

CENTRUMPLAN BOEKEL BEHOEFTE EN EFFECTEN

31 AUGUSTUS 2018



CENTRUMPLAN BOEKEL BEHOEFTE EN EFFECTEN

31 AUGUSTUS 2018

Status:
Definitief

Datum:
31 augustus 2018

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Vrije tijd
Ellen Scholten MSc.
Drs. Femke Wokke

Voor meer informatie: Drs. Femke Wokke, fewo@stedplan.nl

In opdracht van:
Gemeente Boekel



GEMEENTE BOEKEL

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2017.A.646
Referentie: 2017.A.646 Behoeftte en effecten centrumplan Boekel_Def

INLEIDING EN SAMENVATTING	6
1 PROJECT EN SITUATIEBESCHRIJVING	9
1.1 HUIDIGE SITUATIE BOEKEL	
1.2 CENTRUMPLAN BOEKEL ZUIDELIJKE WAND	
2 CONTEXTANALYSE	14
2.1 ONTWIKKELING VRAAG EN AANBOD	
2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
2.3 BELEIDSKADER	
3 BEHOEFTERAMING WINKELS	23
3.1 TWEE SCENARIO'S SUPERMARKT ZUIDELIJKE WAND	
3.2 KWANTITATIEVE REGIONALE BEHOEFTE	
3.3 RUIMTELIJK KWALITATIEVE TOETS	
3.4 CONCLUSIES BEHOEFTERAMING	
4 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN CENTRUMPLAN BOEKEL	28
4.1 ECONOMISCH RUIMTELIJKE IMPULS	
4.2 EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR	
4.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND, WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT EN DUURZAME ONTWRICHTING	
4.4 TOETS AAN BELEID	
BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST	
BIJLAGE 2 TOENAME METERS VERSCHILLENDE SCENARIO'S	
BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE TOETSEN	

het aanbod en de structuur elders in de gemeente, op de leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat?

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

Compact toekomstbestendig centrum voor Boekel gewenst

- Boekel kent een centrumgebied rondom het Sint Agathaplein en langs de Kerkstraat. Zowel winkels als horeca zijn in dit centrumgebied gevestigd. De concentratie van het winkelaanbod is noodzakelijk om een toekomstbestendig compact boodschappencentrum te creëren. Het Sint Agathaplein biedt hiervoor de beste ruimtelijke mogelijkheden.
- De verplaatsing van dagelijkse winkels vanaf de Kerkstraat naar het Sint Agathaplein is onderdeel van de ontwikkeling. De te realiseren zuidelijke wand aan het plein vormt een uniforme en aantrekkelijke ontwikkeling met detailhandel op de begane grond en koop- en huur appartementen op de verdieping.
- Het voorliggende project betreft de realisatie van 4.579 m² bvo detailhandel (maximaal circa 3.650 m² wvo¹). Dit betreffen niet allemaal 'nieuwe' meters, omdat het om (deels) de herontwikkeling van winkelpanden gaat.
- Zowel sloop als nieuwbouw zullen gefaseerd plaatsvinden waarbij huidige winkeliers worden ondergebracht in tijdelijke huisvesting.

Ontwikkeling zuidelijke wand in lijn met regionaal en lokaal beleid

- Het regionale beleid is er op gericht winkelvoorzieningen in de bestaande centra te clusteren en een verdere verspreiding van de detailhandel op locaties buiten de concentraties te voorkomen.
- Binnen de structuurvisie van de gemeente Boekel wordt gestreefd naar een zo compact mogelijk centrum met veel voorzieningen op korte afstand van elkaar. De herontwikkeling van de zuidelijke wand past hiermee binnen het beleid.

Behoefte aan het initiatief is zowel kwantitatief als kwalitatief te motiveren

- De huidige detailhandelsdichtheden voor zowel het dagelijkse, waaronder supermarkten, als niet dagelijkse aanbod in Boekel liggen onder het landelijk gemiddelde.
- Het grootste deel van de ontwikkeling omvat de invulling door een supermarkt, als belangrijke dagelijkse trekker. We gaan uit van twee scenario's betreft deze supermarkt in de zuidwand: 1) scenario waarin Aldi verplaatst, en 2) scenario waarbij een derde supermarkt toetreedt in Boekel.
- Door de groei van het inwonertal van de gemeente Boekel ontstaat er enige marktruimte voor de dagelijkse sector en daarmee ook de supermarktsector in 2030. De toevoegingen in metrages in het scenario waarin Aldi verplaatst passen hier in.

¹ Uitgaande van: supermarkt binnen de 1.650 m² bvo en circa 1.300 m² wvo en voor de overige detailhandel (dagelijks en niet dagelijks) 2.350 m² wvo.

- Op kwalitatief gebied is het initiatief onder andere te motiveren door verbeterde uitgangspunten met betrekking tot clustering, toename van combinatiebezoek en de algehele fysieke kwaliteitsimpuls van het centrum.

Economische impuls voor het centrum en Boekel als geheel

- De realisatie van de zuidelijke wand in het centrum van Boekel zal een economische impuls geven in de vorm van werkgelegenheid, een verbetering van het vestigingsklimaat en een sociale impuls door de ontmoetingsfunctie voor de inwoners.
- Van een zogenaamde structuur verstorende werking of 'duurzame ontwrichting' zal geen sprake zijn. Inwoners uit Boekel en omgeving verkrijgen en behouden voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand van hun woning.
- De effecten op de bestaande supermarktstructuur zijn in scenario 1, waarbij Aldi verplaatst en vergroot, aanzienlijk kleiner dan bij scenario 2. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan echter ook dit scenario verantwoord worden. Het is belangrijker voor de inwoners van de gemeente Boekel dat zij beschikken over een volwaardig dagelijks cluster dan dat de Aldi in zijn bestaan wordt beschermd.

Het centrumplan Boekel doorstaat de toets aan de (nieuwe) ladder voor duurzame verstedelijking

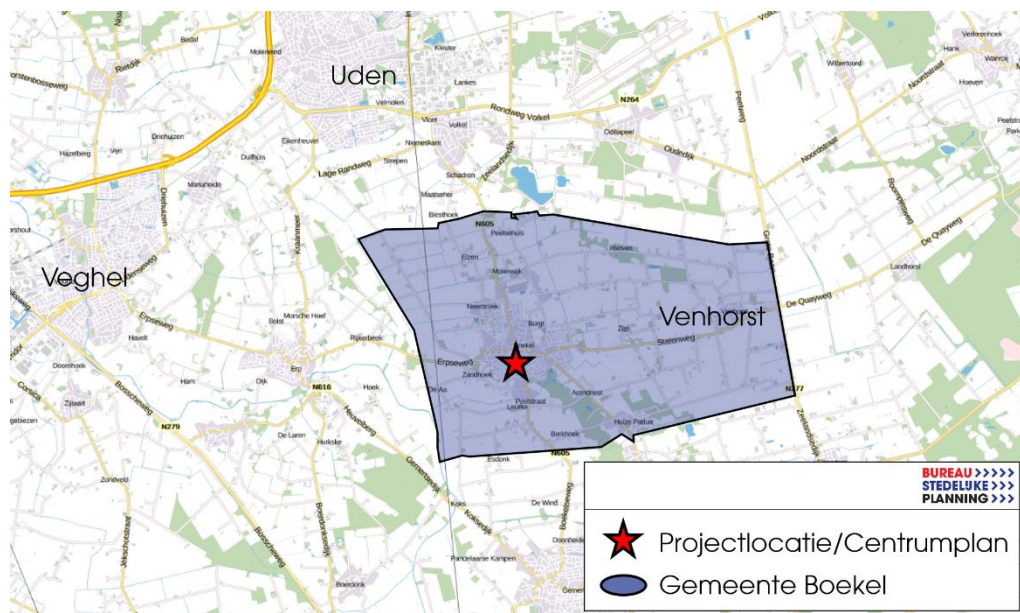
- De realisatie van de zuidelijke wand kan zowel gemotiveerd worden op grond van de kwantitatieve behoefte als de kwalitatieve behoefte. Het reeds gevestigde aanbod zal enkel onder druk komen te staan indien er een derde supermarkt binnen de zuidelijke wand wordt gevestigd. In dat geval zal Aldi aan de Kerkstraat het lastiger krijgen, echter valt de ontwikkeling ook dan nog te motiveren vanuit een goede ruimtelijke ordening. Door de herontwikkeling van de zuidelijke wand beschikken de inwoners van Boekel over een volwaardig dagelijks cluster rondom het Sint Agathaplein. Het biedt een sociale plek waar men elkaar tegen komt, maar ook een duidelijk geclusterd centrum wat bijdraagt aan een prettige, volwaardige en toekomstbestendige woonomgeving.
- De ontwikkeling van de zuidelijke wand van het Sint Agathaplein in het centrum van Boekel past eveneens bij de visie van de provincie Noord Brabant en de regio en sluit naadloos aan bij de visie binnen het gemeentelijk beleid. Er wordt concreet invulling gegeven aan de actiepunten die in de centrumvisie aan de orde kwamen.

1 PROJECT EN SITUATIEBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie en de beoogde situatie die met het centrumplan Boekel is voorzien.

1.1 HUIDIGE SITUATIE BOEKEL

- Boekel is onderdeel van de gelijknamige gemeente in Noord-Brabant. Binnen de gemeente Boekel is ook de kern Venhorst gelegen. Nabij gelegen plaatsen van hogere orde zijn Uden en Veghel.



FIGUUR 2 LIGGING BOEKEL TEN OPZICHTE VAN ANDERE KERNEN
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Boekel kent een centrumgebied rondom het Sint Agathaplein en langs de Kerkstraat. Zowel winkels als horeca zijn in dit centrumgebied gevestigd. Met name de voorzieningen aan de Kerkstraat zijn typerend voor de situatie in Noord-Brabant, waar detailhandel zich veelal langs een lint heeft gevormd.
- In 2010 is er een centrumvisie opgesteld om nieuwe (markt)ontwikkelingen goed te kunnen sturen en onderbouwen. Hierin werd aangegeven dat indien de vestigingskwaliteit voor winkels niet optimaal is, het risico bestaat dat grotere formules ervoor kiezen hun winkel te sluiten. Daarbij is de opzet van het centrum van Boekel niet compact, wat een negatieve invloed heeft op de connectie tussen de winkels en horeca.

- Om aantrekkelijk te blijven zullen de vestigingskwaliteiten verbeterd moeten worden, waardoor er een aantrekkelijk boodschappencentrum wordt gecreëerd. Concentratie van het winkelaanbod is hiervoor noodzakelijk en het Sint Agathaplein biedt hiervoor de beste ruimtelijke mogelijkheden.
- Sindsdien hebben er verschillende (her)ontwikkelingen plaatsgevonden. Zo is het pand waar supermarkt Coop in is gevestigd vernieuwd. De Coop ligt aan de westzijde van het Sint Agathaplein. Ook het partycentrum restaurant Nia Domo aan de noordwesthoek van het plein is al gerealiseerd.



FIGUUR 3 (HER)ONTWIKKELINGEN DIE REEDS ZIJN AFGEROND: COOP (LINKS) EN NIA DOMO (RECHTS)
Bron: Bureau Stedelijke Planning

1.2 CENTRUMPLAN BOEKEL ZUIDELIJKE WAND

Na de diverse ontwikkelingen die reeds uitgevoerd zijn, is de zuidkant van het Sint Agathaplein het volgende onderdeel van het centrumplan dat tot uitwerking wordt gebracht, ook wel de zuidelijke wand genoemd.



FIGUUR 4 HUIDIGE SITUATIE ZUIDELIJKE WAND: WINKELS AAN SINT AGATHAPLEIN MET PARKEERPLEKKEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

HUDIGE SITUATIE ZUIDELIJKE WAND >>

- In de huidige situatie bestaat de zuidelijke wand van het Sint Agathaplein uit verschillende gebouwen. Deze zijn niet uniform ontwikkeld en hebben nauwelijks historische waarde.
- Er zijn vestigingen van onder andere Hema en Zeeman aan deze zijde van het plein. Ook zijn er nog enkele lokale winkels gevestigd als zoals Velmar (computers), Van de Ven Juweliers en de Boerderijwinkel.
- Aan het Sint Agathaplein zijn voor een deel van de panden arcadebogen aanwezig. Deze maken de winkels zeer donker en zorgen voor nauwelijks zichtbare entrees.
- Voor de panden aan het Sint Agathaplein langs loopt een secundaire straat waar (middels blauwe zone) parkeerplekken aanwezig zijn.
- Momenteel zijn er 19 woningen boven de commerciële ruimtes gesitueerd.



FIGUUR 5 HUDIGE SITUATIE: HEMA GELEGEN BIJ ROTONDE (LINKS) EN HET DEEL AAN COOP ZIJDE (RECHTS)
Bron: Bureau Stedelijke Planning

BEOOGDE SITUATIE >>

- In de beoogde situatie zullen de huidige panden plaats maken voor nieuwbouw. Het gaat om een gefaseerde herontwikkeling waarbij tijdelijke huisvesting gezocht zal moeten worden voor de bedrijven en inwoners die nu in de zuidwand van het plein gevestigd zijn. Zowel sloop als nieuwbouw zullen gefaseerd plaatsvinden.
- Het creëren van een compact, comfortabel en compleet boodschappencentrum is het beoogde doel. Om dat te bereiken zullen verschillende reeds in Boekel gevestigde en andere (dagelijkse) winkels in deze herontwikkeling een plek krijgen. Op verdieping komen er in totaal 61 koop- en huurappartementen. Zij zullen de beschikking hebben over een daktuin.



FIGUUR 7 IMPRESSIE NIEUWE ZUIDELIJKE WAND VANAF WESTKANT
Bron: Gemeente Boekel/Van Wanrooij projectontwikkeling



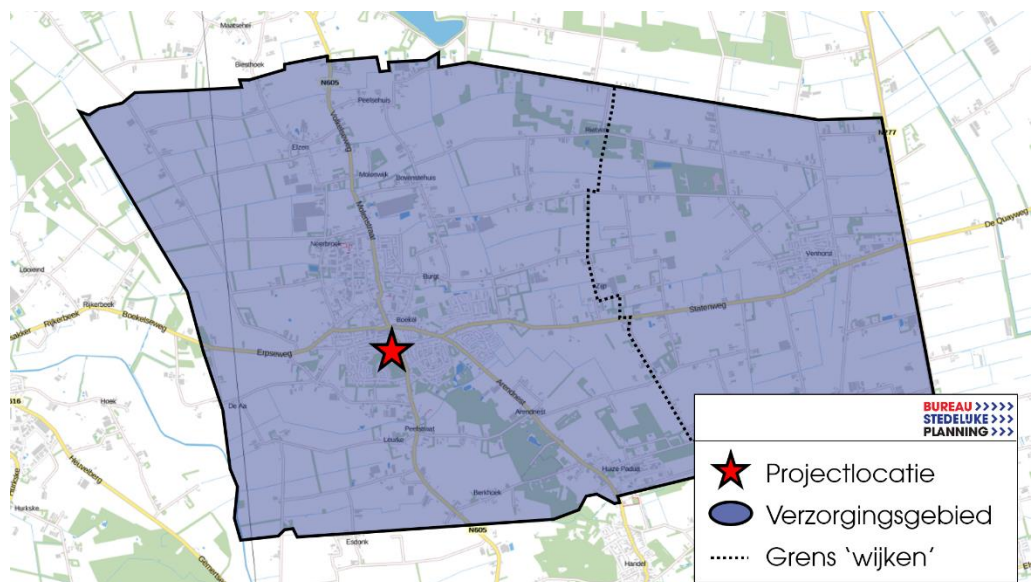
FIGUUR 8 IMPRESSIE NIEUWE ZUIDELIJKE WAND VANAF KERKSTRAAT
Bron: Gemeente Boekel/Van Wanrooij; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

2 CONTEXTANALYSE

In dit hoofdstuk wordt de context rondom de ontwikkeling geschetst. Achtereenvolgens wordt er ingegaan op de ontwikkeling van de vraag en aanbod, de trends en ontwikkeling op het gebied van detailhandel en het beleidskader.

2.1 ONTWIKKELING VRAAG EN AANBOD

Het verzorgingsgebied van het centrum van Boekel omvat de gemeente Boekel. Naast de kern Boekel behoort ook de ten oosten gelegen kern Venhorst tot deze gemeente.



FIGUUR 9 VERZORGINGSGEBIED DETAILHANDELSAANBOD BOEKEL
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

ONTWIKKELING VRAAG >>

- **Huidige vraag:** In de gemeente Boekel zijn momenteel 10.414 inwoners woonachtig. Hiervan woont circa 83% in Boekel en directe omgeving (waarvan circa 5.500 in de kern Boekel zelf).
- **Demografische kenmerken.** De leeftijdsopbouw wijkt op enkele punten beperkt af van het landelijk gemiddelde: zo is de leeftijdscategorie 45 tot 65 jaar licht oververtegenwoordigd. De gemiddelde huishoudensgrootte ligt met 2,5 duidelijk boven het landelijk gemiddelde van 2,2, dit duidt op relatief veel gezinnen met (jonge) kinderen.

DEMOGRAFISCHE GEGEVENS VERZORGINGSGBIED		
	10.414 INW	 2,5
		 € 20.700 - 11,5%

TABEL 2 OVERZICHT ENKELE DEMOGRAFISCHE KENMERKEN VERZORGINGSGBIED: AANTAL INWONERS, GEMIDDELDE HUISHOUDENSGROOTTE EN GEMIDDELD INKOMEN PER INWONER
Bron: CBS Statline 2017, inkomen betreft 2015

- **Welvaartsniveau.** De inwoners zijn relatief minder welvarend dan de gemiddelde Nederlander. Gemiddeld verdienen zij circa -11,5% minder dan de gemiddelde Nederlander.
- **Ontwikkeling vraag (prognose):** Uit de prognoses van de provincie Noord-Brabant blijkt dat er voor de gemeente Boekel een lichte groei van de bevolking verwacht wordt. De Bevolkingscijfers Provincie Brabants Wonen tonen een groei tot 10.940 inwoners in de gemeente in 2030 (+ circa 5%).

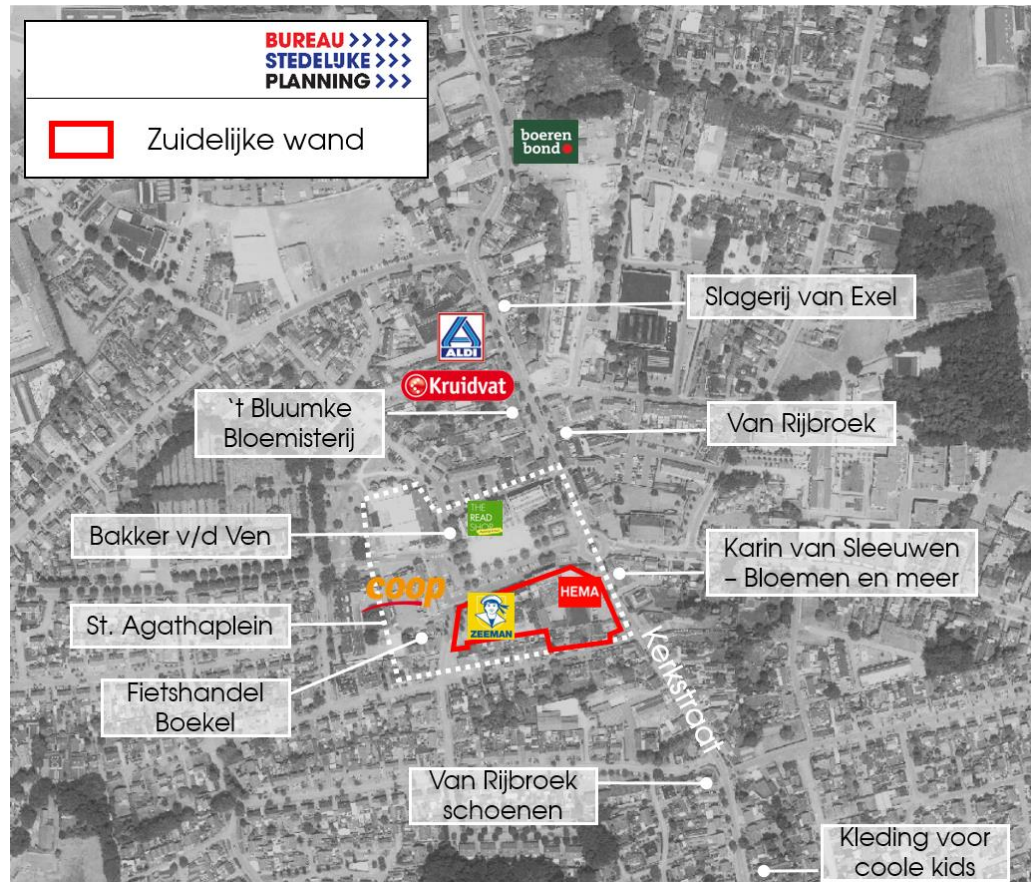
ONTWIKKELING AANBOD >>

- **Detailhandel:** In de gemeente Boekel is circa 10.400 m² wvo³ aan detailhandel gevestigd. Het gros van de winkels is in de kern Boekel gevestigd. Op het volumineuze aanbod na, zijn nagenoeg alle meters in het centrum van de kern gevestigd, in totaal circa 6.000 m² wvo⁴.
- **Aanbod dagelijkse detailhandel:** De gemeente Boekel kent een ruim aandeel dagelijks aanbod op het gehele aanbod. In totaal gaat het om 2.956 m² wvo, waarvan er 2.883 m² wvo in het centrum gevestigd is⁵. Hierin nemen de supermarkten Coop (1.507 m² wvo) en Aldi (733 m² wvo) het grootste deel van de meters in. Daarnaast zijn er enkele versspecialzaken, als de keurslager en bakker, en een Kruidvat in het centrum gevestigd.
- **Aanbod niet-dagelijkse detailhandel:** Het niet-dagelijkse aanbod 5.283 m² wvo, waarvan deels volumineus. 3.109 m² wvo van het niet-dagelijkse aanbod is in het centrum van Boekel gevestigd. Modezaak Van Rijbroek heeft twee vestigingen (mode en schoenen) aan de Kerkstraat en kan als 'local hero' bestempeld worden.

³ Locatus juni 2018

⁴ Regionale visie 2015

⁵ Detailhandelsvisie 2010 en Regionale visie 2015



FIGUUR 10 CENTRUM VAN BOEKEL EN DIRECTE OMGEVING MET ENKELE AANBIEDERS
Bron: PDOK Achtergrondluchtfoto; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

DETAILHANDELSONTWIKKELINGEN

- **Zuidelijke wand Sint Agathaplein:** Het voorliggende project betreft de realisatie van 4.579 m² bvo detailhandel (circa 3.400 – 3.650 m² wvo⁶). Dit betreffen niet allemaal 'nieuwe' meters, omdat het om (deels) de herontwikkeling van winkelpanden gaat. Momenteel is er circa 1.750 m² wvo aan detailhandel op deze locatie mogelijk⁷. Hiervan is ongeveer de helft gevuld. Onder andere de failliete drogist DA en huishoudwinkel Marskramer hebben een pand achter gelaten. Als Aldi verplaatst en de meters aan de Kerkstraat niet ingevuld worden met detailhandel (of verplaatste detailhandel) neemt het totaal aantal detailhandelsmeters beperkt toe.
- **Wegbestemmen detailhandelsmeters:** Naast dat er bij het plan van de zuidelijke wand een beperkte hoeveelheid winkelmeters bijkomen worden er ook binnen de gehele kern verschillende panden herontwikkeld waarbij de detailhandelsbestemming verdwijnt. In totaal betreft dit circa 5.150 m²

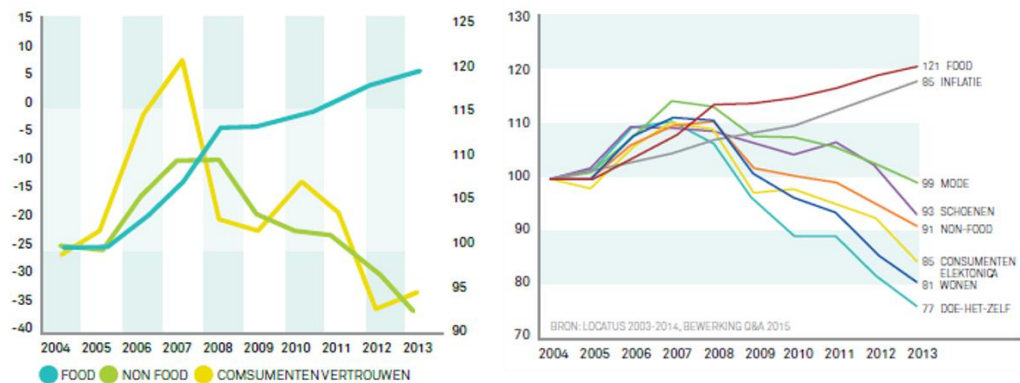
⁶ Uitgaande van: binnen de 1.650 m² bvo van Aldi creëren zij winkel van circa 1.050 m² wvo (gebaseerd op kenmerken van recent nieuw geopende vestigingen van Aldi) en voor de overige 2.565 m² bvo verhouding 1,0 m² bvo : 0,8 m² wvo (= 2.050 m² wvo)

⁷ 2.618 m² bvo is circa 2.100 m² wvo - bij verhouding 1,0 m² bvo : 0,8 m² wvo

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De detailhandel is altijd al een sector geweest die sterk werd beïnvloed door maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Momenteel zijn die echter van een dusdanige aard en omvang dat we gerust kunnen spreken van een retailrevolutie, met ingrijpende veranderingen voor de manier waarop consumenten boodschappen doen en winkelen. En ook met ingrijpende veranderingen voor de (ruimtelijke) organisatie van de sector zelf.

Allereerst heeft sinds het eind van het vorige decennium de **economische crisis** zich in alle hevigheid geopenbaard. De detailhandel, vooral die in non-food, verkeerde in zwaar weer en de omzet in non-food daalde flink. Voor de omzet in de food-sector geldt een ander patroon. Deze heeft zich ook in de crisisjaren min of meer gelijk ontwikkeld met de inflatie.



FIGUUR 12 OMZET IN BRANCHES RETAIL 2004-2013
Bron: Retailagenda 2020, maart 2015

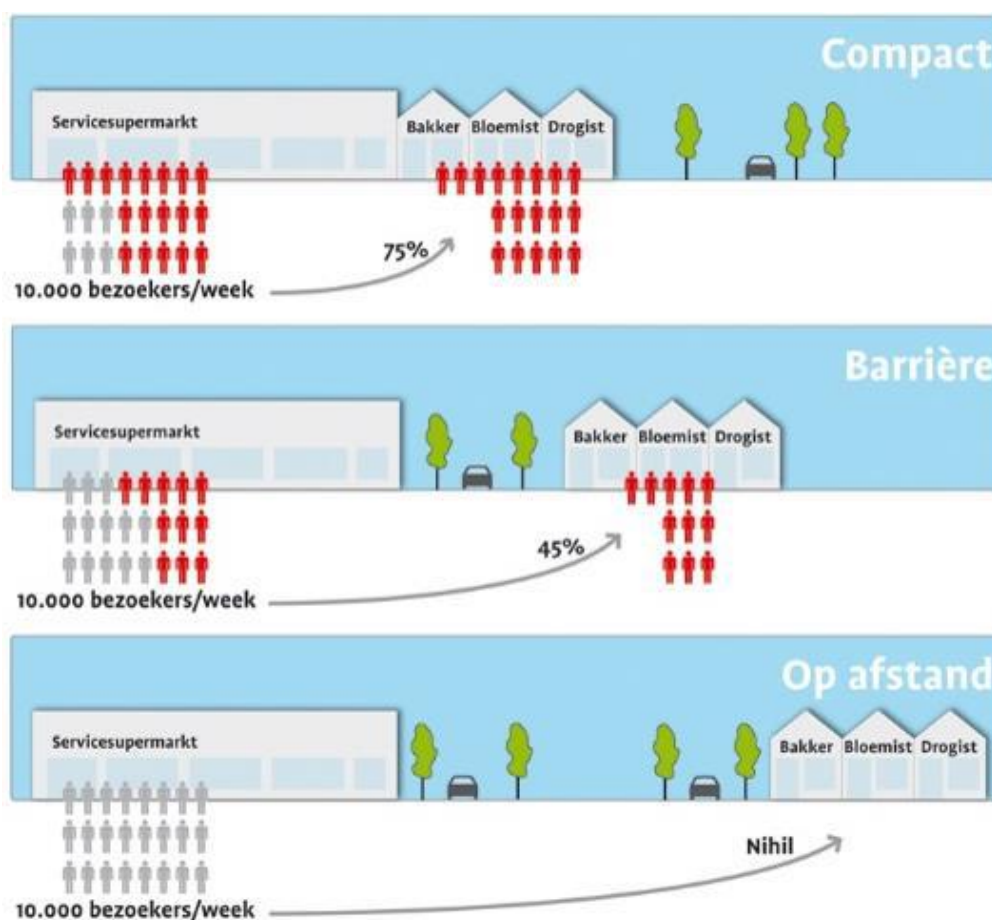
In dezelfde periode is het winkelvloeroppervlak in bijna alle detailhandelsbranches gestegen. In de modische branche nam het winkelvloeroppervlak zelfs met 22% toe. Dalende omzetten in combinatie met een stijging in het winkelvloeroppervlak leidt tot een sterke afname van de vloerproductiviteit in de retail (de omzet per m²) en daarmee tot (een dreiging van) oplopende winkelleegstand.

Na enkele zeer moeilijke jaren gaat het iets beter met de detailhandel. Er zijn echter nog steeds winnaars en verliezers. Dit hangt onder andere af van de branche, de locatie en de type locatie waarin een winkel gevestigd is. Om hier iets meer duiding aan te geven gaan we dieper in op de trends en ontwikkelingen voor de dagelijkse en niet-dagelijkse sector.

SUPERMARKTEN EN OVERIG DAGELIJKS >>

- Supermarkt versus versspeciaalzaak. Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan

in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspecialzaken al jarenlang onder druk staan. Echter, indien de versspecialzaken zich in de directe nabijheid van een supermarkt bevinden, kunnen zij profiteren van de klantenaantallen. Hierdoor hebben zij gemiddeld een hogere omzet dan een solitaire of op afstand gelegen versspecialzaak.



FIGUUR 13 COMBINATIEBEZOEK SUPERMARKTKLANTEN EN VERSSPECIAALZAKEN
Bron: DTNP

- **Schaalvergroting supermarkten:** minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Deze ontwikkeling is niet te stuiten en heeft ook een bedrijfseconomische achtergrond. Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten traditionele buurt- en wijksupermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te blijven.

Anderzijds hebben consumenten steeds meer de neiging om te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit complete assortimenten te kunnen kiezen.

- Opkomst van discountformules: naast grootschalige supermarkten zijn ook harddiscountsupermarkten zoals Aldi en Lidl in opkomst. Kenmerkend voor deze formules zijn de lage prijzen, een beperkt assortiment en de mindere focus op service. Overigens manoeuvreert Lidl zich steeds meer in de richting van een zogenaamde soft-discount supermarkt, met meer assortiment, meer vers, grotere oppervlaktes, maar met behoud van de lage prijzen.
- Opkomst e-commerce. In de foodsector is anders dan in de non-foodsector de rol van e-commerce nog relatief bescheiden. Wel zien we dat de nieuwe technologieën ook nieuwe aanbodvormen en concepten mogelijk maken c.q. versnellen. Denk aan thuisbezorgen (ook speciale bezorgsupermarkten als Picnic), denk aan pick-up points en denk aan maaltijdboxen. Algemeen is de verwachting echter dat voor het doen van de dagelijkse boodschappen de komende 10 jaar de supermarkt een stevige rol blijft vervullen.

NIET-DAGELIJKSE SECTOR >>

- Grote impact e-commerce: Internetwinkelen neemt inmiddels al meer dan 10% van de non-food bestedingen in (overigens zeer afhankelijk per branche). Een verdere groei zal niet uitblijven, door onder andere de uitbreiding van de mogelijkheden en het aantal potentiële consumenten dat opgroeit met internet. Winkels moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze bedienen met onder andere een goed functionerende en overzichtelijke webshop.
- Vestigingen in minder winkelgebieden. Onder andere door dit internetwinkelen is ook de vestigingsstrategie van winkelketens, zeker in de non-food, aan het veranderen. Jarenlang lag de nadruk bij veel ketens op expansie, en openden zij talrijke winkels, ook in de kleinere winkelgebieden. Omdat de functie van de fysieke winkel onder invloed van de technologische veranderingen aan het veranderen is, is aan die expansie een einde gekomen. Veel ketens maken een pas op de plaats en investeren primair in een beperkter aantal vestigingen, in vooral de grotere winkelgebieden.
- Traditionele verdienmodel staat op zijn kop: Tegenwoordig dienen fysieke winkels vaker als een showroom of als centrum van beleving dan als plek van transactie. Grote ketens willen aanwezig zijn in de winkelstraat om hun producten en concepten te tonen. Ze zijn zich ervan bewust dat klanten meer en meer gebruik maken van het internet als aankoopplaats.

2.3 BELEIDSKADER

PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID >>

- De provincie Noord-Brabant heeft het onderwerp detailhandel hoog op de agenda staan. De provincie vindt het belangrijk dat er een breed gedragen visie is op wat een vitale, toekomstbestendige detailhandelsstructuur inhoudt.
- Een beeld dat wordt vastgelegd in regionale detailhandelsvisies die door de gemeentes in de regio gezamenlijk worden opgesteld. De Provincie Noord-Brabant stuurt actief op deze regionale visies en verplicht de gemeenten tot het maken van afspraken op regionale schaal. De afspraken werken rechtstreeks door naar de bestemmingsplannen.
- In 2015 zijn de afspraken in de RRO's (regionaal ruimtelijk overleg) gemaakt. De regionale detailhandelsvisies en de daarin vast te leggen (regiospecifieke) ruimtelijke beleidslijnen vormen een belangrijke basis voor deze afspraken.
- Het regionale beleid wordt voor Boekel gevormd door de 'Regionale Detailhandelsvisie: Agrifood Capital Noordoost-Brabant', vastgesteld in november 2015. Het regionale beleid is er op gericht winkelvoorzieningen in de bestaande centra te clusteren en een verdere verspreiding van de detailhandel op locaties buiten de concentraties te voorkomen. Daarnaast wordt er hierin op het volgende aangestuurd:
 - **Regionale samenwerking en afstemming:** De gemeenten behorend tot de regio Noordoost-Brabant hebben gezamenlijk de regionale visie op de detailhandelsstructuur opgesteld. Het doel van deze regionale visie is het formuleren van een gedeelde ambitie en visie over de gewenste ontwikkelingsstructuur van de detailhandel in de regio Noordoost-Brabant. De regionale detailhandelsvisie is het ruimtelijk-functioneel kader om te komen tot meer afstemming en afweging van bovenlokale initiatieven in de detailhandel. De regionale visie vormt het uitgangspunt voor lokaal gemeentelijk beleid.
 - **Doel: leefbaarheid, duurzaam ruimte gebruik en kwaliteitsverbetering:** zorg voor een goede woon- en leefomgeving, met bijbehorende voorzieningen, behoort tot de maatschappelijke doelen van de overheid. Winkels zijn een belangrijk onderdeel van die voorzieningen en mede bepalend voor de leefbaarheid. De overheid heeft daarbij echter geen directief sturende rol maar een faciliterende.
 - **Structurele veranderingen in de detailhandel** leiden momenteel tot een overaanbod aan winkels. Tegelijkertijd veranderen ook de consumentenbehoeften en blijft vernieuwing en innovatie noodzakelijk. Winkels kiezen vestigingsplaatsen die aansluiten bij het profiel en de doelgroep benadering van het bedrijf. Gemeenten moeten de mogelijkheid hebben hierop in te spelen.
 - **De inzet van de regionale visie:** De regionale visie is gericht op het in goede banen leiden van de veranderingen ten behoeve van een goede

consumentenverzorging nu en op langere termijn. Daarnaast heeft de visie tot doel bij te dragen aan zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van de winkelstructuur en de winkelomgeving. De focus ligt daarbij op de kansrijke bestaande winkelgebieden en hergebruik van gebouwen. De ladder voor duurzame verstedelijking (de Ladder) is daarbij een behulpzaam instrument.

BELEID GEMEENTE: STRUCTUURVISIE EN CENTRUMVISIE >>

De gemeente Boekel heeft geen specifiek detailhandelsbeleid. Wel is er in de structuurvisie uit 2011 beperkt op detailhandel en de functie van het centrum in gegaan:

- De echte centrumvoorzieningen, zoals grootschalige maatschappelijke voorzieningen, detailhandel of horeca, horen in het centrum.
- De strategie voor het centrum is gericht op handhaving en waar mogelijk versterking van de functiemenging. Het centrum moet herkenbaar zijn en blijven als plek waar functies samenkomen en een grote mate van dynamiek en sociale binding/cohesie ontstaat.
- Ingezet wordt op een concentratie van detailhandel en horeca op het Sint Agathaplein en aan het noordelijke deel van de Kerkstraat. Voor wat betreft de maatschappelijke voorzieningen is het wenselijk zoveel mogelijk te clusteren, zodat de voorzieningen elkaar kunnen versterken.
- Gestreefd wordt naar een zo compact mogelijk centrum met veel voorzieningen op korte afstand van elkaar.

Daarnaast is er in 2010 specifiek voor het centrum een centrumvisie geformuleerd. In essentie is deze visie gelijk aan wat in de structuurvisie uit 2011 is gekomen. Enkele aandachtspunten die in de centrumvisie explicieter worden benoemd zijn:

- Het boodschappenaanbod moet zich zo veel mogelijk concentreren rondom het Sint Agathaplein. Hier moet ten minste een, maar liever twee supermarkten gevestigd zijn. Daarnaast moet ook het overig dagelijks en semi-dagelijks aanbod zich rondom dit plein concentreren.
- Het niet-dagelijks aanbod zoals Van Rijbroek en een fietswinkel passen op de Kerkstraat.
- Daarnaast behoren onder andere de herinrichting van het centrum, de versterking van de zuidelijke wand, toevoegen van dagwinkels bij (Super)Coop en de verbetering van de uitstraling van de panden tot de actiepunten binnen de centrumvisie.

3 BEHOEFTERAMING WINKELS

In dit hoofdstuk wordt er zowel aan de hand van kwantitatieve toetsen als door middel van een kwalitatieve beredenering nagegaan in hoeverre er behoefte is aan de realisatie van de zuidelijke wand van het Sint Agathaplein in Boekel. Omdat de exacte winkels en formules nog niet bekend zijn, doen wij dit zowel voor de supermarkten, overige dagelijkse detailhandel en niet-dagelijkse detailhandel.

3.1 TWEE SCENARIO'S SUPERMARKT ZUIDELIJKE WAND

De exacte invulling van de zuidelijke wand staat nog niet vast. Echter zijn er wel enkele winkels die momenteel binnen de zuidelijke wand gevestigd zijn (Hema, boerderijwinkel en Zeeman) die ook in de nieuwe situatie terug zullen komen. Daarnaast zullen de keurslager en Kruidvat vanaf de Kerkstraat en bakkerij Merks vanaf de Kennedylaan verplaatsen naar de ontwikkeling aan het Sint Agathaplein.

Het grootste deel van de ontwikkeling omvat de invulling door een supermarkt, als belangrijke dagelijkse trekker. We gaan uit van twee scenario's betreffende de supermarkt in de zuidwand:

1. **Scenario 1 - Aldi:** Centrumplan Zuidelijke wand met verplaatsing Aldi vanaf de Kerkstraat.
2. **Scenario 2 – Nieuwe supermarkt:** Centrumplan Zuidelijke wand met een voor Boekel nieuwe supermarktformule.

Deze mogelijke scenario's betreffende de supermarkt, betekenen het volgende voor de toenames in metrage in de gemeente Boekel:

	SCENARIO 1 VERPLAATSING ALDI	SCENARIO 2 NIEUWVESTIGING SUPERMARKT
Ontwikkeling winkels zuidelijke wand	3.650 m ²	3.650 m ²
Toename dagelijks	1.297 m ²	2.030 m ²
<i>Waaronder toename supermarkt</i>	<i>567 m²</i>	<i>1.300 m²</i>
Toename niet-dagelijks	430 m ²	430 m ²
Toename totaal	1.727 m²	2.460 m²

TABEL 3 OVERZICHT TOENAMES METRAGES IN VERSCHILLENDE SCENARIO'S - IN M² VVO - ZIE 4.4BIJLAGE 2 VOOR OVERZICHT BEREKENING

3.2 KWANTITATIEVE REGIONALE BEHOEFTE

In onderstaande paragraaf wordt de kwantitatieve behoefte voor de commerciële voorziening in de zuidelijke wand geschetst. De kwantitatieve behoefte berekenen we aan de hand van twee methoden, namelijk:

1. Dichtheden (m² wvo per inwoner)
2. Distributieve toets (DPO)

AD 1. DICHTHEDEN >>

Winkeldichtheden geven aan hoeveel m² wvo er per inwoner in een bepaald gebied gevestigd is. Deze winkeldichtheden kunnen worden vergeleken met het Nederlandse gemiddelde. Dit geeft een indicatie van in hoeverre er (on)voldoende detailhandelsaanbod in de gemeente Boekel gevestigd is en of de inwoners (on)voldoende in hun behoefte worden voorzien. In onderstaande tabel zijn de winkeldichtheden weergegeven.

	GEMEENTE BOEKEL	NEDERLAND
Dagelijkse detailhandel	0,28	0,36
Waarvan supermarkten	0,22	0,26
Niet-dagelijkse detailhandel	0,51	1,27
Totaal	1,01	1,63

TABEL 4 WINKELDICHTHEDEN

Bron: Locatus juni 2018, CBS Statline 2017, RetailFacts 2017; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

- De winkeldichtheden liggen voor zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel lager dan het landelijk gemiddelde. Dit geldt daarom eveneens voor detailhandel als geheel gezien. In de gemeente Boekel is er per inwoner 1,01 m² wvo aan detailhandel gevestigd, in Nederland is dit gemiddeld 1,63 m² wvo per inwoner.
- Ook de supermarktdichtheid ligt met 0,22 m² wvo per inwoner onder het landelijk gemiddelde van 0,26 m² wvo per inwoner. Indien de Aldi supermarkt verplaatst naar de herontwikkeling (en de volledige 1.300 m² wvo zou invullend), wordt de supermarktdichtheid in de gemeente Boekel 0,27 m² wvo per inwoner. Deze ligt hiermee een fractie boven het landelijk gemiddelde. Echter is het ook realistisch dat Aldi circa 1.050 m² wvo zal invullen, waarmee de supermarktdichtheid met 0,25 m² wvo per inwoner nog steeds onder het landelijk gemiddelde zal liggen.
- Bij de nieuwvestiging van een derde supermarkt zal de supermarktdichtheid op 0,34 m² wvo per inwoner komen te liggen. Dit zal door de jaren heen door de bevolkingstoename nog wel licht zakken, echter blijft het duidelijk boven het landelijk gemiddelde.

DISTRIBUTIEVE TOETS >>

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden van het detailhandelsaanbod. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een "driver" zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

We gaan bij de distributieve toets uit van dezelfde koopstromen als in de detailhandelsvisie in 2010. Dit betekent voor de dagelijkse sector (en supermarkten) een binding van 80 tot 85% en een toevloeiing van 10%. Voor de niet dagelijkse sector is de binding aanzienlijk lager: 40 tot 45% en de toevloeiing eveneens 10%.

Daarnaast nemen we de huidige bestedingscijfers en kengetallen voor vloerproductiviteit (omzetkengetallen 2016 o.b.v. detailhandel.info) en gaan uit van een bevolkingsgroei tot circa 10.800 inwoners in 2028. In 4.4Bijlage 3 zijn de complete berekeningen uitgewerkt. Hieronder zijn de uitkomsten van de mogelijke uitbreidingsruimtes tot 2030 weergegeven (de marges ontstaan door een kleine bandbreedte in de aannames rondom binding):

	INDICATIE UITBREIDINGSRUIMTE IN 2030 (M ² WVO)
Dagelijks aanbod	75 - 275
<i>Supermarkten</i>	50 -200
Niet dagelijks aanbod	250 - 925

TABEL 5 INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTES GEMEENTE BOEKEL IN 2030

- Door de bevolkingsgroei ontstaat er een beperkte indicatieve marktruimte voor de detailhandel (en daarmee ook de behoefte aan meer supermarktmeters). Deze uitbreidingsruimte is voor de dagelijkse sector maximaal circa 275 m² wvo in 2030. Een groot deel van de ruimte is, op basis van de distributieve toets, beschikbaar voor supermarkten.
- Ook voor de niet-dagelijkse sector is er sprake van een indicatieve marktruimte. Ten opzichte van het huidige aanbod is door de verwachte bevolkingsgroei marktruimte van 250 á 925 m² wvo voor 2030. Anders dan met de dagelijkse sector heeft de niet dagelijkse sector in sterkere mate te maken met invloed van het internet. Er zal daarom voorzichtig omgesprongen dienen te worden met nieuwvestiging van winkels in de niet dagelijkse sector. De marktruimte die ontstaat door de toename van de bevolking zou wellicht beter ingezet kunnen worden voor de optimalisering van het bestaande aanbod.

3.3 RUIMTELIJK KWALITATIEVE TOETS

De behoefte aan de commerciële voorzieningen in de zuidelijke wand van het Sint Agathaplein is niet enkel kwantitatief, maar ook kwalitatief te motiveren.

Hieronder zijn de belangrijkste argumenten opgesomd:

- **Clustering.** Onderdeel van de ontwikkeling is de clustering van het detailhandels- en boodschappenaanbod in het centrum van Boekel. De huidige dagelijkse winkels met vestigingen aan de rand van het centrum, met nauwelijks connectie met de overige winkels, worden verplaatst. Na de verplaatsing is deze connectie veel sterker aanwezig.
- **Combinatiebezoek.** Doordat de connectie sterker aanwezig zal zijn, kunnen de winkels elkaar in grote mate versterken. Dit komt doordat klanten die een supermarkt of een andere dagelijkse winkel bezoeken, eerder geneigd zijn een dagelijkse winkel nabij te bezoeken dan wanneer deze op een grotere afstand liggen.
- **Fysieke kwaliteitsimpuls.** De kwaliteit van de huidige bebouwing aan de zuidwand van het Sint Agathaplein draagt niet bij aan de aantrekkelijkheid van het plein. Een deel van de panden hebben arcades die de zichtbaarheid van de winkels beperken en ze een donkere uitstraling geven. Daarnaast is de maatvoering en lay-out van de panden niet zoals moderne winkels deze wensen. Dit maakt de kans groot dat de leegstand aan deze kant toeneemt. De zuidelijke wand is tevens niet in een lijn met de reeds herontwikkelde noordelijke en westelijke wand. Bij herontwikkeling voldoet het pand zowel qua uitstraling als invullingsmogelijkheden wederom aan de wens van de moderne ondernemer en consument.
- **Concentratie en reductie plancapaciteit.** Binnen de gemeente Boekel worden er verschillende detailhandelsbestemmingen van panden afgehaald. Dit wordt gedaan bij panden waarvan de locatie niet (meer) geschikt is voor detailhandel. Hierdoor wordt de plancapaciteit aanzienlijk verminderd (momenteel al circa 4.000 m² wvo). Met deze afname van detailhandel(sbestemmingen) op plaatsen waar deze ongewenst zijn, kan de detailhandel waar behoefte aan is, grotendeels geconcentreerd worden in het centrum van Boekel (rondom het Sint Agathaplein). Dit komt zowel de leefbaarheid binnen het centrum van de kern, als de levensvatbaarheid van de gevestigde winkels ten goede.
- **Impuls Aldi bij relocatie.** Op de huidige locatie kan Aldi niet de winkel realiseren die voldoet aan de wensen van de moderne consument, door onder andere een beperkte maatvoering. Daarbij is het parkeren niet ideaal (o.a. doordat langparkeerders plekken bezet houden) en is het in- en uitrijden niet altijd veilig gesitueerd. Bij herontwikkeling van deze locatie, naar bijvoorbeeld wonen of niet-dagelijkse detailhandel (door bijv. verplaatsing Boerenbond), zou dit ten goede komen aan de leefbaarheid en veiligheid van het gebied. Daarnaast kan Aldi binnen de zuidelijke wand een toekomstbestendige winkel realiseren. Ook is de ligging op de hoek aantrekkelijk door de uitstekende zichtbaarheid, waardoor het gehele Sint Agathaplein kan profiteren van de trekkracht van de discounter.

3.4 CONCLUSIES BEHOEFTERAMING

De ontwikkeling van de zuidelijke wand van het Sint Agathaplein in Boekel, met de daarmee mogelijk gepaarde verplaatsing van Aldi en enkele (dagelijkse) winkels, of in plaats van de verplaatsing van Aldi de nieuwvestiging van een derde supermarkt, valt de beargumenteren om de volgende redenen:

- De huidige detailhandelsdichtheden voor zowel het dagelijkse, waaronder supermarkten, als niet dagelijkse aanbod liggen onder het landelijk gemiddelde. Zo ligt de supermarktdichtheid bij de verplaatsing en vergroting van Aldi naar de zuidelijke wand, slechts een fractie boven het landelijk gemiddelde betreft supermarktdichtheid. Dit scenario is daardoor kwantitatief te verantwoorden. Daarbij is het realistisch dat Aldi een kleiner oppervlakte inneemt dan de 1.300 m² wvo die beschikbaar is binnen de zuidelijke wand.
- Ook is er enige indicatieve distributieve ruimte voor de dagelijkse en niet dagelijkse sector in 2030. De foodmarkt groeit aan importantie. Door de groei van het inwonertal van de gemeente Boekel ontstaat er enige marktruimte voor de dagelijkse sector en daarmee ook de supermarktsector. De toevoegingen in metrages passen hier niet volledig in, maar zijn wel zeer goed kwalitatief te verantwoorden.
- Vanuit kwalitatief oogpunt zijn er verschillende argumenten voor de ontwikkeling. Met de herontwikkeling van de zuidelijke wand wordt de huidige bebouwing vervangen voor één die past binnen de wensen van de huidige ondernemers en consument en ontstaat er een uniforme sfeer op het Sint Agathaplein. Het is een grote kwaliteitsimpuls voor het centrum en maakt het Sint Agathaplein een prettige plek om te komen en te verblijven. Zowel de winkels binnen de zuidelijke wand als de andere winkels rondom het Sint Agathaplein zullen profiteren van de opwaardering (o.a. combinatiebezoek).
- Daarnaast is een toevoeging/verplaatsing van een supermarkt in het centrum een gewenste. Dit is aantrekkelijk met het oog op de concentratie/clustering van (dagelijkse) detailhandel in Boekel. Ook kan de mogelijke verhuizing van Aldi van positieve invloed op de leefbaarheid van de omwonenden van de huidige Aldi. De leefbaarheid verbetert als de locatie aan de Kerkstraat in wordt gevuld met een andere functie dan dagelijkse detailhandel.

4 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN CENTRUMPLAN BOEKEL

In dit hoofdstuk staan de ruimtelijk-economische effecten van de voorgenomen realisatie van de zuidelijke wand binnen het centrumplan van Boekel centraal. Er is sprake van de realisatie van een ontwikkeling waarin 4.579 m² bvo en circa 3.650 m² wvo gevestigd kan worden. Wij gaan uit van de volgende verdeling:

	SCENARIO 1 VERPLAATSING ALDI	SCENARIO 2 NIEUWVESTIGING SUPERMARKT
Ontwikkeling zuidelijke wand	3.650 m ²	3.650 m ²
Toename dagelijks	1.297 m ²	2.030 m ²
<i>Waaronder toename supermarkt</i>	<i>567 m²</i>	<i>1.300 m²</i>
Toename niet-dagelijks	430 m ²	430 m ²
Toename totaal	1.727 m²	2.460 m²

TABEL 6 OVERZICHT TOENAMES METRAGES IN VERSCHILLENDE SCENARIO'S - IN M² WVO - ZIE 4.4BIJLAGE 2 VOOR OVERZICHT BEREKENING

Voor deze toevoegingen in metrages zullen wij ingaan op de ruimtelijk-economische effecten. In dit hoofdstuk gaat paragraaf 4.1 in op positieve effecten. Hierbij gaat het zowel op de (ruimtelijk-)economische effecten als op de effecten op de ruimtelijk-functionele structuur. De eerstgenoemde zijn van (indicatief) kwantitatieve aard, de tweede type effecten zijn meer van kwalitatieve aard. Steeds staat centraal of er sprake is van een (ruimtelijke) structuurversterking: wordt de ruimtelijke structuur van Boekel en de gemeente er als geheel beter van? In paragraaf 4.2 staan de omzeteffecten op de bestaande winkel- en supermarktstructuur centraal. Vervolgens is in paragraaf 4.3 ingegaan op de effecten op leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Tot slot is de uitbreiding in paragraaf 4.4 getoetst aan de ladder, aan regionaal en aan het gemeentelijk beleid.

4.1 ECONOMISCH RUIMTELIJKE IMPULS

ECONOMISCHE IMPULS VOOR HET CENTRUM EN BOEKEL ALS GEHEEL >>

De komst van de zuidelijke wand in het centrum van Boekel zal een economische impuls geven in de vorm van:

- *Tijdelijke effecten:* Gedurende de realisering van de zuidelijke wand ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid.

Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief parkeren en aanpassingen aan de omliggende infrastructuur en openbare ruimte.

- *Structurele effecten:* De komst van de supermarkt en overige winkels brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect¹¹. De winkels leveren niet alleen (extra) directe werkgelegenheid op, maar ook indirecte (bij toeleverende bedrijven). De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan de inwoners van de gemeente Boekel.

UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Structuurversterking.** Door de komst van een sterk verscluster met een supermarkt in de zuidelijke wand van het centrum van Boekel is er per saldo sprake van structuurversterking. Immers, zonder deze ontwikkeling blijft het aanbod verspreid in de kern gevestigd, waardoor deze elkaar niet versterken en voor de toekomst onzeker zal zijn of ze allen kunnen blijven voortbestaan. Indien Aldi verplaatst wordt een moderne discounter op een perspectiefrijke en aantrekkelijke locatie gerealiseerd. Dit geldt ook voor de overige winkels die een plek binnen de ontwikkeling krijgen. De bewoners van Boekel hebben zo de beschikking over een goed bereikbaar volwaardig en aantrekkelijk dagelijks cluster. Indien Aldi niet wenst te verplaatsen is de komst van een derde supermarkt per saldo een structuurversterking. Het Sint Agathaplein vormt ook dan een volwaardig dagelijks cluster met twee supermarkten.
- **Versterking vestigingsklimaat** Een aantrekkelijke supermarkt, sterke dagwinkels onder architectuur die aan de moderne maatstaven voldoet, dragen bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van de (omgeving van de) Boekel.
- **Katalysator nieuwe investeringen en huurders.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders en huurders aantrekken. Dit geldt met name voor het centrale hart van Boekel.
- **Sociale functie voor de kern.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name de supermarkten en speciaalzaken zijn bij uitstek plaatsen waar bewoners elkaar spontaan ontmoeten. De supermarkt en andere winkels binnen de

¹¹ Bij verplaatsing en vergroting is dit effect beperkter dan bij nieuwvestiging. Doch betekent bijvoorbeeld een grotere supermarkt wel dat er ook meer personeel nodig is.

zuidelijke wand, kunnen samen met de reeds aanwezige winkels en voorzieningen rondom het Sint Agathaplein deze ontmoetingsfunctie faciliteren voor de inwoners van Boekel en omgeving.

De genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen ook uit naar buiten dat gebied.

4.2 EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR

Uiteraard heeft verplaatsing en beperkte vergroting van een supermarkt en de komst of vernieuwing van de andere winkels naast positieve economische en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. Het zal immers mogelijk ook gepaard gaan met omzetverlies van andere supermarkten en dagwinkels. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect. Doordat een supermarkt en andere dagwinkels voornamelijk een claim is op de dagelijkse bestedingen, treft het vooral het bestaande geplande supermarkt- en dagelijks aanbod.

De mate van verdringing voor individuele winkels en winkelgebieden hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie:** hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Verplaatsing en/of uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het om een uitbreiding of een nieuwe vestiging betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een te verplaatsen winkels wordt meegenomen.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de winkel:** hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende winkel is vaak maatgevend. Buiten de 10 autominuten is het effect vaak verwaarloosbaar.
- **Het functioneren van de betreffende winkel:** naarmate een winkel beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn en zal deze ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid. Toch heeft het ook minder effect op het toekomstperspectief van de winkel, omdat ondanks de omzetafname de winkel goed of naar behoren blijft functioneren. Winkels die daarentegen al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de verplaatsing/vergroting of nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule. Een kleine omzetafname heeft grotere effecten voor een winkel die reeds beperkte toekomstperspectieven heeft.

OMZETCLAIM SUPERMARKT EN EFFECT OP BESTAANDE STRUCTUUR >>

De omzetclaim en de effecten die daarmee gepaard gaan, zijn afhankelijk van welk scenario er sprake zal zijn. Onderstaand is dit per scenario weergegeven:

- **Scenario 1, verplaatsing Aldi:** De uitbreiding van de Aldi in Boekel (die gepaard gaat met de relocatie en nieuwbouw) behelst een toevoeging van circa 576 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.189 per m² wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 4,7 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een additionele omzet van circa € 90.700 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het verzorgingsgebied gaat het om een additionele claim van 25,7%. Doordat de uitbreiding gepaard gaat met een verplaatsing naar het Sint Agathaplein zal het effect in praktijk lager uitvallen dan deze 25,7%. Onze ervaring leert dat hooguit de helft van de te verwachten omzetclaim van de uitbreiding van Aldi kan worden getraceerd als omzeterderving bij de andere bestaande supermarkt. Zo is een deel van de additionele omzetclaim afkomstig is van allerhande detailhandelskanalen binnen en buiten het verzorgingsgebied. Ook treedt marktverruiming op, op te vatten als additionele omzet. Tot slot leert de ervaring dat een uitbreidingsmeter een lagere vloerproductiviteit kent dan een nieuwe of bestaande supermarktmeter; dit is de wet van de afnemende meeropbrengsten.
- **Scenario 2, nieuwvestiging supermarkt:** De komst van een derde supermarkt in Boekel behelst een toevoeging van circa 1.300 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.189 per m² wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 10,6 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een additionele omzet van circa € 204.700 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in de gemeente Boekel gaat het om een additionele claim van circa 58%. Dit is een grote claim en kan resulteren in de uitval van een supermarkt. Het meest voor de hand ligt dan dat Aldi niet meer uit de voeten kan (de slechtste positie, beperkt oppervlak van de winkel etc.). Indien dit het geval is, is er nog steeds sprake van een structuurversterking van Boekel. Rondom het Sint Agathaplein is een volwaardig, sterk en aantrekkelijk dagelijks cluster voor de inwoners van Boekel aanwezig.

De effecten op de bestaande supermarktstructuur zijn dus in scenario 1, waarbij Aldi verplaatst en vergroot, aanzienlijk kleiner dan bij scenario 2. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan echter ook dit scenario verantwoord worden. Het is belangrijker voor de inwoners van de gemeente Boekel dat zij beschikken over een volwaardig dagelijks cluster dan dat de Aldi in zijn bestaan wordt beschermd.

OMZETCLAIM OVERIGE WINKELS BEPERKT >>

De overige winkels die een plek krijgen in de zuidelijke wand van het centrum van Boekel zijn voornamelijk winkels die reeds in de wand gevestigd zijn (Hema, Zeeman, Boerderijwinkel) of verplaatsen vanuit elders in Boekel (Bakkerij Merks, Keurslager en Kruidvat) waardoor het toegevoegd aantal meters beperkt is. Daarnaast betekent het (net als indien Aldi verplaatst) dat de toegevoegde meters meer een optimalisering zijn, dan dat de omzetclaim aanzienlijk toeneemt. De kans op uitval van winkels in Boekel door de ontwikkeling van de zuidelijke wand, waarbij enkele reeds gevestigde winkels in omvang worden vergoot, is dan ook gering.

4.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND, WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT EN DUURZAME ONTWRICHTING

LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

De gemeente Boekel kent in vergelijking tot het Nederlands gemiddelde van 9% momenteel een relatief hoog leegstandspercentage van 12% van de winkelmeters¹². Het zijn echter maar zeven panden, waarvan er drie heringevoerd worden door middel van de herontwikkeling (verplaatsing vanuit elders in de kern).

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetzakking leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetzakking gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetzakking ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

Voor de supermarkten kunnen de leegstandstoename als volgt indicatief weergegeven:

- **Scenario 1, verplaatsing Aldi.** Een indicatieve omzetverdringing van 25,7% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal een kleine 300 m² wvo in Boekel¹³. De kans op uitval achten wij gering, doordat de twee supermarkten goed naast elkaar kunnen functioneren en doordat Aldi door de verplaatsing een optimalisatieslag maakt. Hierdoor is de winkel net als Coop er één met moderne uitgangspunten, waardoor een sterk boodschappencluster met twee supermarkten in het centrum van

¹² <http://www.pbl.nl/infographic/leegstand-van-winkels#gemnr=0&year=2017&type=winkels> - Locatus mei 2018 Boekel

¹³ Berekening $0,5 * 25,7\% * 2.240 = 288$

Boekel gevestigd is. De ruimte die Aldi achterlaat zal heringevuld worden met een andere functie dan detailhandel (bijvoorbeeld wonen) of door een te reloceren winkel binnen Boekel (bijvoorbeeld Boerenbond die het huidige pand zal moeten verlaten).

- **Scenario 2, nieuwvestiging.** De omzetverdringing van 58% zal theoretisch gezien leiden tot een aanzienlijk hogere leegstandstoename: maximaal circa 650 m² wvo¹⁴. De kans op uitval bij een van de drie supermarkten in Boekel is hiermee aanzienlijk groter. Aldi zal door de ligging en omvang het minst perspectiefvol zijn. Indien deze supermarkt aan de Kerkstraat omvalt, zal er nog steeds een aantrekkelijk en volwaardig aanbod rondom het Sint Agathaplein in Boekel aanwezig zijn. Het pand van Aldi leent zich daarbij voor herontwikkeling naar bijvoorbeeld woningen.

Voor de andere winkels geldt dat een deel hiervan reeds in de zuidelijke wand gevestigd is en dus geen winkel achterlaten. De andere winkels die verplaatsen naar de zuidelijke wand zullen wel een pand achter laten, maar voor bijvoorbeeld de bakkerij en keurslager geldt dat de winkelbestemming wordt ingetrokken bij verplaatsing, waardoor de winkelleegstand niet toeneemt. De herontwikkeling van de zuidelijke wand leidt niet tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand (door niet te verhuren (supermarkt)ruimte) dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.

DUURZAME ONTWRICHTING >>

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort niet alleen dat het plan niet zal leiden tot een zodanige overcapaciteit dat door leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

In de jurisprudentie geldt ook als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen.

Uitgaande van de komst van de verplaatsing van een Aldi supermarkt van maximaal 1.300 m² wvo (vergroting met 576 m² wvo) of de komst van een derde supermarkt van 1.300 m² wvo in de gemeente Boekel, en een reeds gevestigde Coop van circa 1.500 m² wvo zal van een structuurverstoringe werking of 'duurzame ontwrichting' geen sprake zijn. Inwoners uit Boekel en omgeving verkrijgen en behouden een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand.

¹⁴ Berekening $0,5 * 58\% * 2.240 = 650$

4.4 TOETS AAN BELEID

De bevindingen zoals die in dit hoofdstuk zijn gepresenteerd, worden afgezet tegen de beleidskaders, vanuit rijk (artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening, ook wel de 'ladder voor duurzame verstedelijking'), de regio en gemeente (detailhandelsvisie).

TOETS AAN DE (NIEUWE) LADDER >>

Is er behoefte aan de realisatie van de zuidelijke wand van het Sint Agathaplein in Boekel?

De realisatie van de zuidelijke wand kan zowel gemotiveerd worden op grond van de kwantitatieve behoefte als de kwalitatieve behoefte. Zo neemt het inwonertal in de gemeente Boekel toe, waardoor er enige indicatieve uitbreidingsruimte ontstaat. Daarbij liggen de dichtheden in de gemeente voor zowel dagelijkse (waaronder supermarkten) als niet dagelijkse detailhandel duidelijk onder het landelijk gemiddelde. Het reeds gevestigde aanbod zal enkel onder druk komen indien er een derde supermarkt binnen de zuidelijke wand wordt gevestigd. In dat geval zal Aldi aan de Kerkstraat het lastiger krijgen, echter valt de ontwikkeling ook dan nog te motiveren vanuit een goede ruimtelijke ordening. Door de herontwikkeling van de zuidelijke wand beschikken de inwoners van Boekel over een volwaardig dagelijks cluster rondom het Sint Agathaplein. Het biedt een sociale plek waar men elkaar tegen komt, maar ook een duidelijk geclusterd centrum wat bijdraagt aan een prettige, volwaardige en toekomstbestendige woonomgeving. Daarnaast zorgt de realisatie van de zuidelijke wand voor de opwaardering van de uitstraling van de panden en omliggende openbare ruimte. Zo sluit deze kant van het Sint Agathaplein aan bij de reeds ontwikkelde andere delen rondom.

PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID >>

De ontwikkeling van de zuidelijke wand van het Sint Agathaplein in het centrum van Boekel past eveneens bij de visie van de provincie Noord Brabant en de regio. Zo is hierin gesteld dat er een vitale en toekomstige detailhandelsstructuur gerealiseerd of gekoesterd moet worden. Met de clustering van het dagelijks aanbod en de opwaardering van de zuidelijke wand voldoet het aanbod rondom het Sint Agathaplein hieraan.

Daarnaast wordt er aangezet tot clustering van de (winkel)voorzieningen in bestaande centra met als doel een leefbaar en duurzaam ruimte gebruik met als doel een algehele kwaliteitsverbetering. Dit alles draagt bij aan een goed woon- en leefomgeving. Winkels zijn een belangrijk onderdeel van die voorzieningen en mede bepalend voor de leefbaarheid. De herontwikkeling van de zuidelijke wand en de verplaatsing van enkele dagwinkels naar het Sint Agathaplein past binnen deze visie.

GEMEENTELIJK BELEID: STRUCTUUR- EN CENTRUMVISIE >>

Tot slot past de herontwikkeling van de zuidelijke wand ook naadloos binnen het gemeentelijk beleid. Hierin wordt aangegeven dat er ingezet wordt op de concentratie van detailhandel en horeca rondom het Sint Agathaplein en dat het centrum zo compact mogelijk dient te zijn (met name het boodschappenaanbod). De ontwikkeling vindt plaats aan het Sint Agathaplein en enkele (dag)winkels aan de randen van het centrum worden verplaatst naar het centrale punt. Daarnaast wordt het centrum heringericht en betekent de herontwikkeling een verbetering van de uitstraling van de panden aan de zuidelijke wand. Hiermee wordt er invulling gegeven aan de actiepunten die in de centrumvisie aan de orde kwamen.

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

Bruto verkoopvloeroppervlak (bvo)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het verzorgingsgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Koopkrachtafvloeiing

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

Koopkrachtbinding

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

Koopkrachttoevoeiing

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

Plancapaciteit

Alle in het bestemmingsplan planologische toegestane detailhandelsmeters, thans niet in gebruik zijnde als detailhandel, leegstand inbegrepen.

Vloerproductiviteit

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

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

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

BIJLAGE 2 TOENAME METERS VERSCHILLENDE SCENARIO'S

	SCENARIO 1 VERPLAATSING ALDI	SCENARIO 2 NIEUWVESTIGING SUPERMARKT
Ontwikkeling zuidelijke wand	3.650	3.650
Supermarkt in plan	1.300	1.300
Toevoeging supermarkt	567	1.300
Kruidvat – dagelijks in plan	420	420
Toevoeging Kruidvat t.o.v. huidig	120	120
Hema en Zeeman- niet-dagelijks in plan	1.000	1.000
Toevoeging Hema en Zeeman t.o.v. huidig	430	730
Overig dagelijks in plan	930	930
Toevoeging dagwinkels t.o.v. huidig	730	730
Toename dagelijks	1.297	2.030
<i>Waaronder toename supermarkt</i>	<i>567</i>	<i>1.300</i>
Toename niet-dagelijks	430	430

TABEL 7 OVERZICHT TOENAMES METRAGES IN VERSCHILLENDE SCENARIO'S - IN M² WVO

WINKEL/ FORMULE	ADRES	M ² WVO	DAGELIJKS/NIET- DAGELIJKS	VERPLAATSING/ HERPLAATSING
Aldi	Kerkstraat 8	733	Dagelijks (supermarkt)	Eventueel verplaatsing
Kruidvat	Kerkstraat 16	296	Dagelijks	Verplaatsing
Slagerij van Exel	Kerkstraat 12	40	Dagelijks	Verplaatsing
Bakker Merks	Kennedystraat 5	40	Dagelijks	Verplaatsing
Boerderijwinkel	St. Agathaplein 51	112	Dagelijks	Herplaatsing
Hema	St. Agathaplein 7	399	Niet-dagelijks	Herplaatsing
Zeeman	St. Agathaplein 59	170	Niet-dagelijks	Herplaatsing

TABEL 8 OVERZICHT VAN DE TE VERPLAATSEN OF TE VERVANGEN WINKELS
Bron: Locatus juni 2018

BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE TOETSEN

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden van het detailhandelsaanbod. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een "driver" zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de distributieve berekeningen voor de verschillende detailhandelsgroepen zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal binnen de gemeente Boekel van 10.414 in 2017 (CBS Statline 2017). We gaan van een inwonersgroei tot 10.800 in 2028 (volgens het Planbureau voor de Leefomgeving).
- De bestedingscijfers zullen worden gecorrigeerd naar het gemiddeld 11,5% lagere inkomen dat de inwoners van Boekel hebben. Voor de supermarkten en dagelijkse sector gebeurt dit met een prijselasticiteit van 0,25, voor de niet dagelijkse sector met een prijselasticiteit van 0,5.
- De bestedingen worden constant verondersteld.

De overige (ken)getallen zijn specifiek voor dat specifieke DPO. Deze zijn hieronder apart weergegeven per DPO.

GEHEEL DAGELIJKS AANBOD >>

- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.464 per persoon in de dagelijkse sector (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meeste recente gegevens over bestedingen van detailhandel.info (2016).
- Op basis de koopstroomgegevens die DTNP heeft gehanteerd in de centrumvisie gaan wij uit van een binding binnen de gemeente aan dagelijkse goederen van 80% tot 85%. Deze aanname kunnen wij onderstrepen vanuit onze kennis van andere soortgelijke winkelgebieden.
- De toevloeiing zal een beperkte omvang hebben. Wij gaan uit van een toevloeiing van 10%. Dit wil zeggen dat van elke euro die in de gemeente Boekel in het dagelijkse aanbod wordt uitgegeven € 0,10 van buiten de gemeente afkomstig is.
- De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde winkel in de dagelijkse sector per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in dit type winkels € 7.668 per m² wvo per jaar (exclusief BTW).

- Het huidige dagelijks aanbod binnen de gemeente Boekel is 2.956 m² wvo.

PARAMETER	HUIDIG	2030
Inwoners	10.414	10.940
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.464	€ 2.464
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 26	€ 27
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 25	€ 26
Koopkrachtbinding	80% - 85%	80% - 85%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 20 - 21	€ 21 - 22
Koopkrachttoevoeiing	10%	10%
Omzet door toevoeiing in € mln.	€ 2	€ 2
Totale bestedingen in € mln.	€ 22 - 24	€ 23 - 25
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 7.668	€ 7.668
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 7.494 - 7.963	€ 7.873 - 8.365
Haalbaar aanbod in m ² wvo	2.889 - 3.070	3.035 - 3.225
Supermarktaanbod	2.956	2.956
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-67 - 114	79 - 269

TABEL 9 FUNCTIONEREN DAGELIJKS AANBOD GEMEENTE BOEKEL EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE 2030

SUPERMARKTEN >>

- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 1.981 per persoon in supermarkten (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meeste recente gegevens over bestedingen van detailhandel.info (2016).
- Op basis de koopstroomgegevens die DTNP heeft gehanteerd in de centrumvisie gaan wij uit van een binding binnen de gemeente aan dagelijkse goederen van 80% tot 85%. Deze aanname kunnen wij onderstrepen vanuit onze kennis van andere soortgelijke winkelgebieden.
- De toevoeiing zal een beperkte omvang hebben. Wij gaan uit van een toevoeiing van 10%. Dit wil zeggen dat van elke euro die in de gemeente Boekel in supermarkten wordt uitgegeven € 0,10 van buiten de gemeente afkomstig is.
- De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde supermarkt per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is dit in supermarkten € 8.189 per m² wvo per jaar (exclusief BTW).
- Het supermarktaanbod binnen de gemeente Boekel is 2.240 m² wvo.

PARAMETER	HUIDIG	2030
Inwoners	10.414	10.940
Bestedingen per hoofd in €	€ 1.981	€ 1.981
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 21	€ 22
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 20	€ 21
Koopkrachtbinding	80% - 85%	80% - 85%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 16 - 17	€ 17 - 18

Koopkrachtoevloeiing	10%	10%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 2	€ 2
Totale bestedingen in € mln.	€ 18 – 19	€ 19 - 20
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 8.189	€ 8.189
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 7.951 – 8.448	€ 8.353 – 8.875
Haalbaar aanbod in m ² wvo	2.175 – 2.311	2.285 – 2.428
Supermarktaanbod	2.240	2.240
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-65 - 71	45 - 188

TABEL 10 FUNCTIONEREN SUPERMARKTAANBOD GEMEENTE BOEKEL EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE 2030

NIET DAGELIJKSE DETAILHANDEL >>

- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.074 per persoon in winkels in de niet dagelijkse sector (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meeste recente gegevens over bestedingen van detailhandel.info (2016).
- Op basis de koopstroomgegevens die DTNP heeft gehanteerd in de centrumvisie gaan wij uit van een binding binnen de gemeente aan dagelijkse goederen van 40 tot 45%. Wij hebben geen reden om deze aanname in twijfel te trekken.
- De toevloeiing zal een beperkte omvang hebben. Wij gaan uit van een toevloeiing van 10%. Dit wil zeggen dat van elke euro die in de gemeente Boekel in niet dagelijkse winkels wordt uitgegeven € 0,10 van buiten de gemeente afkomstig is.
- De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde winkel in de niet dagelijkse sector per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is dit in niet dagelijkse winkels € 1.721 per m² wvo per jaar (exclusief BTW).
- Het niet dagelijkse aanbod binnen de gemeente Boekel is 5.283 m² wvo.

PARAMETER	HUIDIG	2028
Inwoners	10.414	10.800
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.074	€ 2.074
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 22	€ 22
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 20	€ 21
Koopkrachtbinding	40% - 45%	40% - 45%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 8 – 9	€ 8 - 10
Koopkrachtoevloeiing	10%	10%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 1	€ 1
Totale bestedingen in € mln.	€ 9 -10	€ 9 - 11
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 1.721	€ 1.721
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 1.713 -1.927	€ 1.799 – 2.024
Haalbaar aanbod in m ² wvo	5.257 – 5.914	5.523 – 6.213
Supermarktaanbod	5.283	5.283
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-26 – 631	240 - 930

TABEL 11 FUNCTIONEREN NIET DAGELIJKS AANBOD GEMEENTE BOEKEL EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE 2030