

Ladder voor duurzame verstedelijking

Laefplein Maasbree
Concept



projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking**

datum
28 februari 2023

projectnummer
P05446

opdrachtgever
**Schroen
Projectontwikkeling BV**

BRO
projectleider
[REDACTED]
projectteam
[REDACTED]

bron Kft
BRO

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

BRO
Ruimte | om in te leven



Inhoudsopgave

1 Samenvatting	3
Aanleiding	3
Planinitiatief	3
Opzet onderzoek	4
Conclusies	4
 B1 Wonen	 7
B1.1 Afbakening verzorgingsgebied	7
B1.2 Kaderstellend beleid	7
B1.3 Kwantitatieve behoefte	9
B1.4 Kwalitatieve behoefte	10
 B2 Detailhandel	 13
B2.1 Vigerend beleid	13
B2.2 Trends en ontwikkelingen	13
B2.3 Huidige situatie	15
B2.4 Behoefte	18
 B3 Horeca	 21
B3.1 Huidige situatie	21
B3.2 Trends en ontwikkelingen horeca	22
B3.3 Ontwikkeling Maasbree	22
B3.4 Behoefte	23

1 Samenvatting

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een gebiedsvisie 'Laefplein' opgesteld voor de locaties Baarlosestraat 3 en Baarlosestraat 7-7A.

Daarbij bestaat het volgende voornemen:

- Op Baarlosestraat 3 worden in de plint drie commerciële voorzieningen gerealiseerd (horeca / detailhandel) en op de 1^e en 2^e verdieping in totaal tien appartementen. Daarvan worden er zes ontwikkeld in een eerste fase. In een eventuele tweede fase worden nog eens vier woningen ontwikkeld. Dit is vooralsnog echter niet zeker.
- Levels-Boonen: Op Baarlosestraat 7-7A wordt in de plint één commerciële voorziening (horeca / detailhandel) en vier appartementen gerealiseerd en op de verdiepingen nog eens acht appartementen.

Binnen het huidige bestemmingsplan 'Kern Maasbree' is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. De bebouwing is niet op de juiste manier in het bouwvlak gepositioneerd en ook de hoogtemaat wordt overschreden. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Door de omvang van de woningbouwontwikkeling (> 11 woningen) moet het onderdeel 'wonen' worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

De beoogde toevoeging van horeca en/of detailhandel is relatief beperkt (4 voorzieningen, ca. 360 m² vvo) en betreft geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De grens ligt hierbij in beginsel bij een toevoeging van 500 m² en die wordt niet overschreden. Bovendien zijn horeca en detailhandel al deels mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Een volledige toets aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk. Wel dient middels een quick scan de behoefte en de haalbaarheid aan detailhandel en horeca te worden aangetoond.

Planinitiatief

Wonen

Het planinitiatief voorziet in de toevoeging van in totaal 18 appartementen in fase 1 en vier appartementen in een eventuele tweede fase. Fase 1, die centraal staat in deze onderbouwing betreft een mix van vijf sociale huurappartementen, zeven middeldure huurappartementen en zes grotere appartementen binnen een duurder segment. De appartementen worden deels levensloopbestendig uitgevoerd. De woningen zijn geschikt voor starters, senioren en andere kleinschalige huishoudens. In de onderbouwing wordt uitgegaan van onderstaand programma.

Tabel 1: Beoogde programma

Functie	Type	Doelgroep
Wonen	5 sociale huur 7 middeldure huur 6 dure huur / koop	Starters, senioren, kleinschalige huishoudens
Totaal	18 appartementen	

Detailhandel en horeca

In het plan zijn vier commerciële voorzieningen opgenomen, betreffende horeca en/of detailhandel. Deze voorzieningen zijn relatief kleinschalig (ca. 90 m² vvo, totaal ca. 360 m² vvo) en bevinden zich in de plint van de ontwikkellocatie aan de Baarlosestraat.

Opzet onderzoek

Conclusies

Wonen

Sprake van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'

De realisatie van woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan bestemming 'Gemengd'. Op basis van deze bestemming is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om 18 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van 18 woningen, betreft het initiatief een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen behoefte ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit onderzoek is de gemeente Peel en Maas het primaire verzorgingsgebied en de woonregio's Venlo en Venray het secundaire verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Passend binnen beleidskaders

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het vigerende provinciale, regionale en lokale beleid:

- De ontwikkeling voorziet in hergebruik van bestaand vastgoed en betekent een kwalitatieve impuls voor de directe omgeving. Bovendien zorgt het voor de juiste woningen op de juiste plek (nabij voorzieningen) en is de ontwikkeling geschikt voor diverse doelgroepen en segmenten (o.a. sociale huur en middenhuur).
- Er wordt bijgedragen aan een gezonde woningmarkt, waarbij rekening wordt gehouden met toegankelijkheid en betaalbaarheid voor diverse doelgroepen, in een aantrekkelijke levendige omgeving.
- De ontwikkeling vindt plaats midden in de kern Maasbree en betreft woningen die invulling geven aan een kwalitatieve behoefte (zie onderdeel kwalitatieve behoefte), onder meer voor starters, ouderen en andere kleinschalige huishoudens.
- Maasbree is getypeerd als leef- en centrumdorp. Hier kan worden gebouwd voor de eigen behoefte, maar is tevens (beperkte) extra groei mogelijk. Het initiatief draagt er mede aan bij dat de huidige markt 'los' komt.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van 18 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte en kan redelijkerwijs worden toegevoegd aan de harde plancapaciteit.

- De regio Noord-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose, zodat er kan worden gebouwd naar reële behoefte. Het aantal huishoudens in de gemeente Peel en Maas neemt tot 2031 toe met ruim 1.100, een stijging van 6%. Ook in de woonregio's Venlo en Venray is sprake van een aanzienlijke toename van het aantal huishoudens.
- Het aantal huishoudens neemt relatief sterker toe dan het inwonertal, wat betekent dat de gemiddelde omvang

van huishoudens de komende jaren afneemt (huishoudens-verdunning). Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing (toename van een- en tweepersoons huishoudens).

- Wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de bestaande plancapaciteit blijkt dat er in de gemeente Peel en Maas voldoende plancapaciteit is om in de behoefte te voorzien. Afgezet tegen de harde plancapaciteit is echter aanvullende behoefte aan ruim 400 woningen.
- In de woonregio's Venlo en Venray is zowel de harde als de totale plancapaciteit onvoldoende om in te behoefte te voorzien.
- De aanzienlijke woningbehoefte in de gemeente Peel en Maas wordt bevestigd in gemeentelijk woningmarktonderzoek. Daarin is tot 2030 een behoefte berekend van circa 805 à 1.060 woningen (basis), oplopend tot circa 1.105 à 1.360 (positief scenario).

Kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van 18 appartementen, in diverse segmenten en geschikt voor diverse doelgroepen, voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Door demografische ontwikkelingen (vergreijzing) is in Peel en Maas nadrukkelijk behoefte aan woningen geschikt voor senioren. De beoogde ontwikkeling met deels levensloopbestendige woningen (gelijkvloers) voorziet hier in.
- Door woningen te realiseren voor ouderen, wordt bovendien de doorstroming op de woningmarkt bevordert. Doorstroming is een wenselijke ontwikkeling, zodat ook andere doelgroepen zoals starters meer kansen krijgen op de woningmarkt.
- Ook starters zijn namelijk een belangrijke doelgroep in Peel en Maas. De beoogde ontwikkeling, bestaande uit appartementen (onder meer sociale en middeldure huur), is tevens zeer geschikt voor starters.

- De toevoeging van appartementen voorziet bovendien in de behoefte van een sterk groeiende groep kleinschalige huishoudens in Peel en Maas.
- Binnen de gemeente Peel en Maas is sprake van een kwalitatieve mismatch. Een belangrijke opgave is het toevoegen van appartementen, evenals huurwoningen. Dit geldt met name voor de grotere kernen waaronder Maasbree. De beoogde ontwikkeling voorziet hier nadrukkelijk in.
- De positie van 'middeninkomens' op de woningmarkt staat landelijk onder druk. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop. De toevoeging van middeldure huurwoningen geeft invulling aan deze behoefte.
- Door bestaand vastgoed passend te transformeren of herstructureren kan deze specifieke woningbehoefte worden vervuld, zonder daarbij een (forse) nieuwe claim te leggen op de ruimte. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan een opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling onaanvaardbare effecten zullen optreden.

- De woningbehoefte in de huidige markt is enorm, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin (voor doelgroepen als starters, ouderen, middeninkomens en kleinschalige huishoudens).
- Gelet op de beperkte leegstand in Peel en Maas (1%) en de huidige krapte op de woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat ook na realisatie van het planinitiatief veel behoefte blijft bestaan voor nieuwe woningen.

- Bovendien betreft het een herontwikkeling waarbij bestaand leegstaand vastgoed wordt herontwikkeld. De ontwikkeling draagt daarmee tevens bij aan opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing aan de hand de ladder voor duurzame verstedelijking is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt binnen de stedelijke contour en heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'gemengd', waarmee sprake is van een stedelijk functie. Gezien het voorgaande is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet noodzakelijk.

Quickscan detailhandel

Voor detailhandel is uitsluitend gekeken naar de dagelijkse sector. Voor de toevoeging van niet-dagelijkse winkels in een kern als Maasbree is onvoldoende perspectief.

Vigerend beleid

Het beoogde initiatief waarin mogelijk ruimte wordt geboden aan nieuwe detailhandel past deels binnen de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders:

- De focus ligt op versterking van de bestaande structuur. Nieuwe ontwikkelingen dienen zo veel mogelijk plaats te vinden in of aan de randen van bestaande winkelgebieden. De beoogde planlocatie valt daar binnen.
- Het initiatief creëert ruimte om het dagelijks aanbod aan de rand van het centrum van Maasbree te versterken. Toevoeging van dagelijks aanbod draagt bovendien bij aan de functie van Maasbree als boodschappencentrum.

- In het kader van dynamisch voorraadbeheer dienen nieuwe meters in principe te worden gesaldeerd met oude meters.

Kwantitatieve behoefte

- Het dagelijks aanbod in de gemeente Peel en Maas functioneert momenteel op een vloerproductiviteit van circa € 7.225 per m² vwo, circa 4% beneden het landelijk gemiddelde. Daarbij wordt echter benadrukt dat dagelijkse winkels in Limburg doorgaans stabiel gezond beneden het landelijk gemiddelde kunnen functioneren, onder meer als gevolg van lagere exploitatielasten. Het verschil van 4% is redelijk beperkt en aanvaardbaar. Tegelijkertijd is er in kwantitatieve zin geen directe aanleiding om het aanbod uit te breiden.
- Richting 2031 neemt het inwonertal licht toe en daarmee het bestedingspotentieel. Tevens wordt rekening gehouden met een beperkte toename van de binding en toevoeging (in absolute zin). De gemiddelde vloerproductiviteit neemt indicatief toe naar circa € 7.450 en komt rondom het landelijk gemiddelde te liggen. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het functioneren circa 2% toe. Dit biedt in kwantitatieve zin ruimte voor enige uitbreiding en versterking van het dagelijks aanbod. Zeker met de gedachte dat het gemiddelde landelijk functioneren niet als norm moet worden gezien voor Limburg.

Kwalitatieve behoefte

- Het centrum van Maasbree heeft primair een functie voor dagelijkse boodschappen. Beide supermarkten zijn relatief klein. Hoewel het versspeciaalaanbod enige variatie kent, zou dit kunnen worden versterkt door ontbrekende branches toe te voegen. Dit versterkt de boodschappenfunctie van het centrum, maar draagt tevens bij aan de consumentenverzorging in Maasbree.

- Bovendien blijkt uit benchmarkonderzoek dat het dagelijkse aanbod in Maasbree (per 1.000 inwoners) relatief beperkt is vergeleken met het gemeentelijk en provinciaal gemiddelde.
- Om inzicht te geven in eventuele kwalitatieve versterkingen is het boodschappenaanbod in Maasbree vergeleken met het boodschappenaanbod in 16 vergelijkbare centra in Limburgse kernen met een vergelijkbaar inwonertal. Diverse centra beschikken over een delicatessenzaak of een winkel met tabak en lectuur. Indien ook wordt gekeken naar vergelijkbare centra buiten Limburg zijn er tevens enkele centra die beschikken over een koffie-/theewinkel, een toko of een viszaak.
- Voor de toevoeging van niet-dagelijkse aanbod is op het niveau van de kern Maasbree onvoldoende perspectief.

Effecten

- De omvang van de ontwikkeling is beperkt. In het maximale scenario is ruimte voor ca. 360 m² vwo dagelijkse detailhandel (4 units van 90 m² vwo). Indien 360 m² vwo dagelijks aanbod wordt toegevoegd, dan daalt de gemiddelde vloerproductiviteit in Peel en Maas met hooguit 2%. Deze beperkte omzetsdaling is een ondernemersrisico. Het aanbod is nog altijd in staat om gezond te kunnen functioneren en de kans op leegstand is beperkt.
- Indien een deel van de commerciële ruimte wordt ingevuld met horeca, dan is het effect nog kleiner.

Quick scan Horeca

Kwantitatieve behoefte

Om een indicatie te geven ten aanzien van de behoefte aan horeca is de analyse van het aantal horecavoorzieningen per segment per 10.000 inwoners als uitgangspunt genomen. Tevens is gekeken naar benchmarkresultaten en is rekening gehouden met de toekomst van het centrum van Maasbree

en specifiek het profiel van de beoogde locatie, evenals diverse trends en ontwikkelingen ten aanzien van horeca.

- Het inwonertal in de kern Maasbree blijft de komende jaren redelijk stabiel. Dit betekent dat het draagvlak voor horeca in kwantitatieve zin ook nagenoeg gelijk blijft. Dit betekent dat er geen directe aanleiding is om horeca-aanbod uit te breiden.
- Tegelijkertijd valt op dat het horeca-aanbod per 10.000 inwoners relatief bescheiden is ten opzichte van het gemeentelijke en provinciale gemiddelde. Ook de benchmark met vergelijkbare Limburgse kernen toont aan dat het horeca-aanbod in Maasbree iets achterblijft.
- Een beperkte uitbreiding van het horeca aanbod is denkbaar gelet op het beoogde levendige profiel van het 'Laefplein'. Uitbreiding draagt bovendien bij aan de woonaantrekkelijkheid van Maasbree en specifiek het 'Laefplein', vooral onder jongeren.
- Beredeneerd vanuit de functie van Maasbree is er naar verwachting vooral perspectief voor horeca met een lokale functie, hoofdzakelijk fast service horeca, maar ook laagdrempelig restaurantaanbod (mede gelet op de ligging nabij het centrum).
- Uitgaande van bovenstaande is er naar verwachting perspectief voor 1 à 2 extra fast service voorzieningen en mogelijk hooguit 1 (laagdrempelig) restaurant.

Kwalitatieve behoefte

- In kwalitatieve zin is de behoefte aan horeca tweeledig. Enerzijds is er in een kern als Maasbree naar verwachting vooral behoefte aan regulier aanbod dat een aanvulling is op het bestaande aanbod. Hierbij kan worden gedacht aan een grill room/shoarmazaak, een (moderne) lunchroom of een laagdrempelig(e) restaurant/brasserie (qua kaart aanvullend op de bestaande restaurants).

- Daarnaast kan worden gedacht aan horeca in combinatie met andere functies zoals detailhandel (zoals een delicatessenzaak waar je ter plaatse kleine hapjes kunt krijgen of een bakker waar je ook een vers broodje kunt eten).
- Aandachtspunt is de omvang van de commerciële units. Deze hebben allen een omvang van circa 90 m². Dit is doorgaans te klein voor een restaurant/brasserie, maar het biedt wel kansen voor fast service horeca.

B1 Wonen

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats¹.

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Peel en Maas

Verhuisbewegingen	Aandeel
Binnen gemeente Peel en Maas	62%
Vanuit woonregio Venlo (excl. Peel en Maas)	10%
Vanuit woonregio Venray	3%
Totaal	75%

Bovenstaande tabel toont dat bijna twee derde van alle verhuizingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Daarmee wordt de gemeente Peel en Maas nadrukkelijk gezien als het primaire verzorgingsgebied. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

De gemeente Peel en Maas vormt samen met de gemeenten Venlo en Beesel de woonregio Venlo. De gemeenten Horst aan de Maas en Venray vormen samen de woonregio Venray. Tussen beide woonregio's is sprake van een sterke regionale samenhang. Doorgaans worden beide regio's gezien

als één subregio. Circa 13% van de verhuisbewegingen naar Peel en Maas is afkomstig uit deze subregio. Beide woonregio's worden daarom gezien als het secundaire verzorgingsgebied. Beide verzorgingsgebieden samen zijn goed voor circa drie kwart van alle verhuisbewegingen.

B1.2 Kaderstellend beleid

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Limburg

In 2021 is de nieuwe provinciale omgevingsvisie vastgesteld². Hierin geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving. De Provinciale ambitie ten aanzien van wonen is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De hoofdlijnen binnen het thema 'wonen en leefomgeving' zijn als volgt.

- Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.
- Woningbouwontwikkelingen worden bekeken vanuit een brede maatschappelijke context. Verduurzaming en levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen wordt gestimuleerd.
- Het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied heeft voorrang. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestedd wordt en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden.

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten³. Doorstroming op de woningmarkt staat daarbij centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. Het doel van de agenda is om een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het van belang dat mensen kunnen wonen in een woning en woonomgeving waarin ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat voldoende inspeelt op de volgende onder meer de volgende aspecten:

- De huidige en toekomstige woningbehoeften;
- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;
- De woningmarkt is voor iedereen toegankelijk en betaalbaar;
- Er zijn geen overschotten die leiden tot leegstand (met uitzondering van 2% frictieleegstand);
- Eigen keuze is van belang. Een woning past bij de leefstijl van een bewoner die tot op zeker hoogte ook kan bepalen hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil wonen;
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, net als de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

Regionaal beleid

Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de Regionale Woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt⁴. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve

¹ CBS Statline, Verhuisbewegingen gemeente Peel en Maas 2020

² Provincie Limburg (2021), Provinciale Omgevingsvisie

³ Provincie Limburg (2020), Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

⁴ Regio Noord-Limburg (2020), Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Daarover staat aangegeven:

- Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren.

Daarvoor gelden onder meer de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;

Aanvullend wordt onder meer het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, omdat op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat vanzelf ruimte voor starters op de woningmarkt.

- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen

In de structuurvisie geeft de gemeente haarvisie ten aanzien van ruimtegebruik binnen de gemeente⁵. Ten aanzien van het thema wonen zijn onder meer de volgende beleidsuitgangspunten opgenomen.

- Woningbouw vindt primair plaats in de kernen;
- Elke kern mag minimaal bouwen voor de eigen behoefte. Daarnaast is er ruimte voor maatwerk, zeker bij initiatieven uit de kernen zelf. In leef- en centrumdorpen is (beperkte) extra groei mogelijk.
- Stimuleren van levensloopbestendig en duurzaam bouwen;
- Belangrijkste doelgroepen zijn starters en ouderen;

De woningmarkt moet goed gebalanceerd zijn. Sturing op aantallen is nodig om geen overschotten en marktverstoringen te krijgen. Tegelijk heeft de woningmarkt behoefte aan initiatieven om de 'markt' los te krijgen.

Woningmarktonderzoek Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft geen actueel woonbeleid. Het woningmarktonderzoek 'Een sterke woonmarkt met toekomst in Peel en Maas' biedt echter inzicht in de woonstrategie binnen de gemeente⁶. Ten aanzien van nieuwbouw geldt onder meer het volgende:

- Woningbouw vindt primair plaats in kernen met bovengemiddeld groeipotentieel, het hoogste voorzieningenniveau en de gunstigste ligging, waaronder Maasbree.

- Hoewel de totale plancapaciteit voldoende is om in de behoefte te voorzien, is er nog ruimte om de harde plancapaciteit uit te breiden.
- De komende tien jaar wordt gestreefd naar 50 tot 150 woningen paar jaar.
- Gestreefd wordt naar een gevarieerd programma waarbij wordt ingespeeld op de woonwensen van verschillende doelgroepen. Belangrijke doelgroepen zijn starters, ouderen (aankomende) gezinnen, arbeidsmigranten en instromers.

Conclusies beleid

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het vigerende provinciale, regionale en lokale beleid:

- De ontwikkeling voorziet in hergebruik van bestaand vastgoed en betekent een kwalitatieve impuls voor de directe omgeving. Bovendien zorgt het voor de juiste woningen op de juiste plek (nabij voorzieningen) en is de ontwikkeling geschikt voor diverse doelgroepen en segmenten (o.a. sociale huur en middenhuur).
- Er wordt bijgedragen aan een gezonde woningmarkt, waarbij rekening wordt gehouden met toegankelijkheid en betaalbaarheid voor diverse doelgroepen, in een aantrekkelijke levendige omgeving.
- De ontwikkeling vindt plaats midden in de kern Maasbree en betreft woningen die invulling geven aan een kwalitatieve behoefte (zie onderdeel kwalitatieve behoefte), onder meer voor starters, ouderen en andere kleinschalige huishoudens.
- Maasbree is getypeerd als leef- en centrumdorp. Hier kan worden gebouwd voor de eigen behoefte, maar is tevens (beperkte) extra groei mogelijk. Het initiatief draagt er mede aan bij dat de huidige markt 'los' komt.

⁵ Gemeente Peel en Maas (2015), Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen

⁶ BSP (2019), Een sterke woonmarkt met toekomst in Peel en Maas.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de provincie Limburg (Dataportaal Wonen en Demografie). De behoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Peel en Maas telt ruim 43.650 inwoners. Volgens actuele prognoses neemt het inwonertal de komende jaren toe tot ruim 44.300 in 2031. Een toename van circa 1,5%. Het inwonertal in de woonregio's Venlo en Venray bedraagt ruim 245.000. Dit aantal neemt de komende jaren toe tot ruim 250.000. Een toename van circa 2% (tabel 2).

Tabel 3: Bevolkingsprognose

Bevolking	2021	2031	Vershil
Gemeente Peel en Maas	43.660	44.314	+1,5%
Woonregio's Venlo en Venray	245.298	250.276	+2%

Tabel 4: Huishoudensprognose

Bevolking	2021	2031	Vershil
Gemeente Peel en Maas	18.436	19.540	+6%
Woonregio's Venlo en Venray	110.094	116.440	+5,8%

De gemeente Peel en Maas telt circa 18.500 huishoudens en dit aantal neemt de komende jaren toe tot ruim 19.500. Een

toename van circa 6%. Het aantal huishoudens in de woonregio's Venlo en Venray is ruim 110.000. Dit aantal neemt de komende jaren toe tot ruim 116.000. Een toename van circa 5,8% (tabel 3).

Een sterkere groei van het aantal huishoudens duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit is een landelijke trend, onder meer ingegeven door individualisering en vergrijzing van de samenleving. Deze ontwikkelingen resulteren in een toename van een- en tweepersoonshuishoudens.

Woningbehoefte

De Noord-Limburgse gemeenten vinden het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose. Op die manier wordt er gebouwd naar reële behoefte. De actuele huishoudensprognose geeft een duidelijke indicatie van een woningbehoefte. De huidige prognoses resulteren in de volgende woningbehoeftecijfers.

Tabel 5: Woningbehoefte

Bevolking	2021	2031	Vershil
Gemeente Peel en Maas	18.436	19.540	1.104
Woonregio's Venlo en Venray	110.094	116.440	6.346

Conform huishoudensprognose is er in de gemeente Peel en Maas tot 2031 behoefte aan ruim 1.100 woningen. In de woonregio's Venlo en Venray is zelfs sprake van een behoefte aan ruim 6.300 woningen. De significante woningbehoefte in de gemeente Peel en Maas wordt tevens bevestigd in gemeentelijk woningmarktonderzoek (2019). Daarin is tot

2030 een marktruimte berekend van in de basis circa 805 à 1.060 woningen, oplopend tot circa 1.105 à 1.360 in een positief scenario.

Plancapaciteit

Tabel 5 toont een overzicht van de huidige plancapaciteit binnen de gemeente Peel en Maas en de woonregio's Venlo en Venray, die door de provincie wordt bijgehouden in het Dataportaal wonen en demografie van de Provincie Limburg⁷.

Tabel 6: Plancapaciteit

Plancapaciteit	Gemeente Peel en Maas	Woonregio's Venlo Venray
Netto plancapaciteit hard	702	3.280
Netto plancapaciteit zacht	482	2.810
Netto plancapaciteit totaal	1.184	6.090
Ruimte totale plancapaciteit	-80	256
Ruimte harde plancapaciteit	402	3.084

De totale plancapaciteit in de gemeente Peel en Maas (hard en zacht) bedraagt per saldo (toevoegingen én onttrekkingen) 1.184 woningen. Afgezet tegen de woningbehoefte blijkt dat de totale plancapaciteit voldoende is om in de behoefte te voorzien. Indien echter wordt gekeken naar de harde plancapaciteit blijkt dat deze onvoldoende is om invulling te geven aan de behoefte en dat er nog ruimte is om ruim 400 woningen toe te voegen. Voorliggende initiatief is nog geen onderdeel van de plancapaciteit, maar de cijfers tonen een aanvullende behoefte en geven aanleiding om het initiatief toe te voegen. Voor de woonregio's Venlo en Venray

⁷ Provincie Limburg, Dataportaal wonen en demografie. Geraadpleegd in juni 2022

geldt dat zowel de harde als de totale plancapaciteit onvoldoende zijn om invulling te geven aan de kwantitatieve woningbehoefte. Aanvullende plannen zijn daarom wenselijk.

Conclusie kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van 18 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte en kan daarom worden toegevoegd aan de harde plancapaciteit.

- De regio Noord-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose, zodat er kan worden gebouwd naar reële behoefte. Het aantal huishoudens in de gemeente Peel en Maas neemt tot 2031 toe met ruim 1.100, een stijging van 6%. Ook in de woonregio's Venlo en Venray is sprake van een aanzienlijke toename van het aantal huishoudens.
- Het aantal huishoudens neemt relatief meer toe dan het inwonertal, wat betekent dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt (huishoudensverdunding). Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing (toename van een- en tweepersoons huishoudens).
- De huishoudensontwikkeling geeft een reëel beeld van de woningbehoefte. Wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de bestaande plancapaciteit blijkt dat er in de gemeente Peel en Maas voldoende plancapaciteit is om in de behoefte te voorzien. Afgezet tegen de harde plancapaciteit bestaat aanvullende behoefte aan ruim 400 woningen.
- In de woonregio's Venlo en Venray is zelfs de totale plancapaciteit onvoldoende om in te behoefte te voorzien.
- De aanzienlijke behoefte in de gemeente Peel en Maas wordt bevestigd in gemeentelijk woningmarktonderzoek. Daarin is tot 2030 een marktruimte berekend van in de basis circa 805 à 1.060 woningen, oplopend tot circa 1.105 à 1.360 in een positief scenario.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Landelijke trends en ontwikkelingen

De woningbehoefte in Nederland neemt op veel plekken toe en blijkt bovendien veel groter dan eerder aangenomen. In tegenstelling tot eerdere onderzoeken verspreid de behoefte zich over grotere delen van het land, ook in de periferie. Landelijk gezien is nadrukkelijk sprake van een aantal trends, die ook in de gemeente Peel en Maas aan de orde zijn.

- De woningmarkt zit voor veel doelgroepen op slot. Zeker voor starters op de woningmarkt is het lastig om een geschikte én betaalbare woning te vinden. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren explosief gestegen, maar tegelijkertijd beschikken starters doorgaans over beperkte financiële middelen. Een groot deel van de woningmarkt is daardoor onbereikbaar. Het aanbod is bovendien beperkt, huizen staan vaak kort in de verkoop en (stevig) overbieden is meer regel dan uitzondering.
- Ook de zogenaamde 'middeninkomens' hebben het lastig. Deze groep komt doorgaans niet in aanmerking voor sociale huur, maar heeft onvoldoende financiële middelen voor de meeste koopwoningen. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop.
- Veel gemeenten kampen met vergrijzing waardoor het aantal ouderen (fors) toeneemt. Hedendaagse ouderen hebben veelal de behoefte om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen. Op veel plekken wordt al gesproken van 'dubbele vergrijzing'. Inwoners worden niet alleen ouder, maar ouderen blijven ook langer zelfstandig thuis wonen. Dit is enerzijds ingegeven vanuit persoonlijke voorkeuren, anderzijds heeft het ook te maken met veranderende wet- en regelgeving. Hierdoor neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen stevig

toe, dan wel woningen die op termijn levensloopbestendig te maken zijn.

- Vergrijzing zorgt tevens voor een toename van kleinschalige huishoudens (één- en tweepersoons). Kleinschalige huishoudens nemen bovendien toe door individualisering in de samenleving. De toename van kleinschalige huishoudens resulteert in een grotere behoefte aan kleinere woonproducten zoals appartementen.

Regionale behoefte

Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

Mensen hebben verschillende woonwensen en willen op verschillende manieren met elkaar samenleven. De tijd van het (standaard) rijtjeshuis of de (standaard) tweekapper is voorbij. Steeds vaker zijn er initiatieven voor het transformatie van bestaand vastgoed, waarbij doorgaans appartementen worden gerealiseerd. Een van de centrale opgaven in de regionale woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad:

- Bij nieuwbouw gaat de voorkeur uit naar toekomstbestendige en flexibele woonconcepten.
- Doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van de bevolking (o.a. vergrijzing) verandert ook de kwalitatieve woonbehoefte. Er is een toenemende woonbehoefte aan (levensloopbestendige) nultredenwoningen en appartementen.
- In algemene zin is veel behoefte aan woningen voor starters en ouderen. Meer woningen voor ouderen zijn niet alleen een directe invulling van een behoefte, maar het bevordert eveneens de doorstroming op de woningmarkt.
- Gelet op de aanzienlijk behoefte aan woningen voor ouderen, wordt bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet op levensloopbestendige woningen.

Lokale behoefte**Woningmarktonderzoek 2019**

In 2019 heeft in de gemeente Peel en Maas woningmarktonderzoek plaatsgevonden. Op basis daarvan komt een kwalitatieve woningbehoefte naar voren.

- De vergrijzing in Peel en Maas is hoog. Bovendien is sprake van een dubbele vergrijzing. Niet alleen zijn er meer ouderen, ze blijven ook langer zelfstandig thuis wonen. Tussen 2010 en 2030 neemt het aantal 75+ huishoudens naar verwachting toe met ruim 1.700. Tussen 2030 en 2050 nog eens met ruim 1.950. Kortom, de vergrijzing is overduidelijk een grote opgave.
- Ook het aantal kleinschalige huishoudens neemt aanzienlijk toe, met name alleenstaanden. Tussen 2019 en 2030 neemt het aantal alleenstaanden naar verwachting toe met ruim 1.000. Tussen 2030 en 2050 nog eens met circa 700.
- Circa 65% van de verhuisgeneigden heeft voorkeur voor een koopwoningen en 35% voor een huurwoning. De bestaande woningvoorraad betreft echter voor een veel groter deel uit koopwoningen, waardoor sprake is van een kwalitatieve mismatch. De opgave ligt daarom juist bij het toevoegen van huurwoningen.
- Circa 63% van de verhuisgeneigden heeft voorkeur voor een grondgebonden woning en 37% voor een appartementen. Ook hier is echter sprake van een kwalitatieve mismatch. De opgave ligt juist bij het toevoegen van appartementen.
- In algemene zin is het van belang om in te zetten op een gevarieerd programma, waarbij wordt ingespeeld op de woonwensen van diverse doelgroepen. Belangrijke doelgroepen zijn onder meer starters en ouderen. Gelet op

de sterke vergrijzing zijn levensloopbestendige woningen vereist. De toevoeging van appartementen dient vooral plaats te vinden in de grotere groeikernen.

Woonmarktonderzoek 2021

In 2021 heeft opnieuw woningmarktonderzoek plaatsgevonden. Het doel van dit onderzoek is om de thermometer in de woningmarkt en het woningmarktonderzoek uit 2019 te stoppen. De uitkomsten bieden wederom inzicht in de kwalitatieve behoefte aan woningen.

- In lijn met het onderzoek in 2019 is er nog altijd sprake van een forse vergrijzing en een toename van ouderen. Tussen 2021 en 2030 neemt het aantal 75-plussers naar verwachting toe met circa 1.350 en tussen 2030 en 2050 nog eens met bijna 1.650.
- Ook het aantal kleinschalige huishoudens neemt nog altijd aanzienlijk toe. Tussen 2021 en 2030 neemt het aantal alleenstaanden naar verwachting toe met circa 975 en tussen 2030 en 2050 nog eens met circa 700.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Peel en Maas telt circa 18.200 woningen⁸. Onderstaand zijn enkele kenmerken gegeven van de bestaande woningvoorraad.

- Ruim 70% van de woningen betreft koopwoningen en circa 7% particuliere huur. De overige 20% betreft huurwoningen in woningcorporatiebezit. Ten opzichte van het provinciale gemiddelde is het aandeel koopwoningen relatief hoog. Het aandeel huurwoningen is relatief laag, dit geldt zowel voor particuliere als voor sociale huur.
- Ruim een derde van de woningen in de gemeente betreft vrijstaande woningen en nog eens een derde betreft tweekappers. Beide relatief hoog ten opzichte van het provinciale gemiddelde. Slechts 11% van het aanbod

betreft appartementen en dit is aanzienlijk lager dan het provinciale gemiddelde.

- De woningvoorraad in Peel en Maas is relatief jong vergeleken met het gemiddelde in de provincie Limburg. Slechts 25% van het aanbod is gebouwd voor 1965 en daarvan is slechts 10% gebouwd voor 1945. Ter indicatie, provinciaal is dit respectievelijk 35% en 15%.

Gelet op de bestaande voorraad is meer diversiteit gewenst ten aanzien van eigendomssituatie (meer huurwoningen) en type woningen (meer appartementen). De vervangingsopgave is vooralsnog beperkt.

Plancapaciteit

Onderstaand zijn enkele kenmerken gegeven ten aanzien van de plancapaciteit in de gemeente Peel en Maas.

- De huidige plancapaciteit betreft voor circa 27% huurwoningen en circa 73 koopwoningen. Het hoge aandeel koopwoningen sluit aan bij het dorpse karakter van Peel en Maas. Tegelijkertijd ligt er een opgave om huurwoningen toe te voegen.
- Circa 29% van de plancapaciteit in Peel en Maas betreft meergezinswoningen (appartementen) en ruim 70% eengezinswoningen. Wederom geldt dat dit past bij het dorpse karakter van Peel en Maas, maar tegelijkertijd ligt er een opgave om juist appartementen (meergezinswoningen) toe te voegen.
- Van de huurwoningen valt circa 85% van de huidige plancapaciteit in de categorie sociale / goedkope huur. De rest betreft middeldure of dure huur (>€737. Ten aanzien van de koopwoningen is ruim 50% van de plancapaciteit goedkope (<€165.000) en middeldure koop (€165.000 - €325.000). Bijna de helft betreft dure koop (> € 325.000).

⁸ Provincie Limburg, Dataportaal Wonen en Demografie. Cijfers 2020 (meest recent)

Leegstand

Een gezonde woningmarkt kent een leegstand van circa 2%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen.

- De woningleegstand in de gemeente Peel en Maas bedraagt circa 1%⁹. Dit is zelfs lager dan de frictieleegstand. De beperkte leegstand is een logische gezien de huidige krapte op de woningmarkt.
- Gezien de beperkte leegstand en de huidige krapte op de woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat het effect van het beoogde initiatief beperkt zal zijn. Te meer aangezien de kwalitatieve behoefte aan de beoogde type woningen (geschikt voor starters en senioren) groot is.
- Bovendien betreft het een herontwikkeling waarbij bestaand vastgoed wordt herontwikkeld. De ontwikkeling draagt daarmee tevens bij aan opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Conclusie kwalitatieve behoefte

Op basis van de kwalitatieve analyse wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van 18 appartementen voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Door demografische ontwikkelingen (vergrijzing) is in Peel en Maas nadrukkelijk behoefte aan woningen geschikt voor senioren. De beoogde ontwikkeling met deels levensloopbestendige woningen (gelijkvloers) voorziet hier in.
- Door woningen te realiseren voor ouderen, wordt bovendien de doorstroming op de woningmarkt bevordert. Doorstroming is een wenselijke ontwikkeling, zodat ook

andere doelgroepen zoals starters meer kansen krijgen op de woningmarkt.

- Ook starters zijn namelijk een belangrijke doelgroep in Peel en Maas. De beoogde ontwikkeling, bestaande uit appartementen (onder meer sociale en middeldure huur), is zeer geschikt voor starters.
- De toevoeging van appartementen voorziet bovendien in de behoefte van een sterk groeiende groep kleinschalige huishoudens in Peel en Maas.
- Tevens is sprake van een kwalitatieve mismatch. Een belangrijke opgave in Peel en Maas is het toevoegen van appartementen, evenals huurwoningen. Dit geldt met name voor de grotere kernen waaronder Maasbree. De beoogde ontwikkeling voorziet hier nadrukkelijk in.
- De positie van 'middeninkomens' op de woningmarkt staat landelijk onder druk. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop. De toevoeging van middeldure huurwoningen geeft invulling aan deze behoefte.
- Door bestaand vastgoed passend te transformeren of herstructureren kan deze specifieke woningbehoefte worden vervuld, zonder daarbij een (forse) nieuwe claim te leggen op de ruimte. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan een opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

⁹ CBS Landelijke monitor leegstand 2021

B2 Detailhandel

B2.1 Vigerend beleid

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Limburg (2021)

In 2021 is de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met verschillende regionale partners is de lange termijn (2030-2050) strategie en visie beschreven ten aanzien van de fysieke leefomgeving.

- Ten aanzien van detailhandel is de conclusie dat er te veel winkels zijn. De provincie wil gemeenten steunen en stimuleren bij het versterken van de economie en de leefbaarheid door het compacter maken en kwalitatief versterken van bestaande winkelgebieden in steden én landelijke kernen.

Regionaal beleid

Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg (2017)

De regionale detailhandelsvisie geeft enkele uitgangspunten voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen, waaronder:

- Bij nieuwe ontwikkelingen ligt de focus meer op kwaliteit dan op kwantiteit. Daarbij wordt met name gekeken naar de meerwaarde voor de bestaande structuur.

Gemeentelijk beleid

Retailstructuurvisie 2020, gemeente Peel en Maas

In de Retailstructuurvisie 2020 staan enkele uitgangspunten beschreven voor het centrum van Maasbree, waaronder:

- Maasbree blijft functioneren als boodschappencentrum met compleet dagelijks aanbod. De ambitie voor de toekomst is dan ook als volgt omschreven: 'het versterken en waarborgen van de leefbaarheid in de kern Maasbree door te blijven voorzien in de dagelijkse levensbehoefte'.

- Maasbree moet de sterke lokaal verzorgende functie benutten. Het dorpse karakter en het gratis parkeren belangrijke pluspunten voor het centrum.

Betekenis beleid voor planinitiatief

Het beoogde initiatief waarin mogelijk ruimte wordt geboden aan nieuwe detailhandel past deels binnen de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders:

- De focus ligt op versterking van de bestaande structuur. Nieuwe ontwikkelingen dienen zo veel mogelijk plaats te vinden in of aan de randen van bestaande winkelgebieden. De beoogde planlocatie valt daar binnen.
- Het initiatief creëert ruimte om het dagelijks aanbod aan de rand van het centrum van Maasbree te versterken. Toevoeging van dagelijks aanbod draagt bovendien bij aan de functie van Maasbree als boodschappencentrum.
- In het kader van dynamisch voorraadbeheer dienen nieuwe meters in principe te worden gesaldeerd met oude meters.

B2.2 Trends en ontwikkelingen

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging, zowel aan de aanbod- als de vraagkant. Onderstaand zijn de voornaamste trends in relatie tot het beoogde initiatief in Maasbree weergegeven.

Omzet en bestedingen

- De omzet in de detailhandel neemt sinds 2014 weer gestaag toe. Wel is er duidelijk verschil zichtbaar tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Waar de omzet (en bestedingen) in de dagelijkse sector fors toenemen, gaat dit in de niet-dagelijkse sector iets minder hard. In 2020 was hier zelfs sprake van een beperkte krimp (als gevolg van Corona).



Figuur 1: Perspectief wijk- en buurtcentra

- Het aantal online bestedingen is 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 winkelmarkt echter blijvend onder druk gezet, met name recreatieve winkels (kleding, mode, warenhuizen, sport en spel). Meerdere winkelketens zijn failliet gegaan. Hoewel de leegstand de afgelopen jaren afnam (o.a. transformatie naar wonen en horeca), is sinds 2019 weer sprake van een toename (o.a. verzadiging horeca). De verwachting is dat het aantal faillissementen en bedrijfsbeëindigingen (en daarmee de leegstand) de komende tijd sterk zal toenemen, mede als gevolg van de coronacrisis.

Behoefte 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) en/of winkels die kunnen profiteren van het internet (multichannel).
- Het boodschappenaanbod heeft vooralsnog in beperkte mate last heeft van het internet. Consumenten doen echter in toenemende mate online boodschappen. Bekende formules zoals Albert Heijn, Jumbo en Plus bieden online diensten aan, maar nieuwe pure online aanbieders, zoals Hello Fresh en Picnic, rukken op.

Kansen voor wijk- en buurtcentra

- Dorps- en wijkcentra, zoals het centrum van Maasbree, hebben veel perspectief als lokale aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen en in het verlengde daarvan frequent benodigde niet-dagelijkse producten zoals bloemen en huishoudelijke artikelen. Inwoners hebben blijvend behoefte aan frequent benodigde aankopen nabij

de eigen woning in het kader van de eerste levensbehoefte. Dergelijk aanbod is dan ook essentieel voor de leefbaarheid in buurten en wijken.

- Landelijke trends duiden op het feit dat deze centra transformeren naar meer integrale centrumgebieden (zie figuur 1, p.12)). Er zijn echter verschillende typen centra mogelijk op lokaal niveau. Het profiel wordt veelal bepaald door de aanwezigheid van het supermarktaanbod en het draagvlak (inwoners in het verzorgingsgebied).
- Duidelijk is dat het niet-dagelijks aanbod in de vorm van recreatieve winkels en bepaalde doelgerichte winkels, zoals kleding, schoenen, sport, speelgoed en elektronica in de buurt- en wijkcentra sterk afneemt. Tegelijkertijd kan een goede boodschappenbasis met stevige supermarkten er toe bijdragen dat bestaand niet-dagelijks aanbod tot op zekere hoogte in stand wordt gehouden.

Betekenis trends voor Maasbree

- Het winkelaanbod in Maasbree, en specifiek het centrum van Maasbree, heeft primair een functie voor dagelijkse aankopen voor inwoners van de eigen kern, eventueel aangevuld met frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen in het verlengde van de boodschappenfunctie.
- Het perspectief voor niet-dagelijkse winkels is beperkt en neemt bovendien verder af.
- Eventueel aanvullend aanbod betreft dan ook specifiek boodschappenaanbod dat de functie van het centrum verder versterkt.
- Bij voorkeur gaat het om onderscheiden aanbod. Met andere woorden, aanbod dat momenteel nog niet aanwezig is in Maasbree. De diversiteit van het aanbod wordt daarmee versterkt, wat ten goede komt aan de consumentenverzorging in Maasbree.

B2.3 Huidige situatie

Consumentendraagvlak

- Maasbree is onderdeel van gemeente Peel en Maas, ruim 43.650 inwoners telt¹⁰. Maasbree telt ruim 6.600 inwoners en is daarmee na Panningen de grootste kern. De kernen Baarlo, Helden en Meijel hebben alleen een vergelijkbare omvang. Overige kleinere kernen binnen de gemeente Peel en Maas zijn: Beringe, Egchel, Grashoek, Kessel, Kessel-Eik en Koningslust.
- De komende jaren neemt het inwonertal in Peel en Maas toe tot ruim 44.300 in 2031. Dit betreft een stijging van 1,5%. Ook in de jaren daarna neemt het aantal inwoners licht toe. Omstreekt 2034 wordt een daling verwacht.
- Het gemiddeld inkomen in de gemeente Peel en Maas bedraagt circa € 26.400 per inwoner per jaar. Dit is circa 5% onder het landelijk gemiddeld van circa € 27.800 per inwoner per jaar¹¹.

Dagelijks aanbod

Peel en Maas: beperkte omvang, goede variatie

Het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Peel en Maas heeft een omvang van circa 16.766 m² wvo verdeeld over 67 winkels¹². Het dagelijks aanbod is overwegend gesitueerd in de grote kernen in de gemeente, Helden-Panningen, Meijel, Baarlo en Maasbree. Tabel 7 (p.15) toont een overzicht van het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Peel en Maas, evenals een benchmark van het dagelijkse aanbod vergeleken met het provinciaal gemiddelde.

- Het dagelijks aanbod in de gemeente Peel en Maas is in kwalitatieve zin redelijk gevarieerd. In totaal zijn er veertien supermarkten in diverse segmenten, zowel service, discount als doelgroepensupermarkten.



Figuur 2: Ontwikkeling consumentendraagvlak Peel en Maas

¹⁰ Provincie Limburg, Dataportaal wonen en demografie

¹¹ CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten 2020

¹² Locatus retailverkenner, geraadpleegd in juni 2022

- In totaal zijn er zes verschillende formules, namelijk Jumbo (3x), Jan Linders (1x), Coop (4x), Plus (1x), Lidl (1x) en Aldi (2x). Coop en Plus gaan fuseren en gaan door onder de Plus-formule. Het aantal Plus-supermarkten zal hierdoor toenemen.
- Nadere analyse van het supermarktaanbod toont dat slechts vier supermarkten een moderne maatvoering hebben van ten minste 1.000 m² wvo. De andere supermarkten (m.u.v. doelgroepensupermarkten) hebben geen moderne maatvoering en sluiten daardoor steeds minder aan bij de hedendaagse consumentenbehoefte. De toekomstbestendigheid van de supermarkten staat daarmee onder druk.
- Het (vers)speciaalaanbod is redelijk gevarieerd. Dit betreft veelal reguliere aanbieders (zoals bakkers, slaggers, en slijters), maar tevens enkele specialistische aanbieders (zoals kaas en chocolade).
- Op basis van de benchmark blijkt dat de omvang van zowel het totale dagelijkse en (met name) specifiek het supermarktaanbod relatief bescheiden is ten opzichte van het provinciale gemiddelde. Het is nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde.

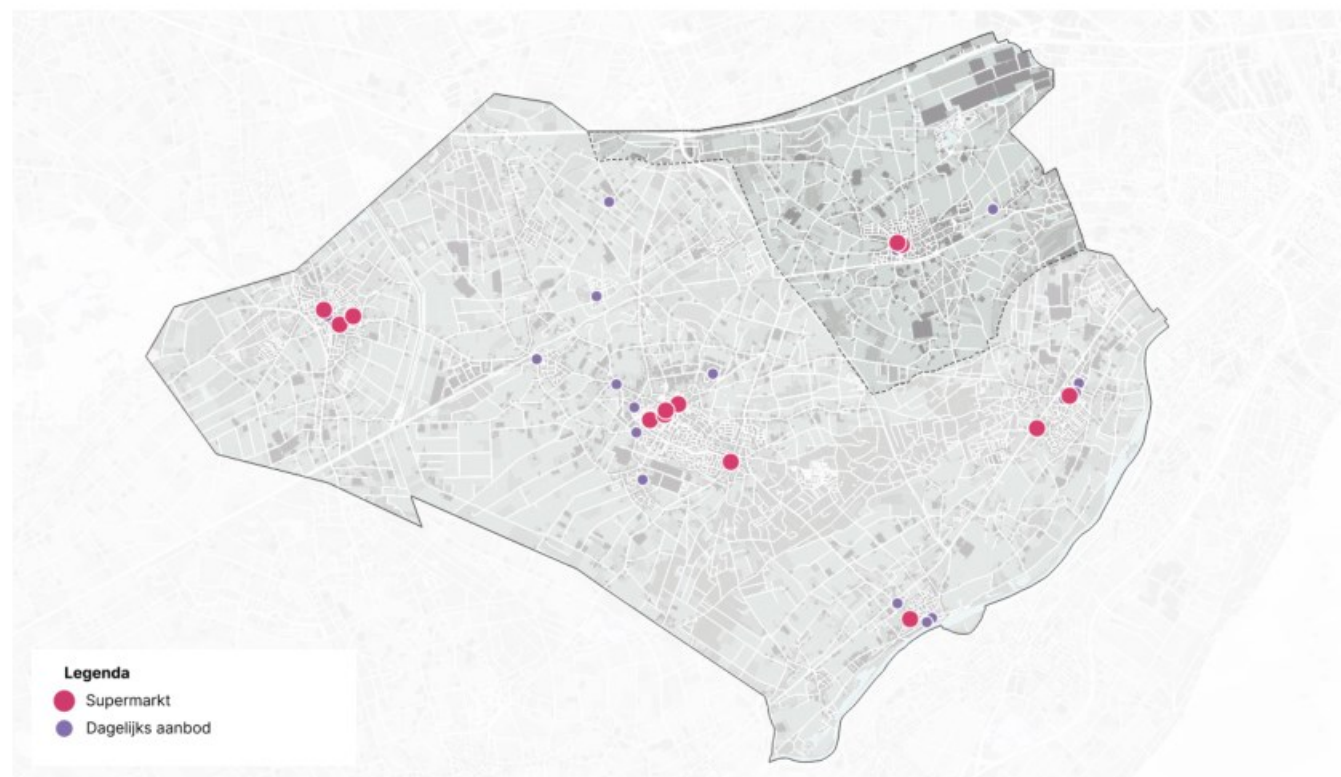
Maasbree: lokaal boodschappencentrum

Het centrum van Maasbree heeft nadrukkelijk een boodschappenfunctie voor inwoners van de eigen kern. Het dagelijks aanbod in Maasbree heeft een omvang van circa 1.987 m² wvo verdeeld over 9 winkels. Tabel 8 toont het aanbod in Maasbree, evenals een benchmark van het dagelijkse aanbod vergeleken met het gemeentelijk en provinciaal gemiddelde.

- Het aanbod is hoofdzakelijk gevestigd in het centrum van Maasbree. Slechts één winkel bevindt zich buiten het centrum en dit betreft een boerderijwinkel.

Tabel 7: Dagelijks winkelaanbod per 1.000 inwoners.

	Gemeente Peel en Maas (43.660)			Limburg (1.118.234)	Nederland (17.475.415)
Branche	VKP	WVO	WVO/1.000 inwoners	WVO/1.000 inwoners	WVO/1.000 inwoners
Dagelijks	67	16.766	384	390	375
Supermarkten	14	12.346	283	310	275



Figuur 3: Overzicht dagelijks aanbod Peel en Maas én Maasbree

- In het centrum van Maasbree bevinden zich twee supermarkten een Coop (849 m² wvo) en een Jumbo (789 m² wvo). Beide supermarkten hebben geen moderne maatvoering. Coop wordt omgebouwd tot Plus.
- Het versaanbod kent enige variatie. Zo beschikt het centrum over een bakker, een slager en een slijter. Verder is een AGF-winkel en een chocolaterie. Ook is er een drogist.
- De benchmark toont dat het dagelijks winkelaanbod in Maasbree in omvang relatief beperkt is. Zowel het dagelijks aanbod (enige variatie) als specifiek het supermarktaanbod (twee relatief kleine supermarkten) per 1.000 inwoners ligt in Maasbree beduidend lager dan het gemeentelijk en provinciaal gemiddelde.

Tabel 8: Dagelijks winkelaanbod per 1.000 inwoners.

	Maasbree (6.625)			Gemeente Peel en Maas (43.660)	Limburg (1.118.234)
Branche	VKP	WVO	WVO/1.000 inwoners	WVO/1.000 inwoners	WVO/1.000 inwoners
Dagelijks	9	1.987	300	384	390
Supermarkten	2	1.638	247	283	310

B2.4 Behoeftte

Distributieplanologische berekening

- Tabel 9 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 (2021) en de toekomstige verwachte situatie (2031).
- 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 een '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 huurlasten¹⁴. Ook bestaan er grote verschillen binnen de detailhandel en tussen formules.
- 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 ook genuanceerd geïnterpreteerd te worden.

Koopstromen

In 2019 is in de provincie Limburg koopstromenonderzoek uitgevoerd. Het KSO biedt inzicht in binding en toevloeiing van bestedingen.

Tabel 9: Uitgangspunten dpo-benadering

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	2021: 43.660 inwoners. 2031: 44.314 inwoners.	Provincie Limburg, Etil Demografie
Bestedingen per hoofd (€)	Landelijk bedraagt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking over 2019 (meest actueel) voor dagelijkse artikelen € 2.587,- (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, waar Panningen onder valt, ligt 5% lager dan het landelijk gemiddelde. Daarom is een correctie op het landelijke bestedingscijfer toegepast en zodoende komt de besteding uit op € 2.535- ¹³ 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. Aangezien we de toekomst niet kunnen voorspellen, houden we de bestedingen voor de toekomstige situatie gelijk.	Retailinsiders (2020), Omzetkengetallennotitie 2020 CBS Statline, Gemiddeld inkomen per inwoner, 2020 (meest actueel)
Koopkrachtbinding	89% (huidig), 90% (toekomst).	KSO, Limburg 2019, meest actueel
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	19% (huidig), 19% (toekomst).	KSO, Limburg 2019, meest actueel
Huidig winkelvloeroppervlak	16.766 m ² wvo	Locatus, 2022
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m ² wvo).	€ 7.577,- per m ² wvo (5 jaars gemiddelde).	Retailinsiders (2021)

- De koopkrachtbinding in de gemeente Peel en Maas voor het dagelijks aanbod is 89% exclusief online. Met andere woorden, circa 89% van de bestedingen in dagelijkse winkels door inwoners van de gemeente Peel en Maas komt terecht binnen de eigen gemeente. Inwoners hebben de beschikking over diverse supermarkten, (vers)speciaalzaken en overige dagelijkse winkels en

kunnen voor dagelijkse boodschappen uitstekend terecht in de eigen gemeente. Bovendien speelt mee dat consumenten doorgaans geen hele grote afstanden afleggen om boodschappen te doen.

- De toevloeiing naar de gemeente Peel en Maas is 19%. Met andere woorden, circa 19% van de bestedingen die terecht komen bij dagelijkse winkels in de gemeente

¹³ Uitgaande van een prijselasticiteit van 0,4

¹⁴ Marshoek (2022), Benchmark Supermarkten 2021.

Peel en Maas is afkomstig van buiten de gemeente. Deze bestedingen zijn met name afkomstig uit de gemeente Leudal.

- Voor de toekomstige situatie wordt rekening gehouden met een beperkte toename van de binding. Daarbij is met name van belang dat consumenten voor boodschappen in toenemende mate lokaal georiënteerd zijn. Ook is het reëel om te veronderstellen dat diverse supermarkten, die nu geen moderne maatvoering hebben, een moderniseringsslag zullen doorvoeren. De koopkrachttoevloeiing wordt in relatieve zin gelijk gehouden. In absolute zin is een lichte toename denkbaar (toevloeiing is een aandeel van de totale bestedingen).

Economisch functioneren

Tabel 10 toont de berekeningen van het economisch functioneren van de dagelijkse sector in de gemeente Peel en Maas.

- Het dagelijks aanbod in de gemeente Peel en Maas functioneert momenteel op een vloerproductiviteit van circa € 7.225 per m² wvo, circa 4% beneden het landelijk gemiddelde. Daarbij wordt echter benadrukt dat dagelijkse winkels in Limburg doorgaans stabiel gezond beneden het landelijk gemiddelde kunnen functioneren, onder meer als gevolg van lagere exploitatielasten. Het verschil van 4% is redelijk beperkt en aanvaardbaar. Tegelijkertijd is er in kwantitatieve zin geen directe aanleiding om het aanbod uit te breiden.
- Richting 2031 neemt het inwonertal licht toe en daarmee het bestedingspotentieel. Tevens wordt rekening gehouden met een beperkte toename van de binding en toevloeiing (in absolute zin). De gemiddelde vloerproductiviteit neemt indicatief toe naar circa € 7.450 en komt rondom het landelijk gemiddelde te liggen. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het functioneren van circa 2% toe. Dit biedt in kwantitatieve zin ruimte voor enige

Tabel 10: Indicatie economisch functioneren dagelijkse sector Peel en Maas

	2021	2031
Inwonertal	43.660	44.314
Winkelomzet per hoofd (€)	2.535	2.535
Bestedingspotentieel (mln. €)	110,7	112,3
Koopkrachtbinding (%)	89%	90%
Totaal gebonden bestedingen (in mln. €)	98,5	101,1
Koopkrachttoevloeiing (%)	19%	19%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	23,1	23,7
Totale bestedingen (in mln. €)	117,5	124,8
WVO totaal (m ² wvo)	16.766	16.766
Omzet per m ² wvo	7.275	7.450
Vergelijkbaar landelijk vijfjaarsgemiddelde (€)	7.577	7.577
Verschil omzet met landelijk gemiddelde	-4%	-2%
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo) afgerond	Geen	Geen
Verschil ten opzichte van huidige situatie	-	+2%

uitbreiding en versterking van het dagelijks aanbod. Zeker met de gedachte dat het gemiddelde landelijk functioneren niet als norm moet worden gezien voor Limburg.

Kwalitatieve behoefte

Kwaliteit boven kwantiteit

De modelmatige berekeningen zijn gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen die op voorhand nooit exact voorspeld kunnen worden. De uitkomsten zijn indicatief. 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.

Het ontbreken van distributieve ruimte wil niet per definitie zeggen dat er niets mogelijk is. Winkelontwikkelingen kunnen in kwalitatieve zin namelijk een meerwaarde zijn voor de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging.

- Het centrum van Maasbree heeft primair een functie voor dagelijkse boodschappen. Beide supermarkten zijn relatief klein. Hoewel het versspeciaalaanbod enige vari-

atie kent, zou dit kunnen worden versterkt door ontbrekende branches toe te voegen. Dit versterkt de boodschappenfunctie van het centrum, maar draagt tevens bij aan de consumentenverzorging in Maasbree.

- Bovendien blijkt uit benchmarkonderzoek dat het dagelijkse aanbod in Maasbree (per 1.000 inwoners) relatief beperkt is vergeleken met het gemeentelijk en provinciaal gemiddelde.
- Om inzicht te geven in eventuele kwalitatieve versterkingen is het boodschappenaanbod in Maasbree vergeleken met het boodschappenaanbod in 16 vergelijkbare centra in Limburgse kernen met een vergelijkbaar inwonertal. Diverse centra beschikken over een delicatessenzaak of een winkel met tabak en lectuur. Indien ook wordt gekeken naar vergelijkbare centra buiten Limburg zijn er tevens enkele centra die beschikken over een kof-fie-/theewinkel, een toko of een viszaak.
- Voor de toevoeging van niet-dagelijkse aanbod is op het niveau van de kern Maasbree onvoldoende perspectief.

Omzet- en leegstandseffecten

Figuur 4 geeft op basis van jurisprudentie het afwegingskader weer ten aanzien van de aanvaardbaarheid van effecten op leegstand bij initiatieven.

- De omvang van de ontwikkeling is beperkt. In het maximale scenario is ruimte voor ca. 360 m² wvo dagelijkse detailhandel (4 units van 90 m² wvo). Indien 360 m² wvo dagelijks aanbod wordt toegevoegd, dan daalt de gemiddelde vloerproductiviteit in Peel en Maas met hooguit 2%. Deze beperkte omzetsdaling is een ondernemersrisico. Het aanbod is nog altijd in staat om gezond te kunnen functioneren en de kans op leegstand is beperkt.
- Indien een deel van de commerciële ruimte wordt ingevuld met horeca, dan is het effect nog kleiner.

Toetsing initiatief aan Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Toets behoefte en aanvaardbaarheid leegstandseffecten in een distributieplanologisch onderzoek (dpo).

Kwantitatieve behoefte?

Voldoende kwantitatieve behoefte (economische marktruimte) aangetoond in vraag- en aanbod?

Ja

Nee

Omzeteffecten beperkt?

Zijn omzeteffecten (%) op andere aanbieders beperkt* in dpo? Per initiatief bepaald o.b.v. lokale marktsituatie.

Ja

Nee

Ligging risicopand/winkel?

Ligt een evt. leegkomend pand in de beleidsmatig bepaalde winkelstructuur?

Nee

Ja

Essentieel in structuur?

Is de evt. leegkomende winkel/pand qua omvang, branche, profiel essentieel voor consumentenverzorging en winkelcentrum?

Nee

Ja

Kans op onaanvaardbare leegstand

Kans op onaanvaardbare leegstand neemt toe, bijvoorbeeld als perspectief winkelcentrum wordt bedreigd. Afhankelijk van aard en omvang. Zie ook 'leegstandscriteria'.

Toets leegstand op aanvaardbaarheid bij winkelinitiatief

Geen leegstand verwacht

In theorie voldoende omzet te behalen voor alle aanbieders. Leegstand wordt niet verwacht. Mogelijkheid bestaat dat verouderde winkel verdwijnt, deels autonoom proces.

Geen leegstand verwacht

Beperkt omzeteffect is ondernemersrisico. Leegstand wordt niet verwacht.

Vermoedelijk aanvaardbare leegstand

Leegstand als gevolg van concurrentie is geen juridisch relevante leegstand. Incidentele leegstand op bedrijventerreinen of solitaire locaties is in jurisprudentie doorgaans aanvaardbaar. Zie ook 'leegstandscriteria'.

Vermoedelijk aanvaardbare leegstand

Incidentele leegstand is doorgaans aanvaardbaar. Zie ook 'leegstandscriteria'.

Leegstandscriteria

Geen uitsluitende jurisprudentie over aanvaardbaarheid leegstand. Hangt o.a. af van structurele aard en omvang en of sprake is van incidentele of structuurverstorende relevante leegstand. Afwegingscriteria zijn:

- Aantal, hoeveelheid en ligging risicopanden.
- Bestaande leegstand in omgeving risicopanden.
- Pand- en locatie-eigenschappen voor soortgelijke of andere functie (t.b.v. herinvulling).
- Planologische mogelijkheden panden (t.b.v. herinvulling).

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

Figuur 4: Afwegingsschema aanvaardbaarheid leegstand

B3 Horeca

B3.1 Huidige situatie

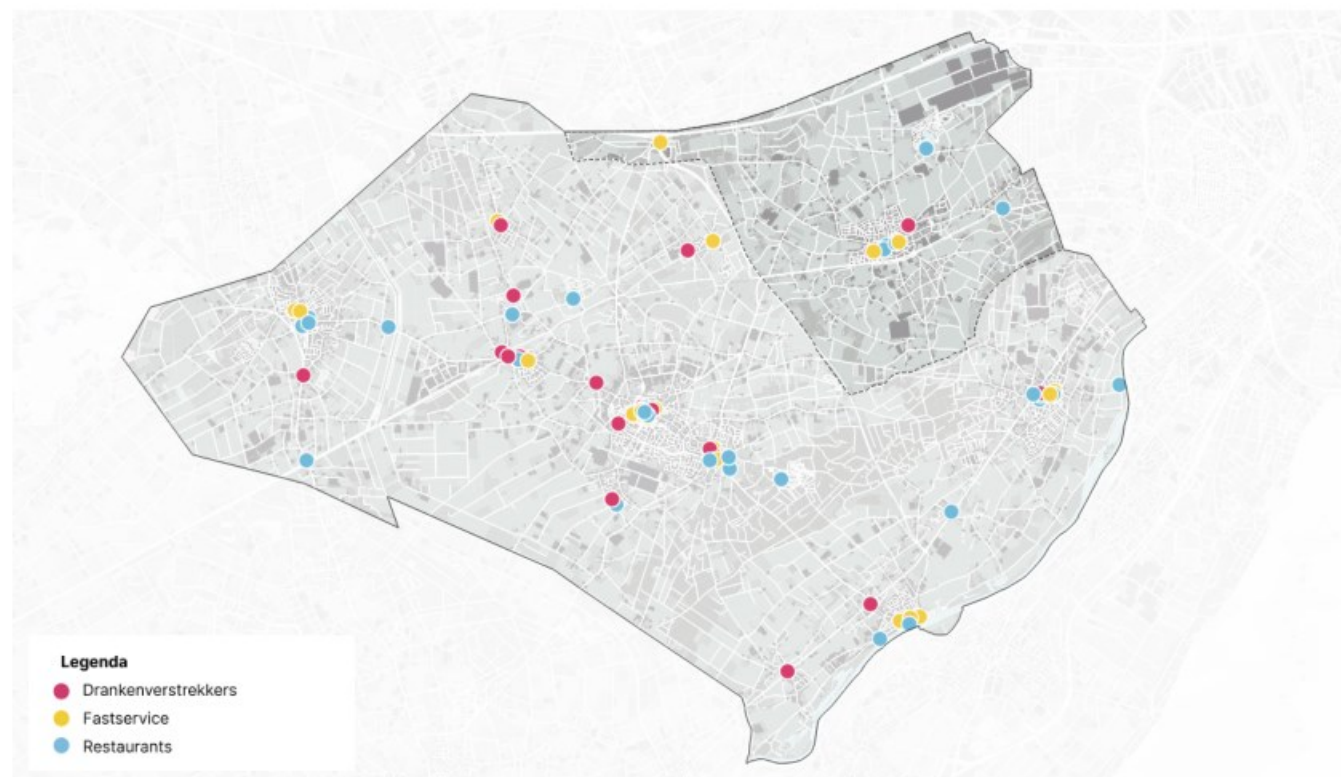
Horeca-aanbod Maasbree relatief bescheiden

Tabel 11 toont het horeca-aanbod in Maasbree, onderverdeeld naar drie categorieën: drankverstrekkers, fast service en restaurants (categorieën op basis van HorecaDNA). Tevens bevat de tabel een benchmark waarin het aanbod per 10.000 inwoners is afgezet tegen het gemeentelijke en landelijk gemiddelde cijfer.

- Maasbree beschikt in totaal over 11 horecavoorzieningen. Dit betreft vijf restaurants, drie fast service horecavoorzieningen en drie drankverstrekkers. Figuur 5 toont de spreiding van horeca binnen Maasbree (en de gemeente). Zeven horecavoorzieningen zijn gesitueerd in het centrum. De horeca buiten het centrum betreft onder meer McDonalds (nabij de snelweg) en twee restaurants met tevens een toeristisch-recreatieve functie (vakantiepark, natuurgebied, fietsroute).
- Maasbree heeft een relatief bescheiden horeca-aanbod per 10.000 inwoners, vergeleken met het gemeentelijke en het provinciale gemiddelde.
- Het fastservice aanbod betreft een McDonald's en twee cafetaria's, waarvan er een is gelegen nabij de planlocatie. Fast service horeca zit de laatste jaren enorm in de lift. Hierbij speelt de factor gemak een grote rol. Fast service horeca is doorgaans relatief goedkoop, de consument wordt snel bediend en ook online bestellen en thuisbezorgen heeft een enorme vlucht genomen.
- Het restaurantaanbod betreft een pizzeria / steakhouse en twee brasserie-restaurants. Een daarvan is gelegen aan de Baarlosestraat (incl. IJssalon), aan de overzijde van de planlocatie. Ook restaurantbezoek zit de laatste jaren in de lift. Restaurantbezoek staat gelijk aan een avond uit, waarbij de consument volledig wordt ontzorgd.

Tabel 11: Horeca-aanbod Maasbree

	Maasbree (6.625)		Gemeente Peel en Maas (43.660)		Limburg (1.118.234)	
	Aantal zaken	Per 10.000 inwoners	Aantal zaken	Per 10.000 inwoners	Aantal zaken	Per 10.000 inwoners
Drankenverstrekkers	3	4,5	28	6,2	848	7,6
Fastservice	3	4,5	32	7,3	1.313	11,7
Restaurants	5	7,5	40	9,2	1.258	11,2
Totaal	11	16,5	99	22,7	3.419	30,5



Figuur 5: overzicht horeca-aanbod Peel en Maas én Maasbree

- Tot slot telt Maasbree drie drankenverstrekkers gevestigd in het centrum van Maasbree. Het aanbod betreft een jongerencentrum en twee cafés. Een café is gelegen aan de Dorpsstraat, onderdeel van de planlocatie. Landelijk neemt het aantal drankverstrekkers ook af. Het traditionele café is veel minder dan voorheen een trefpunt in het sociale leven van de consument.

B3.2 Trends en ontwikkelingen horeca

Omzet en bestedingen

- De omzet in de horeca neemt al sinds 2010 jaarlijks fors toe. De gevolgen van Corona zijn echter zeer groot voor de horeca en dat heeft ook geleid tot een ongekende omzetsdaling in 2020, waardoor het omzetniveau van de horeca weer op het niveau zit van 2010.
- Hoewel de behoefte aan horeca blijft toenemen, heeft de recente omzetsdaling van 2020 en 2021 grote impact op het functioneren en voortbestaan van de bestaande horeca. Zaken staan sterk onder druk en er is een gebrek aan investeringskracht. Op korte en middellange termijn wordt verwacht dat vele bestaande horecaondernemers failliet gaan of het bedrijf beëindigen. Voor een groot deel komen hiervoor andere ondernemers in de plaats, vanwege de behoefte.

Behoefte in perspectief

- De belevenis- en betekenis-economie worden steeds belangrijker. Nederland ontwikkelt zich in toenemende mate tot 'leisureland' waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en vrijetijdskoncepten kunnen. Voor de horeca geldt dat de behoefte onverminderd toeneemt. Horeca is niet meer weg te denken uit het straatbeeld en onze maatschappij. We trekken er steeds vaker op uit en bijzondere ('instagrammable') horecaconcepten scoren hoog, met name bij jongeren.

- Het bestaansrecht van centrumgebieden op buurt- en wijkniveau wordt juist gevormd door de foodbeleving, waar de horeca een belangrijke rol in speelt. Supermarkten of foodmarkten vervullen echter steeds meer rol in deze trend, waardoor ook de supermarkt een horeca-functie krijgt en traditionele horeca, zoals cafés en restaurants minder zichtbaar worden.
- Voor onderscheidende horecaformules (in het hogere én lagere segment), die creatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en consumententrends bestaat nog steeds voldoende groeiperspectief. Tegelijkertijd is er in veel regio's 'teveel van hetzelfde': horecazaken met onvoldoende eigenheid/uniciteit, marketing, een gedateerde inrichting, uitstraling of menukeuze. Voor dergelijke zaken is nauwelijks toekomstperspectief meer of ontbreken overnamekandidaten.
- Nieuwe horecazaken worden groter: vanwege omzeteisen en de behoefte aan multifunctionaliteit. Bedrijven organiseren vaker culturele en recreatieve activiteiten en/of verhuren zalen. Hiervoor is ruimte nodig, wat met name voor zaken buiten de hoofdcentra (met doorgaans hoge huurlasten) kansen biedt. Ook door de coronacrisis is overigens meer ruimte nodig, zowel binnen als buiten.
- Goede horeca is ook essentieel voor een sterke gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en belevingswaarde. Om dat horecazaken vaak beeldbepalend zijn voor gebieden, worden zij soms doelbewust ingezet voor gebiedsontwikkelingen en 'place making'.

B3.3 Ontwikkeling Maasbree

Primaire verzorgingsfunctie voor Maasbree

- Uit de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat voor horeca de aard en omvang van het initiatief bepalend is voor het verzorgingsgebied. Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste omzetteffecten, wordt doorgaans als verzorgingsgebied gehanteerd. Voor deze ontwikkeling wordt uitgegaan van Maasbree als primair verzorgingsgebied.
- Horeca is een belangrijk onderdeel in het dagelijks leven, het draagt bij aan de woonaantrekkelijkheid, de gastvrijheid en in het verlengde daarvan de leefbaarheid in Maasbree.

Benchmark: fast service horeca Maasbree blijft achter

Om een beter beeld te krijgen van de samenstelling van het horeca aanbod in kernen zoals Maasbree is een benchmark uitgevoerd (tabel 12). Daarbij is een analyse gemaakt van het horeca aanbod in vergelijkbare kernen als Maasbree. Dit betreft 18 Limburgse kernen met een vergelijkbaar inwonertal (categorie 5.000 – 7.500). Daaruit blijkt het volgende

- Het horeca-aanbod in Maasbree is iets beperkter dan het gemiddelde in vergelijkbare plaatsen. Het verschil zit in kwantitatieve zin met name in het fast service aanbod.
- In kwalitatieve kent het aanbod in benchmarkcentra meer variatie. In benchmarkcentra zijn typen horeca die in Maasbree ontbreken. Dit betreft fast service voorzie-

Tabel 12: Benchmark horeca-aanbod kernen Limburg met 5.000 – 7.500 inwoners

	Drankverstrekkers	Fast service	Restaurants	Totaal
Maasbree	3	3	5	11
Benchmark	3	5	5	13

ningen zoals een grillroom/shoarmazaak of een lunchroom, maar ook restaurants zoals diverse wereldkeukens (Italiaans, Oosters, Grieks, Tapas).

Op basis van de benchmark wordt geconcludeerd dat het aanbod in vergelijkbare kernen iets uitgebreider is (met name fast service) en meer variatie kent (zowel fast service als restaurants).

B3.4 Behoeft horeca

Om een indicatie te geven ten aanzien van de behoefte aan horeca is de analyse van het aantal horecavoorzieningen per segment per 10.000 inwoners als uitgangspunt genomen. Daarbij is tevens gekeken naar de benchmark. Aanvullend, en zeker in kwalitatieve zin, is nadrukkelijk rekening gehouden met de toekomst van het centrum van Maasbree en specifiek het profiel van de beoogde locatie, evenals diverse trends en ontwikkelingen ten aanzien van horeca.

- Het inwonertal in de kern Maasbree blijft de komende jaren redelijk stabiel (Dataportaal wonen en Demografie). Dit betekent dat het draagvlak voor horeca in kwantitatieve zin ook nagenoeg gelijk blijft. Indien het huidige horeca-aanbod per 10.000 inwoners als uitgangspunt wordt genomen, zou dit betekenen dat er geen directe aanleiding is om horeca-aanbod uit te breiden.
- Tegelijkertijd valt op dat het horeca-aanbod per 10.000 inwoners relatief bescheiden is ten opzichte van het gemeentelijke en provinciale gemiddelde. Ook de benchmark met vergelijkbare Limburgse kernen toont aan dat het horeca-aanbod in Maasbree iets achterblijft.
- Een beperkte uitbreiding van het horeca aanbod is bovendien denkbaar gelet op het beoogde levendige profiel van het 'Laefplein'. Uitbreiding draagt bovendien bij aan de woonaantrekkelijkheid van Maasbree en specifiek het 'Laefplein', vooral onder jongeren.

- Beredeneerd vanuit de functie van Maasbree is er naar verwachting vooral perspectief voor horeca met een lokale functie, hoofdzakelijk fast service horeca, maar ook laagdrempelig restaurantaanbod (mede gelet op de ligging nabij het centrum).
- Uitgaande van bovenstaande is er naar verwachting perspectief voor 1 à 2 extra fast service voorzieningen en mogelijk hooguit 1 (laagdrempelig) restaurant.

Reguliere horeca én 'blurring'

- In kwalitatieve zin is de behoefte aan horeca tweeledig. Enerzijds is er in een kern als Maasbree naar verwachting vooral behoefte aan regulier aanbod dat een aanvulling is op het bestaande aanbod. Hierbij kan worden gedacht aan een grill room/shoarmazaak, een (moderne) lunchroom of een laagdrempelig(e) restaurant/brasserie (qua kaart aanvullend op de bestaande restaurants).
- Daarnaast kan worden gedacht aan horeca in combinatie met andere functies zoals detailhandel (zoals een delicatessenzaak waar je ter plaatse kleine hapjes kunt krijgen of een bakker waar je ook een vers broodje kunt eten).
- Aandachtspunt is de omvang van de commerciële units. Deze hebben allen een omvang van circa 90 m². Dit is doorgaans te klein voor een restaurant/brasserie, maar het biedt wel kansen voor fast service horeca.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

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

Vestiging Amsterdam

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

Vestiging Venlo

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