

DPO Doorsteek Koutenveld

Gemeente Brunssum

Eindrapport



DPO Doorsteek Koutenveld

Gemeente Brunssum

Eindrapport

Rapportnummer:	203X00807.066645_2
Datum:	4 november 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw H. Lelieveld
Projectteam BRO:	Jan Carel Jansen Venneboer, Wanda Blommensteijn
Trefwoorden:	Centrum, detailhandel, distributie-planologisch onderzoek, DPO, structuurversterking
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 9
Beknopte inhoud:	Onderzoek naar de distributie-planologische effecten van een mogelijk nieuw winkelproject in het centrum van Brunssum.

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

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en vraagstelling	3
1.2 Brunssum in de regio	4
2. ANALYSE	5
2.1 Omvang en spreiding detailhandel	5
2.2 Centrum Brunssum in de regio	8
2.3 Ruimtelijk-functionele structuur van het centrum	10
2.4 Vraaganalyse	12
2.5 Lokale plannen en initiatieven	13
2.6 Economisch functioneren	14
2.7 Effecten realisatie Doorsteek Koutenveld	17
3. CONCLUSIES	19
Bijlage	
Bijlage 1: Begrippenlijst	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Aanleiding

De gemeente Brunssum en Woningcorporatie Weller werken samen aan vernieuwing van het centrum van Brunssum. Het vastgestelde masterplan Brunssum centrum gaat uit van investeringen in verschillende deelgebieden binnen het centrum. Als uitgangspunt voor het kernwinkelgebied 'Het Ei' geldt als strategie een versterking van de retailfunctie in algemene zin, concentratie van winkels en het geven van een kwaliteitsimpuls voor een grotere belevingswaarde.

Het project Doorsteek Koutenveld maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van het centrumgebied en biedt ruimte voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen. Het betreft het gebied begrensd door de Kerkstraat, Koutenveld en Schiffelerstraat. Het programma is nog niet uitgekristalliseerd, maar de gemeente streeft in ieder geval naar twee trekkers. Deze ontwikkeling moet een positieve bijdrage leveren aan het functioneren en de aantrekkelijkheid van het centrum van Brunssum, alsmede een betere aansluiting geven van project Central op het kernwinkelgebied.

Centrale vraag en onderzoeksvragen

In dit kader wenst de gemeente Brunssum inzicht in de distributie-planologische mogelijkheden voor de toevoeging van netto maximaal 4.100 m² bruto vloeroppervlak aan nieuwe winkelruimte t.b.v. de Doorsteek Koutenveld¹. Tevens wil men inzicht in de effecten die mogelijk gepaard gaan met de ontwikkeling van het beschreven volume op deze plek.

BRO heeft hiertoe het volgende plan van aanpak doorlopen:

- Quickscan van de bestaande aanbodsituatie in de gemeente Brunssum met het centrum van Brunssum in het bijzonder, naar aantal winkels, winkelvloeroppervlak en branchering naar hoofdgroepen.
- Positionering van het centrum van Brunssum binnen de gemeente en de regio.
- De overige (concurrerende) ontwikkelingen in Brunssum en omgeving.
- Benadering van het economisch functioneren van het winkelaanbod in het centrum van Brunssum en de distributieve ruimte voor uitbreiding in de toekomst.
- De mogelijke economische effecten op het overige winkelaanbod in Brunssum.
- Beoordeling van de nieuwe ontwikkeling in relatie tot de gewenste doorontwikkeling en versterking van Brunssum centrum in zijn totaliteit, in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

¹ Dit is exclusief de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn en vestiging van Action in het pand Central aan de Kerkstraat.

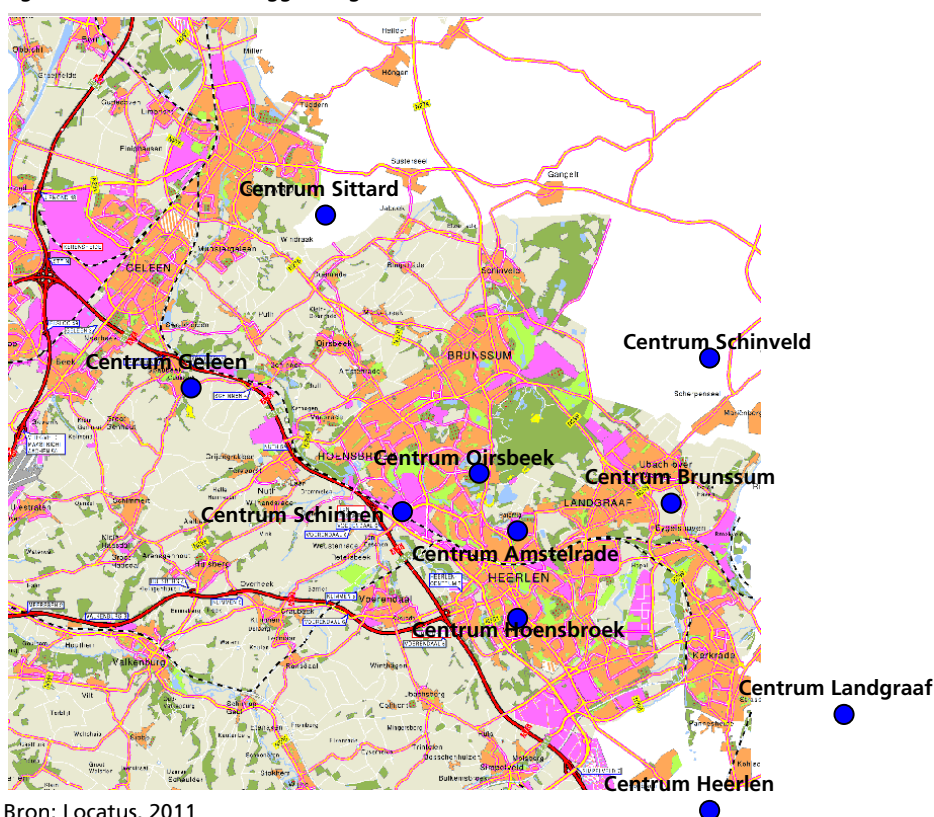
- Conclusies en overwegingen.

Dit rapport doet op bondige wijze verslag van het onderzoek.

1.2 Brunssum in de regio

Brunssum ligt in Parkstad Limburg, nabij de Duitse grens. Met name aan de zuid- en zuidoostzijde is sprake van een behoorlijk verstedelijkt gebied, met een fijnmazig net van winkelcentra. Dit betreft vooral de gemeenten Heerlen (waaronder de kern Hoensbroek), Landgraaf, Onderbanken, Schinnen en Sittard-Geleen.

Figuur 1 Hoofdcentra omliggende gemeenten



Bron: Locatus, 2011

2. ANALYSE

2.1 Omvang en spreiding detailhandel

Omvang detailhandel in de gemeente Brunssum

De gemeente Brunssum omvat in totaal circa 40.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) detailhandel, waarvan circa 11.000 m² wvo in de dagelijkse en bijna 29.000 m² wvo in de niet-dagelijkse artikelensector.

Tabel 2.1: Detailhandelsaanbod vergeleken met landelijke gemiddelden

	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector
<i>Gemeente Brunssum</i>		
Aantal winkels	46	113
m ² wvo	11.076	28.826
Schaalgrootte winkels	241	255
m ² wvo per 1.000 inw. (o.b.v. 29.370 inwoners)	377	981
<i>Landelijk in vergelijkbare plaatsen met 20.000 tot 30.000 inwoners</i>		
Schaalgrootte winkels	230	326
m ² wvo per 1.000 inw.	359	1.625

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, juni 2011

Goede verzorging dagelijkse voorzieningen

In Brunssum ligt zowel de omvang per 1.000 inwoners in de dagelijkse sector als de schaal van de dagelijkse winkels iets boven de landelijke gemiddelden. Daarmee is de verzorgingsfunctie voor de dagelijkse boodschappen goed vertegenwoordigd. In de niet-dagelijkse sector is het aanbod per inwoner echter beperkt. Landelijk is er gemiddeld veel meer aanbod per 1.000 inwoners in deze sector. Dit is te verklaren door de nabijgelegen sterke winkelcentra van Heerlen, Sittard en Geleen en de Woonboulevard Heerlen. De niet-dagelijkse winkels in Brunssum zijn gemiddeld kleinschalig, mede door de matig vertegenwoordigde branche wonen en tuincentra.

Een beperkt modisch aanbod

De branche kleding en mode is in Brunssum relatief matig vertegenwoordigd. Het aanbod van dier en plant en wonen ligt zelfs beduidend onder dat van vergelijkbare kernen. Ook bruin- en witgoed is matig vertegenwoordigd. Dit betreft overigens vooral branches die in hoofdwinkelcentra als die van Brunssum doorgaans nauwelijks aanwezig zijn.

Impressies centrum Brunssum



De overige niet-dagelijkse branches zijn redelijk normaal vertegenwoordigd. De grote buitensportzaak Hans Stassar zorgt voor een bovengemiddeld aanbod in de branchegroep sport en spel in de gemeente.

	Brunssum-gemeente (29.375 inw.)			Vergelijkbare plaatsen met 20.000 tot 30.000 inw. ²		
	winkels	m ² wvo	gem. wvo	winkels	m ² wvo	gem. wvo
Levensmiddelen	38	10.262	270	36	9.019	250
Persoonlijke verzorging	8	805	101	10	1.536	156
Dagelijkse artikelen	46	11.067	241	46	10.554	230
Warenhuis	1	1.085	1.085	1	1.101	913
Kleding en mode	27	4.026	149	37	6.172	165
Schoenen en lederwaren	6	1.957	326	8	1.833	235
Juwelier optiek	9	641	71	8	562	69
Huishoudelijke en luxe artikelen	5	1.311	262	6	1.280	202
Antiek en kunst	0	0	0	2	259	168
Sport en spel	7	5.900	843	7	2.351	342
Hobby	4	406	102	5	559	115
Media	3	382	127	6	820	136
Dier en plant	16	1.307	82	12	7.543	622
Bruin- en witgoed	4	713	178	9	1.357	157
Fietsen en autoaccessoires	7	795	114	6	1.201	187
Doe-het-zelf	6	6.856	1.143	7	5.952	830
Wonen	9	2.602	289	23	14.947	649
Overige detailhandel	9	881	98	9	1.801	204
niet-dagelijkse artikelen	113	28.862	255	146	47.739	326
totaal detailhandel	159	39.929	251	192	58.293	303

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, juni 2011

² Het gemiddelde van plaatsen met een inwonertal tussen 20.000 en 30.000 inwoners, gewogen naar het inwonertal van de gemeente Brunssum.

Brunssumer centraanbod vertoont hiaten

De helft van het totale winkelaanbod in de gemeente Brunssum bevindt zich in het centrum. Het centraanbod³ is wat kleiner dan op grond van het inwonertal mag worden verwacht, in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector. Relatief sterk vertegenwoordigd qua vloeroppervlak zijn de branches schoenen en lederwaren, huishoudelijke en luxe artikelen en doe-het-zelf. De branches persoonlijke verzorging, kleding en mode, sport en spel, media, bruin- en witgoed en wonen zijn alle matig aanwezig in het centrum.

Met name het beperkte aanbod van kleding en mode is opvallend: andere 'recreatieve' branches zijn juist wel sterk aanwezig in het Brunssumer centrum.

Tabel 2.1: Winkelaanbod Brunssum-centrum

	Brunssum-centrum (29.375 inw.)			Centra in vergelijkbare plaatsen met 20.000 tot 30.000 inw. ⁴		
	winkels	m ² vvo	gem. vvo	winkels	m ² vvo	Gem. vvo
Levensmiddelen	20	4.054	203	21	4.522	216
Persoonlijke verzorging	4	611	153	6	1.126	184
dagelijkse artikelen	24	4.665	194	27	5.648	209
Warenhuis	1	1.085	1.085	1	1.065	931
Kleding en mode	25	3.931	157	34	5.667	168
Schoenen en lederwaren	5	1.901	380	7	1.637	231
Juwelier optiek	9	641	71	7	508	69
Huishoudelijke en luxe artikelen	5	1.311	262	5	1.096	213
Antiek en kunst				1	90	95
Sport en spel	4	795	199	5	991	212
Hobby	1	252	252	3	287	86
Media	3	382	127	5	696	142
Dier en plant	8	831	104	5	605	120
Bruin- en witgoed	3	493	164	6	991	161
Fietsen en autoaccessoires	1	312	312	2	421	204
Doe-het-zelf	1	650	650	1	320	252
Wonen	6	1.898	316	8	2.380	304
Overige detailhandel	8	821	103	4	558	130
niet-dagelijkse artikelen	80	15.303	191	95	17.311	182
totaal detailhandel	104	19.968	192	122	22.959	188

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, juni 2011

³ Wij hebben hier, ook vanwege vergelijkbaarheid met andere centra, de afbakening van Locatus gehanteerd. Het noordelijk deel van de Rumpenerstraat (huisnummers t/m 66 en 81) maakt hierbij ook deel uit van het Brunssumse centrum.

⁴ Het gemiddelde van plaatsen met een inwonertal tussen 20.000 en 30.000 inwoners, gewogen naar het inwonertal van de gemeente Brunssum.

Impressies centrum Brunssum



Afname winkelaanbod sinds 2009

In 2009 heeft BRO ook een DPO verricht voor het centrum van Brunssum. Sinds dat jaar is het (functionerende) winkelaanbod op gemeentelijk niveau afgenomen met ruim 2.000 m² wvo. Deze afname deed zich alleen voor in de niet-dagelijkse sector, in de dagelijkse sector was zelfs nog een toename van ruim 500 m² wvo.

In het Brunssumse centrum was de afname van het winkelaanbod met per saldo bijna 2.300 m² wvo zelfs nog opvallender. Het aanbod van dagelijkse artikelen nam hier af met bijna 800 m² wvo en dat van niet-dagelijkse artikelen met 1.500 m² wvo. Overigens is de komst van winkelformule Action in het pand Central (Kerkstraat) in december 2011 nog niet in deze cijfers verdisconteerd.

Horeca

De gemeente Brunssum heeft 88 horecazaken, waaronder 36 drankverstrekkers (cafés), 30 fastservicezaken (snackbar, grillroom), 17 restaurants en 5 hotels. Het aanbod ligt per inwoner redelijk op het gemiddelde van Parkstad Limburg, al is het aantal drankverstrekkers iets lager en het aantal fastservicezaken een fractie hoger. Ten opzichte van vergelijkbare gemeenten elders in Nederland is het aanbod van drankverstrekkers en restaurants per inwoner duidelijk lager, maar het aantal fastservicezaken is juist hoog. De gemeente heeft qua horeca dus een 'gemiddeld' verzorgingsniveau, maar geen bijzondere positie of uitgaansfunctie.

In het 'Ei' bevinden zich zeven (zelfstandige) horecazaken, met vooral een winkelondersteunende functie.

2.2 Centrum Brunssum in de regio

Brunssum kan binnen Parkstad Limburg worden omschreven als een belangrijk, vooral kernverzorgend centrum. Heerlen is de regionale centrumstad: een belangrijk winkelcentrum voor recreatief winkelen, met een bovenregionale verzorgingsfunctie. Ook de Woonboulevard Heerlen beschikt over een bovenregionale aantrekkingskracht. De eveneens relatief grote centra van Sittard en Geleen hebben een beperkte regiofunctie.

Het centrum van Brunssum heeft met o.a. twee grote supermarkten (Albert Heijn, Jan Linders) in de dagelijkse sector vooral een lokale verzorgingsfunctie. In de recente Retailstructuurvisie Parkstad Limburg wordt het omschreven als Satellietcentrum. Het aanbod van niet-dagelijkse artikelen heeft ook een bescheiden bovenlokale functie. De nabijgelegen centra van Hoensbroek en Landgraaf hebben eveneens vooral een lokale verzorgingsfunctie, maar ze zijn qua winkelvloeroppervlak beduidend kleiner dan Brunssum.

Tabel 2.2: Verdeling omliggende hoofdcentra naar type winkelgebied

Winkelgebiedstype	Centrum	Dagelijks		Niet-dagelijks	
		a.w.	wvo	a.w.	wvo
Hoofdwinkelgebied groot	Heerlen	47	7.262	236	72.524
	Sittard	42	9.233	216	43.976
Hoofdwinkelgebied klein	Geleen	34	7.265	136	25.460
Kernverzorgend centrum groot	Brunssum	24	4.665	80	15.303
	Hoensbroek	20	5.337	48	8.290
Kernverzorgend centrum klein	Landgraaf	11	3.623	27	4.092
	Schinveld	7	1.270	8	604
	Amstenrode	5	1.094	12	910
	Oirsbeek	4	1.561	-	-
	Schinnen	5	747	2	115

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, juni 2011

a.w. = aantal winkels

Typen winkelgebieden

Voor de verzorgingsfunctie van hoofdwinkelcentra is de aanwezigheid van een sterke modesector essentieel. Vooral in de centra van Heerlen, Sittard en Geleen is deze sector relatief sterk aanwezig. De centra van Brunssum en Hoensbroek worden door Locatus getypeerd als een groot kernverzorgend winkelcentrum (50 tot 100 winkels). In de kleinere kernverzorgende winkelcentra (minder dan 50 winkels) heeft het dagelijkse aanbod in verhouding altijd een groter aandeel, wat ook in Parkstad Limburg goed zichtbaar is.

In verhouding tot de centra van Hoensbroek, dat dichterbij Heerlen ligt, heeft Brunssum een duidelijk groter niet-dagelijks aanbod en is het attractiever voor recreatief winkelen. Dit laatste geldt ook ten opzichte van Landgraaf, dat mede door de overdekte vorm meer een functioneel karakter heeft. Wel is in Landgraaf recent een Hema gevestigd.

2.3 Ruimtelijk-functionele structuur van het centrum

Het 'Ei' van Brunssum

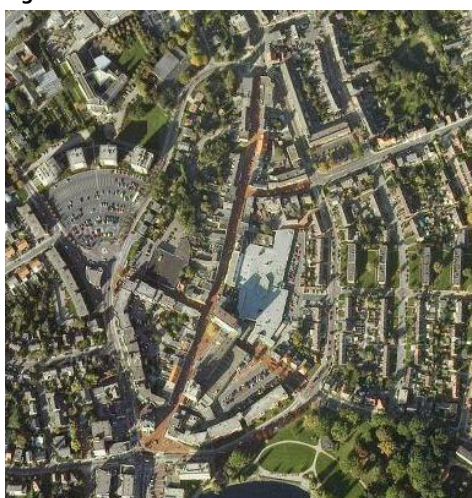
Het kernwinkelgebied van Brunssum, ook wel genaamd het 'Ei', wordt vooral bepaald door de Kerkstraat (in wezen de hoofdwinkelstraat) met de dwarsstraten Passage, Doorvaartstraat, Schiffelerstraat en Wilhelminastraat. Het accent in de winkelfunctie ligt nu op het zuidelijk deel van de Kerkstraat. Vanaf de Hema neemt de winkelfunctie in noordelijke richting sterk af en is sprake van veel leegstand. Tussen de Kerkstraat en de Pastoor Savelbergstraat ligt het overdekte winkelcentrum De Parel, met o.a. een Hema maar ook enige leegstand. Ook de Schiffelerstraat is een winkelstraat. De inrichting van het gebied is goed, met veel sfeerelementen. Er is opvallend veel winkelondersteunende horeca, met attractieve terrassen.

Het 'Ei' wordt omsloten door een verkeersring met eenrichtingsverkeer. Het centrum zelf is volledig autovrij.

Het plangebied voor deze studie bestaat nu vooral uit achterterreinen van gebouwen. De enige winkelfunctie van belang is hier in de huidige situatie Albert Heijn, een redelijk grote maar uiterlijk nogal gedateerde supermarkt. De supermarkt heeft eigen parkeergelegenheid, maar ook op het Koutenveld aan de overzijde is ruime parkeercapaciteit voorhanden.

De zuidelijk van het centrum gelegen, nogal langgerekte Rumpenerstraat heeft aan weerszijden een grote variatie aan winkels, horeca en dienstverlening. De Rumpenerstraat fungeert als aanloopstraat voor het centrum, maar heeft ook haar eigen aantrekkingskracht. Aan de zuidzijde bevindt zich o.a. een Lidl supermarkt. De Rumpenerstraat sluit echter niet direct aan op het centrum: het nogal grote Lindeplein met o.a. het Stadskantoor en een grote parkeerplaats ligt hiertussen. Het gemeentelijk beleid t.a.v. de Rumpenerstraat is gericht op een geleidelijke afbouw van het niet-dagelijkse winkelaanbod en een transformatie naar dienstverlening.

Figuur: Centrum Brunssum



Trekkerbeeld, ligging trekkers

De dagelijkse trekkers in het centrum van Brunssum zijn de supermarkten Albert Heijn (ruim 1.500 m² wvo) en Jan Linders (ca. 1.250 m²), aan respectievelijk de west- en de oostzijde van het centrum (het 'ei'). De supermarkten worden aangevuld met een volledig aanbod versspeciaalzaken en enige drogisterijen. De Hema, Xenos en Blokker, alle gevestigd in De Parel, zijn de belangrijke trekkers in de niet-dagelijkse sector.

Bereikbaarheid, routing en parkeermogelijkheden

Sterk punt van Brunssum is dat het centrum vlot bereikbaar is en het ruime parkeergelegenheid biedt. De belangrijkste parkeerlocaties, die bovendien gratis zijn, zijn het Koutenveld, Jan Linders, De Parel en het Lindeplein. Het centrum wordt in een richting ontsloten door de verkeersring, bestaande uit de straten Koutenveld, Raadhuisstraat, Ingenieur op den Kampstraat en Pastoor Savelbergstraat.

Forse leegstand, maar niet overal

Landelijk bedraagt de leegstand anno 2011 gemiddeld zo'n 9% van het vloeroppervlak en 12% van het aantal winkels.

De leegstand in het centrum van Brunssum is met 34 panden en een totale omvang van 5.140 m² wvo nogal omvangrijk te noemen⁵. Als percentage van het totale winkeloppervlak in het centrum (inclusief Rumpenerstraat) bedraagt het aandeel 20%. Het merendeel van deze leegstand ligt in het noordelijk deel van de Kerkstraat en aan de Rumpenerstraat. Ten opzichte van het laatste onderzoek uit 2009 is de leegstand (destijds 13 winkels, totaal 2.900 m²) duidelijk toegenomen.

In het 'Ei' is de leegstand duidelijk kleiner dan elders in het centrum. In vloeroppervlak bedraagt deze circa 14%. Vermelde leegstandscijfers zijn overigens inclusief enige te slopen panden voor de Doorsteek Koutenveld.

Impressies plangebied



⁵ In de cijfers over leegstand wordt de in december 2011 te openen winkelformule Action in het pand Central reeds als gegeven beschouwd. Daarmee wordt het winkelaanbod in het centrum vergroot met 1.200 m² wvo.

2.4 Vraaganalyse

Inwoners in het primair verzorgingsgebied

Het primaire verzorgingsgebied bestaat uit de gemeente Brunssum. In totaal wonen hier anno 2011 circa 29.370 inwoners⁶. Het inwonertal van Brunssum neemt iets af tot 28.787 in 2015 en 27.913 in 2020⁷. Ook in de omliggende gemeenten zal het aantal inwoners naar verwachting afnemen.

Bestedingen

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking in de gemeente Brunssum is 8,8% lager dan het landelijke cijfer van € 14.700,- per jaar⁸. De gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking bedraagt landelijk € 2.210,- in de dagelijkse artikelensector en € 2.580,- in de niet-dagelijkse artikelensector. In de distributie planologie is het gebruikelijk een correctie op het bestedingscijfer toe te passen indien het inkomensniveau meer dan 5% afwijkt van het landelijke gemiddelde⁹. De gecorrigeerde gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking in de dagelijkse artikelensector bedragen € 2.161,- voor de gemeente Brunssum. In de niet-dagelijkse artikelensector bedraagt de besteding per inwoner van Brunssum € 2.466,-.

Koopstromen Brunssum

Er zijn geen recente koopstroom gegevens beschikbaar voor specifiek het centrum van Brunssum. Wel zijn er cijfers op gemeentelijk en regionaal niveau¹⁰.

- De koopkrachtbinding op de *dagelijkse artikelensector* voor de gemeente Brunssum bedraagt 87,4%.
- Daarnaast is 24% van de totale dagelijkse omzet in Brunssum afkomstig uit de andere gemeenten in Parkstad Limburg. Deze koopkrachttoevoeiing zal overigens nog wat hoger uitvallen als ook de bezoekers van buiten deze regio worden meegeteld.
- Voor de *niet-dagelijkse artikelensector* is de koopkrachtbinding gemeentebreed 39,7%.
- Van de totale niet-dagelijkse omzet is ca. 39% afkomstig uit de andere gemeenten in Parkstad Limburg; deze koopkrachttoevoeiing ligt feitelijk dus nog hoger.

⁶ Bron: CBS.

⁷ Etil; Progneff, 2010.

⁸ HBD 2010; Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek.

⁹ Hierbij is uitgegaan van een inkomenselasticiteit van 0,25 in de dagelijkse- en 0,5 in de niet-dagelijkse artikelensector.

¹⁰ BRO 2010; Parkstad Limburg; Retailstructuurvisie 2010-2020. (BRO, 2010)

2.5 Lokale plannen en initiatieven

Centrumplan Brunssum

De gemeente Brunssum en Weller hebben in het Masterplan 'Bruitend Brunssum Centrum' een toekomstvisie voor de komende 15 jaar uitgewerkt. De ambitie bestaat uit het creëren van een compact kernwinkelgebied (het 'Ei') met meer samenhang, verschillende sfeerzones en uitgaansmogelijkheden voor de inwoners van Brunssum alsook voor de omliggende dorpskernen. Beide partijen investeren hiertoe samen 230 miljoen euro in het centrum.

Voor het programma wordt uitgegaan van:

- Het centrum van Brunssum heeft een verzorgingsfunctie voor de inwoners van Brunssum en de kleinere omliggende kernen.
- Het winkelen en parkeren (gratis) concentreren zich in het winkelhart van Brunssum.
- Concentratie van winkels in 't Ei en geleidelijke afbouw van het winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector in de Rumpenerstraat.
- Een compleet aanbod in de dagelijkse sector waaronder supermarkten, dagwinkels en speciaalzaken. Aangevuld met enkele trekkers in de niet-dagelijkse sector.
- Het Masterplan voegt een aantal herkenningpunten toe aan het centrum: 'Poorten' met opvallende architectuur bij de entrees naar het centrum en 'sterren' op markante plekken.
- Pleinen fungeren in een winkelcentrum als een belangrijk rust- en ontmoetingspunt. Er wordt een tweede plein gerealiseerd op de hoek Schiffelerstraat/Koutenveld.
- Het Lindeplein wordt de nieuwe 'woonkamer' van Brunssum, met cultuur en uitgaan als belangrijke functies.
- De Wilhelminastraat wordt middels de nieuwe doorsteek als het ware verlengd waarmee een betere looproute ontstaat.

Plangebied: Doorsteek Koutenveld

De gemeente Brunssum heeft samen met 3W New Development plannen om in het gebied tussen Kerkstraat, Schiffelerstraat en Koutenveld een ingrijpende versterking van de ruimtelijk-functionele structuur te realiseren. Essentieel aan het plan is dat de structuur voor recreatief winkelen in Brunssum wordt versterkt en de goede bereikbaarheid en ruime parkeercapaciteit in stand blijft. De meest recente plannen behelzen een nieuwe, diagonale doorsteek met detailhandel en enige dienstverlening tussen de huidige Albert Heijn-locatie en het kruispunt Kerkstraat/Wilhelminastraat. Aldaar wordt een nieuwe trekker in de niet-dagelijkse sector beoogd, met een voorkeur voor een wat grootschaliger, landelijk bekende modeformule. Er wordt bovendien extra parkeercapaciteit toegevoegd.

De toevoeging van nieuw winkeloppervlak in dit project bedraagt netto maximaal 4.100 m² bruto vloeroppervlak, dus circa 3.300 m² winkelvloeroppervlak¹¹. Overigens zal een deel hiervan worden ingevuld met winkels in de dagelijkse sector, bijvoorbeeld een drogisterij of parfumerie.

Centrumplan Treebeek

Het centrum van Treebeek in Brunssum-West wordt versterkt. De winkels worden geconcentreerd rondom het nieuwe dorpsplein bij het kruispunt Wijenweg-Koolweg. De trekkers zijn de Lidl aan de noordzijde en de Plus supermarkt (verplaatser) aan de zuidkant van het plein. De omvang van het nieuwe centrum, met vooral een buurtfunctie, bedraagt maximaal ca. 3.500 m² wvo. Per saldo kan er ongeveer 600 m² wvo aan nieuwe detailhandel bij komen.

Overige plannen in de regio

- In *Heerlen* is een groot aantal winkelplannen in voorbereiding. De meeste ontwikkelingen vinden plaats in het stadscentrum. De gemeente wil de samenhang verbeteren door het huidige winkelcircuit Corio Center, Saroleastraat en de Promenade verder uit te bouwen.
- Het Masterplan Maankwartier (Heerlen) omvat naast een nieuw station, kantoren, wonen en horeca vooral grootschalige detailhandel, inclusief ondergrondse parkeervoorzieningen.
- Het Schinkelkwadrant wordt herontwikkeld tot een multifunctioneel cluster van winkels (grootschalig en kleinschalig), woningen en andere stedelijke voorzieningen.
- Het centrumplan voor *Kerkrade* voorziet in een toevoeging van ruim 5.000 m² wvo detailhandel en parkeervoorzieningen. Daarnaast beoogt men een supermarkt van ruim 2.000 m² wvo in het plan (verplaatser).
- In de komende jaren wordt het centrum van *Schaesberg* vernieuwd en (beperkt) uitgebreid.
- In *Sittard-Geleen* wordt het gebied de Dobbelsesteen herontwikkeld, met veel winkelruimte ter ondersteuning van het Sittardse Centrum.

2.6 Economisch functioneren

Benadering huidig economisch functioneren

In deze paragraaf is voor het detailhandelsaanbod in Brunssum het economisch functioneren van de dagelijkse en niet-dagelijkse sector benaderd. Dit is gedaan door de vraag en aanbodsituatie met elkaar te confronteren. Het economisch functioneren wordt uitgedrukt in omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) en afgezet tegen landelijke referentie gemiddelden.

¹¹ Cijfers exclusief uitbreiding Albert Heijn.

Tabel 2.3: Benadering economisch functioneren 2011

	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector
Inwoners Brunssum	29.370	29.370
Besteding/hoofd (€)	2.161	2.466
Bestedingspotentieel (€ mln.)	63,5	72,4
Koopkrachtbinding	87,4	39,7
Totaal gebonden bestedingen (€ mln.)	55,5	28,8
Koopkrachttoevoeiing	26	43
Omzet door toevloeiing (€ mln.)	19,5	21,7
Totale besteding (€ mln.)	75	50,4
Huidig aanbod (m ² wvo)	11.067	28.862
Vloerproductiviteit (omzet per m ² wvo, in €)	6.773	1.747
Landelijk gemiddelde (omzet per m ² wvo, in €)	6.900 – 7.200	2.000 – 2.200

Uit de benadering van het huidig economisch functioneren blijkt dat het aanbod in de dagelijkse sector in Brunssum momenteel iets beneden de gemiddelde normatieve omzet per m² wvo presteert.

De niet-dagelijkse sector functioneert met een gemiddelde omzet van circa € 1.750,- per m² wvo duidelijk minder dan het landelijk gemiddelde.

Ontwikkelingsmogelijkheden koopstromen

Een structurele versterking van het centrum van Brunssum zal leiden tot verschuiving van de koopstromen. De aantrekkingskracht van het aanbod in Brunssum verbetert immers. Dit kan leiden tot een hogere koopkrachtbinding en –toevoeiing in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. De inwoners krijgen meer aanbod en daarmee meer keuzemogelijkheden. De noodzaak om elders boodschappen of andere aankopen te doen vermindert.

De tamelijk recente koopstroomgegevens uit de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg tonen aan dat deze regio moet worden beschouwd als een ‘netwerkstad’, waar consumenten veelvuldig buiten hun eigen gemeente winkelen. Dit betekent dat de koopkrachtbinding op het eigen aanbod verhoudingsgewijs wat lager ligt dan in de meeste referentiekernen, maar daar staat tegenover dat er relatief veel toevloeiing van koopkracht van buiten de gemeente plaatsvindt. Met name dit laatste is in Brunssum goed zichtbaar.

Voor Brunssum is een koopkrachtbinding van 90% in de dagelijkse sector mogelijk. De koopkrachttoevoeiing kan toenemen tot ongeveer 27%. Met het plan Doorsteek Koutenveld wordt de structuur voor recreatief winkelen in Brunssum aanzienlijk versterkt; het centrum maakt als het ware een schaa sprong. In de niet-dagelijkse sector ontstaat dan ook enige ruimte voor toename van de koopkrachtbinding. De toekomstige binding zal echter maximaal 45% à 50% kunnen bedragen. De uitein-

delijke binding is sterk afhankelijk van de vestiging van een nieuwe trekker in de niet-dagelijkse sector aan de noordelijke kop van het project. Dit moet bij voorkeur een nu in Brunssum nog ontbrekende, wat grootschaliger, landelijk bekende modeformule zijn met een bovenlokale wervingskracht. Kortom: een winkelformule die wat toevoegt en nieuwe bezoekers aantrekt.

Referentiecijfers van de koopkrachtbinding in qua inwonertal vergelijkbare kernen als Brunssum en met veel concurrerende en grotere centra nabij (in dit geval bijvoorbeeld Best, Oldenzaal en Wierden) geven een nogal gevarieerd beeld: de koopkrachtbinding varieert er van 35% tot 61%. Bolt¹² geeft als gemiddelde voor vergelijkbare kernen 57%, met een bandbreedte tussen 49% en 66%.

De koopkrachttoevloeiing zal als aandeel van de totale omzet stabiliseren, maar in absolute zin toenemen. Hierbij houden we er rekening mee dat ook inwoners van omliggende kernen (Hoensbroek, Landgraaf) sterk op hun eigen aanbod of Heerlen centrum georiënteerd zullen blijven. Ook hier vinden immers versterkingen van het aanbod plaats en neemt de bevolking geleidelijk af.

Toekomstmogelijkheden distributieve mogelijkheden

Ten aanzien van de toekomstige distributieve mogelijkheden hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Het inwonertal ontwikkelt zich volgens de weergegeven prognoses.
- De gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking blijven gelijk aan de huidige situatie. Niet duidelijk is op welke wijze deze zich zullen gaan ontwikkelen. Bovendien wordt ook de vloerproductiviteit constant gehouden.
- Als referentie vloerproductiviteit hanteren we een gemiddelde omzet per m² vwo overeenkomstig het huidige niveau in Brunssum.

De distributieve mogelijkheden worden weergegeven voor het jaar 2020.

Tabel 2.4: Benadering distributieve ruimte (2020)

	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector MINIMUM-VARIANT	Niet-dagelijkse sector MAXIMUM-VARIANT
Inwoners Brunssum	27.913	27.913	27.913
Besteding/hoofd (€)	2.161	2.466	2.466
Bestedingspotentieel (€ mln.)	60,3	68,8	68,8
Koopkrachtbinding	90	45	50
Totaal gebonden bestedingen (€ mln.)	54,3	31	34,4
Koopkrachttoevloeiing	27	43	43
Omzet door toevloeiing (€ mln.)	20,1	23,4	26

¹² Winkelvoorzieningen op waarde geschat (Merkelbeek, augustus 2003).

Totale besteding (€ mln.)	74,4	54,3	60,4
Omzetclaim huidig aanbod (zie tabel @)	75	50,4	50,4
Extra bestedingspotentieel in 2020	Nihil	3,9	10
Normatieve vloerproductiviteit nieuw aanbod	n.v.t.	2.500 – 3.000	2.500 – 3.000
Uitbreidingsruimte tot 2020 (m ² wvo)	Nihil	1.300 - 1.560	3.333 – 4.000
Uitbreidingsruimte tot 2020 (m ² bvo)	Nihil	1.625 - 1.950	4.165 – 5.000

Alleen in de niet-dagelijkse sector ontstaat door structuurversterking van het centrum distributieve ruimte voor uitbreiding van het aanbod. Deze ruimte bedraagt, uitgaande van realistische omzetcijfers per m² voor nieuw winkelaanbod, 1.625 à 1.950 m² **bvo** in de MINIMUM variant en 4.165 à 5.000 m² **bvo** in de MAXIMUM variant. De nieuwvestiging van Action moet hierop nog wel in mindering worden gebracht. Per saldo kan het detailhandelsaanbod in Brunssum met dit oppervlak uitbreiden zonder dat dit leidt tot een wezenlijke aantasting van de bestaande detailhandelsstructuur.

We benadrukken de randvoorwaarde dat het centrum van Brunssum structureel wordt versterkt, met liefst meerdere nieuwe niet-dagelijkse trekkers, in ieder geval in de modische sector. Met name de belangrijke 'recreatieve' branche kleding en mode behoeft versterking in het Brunssumse centrum, maar ook het aanbod van persoonlijke verzorging, sport en spel, media, bruin- en witgoed en wonen is momenteel ondervertegenwoordigd. Elders in de gemeente is dan géén uitbreiding in deze assortimenten meer mogelijk.

De feitelijk ontwikkelingsmogelijkheden zijn ruimer indien wordt gestreefd naar verplaatsing van bestaande winkels. Met name aan de Rumpenerstraat zijn diverse winkels gevestigd, die een verrijking kunnen betekenen voor het centrumaanbod binnen het 'Ei'. Randvoorwaarde hierbij is wel dat de achterblijvende ruimte wordt onttrokken aan de bestaande detailhandelsstructuur.

2.7 Effecten realisatie Doorsteek Koutenveld

De Doorsteek Koutenveld zal het klimaat voor recreatief winkelen in Brunssum aanzienlijk versterken, wat leidt tot meer bezoekers die langer verblijven en meer spenderen. Het roept een halt toe aan de achteruitgang in de omvang en kwaliteit van het winkelaanbod en schept een geheel nieuw vestigingsklimaat voor ondernemers. Het centrum wordt compacter en er wordt extra parkeergelegenheid toegevoegd. Belangrijke voorwaarde is wel dat behalve Action een extra trekker in de niet-dagelijkse sector aan de noordelijke kop van het project wordt gevestigd. Bij voorkeur een nu in Brunssum nog ontbrekende, wat grootschaliger, landelijk bekende modeformule met een bovenlokale wervingskracht.

In de niet-dagelijkse sector ontstaat door structuurversterking van het centrum distributieve ruimte voor uitbreiding van het aanbod. Deze ruimte bedraagt, uitgaande van realistische omzetcijfers per m² voor nieuw winkelaanbod, **maximaal 4.165 à 5.000 m² bvo** in de MAXIMUM variant. De nieuwvestiging van Action moet hierop nog wel in mindering worden gebracht. Bovendien moet er ook nog enige extra marktruimte beschikbaar zijn voor (her)invulling van winkelruimten in de Kerkstraat tussen Wilhelminastraat en Schiffelerstraat, om het winkelrondje compleet te maken. Een invulling met alleen horeca is markttechnisch niet realistisch.

De distributieve ruimte in de dagelijkse sector is beperkt, maar hier zal de verzorgingsstructuur, met een groot marktaandeel van enige sterke supermarkten, niet wezenlijk worden aangetast.

Realisatie van de Doorsteek Koutenveld zal echter onmiskenbaar effecten hebben op het overige centrumaanbod in Brunssum. Het winkelgebied wordt compacter en de lintstructuur verdwijnt. De ontwikkeling kan leiden tot opheffing van winkelaanbod c.q. leegstand elders, ook binnen het 'Ei'. Het betreft met name de 'uitlopers' van de Kerkstraat, in zowel zuidelijke als noordelijke richting. Een transformatie van het functiepatroon (meer niet-winkel functies) is hier onontkoombaar.

Verplaatsing van bestaande niet-dagelijkse winkels elders uit Brunssum, bijvoorbeeld uit de Rumpenerstraat, is zeer gewenst. Hieraan zal de gemeente actieve sturing moeten geven.

3. CONCLUSIES

Structuurversterking met huidige verzorgingsfunctie als uitgangspunt

Het centrum van Brunssum heeft een forse structuurimpuls nodig. Vernieuwing van de winkelstructuur in het gebied tussen Kerkstraat en Koutenveld kan daaraan zeker bijdragen, in ruimtelijke en functionele zin. Er is enige distributieve ruimte beschikbaar voor toevoeging van extra winkelaanbod.

Het centrum heeft een belangrijke verzorgingsfunctie voor de inwoners van de gemeente, maar ook voor omliggende kernen. Deze verzorgingsfunctie richt zich zowel op de dagelijkse boodschappen als op niet-dagelijkse artikelen. Daar staat echter tegenover dat het nabijgelegen centrum van Heerlen verder wordt versterkt als regionaal winkelcentrum met een belangrijk recreatief profiel. Brunssum zal nadrukkelijk haar positie als relatief veelzijdig, goed bereikbaar 'satellietcentrum' met een bescheiden recreatieve winkelfunctie moeten koesteren. Gratis parkeren is daarbij een belangrijke troef.

Beperkte kwantitatieve uitbreidingsmogelijkheden

Brunssum krijgt in toenemende mate te maken met bevolkingskrimp en de huidige omzet per m² ligt in het centrum, met name in de niet-dagelijkse sector, duidelijk beneden het landelijk gemiddelde. Uitbreiding van het winkelaanbod kan vanuit distributieplanologische optiek dus alleen gestalte krijgen door een hogere koopkrachtbinding van de lokale bevolking en meer omzet van buiten de gemeente. Dat is een flinke opgave, die alleen kan worden waargemaakt door een structurele versterking van het centrum: ruimtelijk-functioneel en organisatorisch (samenwerking, activiteiten, promotie).

Extra trekkracht noodzakelijk

Het centrum wordt met de Doorsteek Koutenveld compacter. Het kan leiden tot een attractief winkelrondje in het centrum, maar de distributieve ruimte is alleen in de maximumvariant toereikend. Extra trekkracht door sterke, vooral modische winkelformules is essentieel. Er moeten in het project bij voorkeur twee niet-dagelijkse trekkers (liefst mode, warenhuis) worden toegevoegd. Bovendien zal er ook nog enige extra marktruimte beschikbaar moeten zijn voor (her)invulling van winkelruimten in de Kerkstraat tussen Wilhelminastraat en Schiffelerstraat, om het winkelrondje compleet te maken. Een invulling met alleen horeca is markttechnisch niet realistisch. Verplaatsing van zaken uit voor recreatief winkelaanbod op termijn minder kansrijke winkelgebieden (met name de Rumpenerstraat) moet hoge prioriteit krijgen.

Trekker Albert Heijn optimaal integreren

Herontwikkeling van Albert Heijn zal integraal deel moeten uitmaken van de Doorsteek, ook als belangrijke trekker aan het Koutenveld.

Bijlage

Bijlage 1: Begrippenlijst

Detailhandel

Verkoopkanaal voor goederen rechtstreeks aan de eindgebruiker.

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

Dagelijkse artikelen

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken

Niet-dagelijkse artikelen

Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse artikelensector.

Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied.

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van **buiten** een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die **in** dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Koopstromenonderzoek

Telefonische enquête onder de huishoudens van een bepaald gebied (zoals kern, gemeente, regio of provincie) om te bepalen waar (in welke winkels, concentraties) hun detailhandelsbestedingen terecht komen. Het koopgedrag wordt uitgedrukt in 'koopkrachtbinding' en 'koopkrachtafvloeiing' voor een bepaalde aankoopplaats.

