

Horst aan de Maas, functionele verkenning Inter Chalet

Inter Chalet Horst

Definitief



Horst aan de Maas, functionele verkenning Inter Chalet

Inter Chalet Horst

Definitief

Rapportnummer: 203X00864.069033_1
Datum: 01 maart 2012
Contactpersoon opdrachtgever: de heer J. Clabbers
Projectteam BRO: Tis Kolen, Pieter Maessen
Bron foto kافت: Hollandse Hoogte 3

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. PROFIEL HORST AAN DE MAAS	7
3. WINKELSTRUCTUUR HORST AAN DE MAAS	11
3.1 Winkelaanbod	11
3.2 Koopstromen in Horst aan de Maas	12
3.3 Economisch functioneren	14
3.4 Nieuwe plannen in Horst aan de Maas en in de regio	16
3.4.1 Uitbreidingsplannen centra in Horst aan de Maas	16
3.4.2 Overige plannen in de regio Noord-Limburg	16
4. EFFECTEN UITBREIDINGSPLANNEN	19
4.1 Mogelijkheden dier- en dierbenodigdheden en voeders	19
4.2 Tuincentrum	21
4.3 Bruin- en witgoed	22
4.4 Gespecialiseerde sportartikelen en sport algemeen	24
4.5 Nevenassortimenten	25
4.6 Samenvatting uitbreidingsmogelijkheden	26

1. INLEIDING

Inter Chalet in de gemeente Horst aan de Maas profileert zich als een shopping center met als thema's Bouwen, Wonen en Tuin. Inter Chalet is gevestigd aan de Witveldweg 100 (langs de A73) op het bedrijventerrein Melderlosche Weiden en bestaat in principe uit een zevental speciaalzaken en een bouwmarkt, alles onder een dak. Interchalet is reeds meer dan 30 jaar gevestigd in Horst aan de Maas. De winkel heeft een omvang van circa 23.500 m² winkelvloeroppervlakte en circa 600 gratis parkeerplaatsen. Naast de openingstijden door de week (dagelijks tot 21.00 uur) is de winkel ook elke zondag open van 11.00 uur tot 17.00 uur.

Het assortiment van Inter Chalet bestaat voornamelijk uit artikelen op het gebied van doe-het-zelf artikelen, tuinartikelen, home deco, meubels, keukens, verlichting, sanitair, electro en huishoudelijke artikelen. Naast deze assortimenten worden ook artikelen aangeboden die niet gerelateerd zijn aan bouwen, wonen en tuin. Hierbij gaat het om carnavalskleding, kantoorartikelen, cadeau-artikelen, hobby-artikelen en kerstartikelen.

Momenteel worden voorbereidingen getroffen om het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Hoogveld-Oost en Melderlosche Weiden' opnieuw vast te stellen. Het is er Inter Chalet veel aan gelegen om de regelgeving met betrekking tot detailhandel zodanig vorm te geven dat de bestaande detailhandelsactiviteiten gecontinueerd kunnen worden (het vigerende bestemmingsplan bevat hiervoor geen adequate regeling) en dat dit in de toekomst geen beletsel kan vormen voor toekomstige uitbreidingen (zowel ruimtelijk als qua assortiment) van de winkel.

Inter Chalet heeft plannen om haar winkel niet alleen te vergroten, maar ook om nieuwe assortimenten toe te voegen. Zo zijn er plannen om:

1. Aan de overzijde van de weg een nieuw themacenter te realiseren gericht op Dier en Groen. In dit themacenter zouden gevestigd kunnen worden:
 - agro winkel, dierenspecialzaak vergelijkbaar met een Boerenbond-achtige winkel van 2.000 m²;
 - trimsalons voor huisdieren;
 - een trainingsschool voor honden (o.a. blindgeleide honden);
 - dierenartsen praktijk huisdieren/ klein vee;
 - horeca;
 - service en onderhoud reparaties voor kleine machines voor land- en tuinbouw;
 - instructiezalen voor workshops;
 - internet afhaalpunt cq postorder, showroom voor 'het nieuwe winkelen';

- business ontmoetingscenter;
 - paardensport artikelen;
 - siertuinen, kruidenvelden (verkoop van kruiden);
 - sierteelt; en
 - dierenopvang / dierenasiel.
2. Op de locatie achter Inter Chalet ruimte te creëren voor de verkoop van:
- streekproducten;
 - sierteelt en planten, bomen voor kwekers uit de regio (zgn groenvelden waar deze kwekers kun producten kunnen tonen);
 - tuincentrum (glasgebouw, experience center) voor niet winterharde planten en bomen;
 - horeca;
 - belevingspark met dieren, vijvers, showtuinen, presentatie en verkooppunten (vogelhuisjes, eco artikelen, bloemen, planten, bomen, groente en fruit).
3. Het aanbod in het bestaande pand verder uit te breiden met:
- artikelen op het gebied van kamperen, camping, caravans, chalets;
 - golfsport;
 - jachtsport;
 - elektro, bruin- en witgoed;
 - wellness;
 - boten- en zeilsport en
 - een sportzaak.

De uitbreidingsplannen hebben, voor wat betreft detailhandel, derhalve betrekking op de volgende branches:

1. dibevo (dieren, dierbenodigdheden en voeders), circa 2.000 m² bvo ofwel circa 1.600 m² wvo;
2. tuincentrum, circa 8.000 m² bvo ofwel circa 6.000 a 7.000 m² wvo;
3. assortimentsuitbreiding in de bestaande bouw met artikelen op het gebied van paardensport, golfsport, jachtsport, kampeerartikelen, boten en zeilsport, wellness, algemene sportartikelen en
4. een assortimentsuitbreiding in de reeds bestaande bouw van de afdeling electro met bruin- en witgoed.

Door Inter Chalet is aan BRO gevraagd welke motivering gehanteerd kan worden om in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de 'Bedrijventerreinen Hoogveld-Oost en Melderslosche Weiden' mogelijkheden te scheppen voor de 'legalisering' van de huidige situatie en voor de hierboven genoemde uitbreidingsplannen. Hierbij is door Inter Chalet wel duidelijk aangegeven dat het geenszins de bedoeling is om de winkel zodanig uit te breiden dat de ondernemers in Horst deze als een serieuze bedreiging gaan ervaren.

In deze nota wordt aangegeven welke mogelijkheden er voor Inter Chalet zijn voor een eventuele uitbreiding en wat de effecten daarvan zouden kunnen zijn op de winkelstructuur in Horst en die in het centrum in het bijzonder.

2. PROFIEL HORST AAN DE MAAS

Een gemeente met ambitie op gebied van landbouw, tuinbouw en toerisme

Horst aan de Maas is een plattelandsgemeente in het hart van Noord-Limburg met een bevolkingsomvang van ruim 41.000 inwoners. Qua oppervlakte is het de grootste gemeente van geheel Limburg. Horst aan de Maas profileert zich als een mooie, groene gemeente met veel ambities op het gebied van moderne landbouw, tuinbouw, toerisme en een gewaardeerd ondernemersbeleid¹. Horst aan de Maas is ook uitgeroepen tot de 'Beste Limburgse Woongemeente 2011'. Jaarlijks bezoeken duizenden toeristen de gemeente.

Stabiele bevolkingsomvang van circa 41.000 a 42.000 inwoners

Bevolkingsprognoses van de gemeente Horst aan de Maas geven aan dat de bevolking zich de komende decennia zal stabiliseren op een niveau van circa 41.000 a 42.000 inwoners². Van een bevolkingskrimp is derhalve nog geen sprake. In het jaar 2015 zullen er circa 41.875 mensen in Horst aan de Maas wonen, in 2020 circa 41.900 en in 2030 circa 41.800.

Het provinciaal beleid op gebied van detailhandel

In het thans vigerende Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is het ruimtelijke beleid voor de detailhandel opgenomen in de vorm van algemene regels. Het POL maakt een onderscheid tussen stadsregio's en landelijk gebied. Voor de stadsregio's is aangegeven dat er een goede balans moet zijn tussen de winkelvoorzieningen in de binnenstad, de verzorgingsstructuur van wijken en buurten en grootschalige detailhandel op perifeer gelegen stedelijke dienstenterreinen (bedrijventerrein, maar niet voor grootschalige productie- en distributiebedrijven). Het stadscentrum heeft vooral een functie voor recreatief, vergelijkend winkelen. In woonwijken vinden winkelvoorzieningen voor dagelijkse aankopen plaats en op bedrijventerreinen detailhandel voor minder frequent benodigde, doelgerichte aankopen.

Over detailhandel in het landelijk gebied, waartoe de gemeente Horst aan de Maas wordt toegerekend, stelt het POL dat alle kernen ruimte kunnen bieden aan kleinschalige detailhandel en supermarkten met een lokaal of regionaal verzorgende functie. Grootschalige detailhandel is toegestaan in de grotere kernen (waaronder Horst) als de functie is toegespitst op het regionaal verzorgingsniveau en deze winkels geen bedreiging vormen voor detailhandelsvoorzieningen in de nabijgelegen stadsregio's. Het uitgangspunt in het POL is dat deze winkels worden gevestigd in de bebouwde kom, bij voorkeur in of aansluitend aan het winkel- of voorzieningengebied. Winkels horen niet thuis op lokale bedrijventerreinen, aldus het POL, maar

¹ Bron: website gemeente Horst aan de Maas.

² Bron: website gemeente Horst aan de Maas, Progneff, Etil

uitzonderingen worden gemaakt o.a. voor verplaatsing van reeds lokaal gevestigde autobedrijven, bouw- en tuincentra en boerenbondwinkels.

Lokaal beleid

Het lokaal beleid is verwoord in de Detailhandelsstructuurvisie³, die dateert van augustus 2008.

Centrum het koopcentrum van de gemeente

In de detailhandelsstructuurvisie wordt het centrum van Horst gezien als het koopcentrum van de gemeente en omliggende kleine(re) kernen voor de dagelijkse boodschappen, recreatief winkelen en deels gerichte aankopen. Het centrum heeft tevens een toeristische functie. Om zich duidelijk te profileren ten opzichte van omliggende grotere winkelgebieden dient het centrum van Horst in te spelen op het dorpse karakter, kleinschaligheid en kwaliteit. Het Horster Erf moet een winkelgebied zijn dat kwaliteit uitstraalt en waar het prettig verblijven is. Een branchemix van winkels voor dagelijkse boodschappen, recreatief winkelen en deels gerichte aankopen is hierbij passend. Supermarkten aan de buitenkanten zorgen voor een voldoende toestroom van passanten, waar ook overige winkels van profiteren.

Winkels op perifere locaties moeten complementair zijn aan het centrum

Inter Chalet en overige detailhandel op perifere locaties is bestemd voor gerichte aankopen, vooral in de klassieke pdv-branches; complementair aan Horst Centrum en niet verstorend voor de gehele structuur. De perifere detailhandel kan bestaan uit branches voor gerichte aankopen, met name de klassieke pdv-branches, zijnde doe-het-zelf, woninginrichting, sanitair, keukens en tuincentrum. Deze branches hebben geen toegevoegde waarde voor het centrum. Daarnaast is er sprake van een dermate groot ruimtebeslag (volumineuze artikelen) dat centrumlocaties voor deze branches te duur worden en de branches eerder overlast opleveren dan toegevoegde waarde hebben. Een andere uitzondering is de zeer sterk gespecialiseerde detailhandel die gericht bezocht wordt en daarmee geen relatie heeft met de detailhandel in het centrum. Voor dit soort functies kan in (een deel van) het bestemmingsplan een vrijstelling opgenomen worden. Een van de criteria voor de vrijstelling zou dan moeten zijn dat de voorgenomen vestiging niet leidt tot een verstoring van de detailhandelsstructuur.

Voor Inter Chalet wordt in de detailhandelsstructuurvisie aangegeven dat het wenselijk is dat deze haar regionale verzorgingsfunctie behoudt en zo mogelijk versterkt. Wel dient hierbij de complementariteit met het centrum als uitgangspunt genomen te worden. De focus dient te liggen op het thema 'Huis en Tuin'. Teveel en te grote nevenassortimenten dienen voorkomen te worden. Deze kunnen aan een bepaald maximum worden gekoppeld.

³ Zie Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Horst aan de Maas, gemeente Horst aan de Maas, augustus 2008.

Overige winkels voor dagelijkse boodschappen

Ingezet wordt op een behoud van het verzorgingsniveau voor dagelijks benodigde artikelen in de overige kernen. De winkels in de overige kernen van de gemeente zijn vooral bedoeld voor dagelijkse boodschappen voor de eigen inwoners.

3. WINKELSTRUCTUUR HORST AAN DE MAAS

3.1 Winkelaanbod

Centrum Horst belangrijkste winkelgebied

In de totale gemeente Horst aan de Maas (inclusief de voormalige gemeenten Meerlo en Sevenum) liggen in totaal circa 200 winkels met een totale omvang van circa 85.000 m² wvo. Het centrum van de kern Horst is het belangrijkste winkelgebied in de gemeente. In dit centrum liggen in totaal ruim 80 winkels met een gezamenlijke omvang van ruim 25.000 m² wvo. Het centrumgebied van de kern Sevenum is aanzienlijk kleiner. Hier zijn in totaal 20 winkels gevestigd met een gezamenlijke omvang van circa 6.500 m² wvo. Nog kleiner zijn de centrumgebieden van de kernen Grubbenvorst en Meerlo (zie bijlage 1).

Centrum Horst

Het centrum van Horst heeft een omvang van ruim 25.000 m² wvo en telt ongeveer 80 winkels. Nagenoeg alle branches zijn in het centrum aanwezig. Alleen de branche antiek en kunst ontbreekt. Het centrum heeft een kernverzorgende functie. Een volledig overzicht van de branchering van het centrum en van de branchering op andere locaties in de gemeente is gegeven in bijlage 1.

Uit bijlage 1 blijkt voorts dat in het centrum van Horst ruim 25% van het aanwezige metrage bestaat uit winkels op het gebied van mode en luxe. In totaal gaat het om ruim 30 winkels met in totaal circa 6.700 m² wvo. In deze hoofdbranche zijn Frans Theelen, Scapino, Action en Hema de belangrijkste trekkers. Ook de sector dagelijkse artikelen is sterk aanwezig met in totaal circa 20 winkels van in totaal ruim 6.300 m² wvo, eveneens circa 25% van het winkelaanbod. In het centrum van Horst zijn in totaal 5 supermarkten aanwezig (Albert Heijn, Plus, Jan Linders, Lidl en Aldi).

De overige winkels zijn te vinden in de branches vrije tijd en in en om het huis. Tot de eerste groep behoren onder andere de sportwinkel van Meulendijks (417 m² wvo), kantoorboekhandel Bruna (275 m² wvo) en Intertoys speelgoed (245 m² wvo). Tot de groep in en om het huis behoort een zevental woonwinkels (waaronder Herbaets Wonen met 7.000 m² wvo), 4 winkels op het gebied van bruin- en witgoed (Maxwell 350 m², Electro Horst 300 m² en EP Coenders 580 m²), een tweetal doe-het-zelf winkels en 5 winkels op het gebied van plant en dier.

Centrum Sevenum

Het centrum van Sevenum is van een aanzienlijk kleinere omvang dan het centrum van Horst en telt in totaal 20 winkels met een gezamenlijke omvang van 6.500 m² wvo. Wel zijn er enkele belangrijke trekkers gevestigd, namelijk de mode winkel

Jansen-Noy aan de Kerkstraat (2.000 m² wvo), Action (met 700 m² wvo) en Janssen Campingcentrale (met circa 800 m² wvo). Naast deze winkels zijn er ook nog 2 supermarkten gevestigd (Aldi en Jan Linders).

Centrum Grubbenvorst

Het centrum van Grubbenvorst bestaat slechts uit enkele buurtverzorgende winkels. De helft heeft betrekking op dagelijkse artikelen. Verder is er nog een kledingwinkel aanwezig, een winkel in huishoudelijke artikelen, een bloemist en een rijwielhandel.

Centrum Meerlo

Ook het centrum van Meerlo is buurtverzorgend. Naast enkele foodspeciaalzaken is er een bloemist, een kleine winkel in bruin- en witgoed en een kleine woonwinkel.

Verspreid en perifeer aanbod groot

Groot is het aanbod op perifere locaties. In totaal gaat het om circa 85 winkels met een gezamenlijke omvang van circa 52.000 m² wvo. Veelal betreft het hier winkels voor de dagelijkse verzorging (verspreid liggende supermarkten, zoals de Jumbo aan de Horstenweg in Sevenum met een omvang van circa 1.200 m² wvo, Jan Linders aan de Spoorstraat in Tienray met een omvang van circa 600 m² wvo, enkele kleinere supermarkten en een aantal buurtwinkels), maar ook grootschalige winkels op industrieterreinen. Inter Chalet is daarvan een goed voorbeeld. Deze bevindt zich op een bedrijventerrein in Horst en meet circa 23.500 m² wvo. Maar ook Eigenhaard City Meubel (4.200 m² wvo) in Sevenum en Thuisin (doe-het-zelf winkel van 3.700 m² wvo in Horst) zijn daar voorbeelden van.

3.2 Koopstromen in Horst aan de Maas

Lokale binding

Op het gebied van koopstromen bestaat geen nauwkeurige informatie. Wel is enige informatie beschikbaar uit de Bouwstenennota detailhandel⁴ die ten grondslag gelegd heeft aan de detailhandelsvisie van de provincie Limburg. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de gemeente Horst aan de Maas op het gebied van niet-dagelijkse goederen circa 60 tot 80% van het bestedingspotentieel aan zich bindt. Op het gebied van dagelijkse artikelen is dat circa 90 tot 100%.

In qua inwonertal vergelijkbare gemeenten in de Randstad⁵ (de provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht) binden gemeenten met een inwonertal van circa 40.000 inwoners circa 82% van de lokale bestedingen op het gebied van dage-

⁴ Bron: Bouwstenennota detailhandel provincie Limburg, Kamer van Koophandel Limburg & Ondernemend Limburg, BRO, 18 februari 2011.

⁵ Bron: Randstad Koopstromenonderzoek 2011, november 2011.

lijkse artikelen en circa 43% op het gebied van niet-dagelijkse artikelen. Geconcludeerd mag derhalve worden dat de koopkrachtbinding in Horst aan de Maas relatief hoog is. Ongetwijfeld heeft dit te maken met het feit dat de winkeldichtheid in de Randstad aanzienlijk groter is dan in Noord-Limburg (de consument heeft veel meer keuzemogelijkheden), maar ook vanwege het feit dat inwoners van Horst een sterke binding hebben met hun streek, woonplaats en de buurt⁶. Wanneer de koopkrachtbindingspercentages in de Randstad worden uitgesplitst naar branches blijkt dat in vergelijkbare gemeenten in de Randstad de volgende bindingspercentages bereikt worden:

• Levensmiddelen	82%
• Persoonlijke verzorging	<u>78%</u>
Totaal Dagelijks	82%

• Kleding	31%
• Schoenen, lederwaren	37%
• Electronica	33%
• Huishoudelijke artikelen	58%
• Vrijtijdsartikelen	47%
• Juweliersartikel	54%
• Woninginrichting	28%
• Doe het zelf	67%
• Bloemen, planten, tuin	<u>69%</u>
Totaal niet-dagelijks	43%

De koopkrachtbindingspercentages voor niet-dagelijkse artikelen in Horst aan de Maas liggen aanzienlijk hoger (+60%) dan die in de Randstad. Indien verondersteld wordt dat in elk van de genoemde afzonderlijke branches de verschillen in binding tussen de Randstad en Horst aan de Maas even groot zijn, kunnen de koopkrachtbindingspercentages voor Horst aan de Maas als volgt ingeschat worden:

⁶ Bron: Structuurvisie Centrum Horst, definitief; BVR, juni 2005.

Tabel 3.1: Inschatting lokale binding per branche

Branche	Binding Randstad	Ophoging	Binding Horst aan de Maas ⁷
Kleding	31%	60%	52%
Schoenen, lederw	37%	60%	62%
Electronica	33%	60%	55%
Huish. Artikelen	58%	60%	90%
Vrijetijdsartikelen	47%	60%	78%
Woninginrichting	28%	60%	47%
Doe het zelf	67%	60%	90%
Bloemen, planten, tuin	69%	60%	90%
Totaal niet-dagelijks	43%	60%	70%

Koopkrachttoevloeiing

Omtrent de koopkrachttoevloeiing in Horst aan de Maas zijn geen gegevens bekend. Wel is in een in 2009 uitgevoerd onderzoek naar de herkomst van bezoekers van het centrum van Horst gebleken dat circa 53% afkomstig is uit de woonkern Horst, 34% uit een van de omliggende kernen en 13% van buiten Horst⁸. En bij Inter Chalet blijkt, volgens welingelichte kringen⁹, circa 70% van de huidige omzet afkomstig te zijn van buiten Horst aan de Maas.

En uit het in 2011 uitgevoerde koopstromenonderzoek in de Randstad kwam naar voren dat in met Horst aan de Maas vergelijkbare gemeenten circa 18% van de omzet in dagelijkse artikelen en 41% van de omzet in niet-dagelijkse artikelen van buiten de betreffende gemeente kwam. In deze notitie wordt ervan uitgegaan dat in de branches, waarvoor Inter Chalet uitbreiding wenst, momenteel circa 40% van de in de gemeente Horst aan de Maas gerealiseerde omzet van buiten de gemeente komt. Voor de branche dieren en dierbenodigdheden wordt uitgegaan van een aanzienlijk geringere toevloeiing (10%).

3.3 Economisch functioneren

In de hieronder staande tabel is berekend hoeveel omzet er momenteel in de gemeente Horst aan de Maas gerealiseerd wordt in die branches waarin Inter Chalet uitbreiding beoogt en in hoeverre deze omzetcijfers afwijken van hetgeen gemiddeld in Nederland gerealiseerd wordt. Op basis hiervan kunnen conclusies getrokken worden omtrent het huidige economisch functioneren van deze branches in Horst aan de Maas.

⁷ Voor de branches huishoudelijke artikelen, doe-het-zelf en bloemen, planten en tuin is de binding gemaximaliseerd op 90%.

⁸ Bron: Afstudeeronderzoek Vastgoed & Makelaardij, Fontys Hogeschool MER Eindhoven, Stefanie Schepens, 25 mei 2009.

⁹ Bron: Directie Inter Chalet.

Hierbij zijn de volgende veronderstellingen gehanteerd:

- Het huidige aantal inwoners van de gemeente Horst aan de Maas.
- Landelijke bestedingscijfers per hoofd van de bevolking (bron: HBD).
- Correctie op de landelijke bestedingscijfers als gevolg van inkomensverschillen. Zo liggen de inkomens in Horst aan de Maas circa 4% onder het landelijk gemiddelde. De bestedingen in de niet-dagelijkse sector kennen een inkomenselasticiteit van circa 50%.
- Niet alle bestedingen komen in speciaalzaken terecht. Supermarkten, warenhuizen, internet, e.d. zijn ook belangrijke bestedingskanalen. Bij het berekenen van het economisch functioneren per branche wordt uitgegaan van de bestedingen in speciaalzaken (bron: HBD).
- Binding en toevloeiing: zie paragraaf 3.2.
- Landelijke referentieomzetten, (bron HBD).

Tabel 3.2: Economisch functioneren relevante branches.

	Dibevo ¹⁰	Sport/ recreatie	Electro	Tuincentra
Inwoners Horst aan de Maas	41816	41816	41816	41816
Bestedingen per hoofd, incl btw	106	114	295	250
Voor inkomen gecorrigeerde bestedingen in €	103,88	111,72	289,1	245
Bestedingspotentieel x € 1 mln	4,3	4,6	12,1	10,2
waarvan via speciaalzaken	25%	54%	62%	33%
Bestedingspotentieel speciaalzaken x € 1mln	1,1	2,5	7,5	3,4
Binding	90%	78%	55%	90%
Toevloeiing	10%	40%	40%	40%
Omzet speciaalzaken x € 1 mln	1,1	3,3	6,9	5,1
Aanbod in Horst in m ² wvo	240	1630	1530	3798
Gerealiseerde omzet in € per m ² incl btw	4525	2012	4491	1335
Referentie omzet in € per m ² wvo in Nederland, excl. Btw	1.880	2.000	5100	550
Referentie omzet in € per m ² wvo in Nederland, incl. btw	2237	2.380	6069	654

Uit bovenstaande berekeningen kan geconcludeerd worden dat de speciaalzaken in de branche dibevo gemiddeld hoge omzetcijfers behalen. De gemiddelde omzet per m² wvo ligt ongeveer op het dubbele van wat doorgaans in Nederland gerealiseerd wordt. Dat geldt ook voor de branche tuincentra.

De omzetcijfers die in de branche sport en recreatieve verblijfsgoederen en op het gebied van bruin- en witgoed gerealiseerd worden liggen aanzienlijk onder het niveau dat doorgaans gemiddeld in Nederland gerealiseerd wordt.

¹⁰ Dibevo: dieren, dierbenodigdheden en voeders.

3.4 Nieuwe plannen in Horst aan de Maas en in de regio

3.4.1 Uitbreidingsplannen centra in Horst aan de Maas

Centrumplan Horst

Momenteel is het Centrumplan voor het centrum van Horst in uitvoering. De uitbreidingsplannen zijn gebaseerd op de Structuurvisie Centrum Horst, zoals dat in juni 2005 door BVR Adviseurs is opgesteld¹¹. In deze plannen wordt een aantal voorstellen gelanceerd die het centrum economisch aantrekkelijker moeten maken en het centrum sterker op de kaart zal moeten zetten. Prioriteit ligt hierbij bij het vergroten van de winkelconcentratie op het Horster Erf, maar ook het Wilhelminaplein en het Lambertusplein zal gezelliger en aantrekkelijker moeten worden. Grote publiekstrekkingen, supermarkten en voldoende parkeergelegenheid zijn van essentieel belang voor het winkelgebied. Maar ook op andere gebieden zal het centrum van Horst een belangrijke functie moeten vervullen (toerisme, horeca, cultuur).

Binnen het plan is een sterke uitbreiding van het winkelaanbod niet gewenst. Concentratie van winkelveorzieningen aan het Horster Erf heeft de allerhoogste prioriteit.

De gemeente hecht een hoge prioriteit aan de versterking van het Horster centrum.

Centrumplan Sevenum

Door de voormalige gemeente Sevenum is begin 2007 de Structuurvisie Centrum Sevenum 2007-2017 vastgesteld. In deze visie is een richting bepaald waarin het centrum van Sevenum zich zou moeten gaan ontwikkelen voor de toekomst. Belangrijke punten hierin zijn onder andere:

- concentratie van winkels rond het Pastoor Vullingsplein;
- groei en uitbreiding van 'bepalende' winkels;
- versterking ruimtelijke kwaliteit.

Momenteel is reeds gestart met de uitvoering van dit plan.

Centrumplan Grubbenvorst

Ook in Grubbenvorst wordt hard gewerkt aan een versterking van het centrumgebied. Binnen de kaders van dit plan zal o.a. het winkelcomplex 'de Zumpel' worden herontwikkeld. In 2010 is de eerste fase hiervan gerealiseerd. Voorts zullen enkele verplaatsingen plaats vinden en zal het winkelaanbod enigszins vergroot worden.

3.4.2 Overige plannen in de regio Noord-Limburg

In de regio Noord-Limburg is sprake van een planvolume dat oploopt tot circa 30.000 m² bvo. Het grootste initiatief is recentelijk opgeleverd: de Maasboulevard in

¹¹ Bron: Structuurvisie Centrum Horst, definitief, BVR Adviseurs, juni 2005.

Venlo. Voor het overige is opvallend dat vrijwel alle centrumgebieden in Noord-Limburg bezig zijn met een centrumplan.

Tabel 3.3: Grootste plannen detailhandel Noord-Limburg¹²

Plaats	Plan	Omvang in m ² bvo	Status
Centrumplan Blerick	Laurentiusplein	1.700 m ²	Start bouw 2012
Centrumplan Tegelen	Kleine winkelruimten	1.700 m ²	Hard
Gennep	Versterking centrum	5.100	Hard
Venlo	Bauhaus zoekt locatie		Zacht
Venlo	Herontwikkeling Kazerneterrein	5.000	Zacht
Panningen	Hertontwikkeling Raadhuisstraat	5.000	Hard
Bergen	Versterking centrum	2.500 a 3.000	Hard
Venray	Postkantoor + Mgr. Goumansplein	2.500	Hard
Venray	Vergroting WoonMaxx		Zacht
Venlo	Tuincentrum en bouwmarkt Zuiderburg locatie	Uitbreiding met 2.000 m ²	

Uit bovenstaande opsomming blijkt dat het vooral om relatief kleinschalige uitbreidingsplannen gaat. Deze zijn dan ook voornamelijk gericht op een versterking van de lokale verzorgingsfunctie. Regionaal hebben deze weinig invloed.

¹² Bron: Bouwstenennota detailhandel provincie Limburg, Kamer van Koophandel Limburg & Ondernemend Limburg, BRO, 18 februari 2011.

4. EFFECTEN UITBREIDINGSPLANNEN

In dit afsluitende hoofdstuk zal nagegaan worden in hoeverre er mogelijkheden zijn om in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Bedrijventerreinen Hoogveld-Oost en Melderlosche Wielen mogelijkheden op te nemen voor de verkoop van dieren dierbenodigdheden en voeders, tuincentrumartikelen, bruin- en witgoed en gespecialiseerde sportartikelen en algemene sportartikelen. Tevens zal aangegeven worden in welke vorm de omvang van de bestaande nevenassortimenten in het bestemmingsplan vastgelegd kunnen worden.

Hierbij zal vooral aandacht besteed worden aan de mogelijkheden en onmogelijkheden voor detailhandel op perifere locaties. Zowel voor dier- en dierbenodigdheden, tuincentrumartikelen, bruin- en witgoed en gespecialiseerde en algemene sportartikelen komen de volgende aspecten aan de orde:

- verzorgingsfunctie (lokaal of regionaal);
- complementair aan Horst-centrum en Sevenum-Centrum;
- geen bedreiging voor het welslagen van de centrumplannen in Horst en Sevenum;
- gericht op doelgerichte aankopen (doe-het-zelf, woninginrichting, sanitair, keukens en tuincentrum);
- niet leidend tot een duurzame verstoring van de detailhandelsstructuur in de gemeente en de regio;
- meer keuzemogelijkheden voor de lokale en regionale consument.

4.1 Mogelijkheden dier- en dierbenodigdheden en voeders

Dierbeleving sterk onderscheidend en complementair aan bestaande aanbod

Zoals in het eerste hoofdstuk is aangegeven wil Inter Chalet haar assortiment o.a. uitbreiden met het thema Dier. Zij wil daarvoor in de gebouwen van een naastgelegen locatie het thema Dier onderbrengen. Hierbij denkt zij aan een dierenwinkel van circa 2.000 m² bvo (circa 1.600 m² wvo), aangevuld met allerlei diensten op het gebied van dierverzorging. Inter Chalet wil op deze locatie een complete 'dierbeleving' realiseren met o.a. trimsalons, trainingsschool, dierenartsenpraktijk, enz. (Grootschalige) dierenwinkels worden over het algemeen doelgericht bezocht. De branche behoort echter niet tot de in het PDV-beleid benoemde pdv-branches en zijn in principe niet toelaatbaar op perifere locaties.

Het thema Dier, zoals dat in de planvorming is omschreven, is daarmee onderscheidend in de regio en zal daarmee een regionale verzorgingsfunctie gaan vervullen. Vergeleken met de bestaande dierenwinkels in de gemeente (Joosten aan de

Noordsingel in Horst met een omvang van 80 m² wvo en Faunaland van Grootel aan de Hoofdstraat in het centrum van Horst met een omvang van 160 m² wvo) is het volledige thema Dier op Inter Chalet tevens complementair aan het thans bestaande aanbod.

Verruiming keuzemogelijkheden consument

Een ander belangrijk aspect is de verruiming van de keuzemogelijkheden voor de consument. Thans heeft de consument in Horst aan de Maas slechts keuze uit een tweetal dierenwinkels. Met de realisatie van het thema Dier bij Inter Chalet worden de keuzemogelijkheden voor de consument aanzienlijk vergroot.

Geen duurzame verstoring en geen bedreiging voor plannen centrum Horst en Sevenum

Verwacht wordt dat, evenals bij de huidige omzet van Inter Chalet, 70% van de winkelomzet in het thema Dier van buiten de gemeente Horst aan de Maas zal komen. Zoals in tabel 3.2 is aangegeven realiseren dierenwinkels in Nederland een gemiddelde omzet per m² wvo van circa € 2.237,- per m² wvo. Van grootschalige winkels is bekend dat de gemiddelde vloerproductiviteit doorgaans enigszins lager ligt dan bij kleinere dierenwinkels. Indien verondersteld wordt dat per m² wvo in de nieuw te realiseren winkel een omzet gerealiseerd zal worden van circa € 1.750,-, wordt de totale omzet ingeschat op circa € 2,8 miljoen. Hiervan zal circa 70% van buiten de gemeente Horst aan de Maas komen en circa 30% vanuit de gemeente zelf. Een en ander betekent dat niet alleen de bestaande dieren speciaalwinkels in Horst aan de Maas, maar ook de verkooppunten via andere distributiekanaalen in Horst aan de Maas, geconfronteerd zullen worden met een omzetinkrimping van circa € 0,8 miljoen. Voor de dierspecialzaken wordt een omzetverlies ingecalculeerd van circa € 0,2 a 0,3 miljoen¹³.

De gemiddelde omzet per m² wvo bedraagt dan nog altijd € 3.540,- incl. BTW en ligt daarmee nog steeds aanzienlijk boven het landelijke gemiddelde. Dit betekent tevens dat het voortbestaan van de thans aanwezige dierenwinkels in Horst aan de Maas niet bedreigd wordt en dat alle inwoners van de gemeente Horst aan de Maas binnen hun woongemeente dierenwinkels tot hun beschikking blijven behouden. Bovendien is er nog voldoende marktruimte voor het toevoegen van een nieuwe dierspecialzaak bijvoorbeeld in het centrum van Sevenum, waardoor dit centrum aan aantrekkingskracht zal winnen.

Van een duurzame verstoring van de detailhandelsstructuur in Horst aan de Maas en een bedreiging voor het welslagen van de centrumplannen is derhalve geen sprake wanneer aan Inter Chalet het thema Dier wordt toegevoegd.

¹³ Hierbij is verondersteld dat de verdeling omzetverlies dierspecialzaken : overige distributiekanaalen zich verhoudt als 75:25 (zie marktaandeel specialzaken)

4.2 Tuincentrum

Sterk gericht op tuinbeleving

Op de terreinen achter de huidige locatie van Inter Chalet wil Inter Chalet uitbreiden met een tuincentrum. Dit terrein heeft een oppervlakte van circa 1,2 ha. Het hierop voorziene tuincentrum zal een omvang krijgen van circa 7.000 m² wvo. Inter Chalet wil zich hier o.a. toeleggen op streekproducten, het realiseren van een experience-center, een horecapunt en een belevingspark met dieren, vijvers, showtuinen, presentatie en verkooppunten.

Doelgericht bezoekgedrag en complementair aan winkelaanbod in centrumgebieden

Bezoek aan tuincentra vindt overwegend doelgericht plaats. De branche tuincentrum is een van de branches die in het PDV-beleid en ook in de provinciale en lokale detailhandelsnota's wordt toegestaan op perifere locaties. Zij zijn immers niet bedreigend voor winkelcentra. Daarnaast kunnen zij vaak vanwege hun omvang geen geschikte locaties vinden in de traditionele winkelcentra. Zij zijn derhalve complementair aan het bestaande aanbod in de winkelcentra.

Meer keuzemogelijkheden

Daarnaast mag geconcludeerd worden dat door de realisatie van het nieuwe tuincentrum bij Inter Chalet inwoners van de gemeente Horst aan de Maas meer keuzemogelijkheden zullen krijgen voor de aankoop van tuinartikelen.

Geen duurzame verstoring detailhandelsstructuur

Bij een gemiddelde omzet van € 654,- per m² wvo zal de uitbreiding een omzet opleveren van circa € 4,5 miljoen. Hiervan zal circa 30% afkomstig zijn van inwoners van de gemeente Horst aan de Maas. Circa 70% komt van buiten Horst aan de Maas, waardoor ook hier een regionale verzorgingsfunctie wordt gerealiseerd. Dat betekent dat de bestaande tuincentra maar ook andere distributiekanaal in Horst aan de Maas (bouwmarkten, supermarkten, e.d.) gezamenlijk met een omzetverlies geconfronteerd zullen worden van circa € 1,5 a 2 miljoen. De omzetten in de bestaande tuincentra zullen derhalve teruglopen van € 5,1 miljoen thans tot € 3,3 miljoen na de uitbreiding van Inter Chalet met dit tuincentrum. Per m² wvo wordt dan nog een omzet gerealiseerd van circa € 870,- inclusief BTW. Van enige bedreiging op het voortbestaan van deze tuincentra is derhalve geen sprake. Van een verstoring van de retailstructuur is derhalve geen sprake. Inwoners van Horst aan de Maas kunnen derhalve ook na de uitbreiding van Inter Chalet beschikken over voldoende aanbod in de branche tuincentra.

4.3 Bruin- en witgoed

Geen complementariteit ten opzichte van bestaande aanbod

In de bestaande afdeling electro wenst Inter Chalet haar assortiment uit te breiden met bruin- en witgoed. In deze bestaande afdeling wordt een groot assortiment electro gevoerd, waaronder inbouw apparatuur voor keukens (inbouw vaatwassers, koelkasten, diepvriezers, enz.). Momenteel zijn er in de gemeente Horst aan de Maas in totaal 8 bruin- en witgoedzaken gevestigd. Van deze winkels zijn er 5 actief in de branche electro. Van deze electrowinkels zijn er 3 gevestigd in het centrum van Horst (Maxwell, Elektro Horst en EP Coenders), 1 in Meerlo centrum (Electro Kusters) en 1 op een verspreide locatie (reparatiebedrijf Wim Kurvers). De overige 3 winkels betreffen computerwinkels en winkels op het gebied van telecom. Weliswaar zal door de toevoeging van bruin- en witgoed de consument meer keuze hebben in het aantal aankoopplaatsen, van enige complementariteit ten opzichte van het aanbod in het centrum van Horst is echter geen sprake.

Economisch functioneren electro branche verder onder druk

In tabel 3.2 is berekend dat de bestaande bruin- en witgoed winkels in Horst aan de Maas over het algemeen lagere omzetten realiseren dan doorgaans in Nederland het geval is. Toevoeging van bruin- en witgoed aan het electro assortiment van Inter Chalet zal het economisch functioneren van de branche bruin- en witgoed derhalve verder onder druk kunnen zetten. Immers een aanzienlijk deel van de omzet die Inter Chalet in deze branche zal gaan realiseren, zal afkomstig zijn van inwoners van de gemeente Horst aan de Maas, dan wel van inwoners uit de directe omgeving. Hoe groot dat is, is momenteel niet bekend daar op dit moment geen inzicht bestaat in de toekomstige omvang van het assortiment bruin- en witgoed bij Inter Chalet.

Veel Electro winkels verdwenen maar geen verstoring van de detailhandelsstructuur

Bruin- en witgoed is echter wel een branche die zich in toenemende mate in een grootschalige vorm op perifere locaties in Nederland vestigt. De branche behoort weliswaar niet tot de traditionele PDV-branches, doch het volumineuze karakter van deze goederen en het doelgerichte bezoekgedrag van de consument aan deze winkels maakt perifere locaties voor deze branche bijzonder interessant. De branche bruin- en witgoed wordt daarom beschouwd als een PDV+ branche en wordt steeds meer toegestaan op perifere locaties. Bekende voorbeelden hiervan zijn:

- Mediamarkt en BCC op de Centrale in Leeuwarden;
- Mediamarkt, BCC en de Harense Smid op de woonboulevard in Breda;
- Mediamarkt op de woonboulevard Qruquius in Hoofddorp;
- Mediamarkt en BCC op Westermaat in Hengelo;
- Mediamarkt en Mikro Electro op woonboulevard Mortiere in Middelburg;
- Mediamarkt en Tummers Electro World in Roermond.

De vestiging van deze grootschalige winkels heeft een groot effect gehad op het bestaande aanbod van winkels op het gebied van bruin- en witgoed in Nederland. Sommige ketens zijn inmiddels van het toneel verdwenen zoals bijvoorbeeld It's, Megapool. In de afgelopen 5 jaar is het aantal winkels in bruin- en witgoed fors gedaald. Waren er in 2006 nog ruim 2.550 van dergelijke winkels in Nederland, in 2011 zijn dat er nog maar 2.030¹⁴. Een daling van circa 20%. Deze daling doet zich in alle gemeenten voor, ongeacht de grootte van deze gemeenten. De daling van het aantal winkels in deze branche wordt overigens niet alleen door de opkomst van grootschaligen op perifere locaties veroorzaakt. Ook de invloed van internet speelt hier een belangrijke rol. Volgens Locatus¹⁵ vindt momenteel reeds circa 20 a 25% van de verkopen van bruin- en witgoed via internet plaats. Bruin- en witgoed is daarmee het meest internetgevoelig.

Toch heeft de opkomst van grootschaligen op perifere locaties en de impact van het internet nog niet geleid tot duurzame verstoringen in de detailhandelsstructuur. In de centrumgebieden van de steden waar grootschaligen zich op perifere locaties hebben gevestigd is nog steeds een aantal winkels in deze branche aanwezig, waardoor het functioneren van deze centrumgebieden niet verstoord wordt door het ontbreken van dergelijke winkels. Van een duurzame verstoring is derhalve geen sprake.

Prioriteit voor centrumplannen

Toch kunnen er twijfels uitgesproken worden over het toelaten van deze branche op perifere locaties. De gemeente Horst aan de Maas hecht momenteel grote prioriteit aan het welslagen van de uitbreidingsplannen van de centrumgebieden in haar deelgemeenten. Voor het centrum van Sevenum zal dat, gezien het huidige aanbod (waar de branche bruin- en witgoed ontbreekt) geen noemenswaardige effecten hebben, doch met de verkoop van bruin- en witgoed wordt wel alle mogelijkheid ontnomen om deze branche in het centrum van Sevenum vertegenwoordigd te krijgen. Eerlijkheidshalve dient echter opgemerkt te worden dat, gegeven de aanwezigheid van grootschalige winkels in deze branche in Venlo (Saturn op de Maasboulevard) en de impact van internet, vestiging van bruin- en witgoedzaken in het centrum van Sevenum toch al niet te verwachten is.

Voor de verdere ontwikkeling van het centrum van Horst liggen de zaken gecompliceerder. De gemeente hecht grote waarde aan een verdere ontwikkeling van het centrum van Horst. Toestaan van de verkoop van bruin- en witgoed bij Inter Chalet zal niet alleen het economisch functioneren van de bestaande winkels onder druk kunnen zetten, maar zal ook bij potentiële investeerders (niet alleen in de branche bruin- en witgoed) in het centrum van Horst twijfels oproepen over de consistentie van het provinciaal en gemeentelijk beleid inzake perifere detailhandel. Mogelijk-

¹⁴ Bron: HBD.

¹⁵ Bron: Locatus, 2010

kerwijs zouden zij hierbij kunnen afzien van investeringen in het centrum van Horst. Hierdoor zou de verdere ontwikkeling van het centrum van Horst grote vertragingen kunnen oplopen, respectievelijk kunnen leiden tot veel leegstand.

Omvang beperken tot huidige omvang

Bestemmingsplantechnisch gezien lijkt het echter moeilijk om bruin- en witgoed uit te sluiten van de electrobranche. Daarvoor zijn geen ruimtelijke overwegingen aanwijsbaar. Voorgesteld wordt derhalve om op het gebied van electro de maximale omvang hiervan in de toekomst te beperken tot het huidige metrage dat met deze branchegroep in beslag wordt genomen. Het voeren van de assortimentsgroep bruin- en witgoed kan dan plaatsvinden binnen de aangegeven maximale metrages.

4.4 Gespecialiseerde sportartikelen en sport algemeen

Inter Chalet wil in het bestaande pand aan de Witveldweg haar assortiment uitbreiden met artikelen op het gebied van kamperen, camping, caravans, chalets boten en zeilsport en wellness. Daarnaast wil zij ook artikelen op het gebied van de golfsport, jachtsport en algemene sportartikelen aan haar assortiment toevoegen. Verwacht mag worden dat deze branches een regionale verzorgingsfunctie gaan vervullen.

Het aanbod van sportzaken in de gemeente Horst aan de Maas beperkt zich tot de winkel van Meulendijks (Sport 2000) in het centrum van Horst, de hengelsportzaak Catch-up en Janssen Campingcentrale beiden in het centrum van Sevenum en het Loopcentrum in Hegelsom. De omzetten die deze winkels realiseren liggen gemiddeld circa 15% onder het niveau van wat doorgaans bij andere sportwinkels in Nederland gerealiseerd wordt.

Omvang gespecialiseerde outdoor beperken tot 100 m² wvo per specialisme

Toevoeging van gespecialiseerde artikelen op het gebied van de golfsport en jachtsport zal nagenoeg geen invloed hebben op het functioneren van de reeds bestaande sportwinkels in Horst aan de Maas (zij zijn immers complementair aan het bestaande aanbod). Wel zal de lokale en regionale consument met de toevoeging van deze assortimentsgroepen in Inter Chalet de beschikking krijgen over meer keuzemogelijkheden in de regio bij de aankoop van dit soort artikelen. Toch zal de maximale omvang voor gespecialiseerde outdoor sportartikelen beperkt moeten blijven om te voorkomen dat er tal van nevenassortimenten gevoerd gaan worden. Voorgesteld wordt om de maximale omvang per specialisme in het bestemmingsplan te beperken tot 100 m² wvo.

Geen beperkingen voor kamperen, camping, caravans, chalets en wellness

Toevoegen van assortimenten op het gebied van kamperen, camping, caravans, chalets en wellness zal geen invloed hebben op het functioneren van de centrumgebieden in de gemeente Horst aan de Maas. Alleen in het centrum van Sevenum is een campingcentrale gevestigd. Deze winkel wordt zeer doelgericht bezocht en levert geen bijdrage aan de lokale verzorgingsfunctie van het centrum van de kern Sevenum. Toevoeging van artikelen op het gebied van kamperen, camping, caravans, chalets en wellness zal tevens leiden tot vergroting van de keuzemogelijkheden in de gemeente Horst aan de Maas en haar regio. Tenten, boten, caravans e.d. zijn tevens assortimenten die in principe toegelaten zijn op perifere locaties.

Geen mogelijkheden voor sport algemeen

Anders is het met het toevoegen van algemene sportartikelen (sportattributen, sportaccessoires, sportkleding, enz.). Algemene sportzaken worden mede vanwege hun uitgebreide kledingaanbod zowel doelgericht als recreatief bezocht. Het toegenomen aanbod in Nederland op perifere locaties van grootschalige sportwinkels heeft tot nu toe niet geleid tot een verstoring van de detailhandelsstructuur. In nagenoeg alle centrumgebieden van Nederland is ondanks de aanwezigheid van grootschalige sportwinkels op perifere locaties nog voldoende aanbod van sportwinkels aanwezig.

Van complementariteit ten opzichte van het bestaande aanbod in de gemeente Horst aan de Maas is geen sprake. Immers dergelijke artikelen worden ook verkocht door de enige sportzaak in het centrum van Horst (Meulendijks, Sport 2000). Het toevoegen van het assortiment algemene sportartikelen zal het toekomstig functioneren van de enige in het centrum van Horst aanwezige sportwinkel echter zodanig onder druk kunnen zetten dat het voortbestaan van deze zaak bedreigd zou kunnen worden. Verlies van de sportwinkel in het centrum van Horst betekent dat de sportbranche in het centrum van Horst gaat verdwijnen, waardoor de branchering onvolledig wordt. Voorts kan een toevoeging van algemene sportartikelen aan het assortiment van Inter Chalet (evenals bij het toevoegen van elektro, bruin- en witgoed) leiden tot twijfels over de consistentie van het provinciale en lokale detailhandelsbeleid. Nieuwe investeringen in het centrumgebied van Horst zouden dan wel eens vertragingen kunnen oplopen of kunnen leiden tot een sterke toename van de leegstand.

4.5 Nevenassortimenten

in de winkel van Inter Chalet wordt momenteel een aantal nevenassortimenten gevoerd (carnavalskleding, kantoorartikelen, cadeau-artikelen, hobby-artikelen en kerstartikelen). De verkoop hiervan vindt reeds gedurende lange tijd plaats en wordt reeds lange tijd gedoogd. Voorgesteld wordt derhalve om in het huidige bestem-

mingsplan de toegestane omvang hiervan te beperken tot de huidige omvang. Uitbreidingsmogelijkheden van deze nevenassortimenten kunnen evenals bij eventuele uitbreidingsmogelijkheden voor de branche electro en sport algemeen, sterke negatieve effecten oproepen bij de realisatie van de centrumplannen in Horst en Sevenum.

4.6 Samenvatting uitbreidingsmogelijkheden

In het hieronder staande afsluitende overzicht worden de belangrijkste conclusies omtrent de uitbreidingswensen van Inter Chalet nog eens kort naast elkaar gezet. Uit dit overzicht komt duidelijk naar voren dat het toevoegen van assortimenten op het gebied van bruin- en witgoed en op het gebied van sport algemeen negatieve effecten kan hebben op de uitbreidingsmogelijkheden van de centra van Horst en Sevenum.

Uit dien hoofde is het wenselijk om in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan geen mogelijkheden op te nemen voor het voeren van een algemeen assortiment sportartikelen, zoals doorgaans in sportwinkels (diverse sportattributen, sportaccessoires, sportkleding) gevoerd wordt. Wel kan de mogelijkheid geboden worden om assortimenten te voeren voor gespecialiseerde outdoor sport, zoals een golf assortiment en jachtsportartikelen. De maximale omvang hiervan dient echter wel beperkt te blijven om te voorkomen dat allerlei nevenassortimenten gevoerd gaan worden. Per assortimentsgroep wordt hierbij gedacht aan maximaal 100 m² wvo.

Voor wat betreft electro wordt voorgesteld om in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan de mogelijke omvang hiervan (uitgedrukt in m² wvo) te beperken tot de huidige omvang. Dat wil tevens zeggen dat binnen dit metrage wel bruin- en witgoed verkocht mag worden. Deze artikelen vormen immers een wezenlijk onderdeel van de branche electro. Ruimtelijke overwegingen om de verkoop van bruin- en witgoed binnen de huidige afdeling electro te verbieden zijn er immers niet. Door de maximalisatie van de toekomstige omvang op het huidige metrage zullen de bestaande verhoudingen tussen het aanbod van electro in Horst aan de Maas en het aanbod bij Inter Chalet niet wijzigen.

Voor de thans gevoerde nevenassortimenten wordt voorgesteld om de omvang hiervan te beperken tot het huidige metrage dat deze nevenassortimenten in de winkel van Inter Chalet in beslag nemen.

	Dieren, dierbeno- digdheden, voeders	Tuincentrum	Electro, bruin- en witgoed	Gespecialiseerde sport (golfsport, jachtsport), boten, caravans, chalets, e.d.	Sport algemeen	Nevenassortimen- ten
Nieuwbouw noodzakelijk	Ja	Ja	Nee, in bestaande bouw	Nee, in bestaande bouw	Nee, in bestaande bouw	Nee, in bestaande bouw
Omvang	2.000 m ² bvo voor detailhandel	6.000 a 7.000 m ² wvo detailhandel	Omvang nog niet bekend	Omvang nog niet bekend	Omvang nog niet bekend	Omvang niet be- kend
Perifeer toegestaan	Nee	Ja	Steeds meer	Ja (alleen boten, caravans, chalets, e.d.)	Nee	Nee
Gethematiseerd, beleving	Complete dierbeleving, inclusief diensten, verzorging, enz.	Tuinbeleving, experience	Nee	Nee	Nee	Nee
Bezoekmotief	Doelgericht	Doelgericht	Doelgericht	Doelgericht	Doelgericht/ recreatief	Doelgericht/impuls
Onderscheidend ten opzichte van bestaande aanbod, complementariteit	Sterk	Sterk	Nee	Ja	Nee	Nee
Verzorgingsfunctie	Regionaal	Regionaal	Beperkt regionaal	Regionaal	Regionaal	
Keuzemogelijkheden consument	Worden vergroot	Worden vergroot	Worden vergroot	Worden vergroot	Worden vergroot	Worden vergroot
Effecten op uitbreidingsmogelijkheden centrumgebieden Horst aan de Maas	Nee	Nee	Ja	Nee	Ja	Ja

	Dieren, dierbeno- digdheden, voeders	Tuincentrum	Electro, bruin- en witgoed	Gespecialiseerde sport (golfsport, jachtsport), boten, caravans, chalets, e.d.	Sport algemeen	Nevenassortimen- ten
Duurzame versterking in re- tailstructuur	Nee	Nee	Mogelijk, afhanke- lijk van uiteindelijke omvang	Nee	Mogelijk, afhanke- lijk van de uitein- delijke omvang	Nee, bestaat reeds lange tijd
Mogelijkheden in bestem- mingsplan	Ja	Ja	Beperken tot huidi- ge omvang	Voor gespeciali- seerde outdoor sport beperken tot 100 m ² vvo per specialisme. Camping, caravans, enz. mogelijkheden scheppen.	Nee	Beperken tot huidi- ge omvang

Bijlage 1: Detailhandelsstructuur gemeente Horst aan de Maas

Branche	HORST CENTRUM		GRUBBENVORST CENTRUM		MEERLO CENTRUM		SEVENUM CENTRUM		VERSPREID IN KERNEN		TOTAAL GEMEENTE	
	Vkp	m ² wvo	Vkp	m ² wvo	Vkp	m ² wvo	Vkp	m ² wvo	Vkp	m ² wvo	Vkp	m ² wvo
Levensmiddelen	17	5.372	3	648	2	80	6	1.678	15	3138	43	10.916
Persoonlijke verzorging	4	982	1	57	1	45	2	325	2	109	10	1.518
Totaal dagelijks	21	6354	4	705	3	125	8	2003	17	3247	53	12434
Warenhuis	1	420							0	0	1	420
Kleding en mode	16	3.591	1	60			4	2.342	5	732	26	6.725
Schoenen en lederwaren	6	1.219					2	240	0	0	8	1.459
Juwelier en optiek	4	293							0	0	4	293
Huish. En luxe artikelen	4	1.229	1	212			1	700	3	225	9	2.366
Antiek en kunst									4	830	4	830
Totaal mode en luxe	31	6752	2	272	0	0	7	3282	12	1787	52	12093
Sport en spel	2	662					2	913	1	300	5	1.875
Hobby artikelen	5	283					1	94	2	260	8	637
Media	2	335							0	0	2	335
Totaal vrije tijd	9	1280	0	0	0	0	3	1007	3	560	15	2847
Plant en dier	5	545	1	119	1	45	2	148	14	7174	23	8.031
Bruin en witgoed	4	1.265			1	120			3	145	8	1.530
Auto en fiets	1	200	1	60					5	507	7	767
Doe het zelf	2	285							12	29344	14	29.629
Wonen	7	8.609			1	80			17	8802	25	17.491
Totaal in en om het huis	19	10904	2	179	3	245	2	148	51	45972	77	57448
Overige detailhandel	1	35	0	0	0	0	0	0	1	58	2	93
TOTAAL	81	25325	8	1156	6	370	20	6440	84	51624	199	84915
Leegstand	10	991	3	280	1	75	4	632	12	1960	30	3.938
TOTAAL, incl. leegstand	91	26316	11	1436	7	445	24	7072	96	53584	229	88853

