het inkomen niet meer dan 5% verschilt van het landelijke inkomen is een correctie op de bestedingen niet noodzakelijk. Uitgegaan wordt van de landelijke winkelbestedingen aan dagelijkse artikelen van ca. € 2.240,- excl. BTW.

### 3.3 Functioneren

Op basis van de actualisatie van aanbod en vraag, de kennis van de markt en de bij ons bekende plannen is een inschatting gemaakt van de huidige omzetten van het dagelijkse artikelenaanbod. Eerst gaan wij kort in op het dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Meerssen. Vervolgens zoomen wij specifiek in op het aanbod in de kern Bunde. De gegevens over de koopkrachtbinding worden hoofdzakelijk gepresenteerd op het niveau van de gemeente. Hiervoor is heel bewust gekozen omdat op deze manier de effecten van de ontwikkeling in Bunde ook op de gehele gemeente (en dus het belangrijkste verzorgingsgebied) kunnen worden geprojecteerd.

#### Gemeente Meerssen

- In 2006 was sprake van een redelijk lage koopkrachtbinding in de dagelijkse artikelensector op de totale gemeente van ca. 79%. Met de komst van discount Lidl in de kern Meerssen zal de binding in totaliteit iets zijn gestegen, ook rekening houdend met de sluiting van Super de Boer in de kern Bunde.
- Met de komst van Plus in Amby, Maastricht zal ook de toevloeiing, vooral naar Rothem, wat zijn gedaald.
- Overall is voor het dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Meerssen nog steeds sprake van een bovengemiddelde omzet per m<sup>2</sup> wvo, wat duidt op uitbreidingsmogelijkheden. Onderling zijn uiteraard wel verschillen waar te nemen.

#### Kern Bunde

- In 2006 lag de koopkrachtbinding vanuit de gemeente Meerssen op het dagelijkse artikelenaanbod in de kern Bunde op een niveau van ca. 29%. De binding op Bunde zal zijn gedaald als gevolg van de sluiting van Super de Boer in Bunde én de komst van Lidl in Meerssen. We schatten de huidige binding van het aanbod in Bunde op de gemeentelijke koopstromen in op circa 19%. Hiermee is er sprake van een daling met circa 10% sinds de sluiting van de Super de Boer.
- De koopkrachtbinding van de inwoners uit Bunde op de kern Bunde schatten we momenteel in op zeker circa 35%. Er zal vooral sprake zijn van afvloeiing vanuit Bunde naar met name Rothem, Meerssen-Centrum, Maastricht-Centrum en Makado Beek.
- De koopkrachttoevloeiing van buiten de gemeente Meerssen naar het aanbod in Bunde bedroeg in 2006 ca. 10 à 15%. Ook de koopkrachttoevloeiing zal als gevolg van de andere ontwikkelingen in de gemeente ten opzichte van 2006 zijn gedaald. BRO schat deze in de huidige situatie in op 5 tot 10%. De toevloeiing van buiten de gemeente is vooral afkomstig van Itteren en Borgharen.
- Net als in 2006 zal het dagelijkse winkelaanbod in de kern Bunde vooral een rol van betekenis vervullen voor de eigen inwoners én voor de inwoners van de kernen Geulle, Itteren en Borgharen.



**Tabel 3.2: Kern Bunde: Functioneren dagelijkse artikelensector 2011**

	Dagelijks 2011
Inwonertal Gemeente Meerssen	19.490
Besteding per Hoofd	€ 2.240
Bestedingspotentieel (mln.)	€ 43,7
Koopkrachtbinding	19%
Gebonden Bestedingen (mln.)	€ 8,3
Koopkrachttoevloeiing	5 à 10%
Omzet door Toevloeiing (mln.)	€ 0,4 à 0,9
Totale Bestedingen (mln.)	€ 8,7 à 9,2
Huidig m <sup>2</sup> wvo	875
Omzet per m <sup>2</sup> wvo	€ 9.950 à 10.500

Alles in beschouwing genomen, is voor het dagelijkse artikelenaanbod in de kern Bunde theoretisch nog steeds sprake van een zeer goede omzet per m<sup>2</sup> wvo. De vloerproductiviteit bedraagt bij benadering ca. € 9.950 à 10.500,- per m<sup>2</sup> wvo, ruim boven het landelijke gemiddelde van ca. € 6.910 ,- per m<sup>2</sup> wvo. Dat is uiteraard te verklaren door de beperkte schaal van C1000 waardoor automatisch veel omzetdruk per m<sup>2</sup> ontstaat.



## 4. ACTUALISATIE MARKRUIMTE & TOETSING INITIATIEVEN

### 4.1 Distributie-planologische ruimte

Hierna zijn de mogelijkheden voor uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod op het niveau van de kern Bunde theoretisch benaderd. Ook nu is de marktruimte weer benaderd vanuit de totale gemeente als primaire verzorgingsgebied. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Daling van het inwonertal in de gemeente Meerssen tot ca. 19.065 inwoners in 2015 en ca. 18.510 inwoners in 2020.
- De bestedingen zijn op het niveau van 2010 gehouden.

#### Gehanteerde koopstromen

In het kader van het opstellen van de Visie op de detailhandel in de gemeente Meerssen is in het najaar van 2005 een consumentenenquête gehouden waaruit naar voren kwam dat het dagelijkse artikelen aanbod in Bunde 29% van de koopkracht aan dagelijkse artikelen in de gemeente aan zich wist te binden. In de kern zelf lag de koopkrachtbinding op 69%. In de BRO-rapportage van mei 2011 is uitgegaan van een haalbare koopkrachtbinding op gemeentelijk niveau aan het aanbod in Bunde van 35%, een toename ten opzichte van de eerdere peiling. De achtergrond hiervan is dat het aanbod in totaliteit aanzienlijk versterkt, met name door de vestiging van een nog niet in de gemeente aanwezige discounter, in concreto Aldi. Een dergelijke zaak kent een veel groter verzorgingsbereik dan een reguliere service-supermarkt. Daardoor zal meer dan voorheen uit de andere kernen van de gemeente Meerssen koopkracht naar Bunde getrokken worden. Bovendien zal de lokale koopkrachtbinding ook omhoog (raming: naar ca.75%). Hiermee is echter niet specifiek gerekend.

Verder is gerekend met een aandeel omzet (koopkrachttoevloeiing) van buiten de gemeente van ca. 10%. Onder voorwaarde van de aanwezigheid van 2 complementaire, moderne supermarkten in Bunde achten wij een stijging van de toevloeiing richting de bovenkant van de bandbreedte uit 2011 haalbaar.

#### Gehanteerde omzet per m<sup>2</sup> wvo

Met een eventuele uitbreiding van het supermarktaanbod is de landelijk gemiddeld behaalde omzet per m<sup>2</sup> wvo geen goed ijkpunt meer. Dit omdat supermarkten gemiddeld een hogere vloerproductiviteit realiseren dan de levensmiddelen speciaalzaken en drogisterijen. In dit verband is in navolgende tabel ook een meer specifieke vloerproductiviteit gehanteerd (€ 7.325,-).

Dit bedrag is berekend aan de hand van de volgende input:

- Supermarkten: 1.720 m<sup>2</sup> wvo, € 7.860,-
- Levensmiddelenpeciaalzaken: 255 m<sup>2</sup> wvo, € 4.660,-
- Drogisterij: 100 m<sup>2</sup> wvo, € 4.910,-

Hierbij is uitgegaan van het beoogde toekomstige supermarktaanbod bestaande uit de verplaatste C1000 (ca. 940 m<sup>2</sup> wvo) en de discounter (ca. 780 m<sup>2</sup> wvo) en het huidige overige aanbod aan dagelijkse artikelenwinkels in Bunde. De aangegeven vloerproductiviteiten zijn de landelijke gemiddelden over 2010 zoals aangegeven door het HBD<sup>2</sup>.

**Tabel: 4.1 Kern Bunde: Marktruimte 2015 en 2020**

	Dagelijks 2015	Dagelijks 2020
Inwonertal Gemeente Meerssen	19.065	18.510
Besteding per hoofd	€ 2.240	€ 2.240
Bestedingspotentieel (mln.)	€ 42,7	€ 41,5
Koopkrachtbinding	35%	35%
Gebonden bestedingen (mln.)	€ 14,9	€ 14,5
Koopkrachttoevloeiing	10%	10%
Omzet door toevloeiing (mln.)	€ 1,7	€ 1,6
<b>Totale besteding (mln.)</b>	<b>€ 16,6</b>	<b>€ 16,1</b>
Vloerproductiviteit	€ 7.325	€ 7.325
Haalbaar m <sup>2</sup> wvo	2.270	2.200
Huidig m <sup>2</sup> wvo	875	875
<b>Marktruimte m<sup>2</sup> wvo</b>	<b>1.395</b>	<b>1.325</b>

De beoogde uitbreiding van het aanbod bedraagt per saldo 1.200 m<sup>2</sup> wvo. Theoretisch is er hiervoor dus ook bij het hanteren van een hogere normatieve vloerproductiviteit ruim voldoende marktruimte aanwezig.

#### **Effect toenemende concurrentie van buiten de gemeente Meerssen**

In de op korte afstand van Bunde gelegen Maastrichtse woonwijk en Limmel-Nazareth komt mogelijk een nieuw winkelcentrum met twee aanvullende supermarkten, waaronder een discounter (vermoedelijk Aldi). Ook het versterkte Makado-centrum in Beek kan mogelijk een beperkende invloed op de koopkrachttoevloeiing hebben. Ook hier komt mogelijk een discounter bij. In navolgende berekeningen is daarom uitgegaan van een veel lager aandeel omzet van buiten de gemeente Meerssen.

<sup>2</sup> Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk - economisch onderzoek, HBD aug. 2011.

**Tabel 4.2: Kern Bunde: Marktruimte 2015 en 2020 bij lager aandeel omzet van buiten de gemeente**

	Dagelijks 2015	Dagelijks 2020
Inwonertal Gemeente Meerssen	19.065	18.510
Besteding per hoofd	€ 2.240	€ 2.240
Bestedingspotentieel (mln.)	€ 42,7	€ 41,5
Koopkrachtbinding	35%	35%
Gebonden bestedingen (mln.)	€ 14,9	€ 14,5
Koopkrachttoevloeiing	5%	5%
Omzet door toevloeiing (mln.)	€ 0,8	€ 0,8
<b>Totale besteding (mln.)</b>	<b>€ 15,7</b>	<b>€ 15,3</b>
Vloerproductiviteit	€ 7.325	€ 7.325
Haalbaar m <sup>2</sup> wvo	2.150	2.090
Huidig m <sup>2</sup> wvo	875	875
<b>Marktruimte m<sup>2</sup> wvo</b>	<b>1.275</b>	<b>1.215</b>

Ook bij minder koopkrachttoevloeiing van buiten de gemeente als uitgangspunt blijft er nog genoeg distributieve ruimte over om de beoogde uitbreiding van het supermarktaanbod te onderbouwen.

#### **Plannen zijn distributieplanologisch te onderbouwen**

De plannen voor het opschalen van C1000 en het verplaatsen van de supermarkt naar de Sint Rochusstraat én het toevoegen van een tweede supermarkt aan het Sint Agnesplein passen wat de nieuwe winkelmeters aangaat binnen de benaderde bandbreedte van de marktruimte, zowel in de richting van 2015 als in de richting van 2020.

## **4.2 Wenselijkheid**

Het al dan niet aanwezig zijn van marktruimte is slechts één van de aspecten die van belang zijn bij de beoordeling van de distributieplanologische haalbaarheid én wenselijkheid van planinitiatieven. Zeker zo belangrijk zijn de kwalitatieve overwegingen.

#### **Concentratie van het winkelaanbod**

Het verplaatsen van C1000 van de Vliegenstraat naar de Sint Rochusstraat en het toevoegen van een tweede supermarkt aan het Sint Agnesplein leidt tot een betere concentratie van het winkelaanbod in de kern Bunde. Dat is zonder meer een positieve ontwikkeling. In algemene zin geldt dat er bij concentratie van winkels (en andere publieksgerichte commerciële voorzieningen) een meerwaarde ontstaat voor zowel de ondernemingen als de consument. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid en aantrekkingskracht en daarnaast van gemeenschappelijke voorzieningen zoals parkeergelegenheid. De consument heeft het voordeel van gemak,

overzichtelijkheid en veel keuze. Clustering resulteert daarom in meer bezoekers en daarmee ook meer draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale aanbod.

### **Modernisering & benutten van kansen**

Vooraf in de supermarktwereld is sprake van modernisering en opschaling van het aanbod. Modernere, ruimere supermarkten resulteren in meer comfort voor de consument. Op de huidige locatie van C1000 zijn fysieke uitbreidingsmogelijkheden niet aanwezig. Het verplaatsen van de supermarkt biedt bovendien kansen tot het optimaliseren van de bereikbaarheid, de ontsluiting, de parkeervoorzieningen, het laden & lossen, etc..

### **Opwaardering noodzakelijk**

Vandaag de dag beschikken de inwoners van Bunde over een erg beperkt dagelijks artikelenaanbod en een erg kleinschalige supermarkt in een verkeersonveilige omgeving. Om de consument optimaal van dienst te zijn en de huidige verzorgende rol minimaal in stand te houden, maar ook om zich te wapenen tegen de concurrentie in de directe omgeving, is opwaardering van het aanbod noodzakelijk. Stilstand zou voor Bunde absoluut achteruitgang betekenen.

### **Passend in de Visie op de detailhandel uit 2006**

In de Visie op de detailhandel uit 2006 is Bunde gepositioneerd als sterk boodschappencentrum. Om die rol van sterk boodschappencentrum verder te ontwikkelen is een modern, bij voorkeur complementair, supermarktaanbod essentieel. Concentratie van het winkelaanbod vormt het uitgangspunt. Voorliggende plannen spelen hier (deels) op in. Met C1000 als supermarkt uit het middensegment zit de meeste complementariteit in de combinatie met een discounter. De ontwikkeling sluit ook aan bij de door de ondernemers in 2007 gevraagde versterking van het centrum.

### **Effecten op de winkels Bunde**

Beleidsmatig wordt ingezet op de versterking van de boodschappenfunctie van Bunde, dus de dagelijkse artikelensector. Binnen de dagelijkse artikelensector zijn de supermarkten door hun omvang en breedte van het assortiment veruit de belangrijkste publiekstrekkers. Een doorsnee-supermarkt van 1.000 à 1.200 m<sup>2</sup> wvo trekt ca. 12.000 bezoekers per week. De andere dagelijkse artikelenwinkels, maar zeker ook de andere aanwezige winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van de supermarkten omdat de consument het bezoek aan een supermarkt vaak combineert met het bezoek aan ander aanbod. Recent onderzoek geeft aan dat in wijkwinkelcentra ca. 70% van de bezoekers in eerste instantie voor supermarktbezoek komt en hiervan combineert bijna de helft (45%) het bezoek ook met andere winkels<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Strabo 2010: De veranderende rol van de supermarkt in winkelcentra

Een ander recent onderzoek<sup>4</sup> komt tot de conclusie dat in dorps- en wijkcentra het combinatiebezoek tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken op een zeer hoog niveau ligt. Hierbij wordt het combinatiebezoek positief beïnvloed als de supermarkt zeer dicht bij de andere winkels is gelegen. Uit dit onderzoek onder 4.750 bezoekers van supermarkten in 30 centra komt het volgende verder naar voren:

- Gemiddeld loopt 65% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnen tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied.
- In centra waar de supermarkt een directe ruimtelijke relatie heeft met het overige winkelaanbod (op zeer korte afstand, tot 50 meter en entree in het zicht) ligt het combinatiebezoek door supermarktklanten (73%) beduidend hoger dan in centra waar de supermarkt op afstand en/of buiten het zicht ligt (49%).
- Gemiddeld ligt het combinatiebezoek door klanten van servicesupermarkten (75%) beduidend hoger dan bij klanten van discountsupermarkten (40%).
- De omvang van de supermarkt heeft geen invloed op het aandeel (%) supermarktklanten dat één of meer andere winkels binnen loopt tijdens hetzelfde bezoek.

De onderzoekers komen tot de slotconclusie dat supermarkten een zeer belangrijke bijdrage leveren aan het voortbestaan van een gevarieerd aanbod dagelijkse speciaalzaken in dorps- en wijkcentra.

De aanwezigheid van supermarkten bepaalt zoals hiervoor is aangegeven in sterke mate de trekkracht en het functioneren van winkelcentra met hoofdzakelijk een boodschappenfunctie. Een dergelijk winkelcentrum wint aan kracht als er meerdere supermarkten aanwezig zijn: niet alleen omdat er dan meerdere sterk publiektrekkende zaken zijn, maar ook vanwege het onderlinge combinatiebezoek. Bij twee supermarkten in een winkelcentrum is er sprake van meer combinatiebezoek met andere winkels en voorzieningen dan bij één supermarkt. In totaliteit is het verzorgingsniveau van het betreffende op boodschappen doen gerichte winkelcentrum hoger dan bij de aanwezigheid van één supermarkt en daardoor is het verzorgingsbereik ook groter. Specifiek voor Bunde geldt dat de beoogde discounter relatief veel klanten van buiten Bunde zal gaan trekken. Uiteraard zal er ook sprake zijn van enige concurrentie van tussen de discounter en de service-supermarkt, maar we wijzen er op dat de aantrekkingskracht van de service-supermarkt door de verplaatsing/uitbreiding er ten opzichte van de situatie al aanzienlijk op vooruit gaat.

#### **Achterblijvende locatie aan de Vliegenstraat...**

Het moge duidelijk zijn dat voor nieuwe extra toevoegingen in de supermarktsector de marktmogelijkheden ontbreken. In dat kader is het belangrijk dat er goede contractuele afspraken worden gemaakt tussen de huurder en de verhuurder van het achterblijvende pand aan de Vliegenstraat om de omvang van het pand en het aantal parkeerplaatsen te verkleinen. Hiermee komt het pand weer terug in de oude

---

<sup>4</sup> DTnP 2010: Onderzoek naar combinatiebezoek tussen supermarkt en speciaalzaak

staat en neemt de kans sterk af dat zich hier nog een derde supermarkt op het niveau van de kern Bunde zal of kan vestigen. Dit is immers een ongewenste situatie.



**BIJLAGE**



## **Bijlage: Begrippenlijst**

### **Dagelijkse artikelen**

In het winkelaanbod maken wij een onderscheid in dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen. Het dagelijkse aanbod omvat de branches levensmiddelen (supermarkten, genotmiddelenspecialzaken) en persoonlijke verzorging (drogisterijen, parfumerieën).

### **Winkelvloeroppervlak (wvo)**

Het winkelvloeroppervlak (wvo) is de voor het publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en ommuurde winkelruimte. Dit is dus exclusief magazijnen, kantoren en dergelijke.

### **Koopkrachtbinding**

De koopkrachtbinding is de mate waarin de inwoners van een bepaald gebied hun winkelbestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied zijn gevestigd. De koopkrachtafvloeiing is de mate waarin zij hun winkelbestedingen verrichten bij winkels die buiten dat gebied zijn gevestigd.

### **Koopkrachttoevloeiing**

De koopkrachttoevloeiing is de mate waarin de inwoners van buiten een bepaald gebied hun winkelbestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied zijn gevestigd. De koopkrachttoevloeiing wordt uitgedrukt als aandeel van de omzet in de winkels in het gebied.

