

projectnaam
**Ruimtelijk-functionele
effectenanalyse herontwikke-
ling Baarskampstraat, Kessel**

datum
15 mei 2025

projectnummer
P05348

opdrachtgever

BRO
projectleider
MOo

projectteam
FSi, LvdH, LFa

review
AKu

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

Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Plus Phicoop

Aanleiding

Supermarkt Plus Phicoop is gevestigd op de hoek van de Baarskampstraat en de Beeselseweg in Kessel. De supermarkt heeft een omvang van circa 914 m² winkelvloeroppervlak (wvo) en is te klein voor een moderne full service supermarkt. De eigenaar wil de supermarkt verplaatsen naar de hoek van de Baarskampstraat en de Rijksweg. Daarbij vindt uitbreiding plaats tot een moderne omvang van circa **1.467 m² wvo**, inclusief een inpandige vestiging van een lunchroom/service-point. Op de oude locatie wordt in het bestaande pand een fysiotherapiepraktijk gerealiseerd, in combinatie met een fitnesscentrum en twee appartementen. In een nieuwe villa worden nog eens twee appartementen gerealiseerd.

Systematiek ladder voor duurzame verstedelijking

De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is als instructieregel opgenomen in artikel 5.129g van het Bkl. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Volgens de systematiek van de 'ladder' is een ruimtelijk-functionele effectenanalyse noodzakelijk, waarin de behoefte aan de ontwikkeling wordt aangetoond en de effecten hiervan op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en in het verlengde daarvan het woon-, leef-, en ondernemersklimaat inzichtelijk worden gemaakt.

Aanpak

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



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

- Wat zijn de relevante provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders?
- Wat zijn relevante trends en lokale ontwikkelingen?
- Hoe ziet de vraag- en aanbodstructuur ten aanzien van dagelijkse winkels, en specifiek supermarkten, in de gemeente Peel en Maas, en specifiek in Kessel er uit?
- Wat betekent de beoogde ontwikkeling voor het economisch functioneren van dagelijks aanbod binnen de gemeente Peel en Maas en specifiek voor Kessel?
- Wat zijn mogelijke effecten van de ontwikkeling voor de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand (en in het verlengde daarvan het woon-, leef en ondernemersklimaat) binnen de gemeente Peel en Maas en specifiek binnen Kessel?

In het kader van behoefte- en effectenonderzoek worden ook ontwikkelingen elders in het verzorgingsgebied meegenomen. In dit onderzoek is rekening gehouden met bij BRO bekende supermarktontwikkelingen elders in de gemeente Peel en Maas en omgeving.

Conclusies

Vigerend beleid

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

- De voornaamste opgave in het provinciaal beleid is kwalitatieve groei bij afnemende kwantiteit. Kessel heeft geen groot (dagelijks) winkelaanbod en heeft geen supermarkt met moderne maatvoering. De huidige supermarkt in Kessel is niet toekomstbestendig. Dit initiatief sluit aan op de opgave, waarbij de kwaliteit van het boodschappenaanbod in Kessel aanzienlijk toeneemt.
- Het provinciaal beleid focust op de kwaliteit van het winkelaanbod in bestaande winkelgebieden. Kessel heeft echter geen duidelijk afgebakend winkelgebied. De voorzieningen liggen redelijk verspreid binnen de kern. De gemeentelijke retailstructuurvisie benadrukt echter ook dat het van belang is om het dagelijks voorzieningenniveau in de kernen te waarborgen ten behoeve van de leefbaarheid in de kernen. Hier sluit dit initiatief op aan.
- In het regionale beleid staat dat het belangrijk is om adequaat in te spelen op trends in de markt. Voor de instandhouding van een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat. Uitbreiding en modernisering van Plus Phicoop speelt nadrukkelijk in op de hedendaagse consumentenbehoefte en draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de supermarkt. Dit initiatief zorgt voor een kwantitatief en kwalitatief attractief supermarktaanbod.
- De gemeente wil supermarkten in beginsel niet vestigen op solidaire of perifere locaties. In dit geval is wel sprake van een solitaire vestiging. Belangrijk is echter dat er in Kessel geen winkelgebied is waar winkels en andere voorzieningen geclusterd zijn. De gemeente geeft zelf aan dat er in Kessel geen geschikte locatie is om het dagelijkse winkelaanbod te concentreren. Feitelijk is sprake van verplaatsing van de ene naar de andere solitaire locatie. Per saldo heeft de verplaatsing geen negatieve impact op andere winkels.

- De retailstructuurvisie benadrukt dat het dagelijks aanbod in Kessel incompleet is. Na realisatie van dit initiatief beschikt Kessel in elk geval over een supermarkt met moderne maatvoering. Dit is een impuls voor het dagelijks aanbod in Kessel.
- In de Kaderstelling Ruimte en Economie staat dat de gemeente een toekomstbestendige economische structuur wil. Toekomstbestendige detailhandel, waaronder moderne supermarkten, is daar een onderdeel van. Met de beoogde ontwikkeling krijgt Kessel een toekomstbestendige supermarkt. Dit sluit aan bij de Kaderstelling.
- De planologische mogelijkheden voor de supermarkt op de oude locatie komen te vervallen. Op deze wijze vindt, conform dynamisch voorraadbeheer, saldering plaats.

Kwantitatieve behoefte

Tabel 5 (p.11) toont indicatieve berekeningen van het economisch functioneren van de dagelijkse sector in de gemeente Peel en Maas.

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks aanbod in de gemeente Peel en Maas op een vloerproductiviteit van circa € 8.050 per m² wvo, circa 3% onder het landelijk vijfjaarsgemiddelde. Dit biedt in kwantitatieve zin in beginsel geen mogelijkheden om het dagelijks winkelaanbod uit te breiden.
- Dit cijfer verdient echter nuance. Het economisch functioneren van dagelijkse winkels in Limburg ligt lager dan gemiddeld in Nederland. Mede als gevolg van de lagere exploitatielasten kan dagelijks aanbod in Limburg ook goed functioneren met een omzet per m² onder het landelijk gemiddelde. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat er wel ruimte is om het dagelijks aanbod uit te breiden.
- In de toekomstige situatie, na uitbreiding van PLUS Phicoop ligt het economisch functioneren van de dagelijkse sector ook nog iets onder het landelijk gemiddelde.
- Indien ook rekening wordt gehouden met de andere supermarkuitbreiding van de Aldi, dan komt het economisch functioneren indicatief maximaal 10% beneden het landelijk gemiddelde te liggen. Dan

nog kan het dagelijkse winkelaanbod gezond functioneren, met name als gevolg van lagere exploitatielasten.

Kwalitatieve behoefte

Het beoogde initiatief van Plus Phicoop draagt nadrukkelijk bij aan de consumentenverzorging binnen de gemeente Peel en Maas en specifiek in de kern Kessel.

- Plus Phicoop is in de huidige vorm te klein en niet toekomstbestendig. Uitbreiding, cq. modernisering is van belang om invulling te kunnen geven aan de hedendaagse consumentenbehoeften (ten aanzien van assortiment, gemak, winkelbeleving- en comfort, etc.). De behoefte aan grotere supermarkten heeft bovendien een extra dimensie gekregen vanwege de coronacrisis (en consumenten die meer bewust omgaan met afstand houden).
- Diverse supermarkten in de gemeente hebben geen moderne maatvoering. Alleen in Panningen en Meijel zijn supermarkten met moderne maatvoering aanwezig. De andere kernen in gemeente Peel en Maas, waaronder Kessel, beschikken hierdoor niet over een toekomstbestendige supermarkt. Om de dagelijkse boodschappenstructuur in gemeente Peel en Maas te versterken is het belangrijk om supermarkten met een moderne maatvoering ook te realiseren in andere kernen van Peel en Maas.
- De beoogde locatie van het initiatief is zeer gunstig. De locatie is goed bereikbaar, zowel voor inwoners van Kessel als voor inwoners van omliggende kernen.
- De huidige locatie biedt bovendien onvoldoende ruimtelijk-fysieke mogelijkheden voor de beoogde uitbreiding. Tegelijkertijd is uitbreiding van de Plus Phicoop binnen de kern Kessel beleidsmatig wenselijk. Verplaatsing van Plus Phicoop biedt mogelijkheden om de beleidsmatige gewenste uitbreiding te faciliteren. Elders binnen stedelijk gebied in Kessel zijn geen locaties voorhanden die ruimte bieden voor een supermarkt met moderne maatvoering.
- De huidige supermarkt in Kessel ligt geïsoleerd en niet in de directe nabijheid van andere winkels. Dit komt doordat Kessel slechts een

beperkt voorzieningenaanbod en geen concentratie heeft. De Plus Phicoop kan daardoor in de huidige situatie ook worden beschouwd als verspreide bewinkeling.

Effecten aanvaardbaar

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

- Hoewel Plus Phicoop in omvang toeneemt en over korte afstand verplaatst, betreft het nadrukkelijk een uitbreiding van een bestaande supermarkt die al meerdere jaren een plek heeft binnen de gemeentelijke detailhandelsstructuur.
- De totale uitbreiding bedraagt per saldo circa 553 m² wvo. Indien 553 m² wvo wordt toegevoegd, dan is het omzeteffect op gemeentelijk niveau naar verwachting nihil. Op gemeentelijk niveau is het omzeteffect naar verwachting circa 3,3%.
- Geconcludeerd wordt dat ook indien wordt ingezoomd op de lokale effecten, nog steeds sprake is van een aanvaardbaar omzeteffect dat moet worden beschouwd als ondernemersrisico. Naar oordeel van BRO komt het economisch functioneren van het bestaande dagelijkse aanbod in de gemeente Peel en Maas niet in gevaar. Verdringing wordt niet verwacht.

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

Tegelijkertijd is er binnen de gemeente Peel en Maas één andere supermarktontwikkeling beoogd: de nieuwvestiging van Aldi in Panningen. Deze supermarktontwikkeling heeft effect op het economisch functioneren van de dagelijkse sector in de gemeente Peel en Maas.

- Zoals eerder aangegeven is de daling van de gemiddelde vloerproductiviteit op gemeenteniveau aanvaardbaar. Dit is ondernemersrisico en leidt niet tot verdringing van andere supermarkten. Het economisch functioneren blijft bovendien op een aanvaardbaar niveau.
- Het supermarktaanbod wordt gemoderniseerd om invulling te geven aan de consumentenbehoefte en om toekomstbestendig te blijven. Dit is positief voor zowel de consumentenverzorging als de detailhandelsstructuur.

Vigerend beleid

Provinciaal beleid

In de provinciale omgevingsverordening staat het volgende met betrekking tot detailhandel:

- Een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg laat de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad of planvoorraad detailhandel alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes, de provinciale omgevingsvisie, de regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg¹.

De Provinciale Omgevingsvisie (POVI) schetst de provinciale ambities ten aanzien van onder meer detailhandel². De Limburgse detailhandelssector is een belangrijke sociaaleconomische sector. Limburg heeft echter te veel winkels en daarom is het de verwachting dat het aantal winkels de komende jaren flink reduceert.

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

Voor winkelgebieden maakt de provincie de volgende keuzes:

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

¹ Provincie Limburg, Omgevingsverordening Limburg (geldend vanaf 3 februari 2025)

² Provincie Limburg (2021), Provinciaal Omgevingsplan Limburg

³ Regio Noord-Limburg (2016), Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg

Regionaal beleid

Het regionale detailhandelsbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsvisie Noord-Limburg³. Het doel is om adequaat in te spelen op ontwikkelingen en trends in de markt, zodat een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat in stand kan worden gehouden. Dit is van belang voor een compleet en aantrekkelijk voorzieningenniveau voor de consument: consumenten dienen te beschikken over een kwantitatief én kwalitatief zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk winkelaanbod.

Een aantal uitgangspunten in het regionale detailhandelsbeleid zijn:

- Behoud en versterking van bestaande detailhandelsstructuur: nieuwe grootschalige ontwikkelingen dienen minimaal bij te dragen aan het behoud van de bestaande regionale detailhandelsstructuur.
- Kwaliteit in plaats van kwantiteit: Bij de afweging van ontwikkelingen moet de focus liggen op de kwaliteit. Kwaliteit wordt dan vooral ook bepaald door de meerwaarde die de locaties opleveren voor de bestaande detailhandelsstructuur.
- Innovatie en dynamiek in de detailhandel op verantwoorde wijze faciliteren: via regionale afstemming dient de vernieuwing op de juiste locatie binnen de detailhandelsstructuur plaats te vinden.

Conform dynamisch voorraadbeheer moet bij nieuwe ontwikkelingen, met uitbreiding van het wvo, op enige wijze saldering plaatsvinden.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Peel en Maas (2022)

Gemeente Peel en Maas heeft medio 2022 de omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie is echter nog beknopt en wordt de komende jaren uitgebreid en aangepast. De omgevingsvisie bevat nog geen visie voor de detailhandel. Wel vermeldt de omgevingsvisie dat detailhandel

een van de economische dragers is voor een toekomstbestendige economie.

Retailstructuurvisie 2020 (2010)

De Retailstructuurvisie 2020 is geschreven in 2010 en is daarom gedaateerd. Tegelijkertijd is het wel het meest recente retailbeleid van de gemeente Peel en Maas. Om die reden is de Retailstructuurvisie 2020 hier wel opgenomen.

In de Retailstructuurvisie staat hoe de gemeente Peel en Maas een toekomstbestendige winkelstructuur wil creëren. Met betrekking tot het dagelijks aanbod ziet de gemeente drie opgaven:

- Het optimaliseren van het dagelijks aanbod door schaalvergroting en het waarborgen van complementariteit van het aanbod.
- Opbouwen van de gewenste structuur met een duidelijke positionering van de verschillende winkelgebieden ten opzichte van elkaar. Centraal hierbij staat het waarborgen van leefbare kernen door het op peil houden van het dagelijkse voorzieningenniveau.
- In relatie met bovenstaande het afwijzen van vestigingen van supermarkten op perifere of solitaire locaties.

De Retailstructuurvisie geeft ook enkele uitgangspunten voor de verschillende winkelgebieden. De uitgangspunten voor het centrum van Kessel zijn onder andere:

- De supermarkt in Kessel is solitair gelegen en heeft zijn eigen functie. Het overige dagelijkse aanbod kan daardoor niet profiteren van concentratievoordelen.
- Het ontbreekt aan een geschikte locatie om het dagelijks aanbod te concentreren en een aantrekkelijk gemakscentrum te creëren.
- Het dagelijks aanbod in Kessel is incompleet.

Kaderstelling Ruimte en Economie

In de kaderstelling Ruimte en Economie zijn kaders geschetst voor een aantal programma's. Een van deze programma's is 'toekomstbestendige economie'.

- Een van de programmadoelen betreft 'divers en toekomstbestendig: de gemeente stimuleert een diverse en toekomstbestendige economische structuur.
- Detailhandel is een van de onderdelen van de economische structuur van de gemeente Peel en Maas.

Conclusie beleid in relatie tot planinitiatief

- De voornaamste opgave in het provinciaal beleid is kwalitatieve groei bij afnemende kwantiteit. Kessel heeft geen groot (dagelijks) winkelaanbod en heeft geen supermarkt met moderne maatvoering. De huidige supermarkt in Kessel is niet toekomstbestendig. Dit initiatief sluit aan op de opgave, waarbij de kwaliteit van het boodschappenaanbod in Kessel aanzienlijk toeneemt.
- Het provinciaal beleid focust op de kwaliteit van het winkelaanbod in bestaande winkelgebieden. Kessel heeft echter geen duidelijk afgebakend winkelgebied. De voorzieningen liggen redelijk verspreid binnen de kern. De gemeentelijke retailstructuurvisie benadrukt echter ook dat het van belang is om het dagelijks voorzieningenniveau in de kernen te waarborgen ten behoeve van de leefbaarheid in de kernen. Hier sluit dit initiatief op aan.
- In het regionale beleid staat dat het belangrijk is om adequaat in te spelen op trends in de markt. Voor de instandhouding van een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat. Uitbreiding en modernisering van Plus Phicoop speelt nadrukkelijk in op de hedendaagse consumentenbehoefte en draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de supermarkt. Dit initiatief zorgt voor een kwantitatief en kwalitatief attractief supermarktaanbod.

- De gemeente wil supermarkten in beginsel niet vestigen op solidaire of perifere locaties. In dit geval is wel sprake van een solitaire vestiging. Belangrijk is echter dat er in Kessel geen winkelgebied is waar winkels en andere voorzieningen geclusterd zijn. De gemeente geeft zelf aan dat er in Kessel geen geschikte locatie is om het dagelijkse winkelaanbod te concentreren. Feitelijk is sprake van verplaatsing van de ene naar de andere solitaire locatie. Per saldo heeft de verplaatsing geen negatieve impact op andere winkels.
- De retailstructuurvisie benadrukt dat het dagelijks aanbod in Kessel incompleet is. Na realisatie van dit initiatief beschikt Kessel in elk geval over een supermarkt met moderne maatvoering. Dit is een impuls voor het dagelijks aanbod in Kessel.
- In de Kaderstelling Ruimte en Economie staat dat de gemeente een toekomstbestendige economische structuur wil. Toekomstbestendige detailhandel, waaronder moderne supermarkten, is daar een onderdeel van. Met de beoogde ontwikkeling krijgt Kessel een toekomstbestendige supermarkt. Dit sluit aan bij de Kaderstelling.
- De planologische mogelijkheden voor de supermarkt op de oude locatie komen te vervallen. Op deze wijze vindt, conform dynamisch voorraadbeheer, saldering plaats.

Trends en ontwikkelingen

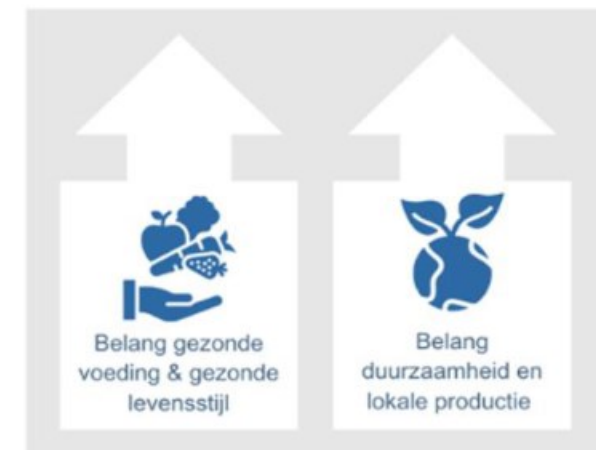
Landelijke trends

Omzet en bestedingen

- De omzet in de detailhandel neemt sinds 2014 gestaag toe. Wel is een verschil zichtbaar tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Waar de omzet (en bestedingen) in de dagelijkse sector fors toeneemt, gaat dit in de niet-dagelijkse sector iets minder hard. In 2020 was zelfs sprake van beperkte krimp (door Corona).
- Online bestedingen zijn de afgelopen jaren sterk toegenomen, evenals het aantal producten en diensten dat online verkrijgbaar is. Toonbankbestedingen blijven vooralsnog echter domineren en bovendien raken online en offline steeds meer met elkaar verweven.
- De opkomst van online heeft de fysieke winkelmart echter blijvend onder druk gezet, met name recreatieve winkels (kleding, mode, warenhuizen, sport en spel). Meerdere ketens zijn failliet gegaan.

Behoeftte in perspectief

- De behoefte aan fysieke winkels zal naar verwachting blijven bestaan. Dit geldt echter alleen voor de winkels en winkelconcepten die toegevoegde waarde bieden (service, kwaliteit, beleving), onderscheidend productaanbod hebben en/of winkels die kunnen profiteren van het internet (multichannel).
- Het boodschappenaanbod heeft vooralsnog in beperkte mate last van het internet. Tegelijkertijd doen consumenten echter in toenemende mate boodschappen online. Bekende formules zoals Albert Heijn, Jumbo en Plus bieden online diensten aan, maar nieuwe pure online aanbieders, zoals Hello Fresh en Picnic, rukken op.
- De impact van de coronacrisis op de dagelijkse sector is beperkt. Sterker nog, de bestedingen aan dagelijkse producten zijn tijdens de crisis alleen maar toegenomen (online en offline). Dit kwam door hamstergedrag, maar ook doordat bestedingen tijdens de crisis verschoven van de horeca naar supermarkten en speciaalzaken.



Ouderen besteden gemiddeld veel tijd aan eten en drinken



à 1.400 m² is een gangbare maat voor een discountsupermarkt



Is een gangbare maat voor een fullservice supermarkt



Het aantal individuele klanten dat hun boodschappen online doet sinds 2018 verviervoudigd



Opkomst van kleine city- en doelgroep supermarkten



Algemene trends bij supermarkten



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Figuur 2: Supermarkttrends

Moderniseringsslag supermarkten

- De gemiddelde omvang van supermarkten is de afgelopen jaren toegenomen. Kleinere supermarkten (< 1.000 m² wvo) verdwijnen steeds vaker, met uitzondering van kleine stadssupermarkten (< 500 m² wvo) in grote binnensteden en doelgroep supermarkten.
- Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 1.500 m² wvo, maar ook 1.500 tot 2.000 m² wvo, is de afgelopen jaren toegenomen.
- Deze maat sluit uitstekend aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met uitgebreid assortiment (keuze en gemak) en ruime opzet (comfort). Door de coronacrisis heeft de behoefte aan grotere supermarkten een extra dimensie gekregen (consumenten zijn bewuster over afstand).
- Complementaire segmenten / formules dragen bij aan de keuzemogelijkheid en versterken daarmee de consumentenverzorging.
- Supermarkten moeten volledig up-to-date zijn en groeien in omvang. Een grotere maatvoering is vaak nodig om toekomstbestendig te blijven. Ook goede parkeermogelijkheden en bereikbaarheid, blijven essentiële randvoorwaarden voor een moderne supermarkt.
- In buurten en wijken zijn supermarkten veruit de belangrijkste publiekstrekkingen. Ze zijn op zichzelf al een belangrijke ontmoetingsplek voor inwoners. Andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de stevige trekkracht van de supermarkt(en).

Lokale ontwikkelingen

In de omgeving van Kessel vinden weinig supermarktontwikkelingen plaats. De volgende ontwikkelingen zijn bekend:

- In het centrum van Panningen wil Aldi een nieuwe supermarkt vestigen met een omvang van circa 1.000 m² wvo. De meerderheid van de raad is in oktober 2024 akkoord gegaan met de komst van de Aldi naar Panningen. Het is de bedoeling dat Aldi in 2026 opent.
- De Coop in het centrum van Maasbree sluit medio april.

Conclusies trends in relatie tot planinitiatief

Vanuit trends en ontwikkelingen wordt het volgende geconcludeerd in voor de verplaatsing, uitbreiding en modernisering van Plus Phicoop.

- Versterking en modernisering van het supermarktaanbod geeft invulling aan de veranderende consumentenbehoefte. Aan uitgebreider assortiment (consument veel ruime keuze) en een ruimere winkelopzet (gemak).
- De consument kiest voor gemak en comfort en zodoende voor de grotere, goed bereikbare en moderne supermarkten. Het initiatief speelt hier op in door een ruim opgezette supermarkt te realiseren op een goed bereikbare locatie met voldoende parkeermogelijkheden. De beoogde omvang van ongeveer 1.500 m² wvo past bij de hedendaagse consumentenbehoefte.
- Modernisering van de Plus Phicoop draagt bij aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van de supermarkt en in het verlengde daarvan de leefbaarheid in de kern Kessel. De verplaatsing naar een locatie buiten het 'centrum' is te verantwoorden. In Kessel is er geen sprake van een centrumgebied waar winkels en andere voorzieningen geclusterd zijn doordat het winkelaanbod erg beperkt is. Bovendien ligt Plus Phicoop momenteel ook op een solitaire locatie.

Analyse vraag en aanbod

Consumentendraagvlak

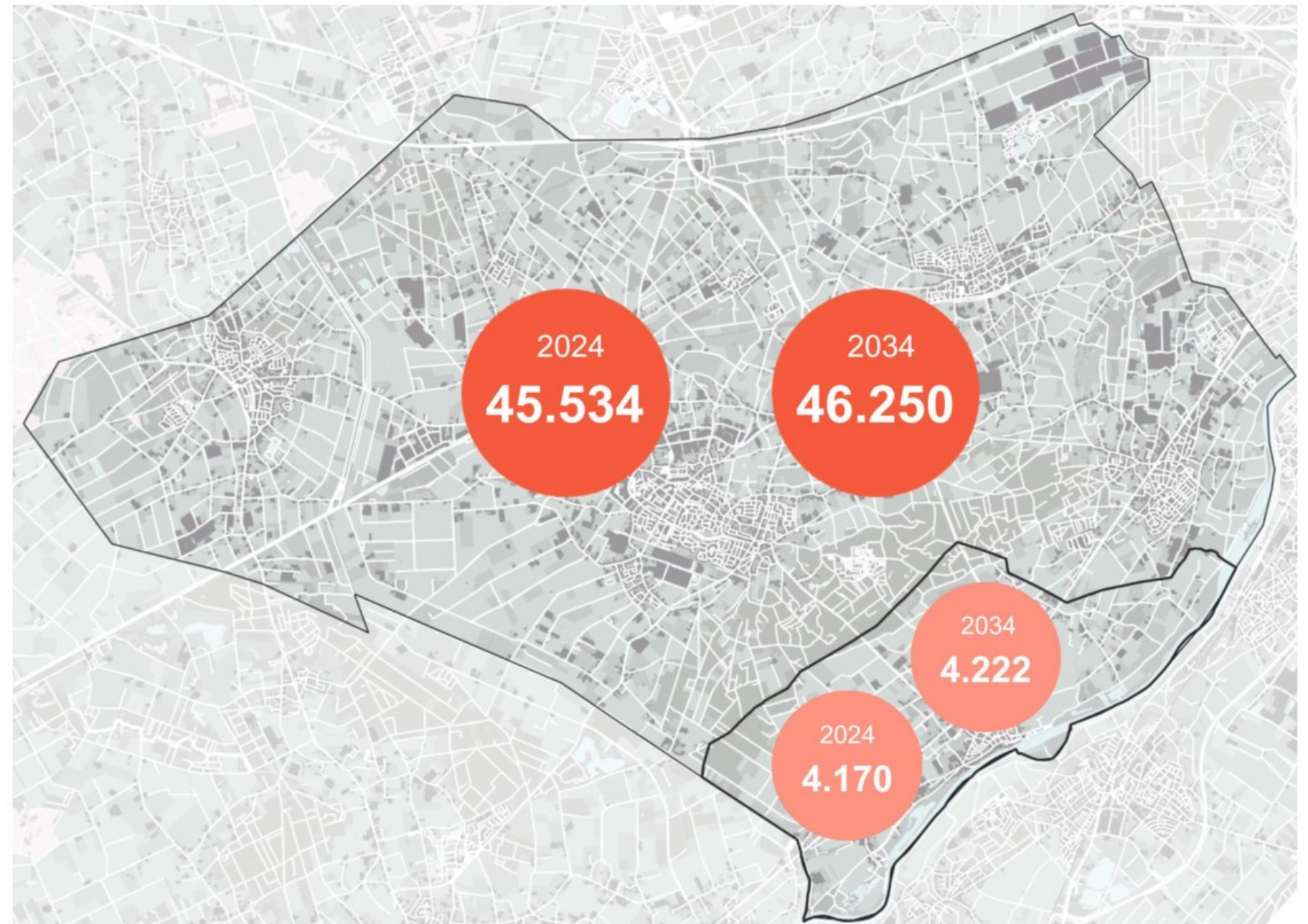
- De gemeente Peel en Maas telt ruim 45.530 inwoners, waarvan 4.170 mensen in de kern Kessel wonen. De grootste (dubbel)kern in de gemeente is Helden-Panningen met circa 18.005 inwoners. De andere kernen in de gemeente Peel en Maas zijn relatief klein en variëren tussen 2.935 inwoners en 7.545 inwoners⁴.
- Volgens actuele prognoses neemt het inwonertal in de gemeente Peel en Maas de komende jaren licht toe tot circa 46.250 inwoners in 2034. Voor Kessel zijn geen prognoses bekend. Als we de prognose van Peel en Maas doorrekenen naar Kessel, zal Kessel naar verwachting circa 4.222 inwoners hebben in 2034.
- Het gemiddeld inkomen in de gemeente Peel en Maas is circa €30.700 per inwoner per jaar⁴; 6% onder het landelijk gemiddelde.

Dagelijkse aanbod

Gemeente Peel en Maas

Het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Peel en Maas heeft een omvang van 17.240 m² wvo, verdeeld over 66 winkels⁵. Tabel 1 toont een overzicht van het dagelijks winkelaanbod.

- Peel en Maas telt in totaal 15 supermarkten met een totale omvang van circa 12.825 m² wvo. Onderverdeeld naar segment zijn er 8 service supermarkten (Coop, Albert Heijn, Jumbo en Plus), 3 discount-supermarkten (Lidl, Aldi) en 2 doelgroep supermarkten (Turks en Pools). Tot slot zijn er 2 kleine supermarkten, Moray en &Market.
- Slechts drie supermarkten hebben een goede moderne maatvoering (>1.000 m²). Alleen de vestigingen van Jumbo in Panningen en in Meijel en Albert Heijn in Panningen zijn groter dan 1.000 m². Twee



Figuur 3: Consumentendraagvlak gemeente Peel en Maas inclusief indicatie prognose Kessel

⁴ CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten.

⁵ Locatus retailverkenner, geraadpleegd in maart 2025

filialen van Aldi zijn net geen 1.000 m² wvo. Ze zijn aan de kleine kant, maar kunnen naar verwachting prima uit de voeten.

- De andere service- en discountsupermarkten in gemeente Peel en Maas hebben geen moderne maatvoering (<1.000 m² wvo) en zijn in de huidige opzet naar verwachting niet toekomstbestendig. Dit betreft onder meer de Plus Phicoop in Kessel (ca. 914 m² wvo).
- De gemeente Peel en Maas beschikt over een compleet aanbod aan reguliere (vers)speciaalzaken (zoals bakkers, slaggers, slijters, tabak en lectuur). Meer specialistisch aanbod (zoals poelier, kaas, delicatessen, chocola, etc.) is ook aanwezig maar in beperkte mate.
- Tot slot zijn er in diverse kernen drogisterijen aanwezig. In het centrum van Panningen is tevens een parfumerie.

Tabel 1 toont tevens een benchmark ten opzichte van het provinciale en landelijke aanbod.

- Het dagelijks aanbod en specifiek het supermarktaanbod per 1.000 inwoners in de gemeente Peel en Maas ligt iets onder het provinciaal gemiddelde en is ongeveer gelijk aan het landelijke gemiddelde.
- Het Limburgse gemiddelde ligt iets hoger dan het Nederlands gemiddelde, vanwege de meerwaarde van de grensregio (Duitsland én België). Nederlandse grensgemeenten zijn belangrijke aankoopplaatsen voor de Duitse en Belgische consument. Hierdoor ligt het Limburgse gemiddelde hoger dan het landelijk gemiddelde.

Kessel: dagelijks aanbod relatief bescheiden in omvang

In Kessel zijn vijf dagelijkse winkels met een totale omvang van circa 1.190 m² wvo. De functie is primair voor de eigen inwoner.

- Tabel 2 toont het dagelijks winkelaanbod en specifiek het supermarktaanbod in Kessel per 1.000 inwoners. Daaruit blijkt dat het aanbod zeer bescheiden vergeleken met de gemeente, het provinciale en het landelijk gemiddelde.

⁶ Leegstandsberekening op basis van actuele cijfers Locatus.

- Plus Phicoop is de enige supermarkt in Kessel. Inwoners van Kessel zijn redelijkerwijs vooral georiënteerd op deze supermarkt. De winkel heeft echter geen moderne maatvoering en is in de huidige opzet niet toekomstbestendig. De consumentenverzorging in Kessel en in het verlengde daarvan de leefbaarheid is gebaat met een toekomstbestendige supermarkt. Het overige dagelijkse aanbod in Kessel, bestaande uit een bakker, slijterij, tabakszaak en drogist, is niet voldoende om het ontbreken van een moderne supermarkt op de lange termijn op te vangen.

Leegstand: geen alternatieve locaties voor initiatief

De leegstand in de gemeente Peel en Maas betreft 29 panden met een totale omvang van ongeveer 6.327 m² wvo. Uitgedrukt in een percentage betekent dit dat 5,8% van het aantal verkooppunten leegstaat en 6,6% van het totale wvo⁶. Het percentage leegstaande panden ligt iets

Tabel 1: *Dagelijks winkelaanbod gemeente Peel en Maas (Locatus)*

	Gemeente Peel en Maas (45.534)			Limburg (1.135.359)	Nederland (18.071.125)
	VKP	WVO	WVO/1.000 inwoners	WVO/1.000 inwoners	WVO/1.000 inwoners
Dagelijks	66	17.240	379	400	369
<i>Waarvan supermarkten</i>	<i>15</i>	<i>12.825</i>	<i>282</i>	<i>308</i>	<i>280</i>

Tabel 2: *Dagelijks winkelaanbod Kessel per 1.000 inwoners*

	Dagelijks aanbod	Supermarktaanbod
WVO/1.000 inwoners	285	219

Tabel 3: *Top 5 grootste leegstaande panden gemeente Peel en Maas*

Adres	Wijk	Winkelgebied	Type	Omvang (in m² wvo)
Schoolstraat 26	Meijel	Centrum Meijel	Aanvang/frictie	1.200 m²
Raadhuisplein 5	Meijel	Centrum Meijel	Aanvang/frictie	935 m²
Alexanderplein 1	Meijel	Centrum Meijel	Langdurig	859 m²
Koninginnelaan 3	Panningen	Bebouwde kom	Structureel	760 m²
Kievit 2	Beringe	Buiten bebouwde kom	Langdurig	260 m²

onder het landelijk gemiddelde van 6,7%. Het leegstaand winkelvloeroppervlak ligt iets boven het landelijk gemiddelde van 5,7%. Vergeleken met provinciale cijfers is er relatief weinig leegstand in gemeente Peel en Maas. In provincie Limburg staat 10,7% van de verkooppunten leeg en 8,8% van het winkelvloeroppervlak.

Tabel 3 toont de vijf grootste leegstaande panden in de gemeente Peel en Maas. Er is maar één leegstaand pand dat groot genoeg is om een moderne supermarkt te huisvesten. De uitbreiding van de Plus Phicoop is mogelijk op deze locatie. Dit pand ligt echter in Meijel, niet in Kessel. In Kessel zijn twee leegstaande panden, met een totale omvang van 290 m². Er staat één pand leeg aan de Baarskampstraat en één aan de Markt. Beide locaties bieden geen mogelijkheid voor een moderne, toekomstbestendige supermarkt.

Behoefte

Uitgangspunten

Distributieplanologisch onderzoek

- Tabel 4 toont de uitgangspunten en bijbehorende bronnen die zijn gebruikt voor distributieplanologische berekeningen.
- De berekening is opgesteld voor dagelijkse sector in de gemeente Peel en maas, voor de huidige situatie (2024) en de toekomstige verwachte situatie (2034). Deze 10 jaarstermijn is gebruikelijk en conform Handreiking voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- De berekening geeft enerzijds inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit. Anderzijds geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen de landelijk gemiddelde 'norm voor goed functioneren'.
- De 'norm voor goed functioneren' wisselt sterk per verzorgingsgebied. In perifere delen van Nederland blijkt uit onderzoek dat aanbod op een lager niveau nog steeds goed kan functioneren, met name als gevolg van lagere exploitatielasten.
- Aangezien de berekeningen slechts een indicatie geven van de situatie in hoeverre het aanbod goed, gemiddeld of slecht functioneert en in hoeverre sprake is van kwantitatieve behoefte, dienen de uitkomsten genuanceerd geïnterpreteerd te worden.

Toelichting gehanteerde koopstromen Peel en Maas

Huidige koopstromen

In de provincie Limburg is in 2019 koopstromenonderzoek uitgevoerd. Dit biedt onder meer inzicht de binding en toevloeiing van bestedingen in de gemeente Peel en Maas⁸.

Tabel 4: Uitgangspunten distributieplanologisch onderzoek

Variabel	Waarde			Bron
Inwonertal	Gemeente Peel en Maas:	Huidig: 45.534	Toekomstig: 46.250	CBS Kerncijfers Wijken en Buurten 2024 Dataportaal wonen en demografie
Bestedingen per hoofd (€)	Landelijk bedraagt de gemiddelde winkelomzet per hoofd van de bevolking over 2023 (meest actueel) voor dagelijkse artikelen € 2.839,- (excl. BTW). Dit cijfer wordt gewoonlijk naar de lokale situatie gecorrigeerd als het inkomensniveau in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Peel en Maas ligt 4,8% lager dan het landelijk gemiddelde. Daarom is een correctie op het landelijke bestedingscijfer toegepast en zodoende komt de besteding uit op € 2.770⁷. In de dagelijkse sector is al jaren sprake van een groei van online bestedingen. Tegelijkertijd is jaarlijks sprake van een groei van de toonbankbestedingen van 1% tot 3% per jaar. Naar de toekomst toe is dit echter lastig te voorspellen en daarom houden wij de fysieke bestedingen in 2034 gelijk.			Retailinsiders (2024), Omzetkengellennotitie 2023 CBS StatLine, Kerncijfers Wijken en Buurten 2023
Koopkrachtbinding	Gemeente Peel en Maas:	Huidig: 89%	Toekomstig: 89-92%	KSOL 2019 Zorgvuldige inschatting
Koopkrachttoevloeiing	Gemeente Peel en Maas:	Huidig: 19%	Toekomstig: 19%	KSOL 2019 Zorgvuldige inschatting
Huidig winkelvloeroppervlak	Gemeente Peel en Maas:	17.240 m² wvo		Locatus, 2025
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m² wvo)	€ 8.289 per m² wvo (vijfjaarsgemiddelde).			Retailinsiders (2024), Omzetkengellennotitie 2023

- De koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector bedraagt circa 89% (excl. online). Met ander woorden, circa 89% van bestedingen aan dagelijkse producten door inwoners van de gemeente Peel en Maas, komt terecht in winkels binnen de eigen gemeente. De hoge binding is te verklaren doordat consumenten voor dagelijkse boodschappen doorgaans sterk lokaal georiënteerd zijn. Daarbij heeft de gemeente, een redelijk compleet (regulier) dagelijks winkelaanbod, met supermarktaanbod in alle grotere kernen.
- De koopkrachttoevloeiing bedraagt circa 19%. Met andere woorden, circa 19% van de bestedingen die terecht komen bij dagelijkse win-

kels in de gemeente Peel en Maas, zijn afkomstig van buiten de gemeente. Het grootste deel van de toevloeiing is afkomstig uit omliggende gemeenten (Leudal en Helmond) en uit Duitsland.

Toekomstige koopstromen

Voor de toekomstige situatie is een inschatting gemaakt op basis van kennis, ervaring en referentieonderzoek (KSO2021, KSOL2019) met betrekking tot koopstromen en het functioneren van winkelgebieden, specifiek dagelijkse winkels.

- Op diverse plekken vindt modernisering van het supermarktaanbod plaats. De aantrekkingskracht voor de consument neemt toe. Daarbij is het bovendien relevant dat consumenten voor boodschappen

⁷ Uitgaande van een prijselasticiteit van 0,4
⁸ I&O Research (2020), Koopstromenonderzoek Limburg 2019

steeds meer lokaal georiënteerd zijn (als de kwaliteit van het aanbod goed genoeg is). Tegelijkertijd is de binding al relatief hoog, waardoor een forse toename van de binding niet realistisch is. Aangezien de toekomstige koopstromen lastig te voorspellen zijn, wordt uitgegaan van een bandbreedte van 89 à 92% binding op gemeenteniveau.

- De koopkrachttoevloeiing wordt in relatieve zin gelijk gehouden, maar dat betekent dat de bestedingen in absolute zin toenemen (toevloeiing is onderdeel van de totale bestedingen). De aanzienlijke versterking van het aanbod (gemeentebreed) betekent ook voor consumenten uit omliggende gemeenten een impuls.

Vloerproductiviteit

- In de berekening wordt uitgegaan van het landelijk gemiddelde. Dit is voor gemeente Peel en Maas echter niet de norm voor gezond functioneren. Op basis van het KSOL2019 en Marshoek 2021 wordt geconcludeerd dat de gemiddelde vloerproductiviteit in Limburg lager ligt dan elders in Nederland. Uit Markshoek 2021 blijkt ook dat de gemiddelde huurprijzen van supermarkten lager liggen in Limburg. Dit betekent dat dagelijkse winkels en specifiek supermarkten in Limburg op een lager niveau dan het landelijk gemiddelde nog steeds goed kunnen functioneren, omdat ook de lasten lager zijn.
- Voor de duidelijkheid wordt desalniettemin toch gerekend met het landelijk gemiddelde. Dit is een worst case scenario.

Toename winkelruimte

Gemeente Peel en Maas

- Op dit moment is er in de gemeente Peel en Maas 17.240 m² wvo dagelijks winkelaanbod aanwezig. Als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van Plus Phicoop wordt per saldo 553 m² wvo toegevoegd. Hierdoor stijgt het dagelijks winkelaanbod naar circa 17.793 m² wvo. Indien ook de nieuwbouw van Aldi in Panningen (1.000 m² wvo) wordt gerealiseerd stijgt het dagelijks winkelaanbod naar circa 18.793 m² wvo.

Tabel 5: Indicatie economisch functioneren dagelijks winkelaanbod

	Gemeente Peel en Maas		
	2024	2034 (Plus Phicoop +553 m²)	2032 (Plus Phicoop & Aldi +553 m² + 1.000 m²)
Inwonertal	45.534	46.250	46.250
Winkelomzet per hoofd (€)	2.770	2.770	2.770
Bestedingspotentieel (€ mln.)	126,1	128,1	128,1
Koopkrachtbinding	89%	89 à 92%	89 à 92%
Totaal gebonden bestedingen (€ mln.)	112,2	114 à 117,9	114 à 117,9
Koopkrachttoevloeiing	19%	19%	19%
Omzet door toevloeiing (€ mln.)	26,3	26,7 à 27,6	26,7 à 27,6
Totale bestedingen	138,6	140,8 à 145,5	140,8 à 145,5
WVO totaal (m² wvo) + initiatieven	17.240	17.793	18.793
Omzet per m² wvo (€)	8.050	7.925 à 8.200	7.500 à 7.750
Vergelijkbaar landelijk vijfjaarsgemiddelde (€)	€8.289	€8.289	€8.289
Verschil omzet met landelijk gemiddelde	-3%	-1% à -4%	-7% à -10%

- De supermarktmogelijkheden op de achterblijvende locatie van Plus Phicoop worden wegbestemd. Deze meters worden dus niet heringevoerd en worden naar de toekomst toe niet opgenomen.

Economisch functioneren

Tabel 5 toont indicatieve berekeningen van het economisch functioneren en uitbreidingsruimte binnen de dagelijkse sector, voor de gemeente Peel en Maas.

Huidige functioneren

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks aanbod in de gemeente Peel en Maas op een vloerproductiviteit van circa € 8.050 per m² wvo, circa 3% onder het landelijk vijfjaarsgemiddelde. Dit

biedt in kwantitatieve zin geen directe aanleiding om het dagelijks winkelaanbod uit te breiden.

- Dit cijfer verdient echter nuance. Zoals hiervoor toegelicht, ligt het economisch functioneren van dagelijkse winkels in Limburg lager dan gemiddeld in Nederland. Mede als gevolg van de lagere exploitatielasten kan dagelijks aanbod in Limburg ook goed functioneren met een omzet per m² onder het landelijk gemiddelde.
- Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat er wel ruimte is om het dagelijks aanbod uit te breiden.

Toekomstig functioneren

Het toekomstig functioneren van het dagelijkse winkelaanbod in gemeente Peel en Maas hangt samen met het aantal supermarktontwikkelingen. Indien uitsluitend rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van Plus Phicoop geldt het volgende:

- Richting 2034 neemt de bevolking in de gemeente Peel en Maas licht toe en daardoor ook de bestedingen. De binding blijft na deze supermarktontwikkeling minimaal gelijk (89%). In dat geval daalt de vloerproductiviteit tot circa 4% beneden het landelijk gemiddelde. Indien de binding licht toeneemt (naar 92%) ligt de vloerproductiviteit van het dagelijks aanbod circa 1% onder het landelijk gemiddelde. In beide situaties kan het dagelijkse aanbod gezond functioneren.

Indien rekening wordt gehouden met alle bekende supermarktontwikkelingen in de gemeente Peel en Maas geldt het volgende:

- Bij het minimale scenario (89% binding) daalt de vloerproductiviteit tot circa 10% onder het landelijk gemiddelde. Een stijging van de binding is echter aannemelijk. Bij een binding van 92% de vloerproductiviteit circa 7% lager dan het landelijk gemiddelde. Ook nu geldt dat het dagelijkse winkelaanbod in beide situaties in staat is om gezond te kunnen functioneren.

Kwaliteit boven kwantiteit

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

Kwalitatieve behoefte

De uitkomsten van de berekeningen zijn slechts een indicatie van de distributieve mogelijkheden. Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten en de kwalitatieve meerwaarde voor de consumentenverzorging en de structuur (zie kader). De boogde ontwikkeling van Plus Phicoop in Kessel heeft nadrukkelijk kwalitatieve meerwaarde.

- Plus Phicoop is in de huidige vorm te klein en niet toekomstbestendig. Uitbreiding, cq. modernisering is van belang om invulling te kunnen geven aan de hedendaagse consumentenbehoeften (ten aanzien van assortiment, gemak, winkelbeleving- en comfort, etc.). De behoefte aan grotere supermarkten heeft bovendien een extra dimensie gekregen vanwege de coronacrisis (en consumenten die meer bewust omgaan met afstand houden).
- Diverse supermarkten in de gemeente hebben geen moderne maatvoering. Alleen in Panningen en Meijel zijn supermarkten met moderne maatvoering aanwezig. De andere kernen in gemeente Peel en Maas, waaronder Kessel, beschikken hierdoor niet over een toekomstbestendige supermarkt. Om de dagelijkse boodschappenstructuur in gemeente Peel en Maas te versterken is het belangrijk om supermarkten met een moderne maatvoering ook te realiseren in andere kernen van Peel en Maas.
- De beoogde locatie van het initiatief is zeer gunstig. De locatie is goed bereikbaar, zowel voor inwoners van Kessel als voor inwoners van omliggende kernen.
- De huidige locatie biedt bovendien onvoldoende ruimtelijk-fysieke mogelijkheden voor de beoogde uitbreiding. Tegelijkertijd is uitbreiding van de Plus Phicoop binnen de kern Kessel beleidsmatig wenselijk. Verplaatsing van Plus Phicoop biedt mogelijkheden om de beleidsmatige gewenste uitbreiding te faciliteren.
- De huidige supermarkt in Kessel ligt geïsoleerd en niet in de directe nabijheid van andere winkels. Dit komt doordat Kessel slechts een beperkt voorzieningenaanbod en geen concentratie heeft. De Plus

Phicoop kan daardoor in de huidige situatie ook worden beschouwd als verspreide bewinkeling.

Effecten

Effecten initiatief Plus Phicoop

Naar verwachting resulteert de beoogde verplaatsing en uitbreiding van Plus Phicoop niet in onaanvaardbare (omzet)effecten. Voor de beoordeling van de (omzet)effecten is gebruikt gemaakt van figuur 4, die op basis van jurisprudentie een afwegingskader geeft ten aanzien van de aanvaardbaarheid van effecten op leegstand bij initiatieven.

- Hoewel Plus Phicoop in omvang toeneemt en over korte afstand verplaatst, betreft het nadrukkelijk een uitbreiding van een bestaande supermarkt die al meerdere jaren een plek heeft binnen de gemeentelijke detailhandelsstructuur.
- De totale uitbreiding bedraagt per saldo circa 553 m² vwo. Indien 553 m² vwo wordt toegevoegd, dan is het omzeteffect op gemeentenniveau naar verwachting minimaal.
 - Bij een toevoeging van 553 m² vwo en uitgaande van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten (€8.289 per m² vwo, bron: omzetkengetallen 2023), betekent dit een omzetclaim van circa € 4,6 miljoen per jaar.
 - Het dagelijkse winkelaanbod in gemeente Peel en Maas heeft een omvang van 17.240 m² vwo en een gemiddelde vloerproductiviteit van circa €8.050. Dit betekent een totale omzetclaim van circa € 138,8 miljoen.
 - Indien de extra omzetclaim van de uitbreiding van Plus Phicoop wordt afgezet tegen de totale omzetclaim van het dagelijks aanbod in de gemeente, dan is het omzeteffect slechts 3,3%.
- Geconcludeerd wordt dat er ook sprake is van een zeer beperkt omzeteffect. Op basis daarvan wordt geen leegstand verwacht.

- Naar oordeel van BRO komt het economisch functioneren van het bestaande dagelijkse aanbod in de gemeente Peel en Maas niet in gevaar. Verdringing wordt niet verwacht.

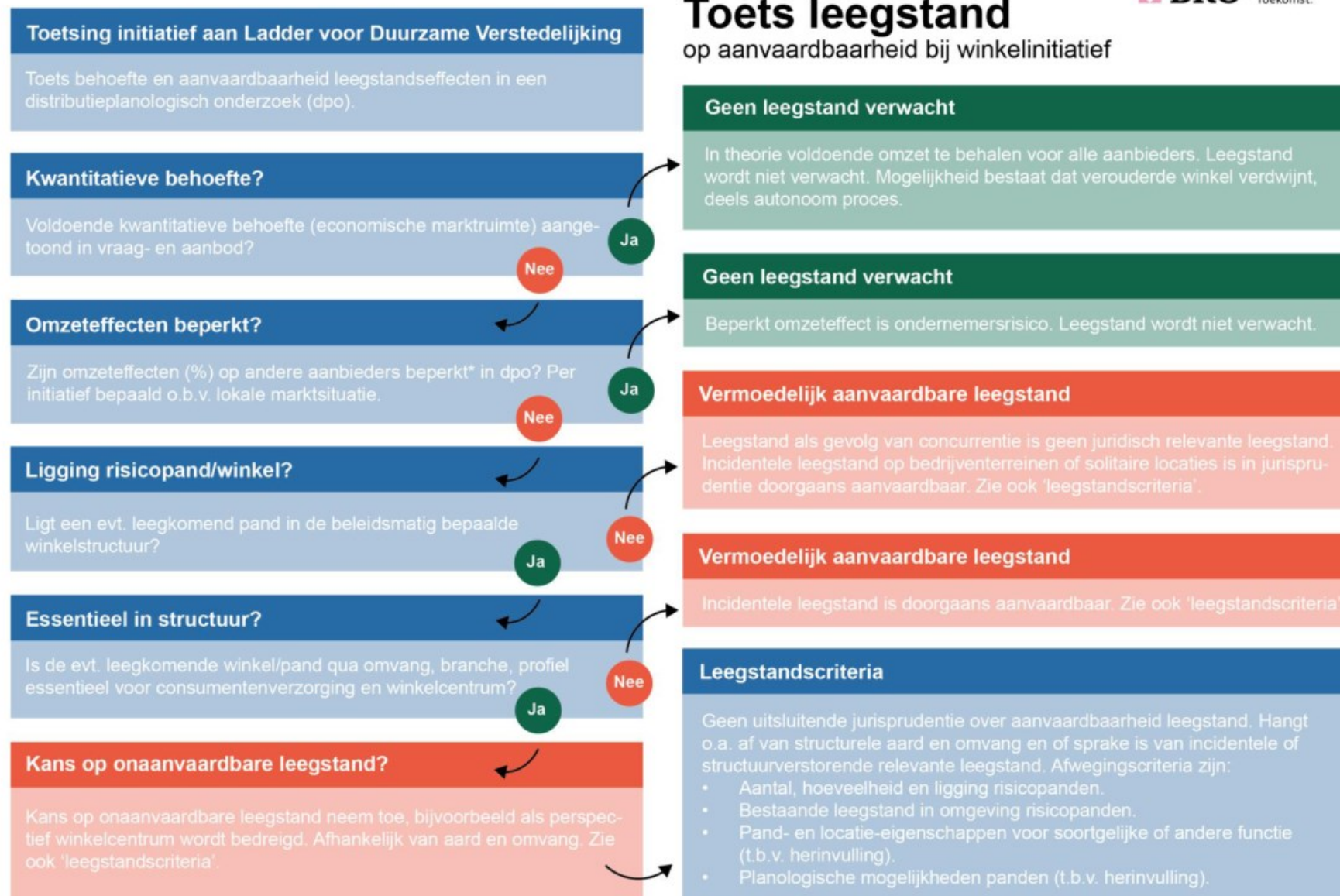
Op basis van bovenstaande zijn onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet te verwachten. Per saldo draagt het initiatief juist in positieve zin bij aan het woon- en leefklimaat, aangezien het dagelijkse winkelaanbod in Peel en Maas en specifiek in Kessel een gewenste impuls krijgt. Ook het ondernemersklimaat neemt per saldo niet af, omdat niet verwacht wordt dat er zaken zullen verdwijnen als gevolg van het de beoogde ontwikkeling van Plus Phicoop.

Effecten overige ontwikkelingen gemeente Peel en Maas

Tegelijkertijd is er binnen de gemeente Peel en Maas één andere supermarktontwikkelingen beoogd: de nieuwvestiging van Aldi in Panningen. Deze supermarktontwikkeling heeft effect op het economisch functioneren van de dagelijkse sector in de gemeente Peel en Maas.

- Zoals eerder aangegeven is de daling van de gemiddelde vloerproductiviteit op gemeenteniveau aanvaardbaar. Dit is ondernemersrisico en leidt niet tot verdringing van andere supermarkten. Het economisch functioneren blijft bovendien op een aanvaardbaar niveau.
- Het supermarktaanbod wordt gemoderniseerd om invulling te geven aan de consumentenbehoefte en om toekomstbestendig te blijven. Dit is positief voor zowel de consumentenverzorging als de detailhandelsstructuur.

Toets leegstand op aanvaardbaarheid bij winkelinitiatief



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

Figuur 4: Afwegingskader aanvaardbaarheid leegstand