



Centrumvisie Boekel





Opdrachtgevers: Gemeente Boekel
Ondernemersvereniging Boekel
Kamer van Koophandel Brabant

Contactpersoon: de heer J. van Kasteren

Projectteam DTNP: de heer K. Trommelen
de heer R. Eijkelkamp

Projectnummer: 917.0110

Datum: 22 juli 2010

Droogh Trommelen en Partners (DTNP)
Graafseweg 109 6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83 **F** 024 - 378 06 53

E info@dtnp.nl **W** www.dtnp.nl

Centrumvisie Boekel



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1	Bijlage 1	Begeleidingscommissie	24
2	Analyse huidige situatie	2	Bijlage 2	Branche-indeling	24
2.1	Ligging en kenmerken	2			
2.2	Huidig aanbod	2	Bijlage 3	Winkelaanbod centrum Boekel	25
3	Toekomstige functie	5	Bijlage 4	Distributieve mogelijkheden	25
3.1	Trends in de detailhandel	5			
3.2	Ontwikkelingen Boekel en regio	5	Bijlage 5	Programma boodschappencentrum	28
3.3	Toekomstige positie	6			
3.4	Haalbaar aanbod	7			
4	SWOT-analyse centrum	8			
4.1	Omvang en branchering aanbod	8			
4.2	Spreiding aanbod	9			
4.3	Bereikbaarheid en parkeren	10			
4.4	Verblijfskwaliteit	12			
4.5	Conclusie SWOT-analyse	14			
5	Functioneel-ruimtelijke visie centrum	15			
5.1	Gewenste functioneel-ruimtelijke structuur	15			
5.2	Uitwerking Sint Agathaplein	16			
5.3	Actieprogramma	20			

1 Inleiding

Aanleiding

In het centrum van Boekel hebben zich de afgelopen jaren diverse ontwikkelingen voorgedaan, zoals de ontwikkeling van het evenementenplein, de verplaatsing van Aldi en de komst van Hema. Momenteel spelen er ook enkele winkel- en verkeersontwikkelingen. In 2009 is een eerste aanzet voor een stedenbouwkundige visie opgesteld*. Om nieuwe (markt)ontwikkelingen goed te kunnen sturen en te onderbouwen hebben de gemeente Boekel, de Ondernemersvereniging Boekel en KvK Brabant behoefte aan een breedgedragen, samenhangende visie op de gewenste ontwikkeling van het centrum.

Doel en vraagstelling

Het doel van dit onderzoek is te komen tot een zoveel mogelijk gedragen en samenhangende (integrale) centrumvisie, waarin nadrukkelijk wordt ingegaan op het optimaal economisch functioneren van het centrum en op verkeerskundige en stedenbouwkundige

* Croonen Adviseurs (2009), Visie van het college ter kennisname aan de raad'

aspecten. Deze visie moet een kader vormen op basis waarvan ontwikkelingen en initiatieven kunnen worden getoetst en beoordeeld. Daarnaast kunnen op basis van deze visie concrete acties worden uitgevoerd. In de visie is aandacht voor omvang en branchering van de commerciële functies in het centrum (detailhandel, horeca en dienstverlening), de structuur van en routing in het centrum (concentratie van het aanbod), de verkeersstructuur en de parkeersituatie.

In deze centrumvisie voor Boekel worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

1. Hoe ziet de huidige vraag- en aanbodstructuur van Boekel eruit?
2. Welke relevante ontwikkelingen doen zich voor in detailhandel en horeca?
3. Welke vraag- en aanbodontwikkelingen doen zich voor in Boekel en in de regio?
4. Welke toekomstige functie (ambitie) heeft het centrum van Boekel, welke omvang en branchering passen hierbij?
5. Hoe kan het centrumgebied kwalitatief worden beoordeeld?
6. Wat is de gewenste functioneel-ruimtelijk structuur van het centrum en hoe past de verkeer- en parkeerstructuur hierin?

7. Welke maatregelen zijn nodig om de gewenste structuur te realiseren?

Werkwijze

Tijdens de totstandkoming van deze centrumvisie voor het centrum van Boekel heeft enkele malen een terugkoppeling plaatsgevonden met de begeleidingscommissie (bijlage 1). Daarnaast zijn discussiebijeenkomsten gehouden met bewoners, ondernemers en de gemeente (college en raad). Na vaststelling in het college van B&W zal de centrumvisie voor eenieder ter inzage liggen, alvorens de visie behandeld zal worden in de gemeenteraad.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de huidige vraag- en aanbodstructuur in Boekel. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ambitie, toekomstige functie en distributieve mogelijkheden voor Boekel centrum, mede op basis van trends en ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 wordt een kwalitatieve analyse van het centrum gemaakt. De visie op de functioneel-ruimtelijke structuur van het centrum en de benodigde acties worden gepresenteerd in hoofdstuk 5.

2 Analyse huidige situatie

2.1 Ligging en kenmerken

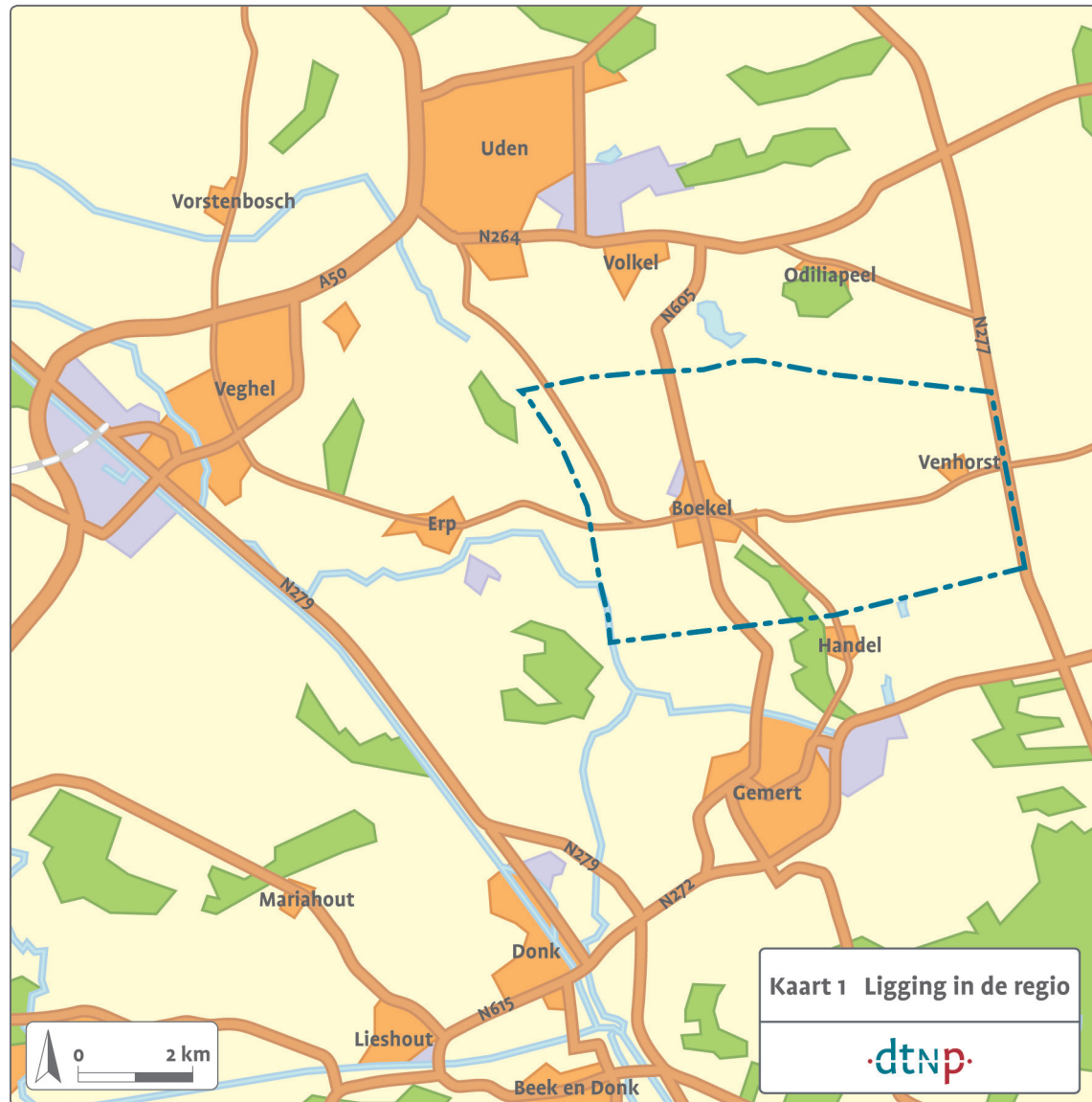
De gemeente Boekel ligt in het oosten van de provincie Noord-Brabant en bestaat uit de kernen Boekel (± 8.000 inwoners) en Venhorst (± 1.700 inwoners). De grotere kernen Uden, Veghel en Gemert liggen op respectievelijk 9, 10 en 5 km rijafstand van Boekel (kaart 1).

Het centrum van Boekel is per auto goed bereikbaar via de N605 (noord-zuid) en de Erpseweg-Statenvweg (west-oost).

2.2 Huidig aanbod

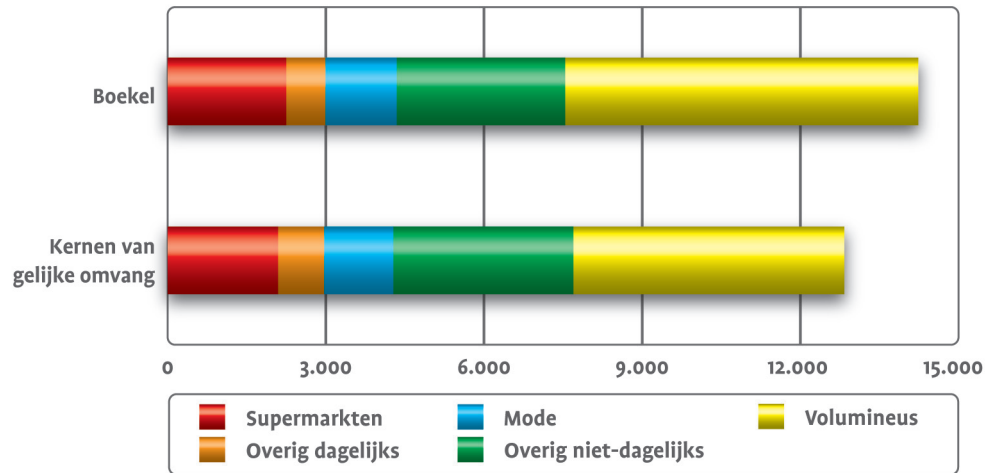
Omvang en spreiding winkelaanbod

In de gemeente Boekel zijn ± 40 winkels aanwezig, met een totale omvang van ruim 14.000 m² vvo. Het winkelaanbod ligt voor het overgrote deel in de kern Boekel. In Venhorst zijn geen dagwinkels in de vorm van verszaken of een supermarkt meer aanwezig. In bijlage 2 is een toelichting op de gehanteerde branche-indeling opgenomen.



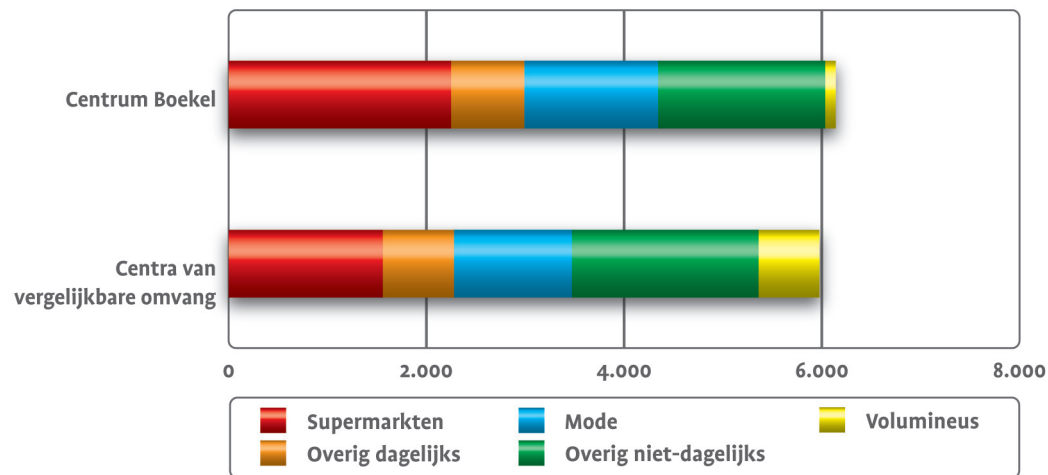
Figuur 1

Winkelaanbod in Boekel en in kernen van gelijke omvang (m² vvo)



Figuur 2

Winkelaanbod in Boekel centrum en in centra van kernen van gelijke omvang (m² vvo)



Bron: Locatus, april 2010; bewerking Droogh Trommelen en Partners

Het winkelaanbod in de kern Boekel heeft een gemiddelde omvang (figuur 1). Op het volumineuze winkelaanbod na is bijna het gehele winkelaanbod van Boekel in het centrum gevestigd. Het volumineuze winkelaanbod wordt bepaald door enkele grote solitair functionerende zaken, zoals tuincentrum Life&Garden, Boerenbond en woonzaak Van der Rijt.

Winkelaanbod in het centrum

In het centrum zijn ± 25 winkels aanwezig, met een totale omvang van ruim 6.000 m² vvo. Dit aanbod is gemiddeld van omvang vergeleken met centra van kernen met eenzelfde inwonertal (figuur 2 en bijlage 3). Het supermarktenaanbod heeft een iets bovengemiddelde omvang.

Het winkelaanbod in het centrum is vooral gericht op het doen van dagelijkse boodschappen. Supermarkten Supercoop (± 1.450 m² vvo) en Aldi (± 800 m² vvo) zijn de belangrijkste publiekstrekkers. Het overige dagelijkse aanbod bestaat uit enkele versspeciaalzaken en twee drogisten. Ook het aanbod in de niet-dagelijkse sector is grotendeels gericht op boodschappen doen

(onder meer bloemen, optiek, Bruna, Zeeman, Marskramer). Opvallende aanbieder in de niet-dagelijkse sector is modezaak Van Rijbroek. Met de komst van warenhuis Hema ($\pm 400 \text{ m}^2 \text{ wvo}$) naar het centrum van Boekel is een nieuwe trekker aan het boodschappen-centrum toegevoegd.

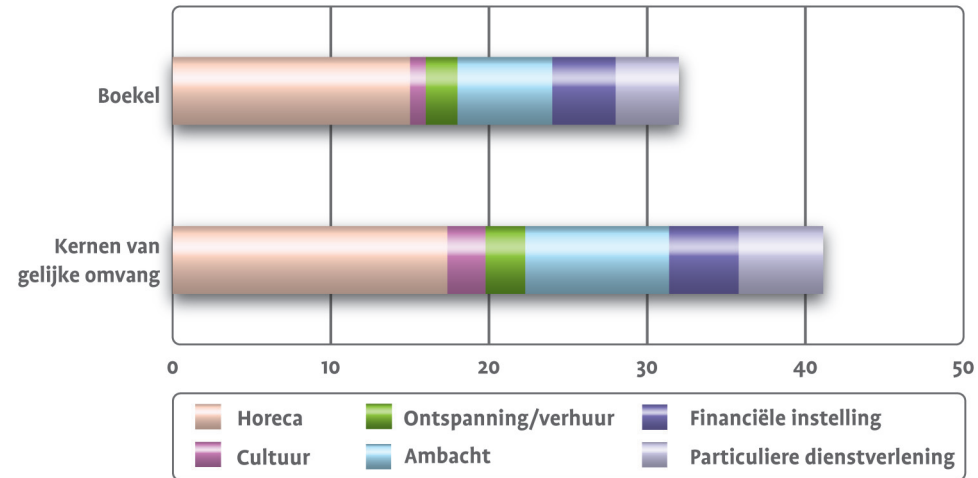
Omvang en spreiding horeca en diensten

In de kern Boekel zijn 15 horecabedrijven gevestigd. De meeste horecabedrijven zijn aan de Kerkstraat gevestigd (met name avondhoreca, waaronder disco en café). Het aantal horecabedrijven in het centrum van Boekel is vergelijkbaar met centra van kernen met eenzelfde inwonertal (figuur 4).

Het dienstenaanbod in het centrum van Boekel bestaat uit enkele kapperszaken en particuliere dienstverlening, zoals servicekantoren van banken en makelaarskantoren. De fitnessschool en videotheek (ontspanning/verhuur) liggen buiten het centrum.

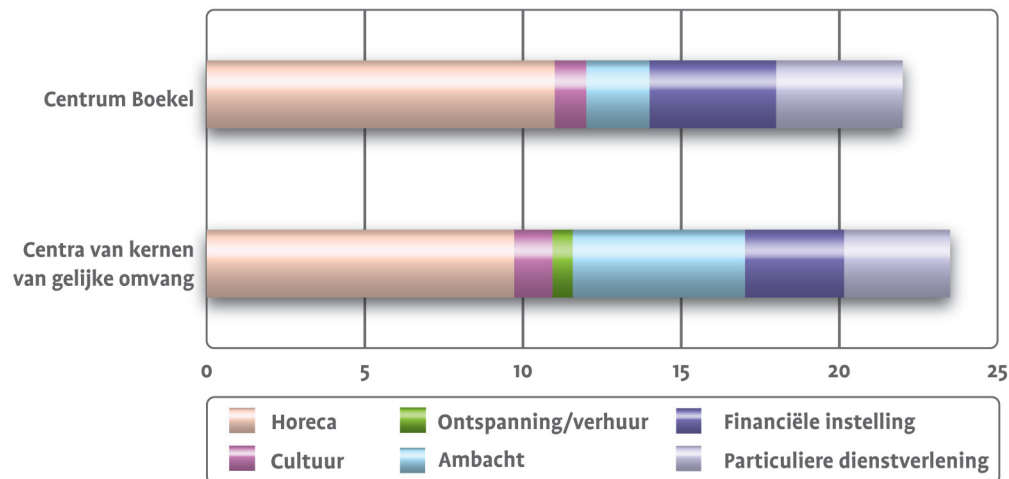
Figuur 3

Horeca- en dienstenaanbod in Boekel en in kernen van gelijke omvang (vkp)



Figuur 4

Horeca- en dienstenaanbod in het centrum van Boekel en in centra van kernen van gelijke omvang (vkp)



Bron: Locatus, april 2010; bewerking Droogh Trommelen en Partners

3 Toekomstige functie

3.1 Trends in de detailhandel

Groei winkeloppervlak

Het totale winkelvloeroppervlak in Nederland is de afgelopen 25 jaar verdubbeld tot 27,2 mln m² in 2009. Het aanbod is met name sterk uitgebreid in grotere centra (binnensteden) en op nieuwe winkellocaties (grootschalige perifere ontwikkelingen).

Schaalvergroting bij winkels en winkelgebieden

Door het groeiende aanbod op nieuwe winkellocaties en het meer uitgebreide aanbod in binnensteden zijn de keuzemogelijkheden voor consumenten aanzienlijk toegenomen. In verband met de toenemende mobiliteit speelt afstand steeds minder vaak een rol bij de keuze voor een winkelgebied. De mobiele en goed geïnformeerde consument is bereid een grotere afstand af te leggen als het doel elders beter bereikt kan worden. Voor kleine winkelclusters is het steeds moeilijker om aan de toenemende eisen van de consument (compleet aanbod en keuze) te voldoen. De noodzakelijke massa

(aantal m² vvo) voor een winkelgebied neemt toe en daarmee weer het benodigde aantal consumenten. Bovenstaande ontwikkelingen leiden tot schaalvergroting in de winkelstructuur. Het gevolg is dat het aanbod in kleinere winkelcentra verschaalt of zelfs uit de winkelstructuur verdwijnt. Daarbij neemt ook de gemiddelde winkelomvang sterk toe. Op de schaal van Boekel is dit proces van aanbodverschraling zichtbaar. Hier zien we een gelijkblijvend winkelvloeroppervlak, verdeeld over steeds minder winkels. In 2001 telde het centrum van Boekel 32 winkels, medio 2010 zijn er 26 winkels.

Supermarkt belangrijker als publiekstrekker

De kwaliteit en omvang van de supermarkt zijn erg belangrijk voor de trekkracht van een boodschappencentrum. Het aandeel van de supermarkt in de totale foodbestedingen is sterk toegenomen ten koste van speciaalzaken. Dit komt door de schaalvergroting en meer aandacht voor vers in supermarkten. Speciaalzaken krijgen het steeds moeilijker. Tegelijkertijd zorgen supermarkten in een winkelcentrum voor grote bezoekersstromen waar speciaalzaken van kunnen profiteren. Uit onderzoek blijkt dat $\frac{3}{4}$ van de bezoekers aan

supermarkten in dorps- en wijkcentra ook één of meer van de nabije speciaalzaken bezoekt, mits deze zichtbaar en op zeer korte afstand liggen van de supermarkt*. Speciaalzaken kunnen meer bezoekers verwachten als zij nabij een sterke supermarkt liggen.

3.2 Ontwikkelingen Boekel en regio

Stabilisatie inwonertal

Aan de noord- en oostzijde van de kern Boekel zijn enkele woningbouwlocaties in ontwikkeling. Tot 2020 groeit het inwonertal in de gemeente dan ook beperkt tot ± 10.000 inwoners. Dit inwonertal blijft uitgangspunt voor de langere termijn (2030)**.

Aanleg Randweg

Rond 2020 zal de aanleg van een westelijke Randweg om Boekel gereed zijn. Deze weg moet er toe leiden dat het doorgaande verkeer in belangrijke mate niet meer door het centrum van Boekel gaat. De verkeersbewegingen in de Kerkstraat zullen na realisatie van

* Jilesen/DTNP (2010), De rol van supermarkten

** Gemeente Boekel (2009), Woonvisie 2010-2020, Belangen in balans
Provincie Noord-Brabant (2008), Beleidsnota Bevolkingsprognose 2008

de Randweg afnemen van ± 9.000 motorvoertuigen per etmaal nu tot ± 6.000 voertuigen in 2020. Op de Kennedystraat zal het aantal motorvoertuigen per etmaal met meer dan de helft afnemen (± 6.000 voertuigen nu, tegenover 2.000 à 2.500 voertuigen per etmaal in 2020)*. Afname van het doorgaande regionale verkeer in het centrum heeft geen grote omzeteffecten voor centrumondernemers.

(Winkel)ontwikkelingen in Boekel centrum

Op drie locaties rondom het Sint Agathaplein zijn plannen in ontwikkeling**:

- Zuidwand; facelift winkels en meer woningen (bestemmingsplan in procedure);
- Hoek Buskensstraat: toevoeging $\pm 500 \text{ m}^2$ commerciële ruimte en woningen (zacht plan);
- Nia Domo (zacht plan).

Winkelontwikkelingen in de regio

Voor enkele centra in de regio zijn concrete uitbreidingsplannen voor het winkelaanbod

* Gemeente Boekel, Prov. Noord-Brabant (2009), Milieueffectrapport Tracéstudie Randweg Boekel
 ** Gemeente Boekel (2010), Concept Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma Boekel

(o.a. 's-Hertogenbosch en Uden). De concurrentiepositie van de grotere centra in de regio wordt daarmee sterker. Boekel zal op zijn minst de kwaliteit van haar centrum moeten optimaliseren om de huidige functie en positie te behouden.

3.3 Toekomstige positie

Voorzieningenniveau Boekel onder druk

Het centrum van Boekel is een boodschappencentrum met een relatief beperkt verzorgingsgebied (10.000 inwoners). De trend van vershraling van het winkelaanbod in kleinere centra is ook in Boekel zichtbaar. Het aantal winkelvestigingen is de afgelopen jaren licht teruggelopen. In 2001 telde het centrum nog 31 winkels en beschikte Boekel over drie supermarkten en meer versspeciaalzaken (o.a. groenteman). Medio 2010 telt het centrum van Boekel 26 winkels en zijn een supermarkt en de groenteman verdwenen.

Indien vestigingskwaliteiten voor winkels niet optimaal zijn, bestaat het risico dat op afstand aangestuurd winkelbedrijven (bijna de helft van de winkels betreft een formule) er voor kiezen hun winkel te sluiten. Gevolg is dat



Boekel centrum is een boodschappencentrum



Uden centrum heeft een regionale winkelfunctie



Bedreiging: verdere vershraling van het aanbod

(grotere) gaten in winkelwanden vallen en verdere verschraling van het winkelaanbod optreedt, waardoor ook de toekomst voor zelfstandige ondernemers verder onder druk komt te staan. Een afnemend voorzieningenniveau heeft negatieve effecten op de leefbaarheid in Boekel (levendigheid, woonklimaat).

Ambities en randvoorwaarden

De ambitie voor Boekel is een sterk centrum met een zo compleet mogelijk aanbod voor de consument en goede vestigingskwaliteiten voor ondernemers op de langere termijn. Het aanbod moet passen bij de maat, schaal en ligging van Boekel. Het beleid voor Boekel centrum dient zicht te richten op behoud en versterking van het centrum als boodschappencentrum voor haar eigen inwoners.

3.4 Haalbaar aanbod

Toekomstige omvang boodschappenaanbod

Uitgaande van de ambitie van een sterk boodschappencentrum, met de gemeente Boekel als primair verzorgingsgebied, is een indicatieve berekening gemaakt naar de toekomstig haalbare omvang van het

winkelaanbod. In 2020 telt de gemeente Boekel naar verwachting ± 10.000 inwoners. De koopkrachtbinding van inwoners uit de gemeente Boekel aan de sterke supermarkten en het complete dagelijkse aanbod in Boekel is naar verwachting hoog (indicatie: ± 80 %) en kan, indien de ruimtelijke randvoorwaarden voor het boodschappencentrum optimaal zijn, behouden blijven en mogelijk iets verder toenemen. De haalbare binding aan het niet-dagelijkse winkelaanbod is in een boodschappencentrum als Boekel een stuk lager (indicatie: ± 40%). Aankopen in semi-dagelijks aanbod (o.a. huishoudelijke artikelen, bloemen en basismode) worden met regelmaat tijdens het boodschappen doen meegenomen. Voor het echte recreatief winkelen zullen inwoners van Boekel zich echter veelal blijven richten op de grote centra, zoals Uden centrum met een winkelaanbod van ruim 54.000 m² wvo, waarvan ± 42.000 m² wvo aan mode en overig niet-dagelijks aanbod.

De koopkrachttoevoeiing naar Boekel blijft naar verwachting beperkt. Inwoners uit de omliggende kleinere kernen (zoals Erp, Handel, Volkel) zijn meer georiënteerd op de grotere centra van Veghel, Uden of Gemert.

De haalbare omvang van het winkelaanbod in Boekel komt redelijk overeen met de huidige omvang van het dagelijkse en niet-dagelijkse winkelaanbod in de kern, zie de distributieve berekening in bijlage 4.

Brancheplaatje boodschappencentrum

Het gewenste brancheplaatje voor een compleet boodschappencentrum begint bij een sterk supermarktenaanbod met twee supermarkten in aanvullende marktsegmenten. Het gewenste dagelijks aanbod bestaat verder uit meerdere verszaken (zoals bakker en slager) en twee drogisten. Naast deze basis is een breed pakket van semi-dagelijks aanbod mogelijk, van bloemist tot optiek en van textiel-super tot klein warenhuis. Dit boodschappenaanbod kan vervolgens nog aangevuld worden met enkele winkels met niet-dagelijks aanbod. In bijlage 5 is een indicatief brancheplaatje opgesteld van een compleet boodschappencentrum. Hierbij is aangegeven wat de gewenste omvang van dit winkelpakket is. De indicatief berekende distributieve marktruimte voor winkels in Boekel komt overeen met de gewenste omvang van een boodschappencentrum.

4 SWOT-analyse centrum

In dit hoofdstuk wordt een kwalitatieve beoordeling gemaakt van de mate waarin de huidige functioneel-ruimtelijke structuur overeenkomt met de voorwaarden die voor een sterk boodschappencentrum van belang zijn. Een sterk en aantrekkelijk boodschappencentrum is:

- compleet: een zo volledig mogelijk pakket aan boodschappenwinkels, aangevuld met overige winkels, daghoreca en ambachten/diensten;
- compact: alle winkels liggen op een overzichtelijke wijze in elkaars directe nabijheid waardoor combinatiebezoek gestimuleerd wordt;
- comfortabel: een centrum met verblijfs-waarde en tegelijkertijd (parkeer)gemak.

4.1 Omvang en branchering aanbod

Boodschappenpakket met sterke trekkers

Door de aanwezigheid van twee supermarkten met een eigentijdse omvang in aanvullende marktsegmenten (Supercoop en Aldi) beschikt het centrum van Boekel over sterke

publiekstrekkers voor het boodschappen doen. Twee drogisten, twee bakkers en twee slagers completeren het dagelijkse aanbod. Ook het semi-dagelijks aanbod is compleet met warenhuis Hema als belangrijke publiekstrekker. Er zijn geen branches die ontbreken (bijlage 3 en 5). Een groot deel van de boodschappenwinkels heeft een moderne omvang. Wel is het gewenst bestaande aanbieders de mogelijkheid voor schaalvergroting te bieden. Daarnaast is een enkele aanvulling van het boodschappenpakket denkbaar. Gedacht kan worden aan de toevoeging van een basismodezaak (zoals Ter Stal of Takko Fashion).

Recreatief aanbod bijzondere aanvulling

Bijzondere aanbieders in Boekel, zoals modezaak Van Rijbroek en gitaarwinkel Guitar King vormen een interessante aanvulling op het boodschappenpakket. Deze winkels worden zeer doelgericht bezocht en trekken dan ook autonoom hun bezoekers uit een groter verzorgingsgebied dan de gemeente.

Ontbreken daghoreca, en terugloop diensten

In het centrum van Boekel zijn meerdere cafés, fastservicebedrijven en restaurants gevestigd. Een aantrekkelijke lunchroom of een grandcafé



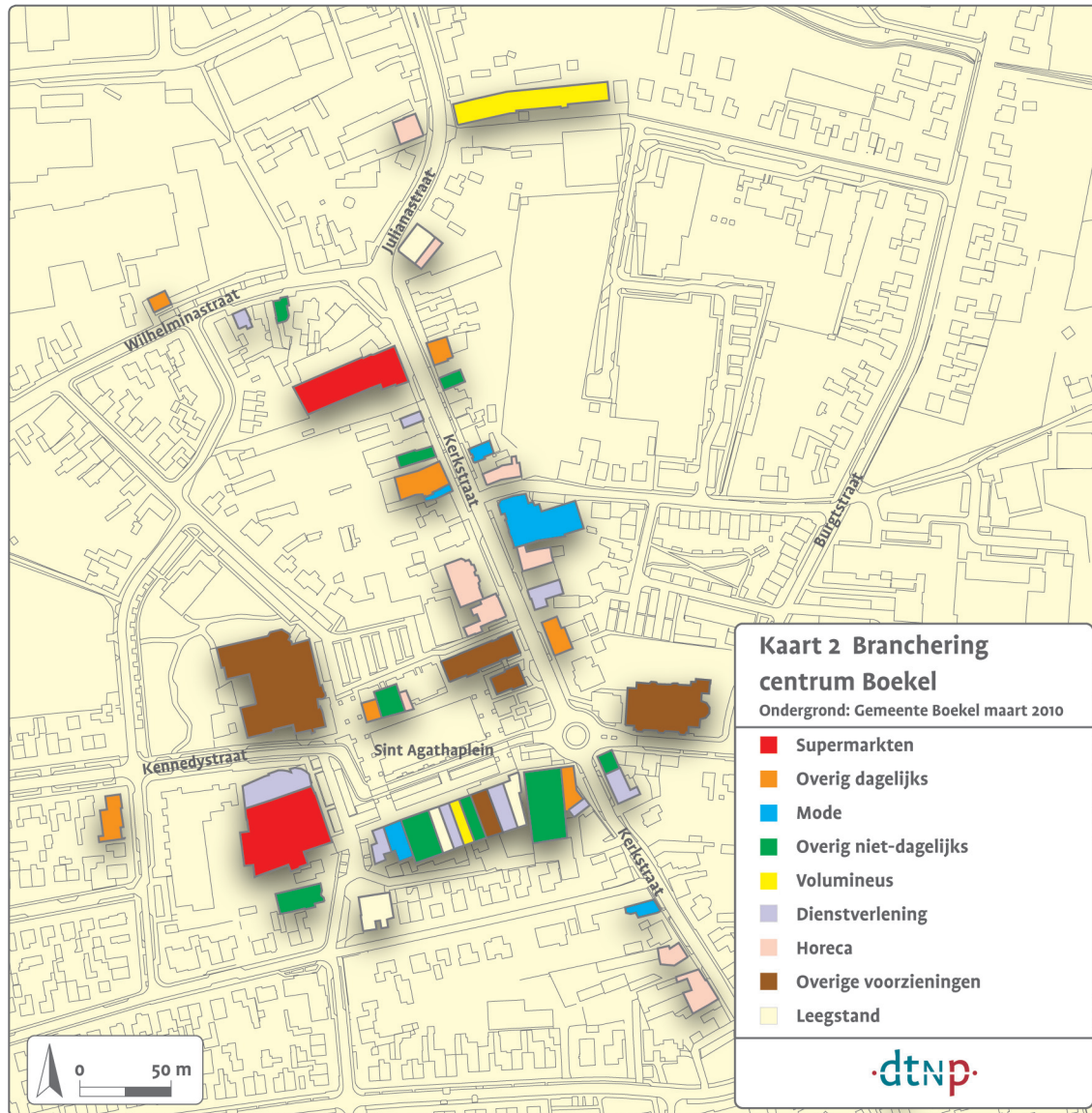
Warenhuis Hema is een trekker in het centrum



Van Rijbroek interessante aanbieder in Kerkstraat



Minder vraag naar commerciële ruimte t.b.v diensten



ontbreekt echter in het centrum. In het centrum zijn enkele publieksgerichte kantoorfuncties (bank en makelaar) en een reisbureau aanwezig. Door de verdergaande internetontwikkelingen is er steeds minder behoefte aan een (groot) fysiek verkooppunt voor dit type dienstverlening. Vraag naar ambachten (kappers en beautysalons) blijft bestaan. Het huidige dienstenpakket in Boekel centrum is passend bij de functie.

4.2 Spreiding aanbod

Geen relatie Kerkstraat en Sint Agathaplein

In een sterk boodschappencentrum is een compacte opzet een belangrijke randvoorwaarde. Hierdoor kunnen consumenten efficiënt en makkelijk aankopen doen en wordt combinatiebezoek gestimuleerd. De opzet van het centrum van Boekel is niet compact. In het kernwinkelgebied van Boekel bedraagt de afstand tussen de twee supermarkten ruim 400 meter. Het centrum bestaat bovendien uit twee afzonderlijke delen: noordelijk deel Kerkstraat en Sint Agathaplein. Tussen het winkelaanbod in beide delen zijn over een gebied van 200 meter diverse andersoortige functies aanwezig (o.a. gemeentehuis,

woningen, avondhoreca en dienstverlening), waardoor er geen functioneel-ruimtelijke relatie tussen de deelgebieden is.

De beste vestigingslocatie voor een verspecialzaak is een plek naast de supermarkt. De verszaken in Boekel liggen niet optimaal ten opzichte van de supermarkten. Een bakker (De Raadstraat) en een slager (Wilhelminastraat) liggen zelfs buiten het kernwinkelgebied (kaart 2).

Matige relaties pleinwanden

Nergens is sprake van een sterk ingevulde winkelwand. Zelfs aan het Sint Agathaplein, het gevoelsmatige zwaartepunt, zijn slechts 9 winkels gevestigd die bovendien ook op diverse locaties worden onderbroken door andere functies, zoals de bibliotheek en een makelaar in de zuidwand van het plein. Daarnaast is de afstand tussen de pleinwanden te groot en ontbreekt op meerdere plekken een zichtrelatie. Vanaf de Hema is de rest van het aanbod aan het Sint Agathaplein niet zichtbaar. Ook tussen de Supercoop en Zeeman, die wel in elkaars zicht liggen, vormt het parkeerterrein en het gat in de pleinwand (hoek Buskensstraat) een barrière. In het hele

winkelgebied zien we een matige relatie tussen winkels. Dit leidt er toe dat winkels niet van elkaars aanwezigheid profiteren en combinatiebezoek niet optimaal gestimuleerd wordt.

Warenmarkt en avondhoreca op juiste plek

De locatie van de weekmarkt, centraal op het Sint Agathaplein (dinsdagochtend), is goed. Combinatiebezoek met winkels wordt op deze locatie gestimuleerd.

Het horeca-aanbod is voornamelijk gevestigd aan de goed bereikbare Kerkstraat, waarbij de avondhoreca (disco, café en snackbar) geclusterd gevestigd is (kaart 2). Vanwege de zichtbaarheid en bereikbaarheid is de Kerkstraat een goede locatie voor avondhoreca en dienstverlening.

4.3 Bereikbaarheid en parkeren

Centrum centraal en goed bereikbaar

Het centrum van Boekel ligt centraal in de kern. Het centrum is vanuit alle kanten goed bereikbaar via de Kerkstraat (noord-zuid), de Kennedystraat (west) en Rutger van Herpenstraat/Statenweg (oost en Venhorst) (kaart 3).



Geen relatie winkels Kerkstraat en Sint Agathaplein



Geen zichtrelatie Hema met rest Sint Agathaplein



Weekmarkt op een goede centrale locatie



Kwalitatief parkeerprobleem

De parkeercapaciteit direct voor de winkels is beperkt en is versnipperd over meerdere kleine terreinen. Dit geldt met name voor de Supercoop en ook voor de andere winkels aan het Sint Agathaplein (kaart 3). Puur kwantitatief beschouwd is er in het centrum van Boekel geen parkeerprobleem. Wel heeft Boekel centrum te maken met een kwalitatief probleem. De parkeerdruk voor de zuidwand van het Sint Agathaplein is hoog. Ook de parkeerdruk voor de Supercoop is hoog*. Op andere locaties is de parkeerdruk doorgaans laag, maar deze locaties liggen te ver van de winkels voor de boodschappenbezoeker. Het ontbreken van een groot bronpunt voor parkeren op een centrale locatie direct bij de winkels, leidt er toe dat er geen echt goede vestigingsplek is voor winkels (A1-locatie) en ondernemers wegblijven of mogelijk overwegen te gaan stoppen.

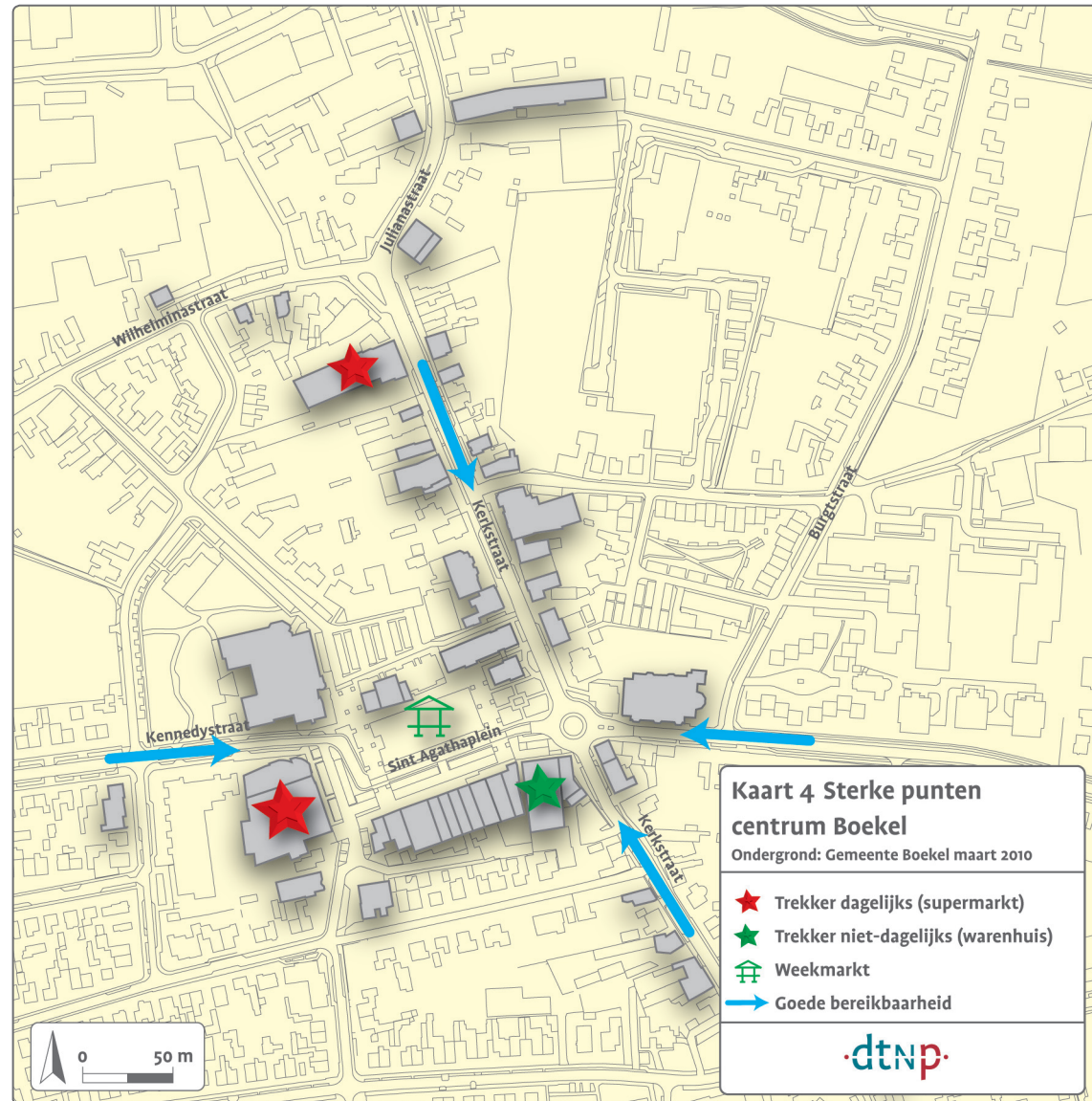
* Gemeente Boekel (2009), Memo: Evaluatie parkeren centrum Boekel

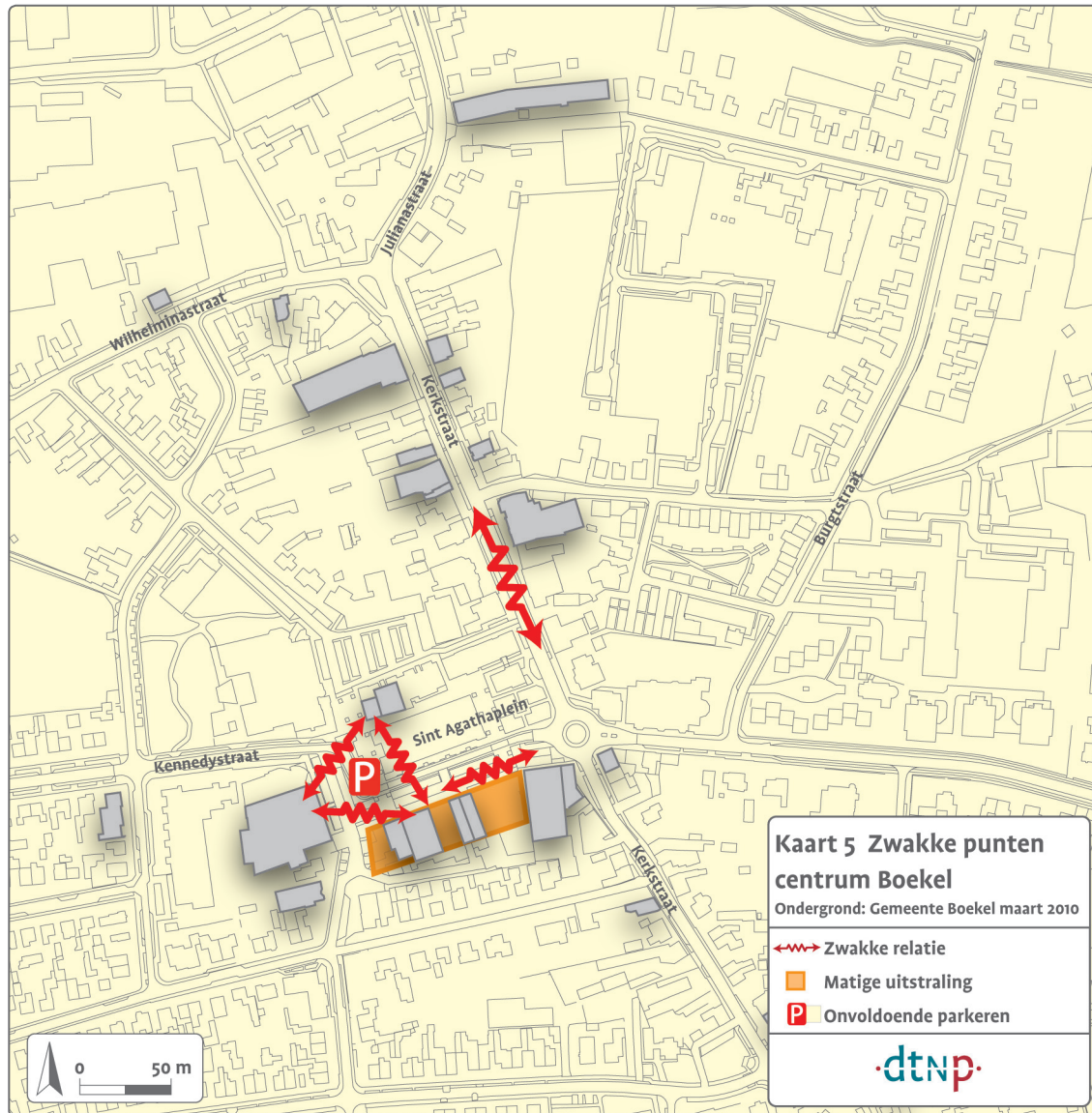
4.4 Verblifskwaliteit

Weinig verblijfswaarde Sint Agathaplein

Het centrum heeft een beperkte verblijfs-waarde. Het Sint Agathaplein is ingericht als verblijfsplein, maar staat behalve tijdens de weekmarkt en een aantal evenementen (kermis, BoeCult, ijsbaan etc.) een groot aantal dagen van het jaar leeg. Er is dan geen enkele aanleiding om op het kale plein te zijn. Voor de winkels aan de zuidwand en de Supercoop zijn de hele week de meeste mensen. Hier is echter nauwelijks verblijfs-ruimte omdat direct voor de winkels de parkeerstroken gesitueerd zijn. De voet-gangersstrook is smal en in combinatie met de barrières tussen winkels zorgt dit voor een korte verblijfsduur. Winkels worden hierdoor veelal doelgericht bezocht in plaats van in combinatie. Het ontbreken van verblijfsruimte voor de winkels zorgt er voor dat het hart van het dorpscentrum niet bruist.

De halvering van de verkeersintensiteit op de Kennedystraat na realisatie van de Randweg biedt een kans de barrière tussen de pleinzijden te slechten. Ook de minder hoge verkeersintensiteit in de toekomst op de





Kerkstraat biedt kansen voor een beter verblijfsklimaat langs deze weg. De Kerkstraat zal wel een belangrijke verkeersfunctie behouden. Het huidige verkeersprofiel met brede stoepen en langsparkeren sluit reeds goed aan bij de vestigingskwaliteiten die de commerciële functies avond-/nachthoreca, diensten en doelgericht bezochte winkels nodig hebben.

Wisselende kwaliteit commerciële wanden

Het Raadhuis is een fraai historisch pand in het centrum van Boekel. De noordelijke en westelijke pleinwand zien er eigentijds uit. Een groot deel van de zuidwand van het Sint Agathaplein is verouderd. De luifels en arcades geven een beklemmende indruk, maken veel schaduw en beperken het zicht op de winkels. Voor deze wand zijn plannen in ontwikkeling (hoofdstuk 3). In de Kerkstraat is een grote diversiteit aan panden aanwezig (verspringende rooilijnen en goothoogtes), passend bij het dorpse karakter van deze van oudsher al doorgaande route.

4-5 Conclusie SWOT-analyse

Het centrum van Boekel heeft nu nog een compleet aanbod. De functioneel-ruimtelijke structuur van het centrum van Boekel is echter verre van optimaal. Door de grote spreiding van de winkels over een te groot gebied en de matige parkeergelegenheid zal het functioneren van het centrum onder druk komen te staan, met meer leegstand als gevolg. Zonder ingrijpen zal het aanbod verder verschromelen omdat winkels niet profiteren van de aanwezigheid van sterke supermarkten (combinatiebezoek). Het functioneren van de supermarkt aan het Sint Agathaplein kan op termijn door het parkeerprobleem onder druk komen te staan.

Kaart 4 laat zien dat Aldi dan wel een belangrijke publiekstrekker is, maar dat de afstand tot de meeste winkels groot is. Op kaart 5 zijn alleen de winkelpanden ingetekend. Hierdoor wordt de matige relatie tussen de winkels aan de Kerkstraat en het Sint Agathaplein direct zichtbaar. Op alle locaties worden winkels afgewisseld met niet-winkelfuncties, zelfs tussen de trekkers Hema en Supercoop (tabel 1).

Tabel 1 Sterkte-/zwakteanalyse

Centrum Boekel

Omvang aanbod	+ +	Compleet aanbod boodschappenwinkels Sterke trekkers - Ontbreken daghoreca in kernwinkelgebied
Spreiding aanbod	- - - + + +	Winkelaanbod te verspreid gelegen/overal gaten in winkelwanden - Geen relatie Kerkstraat-Sint Agathaplein - Matige relatie pleinwanden Sint Agathaplein + Ligging Hema en Supercoop + Warenmarkt centrale locatie + Avondhoreca geclusterd
Bereikbaarheid	+ +	Centrale ligging centrum Centrum vanuit alle richtingen bereikbaar
Parkeren	- - +	Parkeercapaciteit Sint Agathaplein onvoldoende - Geen groot bronpunt parkeren in directe nabijheid winkelaanbod + Langsparkeren Kerkstraat
Verblijfsklimaat	- -	Weinig verblijfswaarde Sint Agathaplein - Matige uitstraling zuidwand Sint Agathaplein



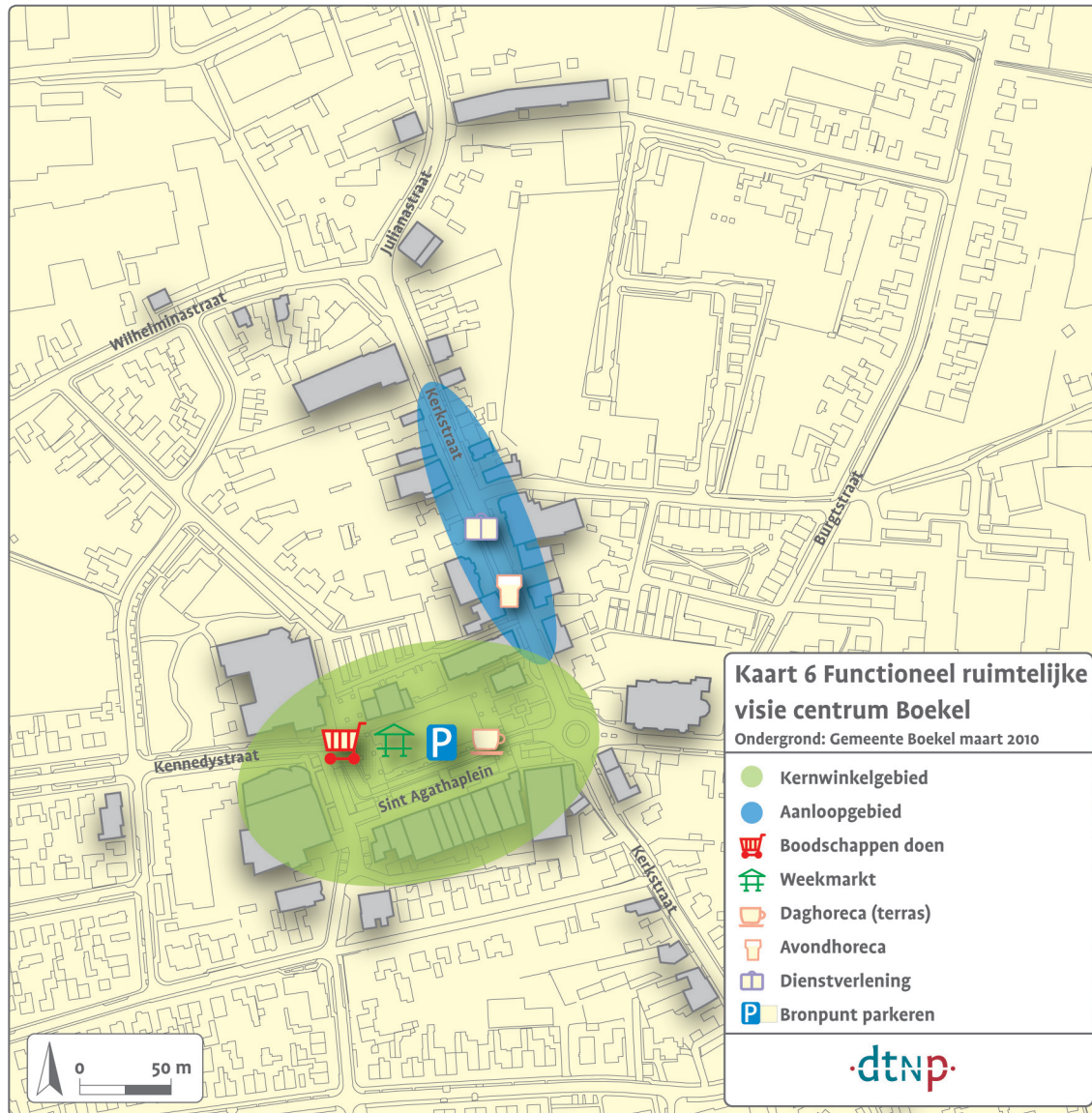
Parkeercapaciteit te klein en opgeknijpt



Hier is de verblijfsruimte..



.. maar hier zijn de mensen



5 Functioneel-ruimtelijke visie centrum

5.1 Gewenste functioneel-ruimtelijke structuur

St. Agathaplein: Compact boodschappencentrum

Om het huidige winkelvoorzieningsniveau van Boekel op peil te houden is concentratie van het winkelaanbod noodzakelijk. Het Sint Agathaplein biedt hiervoor de beste ruimtelijke mogelijkheden. Hier zijn reeds de meeste winkels voor het doen van boodschappen gevestigd. De plannen voor de pleinwanden bieden kansen voor verplaatsing van (boodschappen)winkels vanuit de Kerkstraat en buiten het centrum naar het plein.

Door het boodschappenaanbod op het Sint Agathaplein te clusteren, ontstaat een levendig en altijd druk dorpsplein. Op en aan het plein is ruimte voor:

- minstens één supermarkt, bij voorkeur twee;
- concentratie van het overige dagelijkse en semi-dagelijkse aanbod: ruime winkel-

- units in de wanden, voor uitbreiding, verplaatsingen en nieuwvestiging;
- groot bronpunt parkeren voor de winkels;
- weekmarkt en evenementen op het plein;
- daghoreca met een terras.

Kerkstraat: Diensten en horeca op zichtlocatie

Minder doorgaand verkeer in de Kerkstraat, betekent een betere oversteekbaarheid (verbetering verblijfskwaliteit). De Kerkstraat blijft de belangrijkste hoofdroute door de kern en is ook in de toekomst een uitstekend zichtbare en goede autobereikbare locatie met parkeergelegenheid voor de deur. Deze vestigingskwaliteiten bieden aanknopingspunten voor de verdere ontwikkeling van het noordelijk deel van de Kerkstraat als aanloopstraat (kaart 6). Hier is vooral ruimte voor avondhoreca, dienstverlening en doelgericht bezocht en autonoom functionerend winkelaanbod, zoals Van Rijbroek en Guitar King en eventueel ook aanbieders van fietsen of bruin- en witgoed.

Het noordelijke deel van de Kerkstraat wordt een aanloopstraat en biedt ruimte voor:

- een brede rijloper voor een goede (auto-) bereikbaarheid;

- brede stoepen (verblijfsruimte);
- behoud van langspaarkeermogelijkheden;
- eventuele verplaatsing avondhoreca en dienstverlening.

Het verschil in vestigingsklimaat dat ontstaat in de centrumdelen kernwinkelgebied (Sint Agathaplein) en aanloopstraat (Kerkstraat noord) leidt er toe dat ondernemers de kans krijgen te vestigen op de juiste plek vestigen. Door de veranderende vestigingskwaliteiten van beide centrumdelen wordt een proces van uitwisseling van functies in gang gezet.

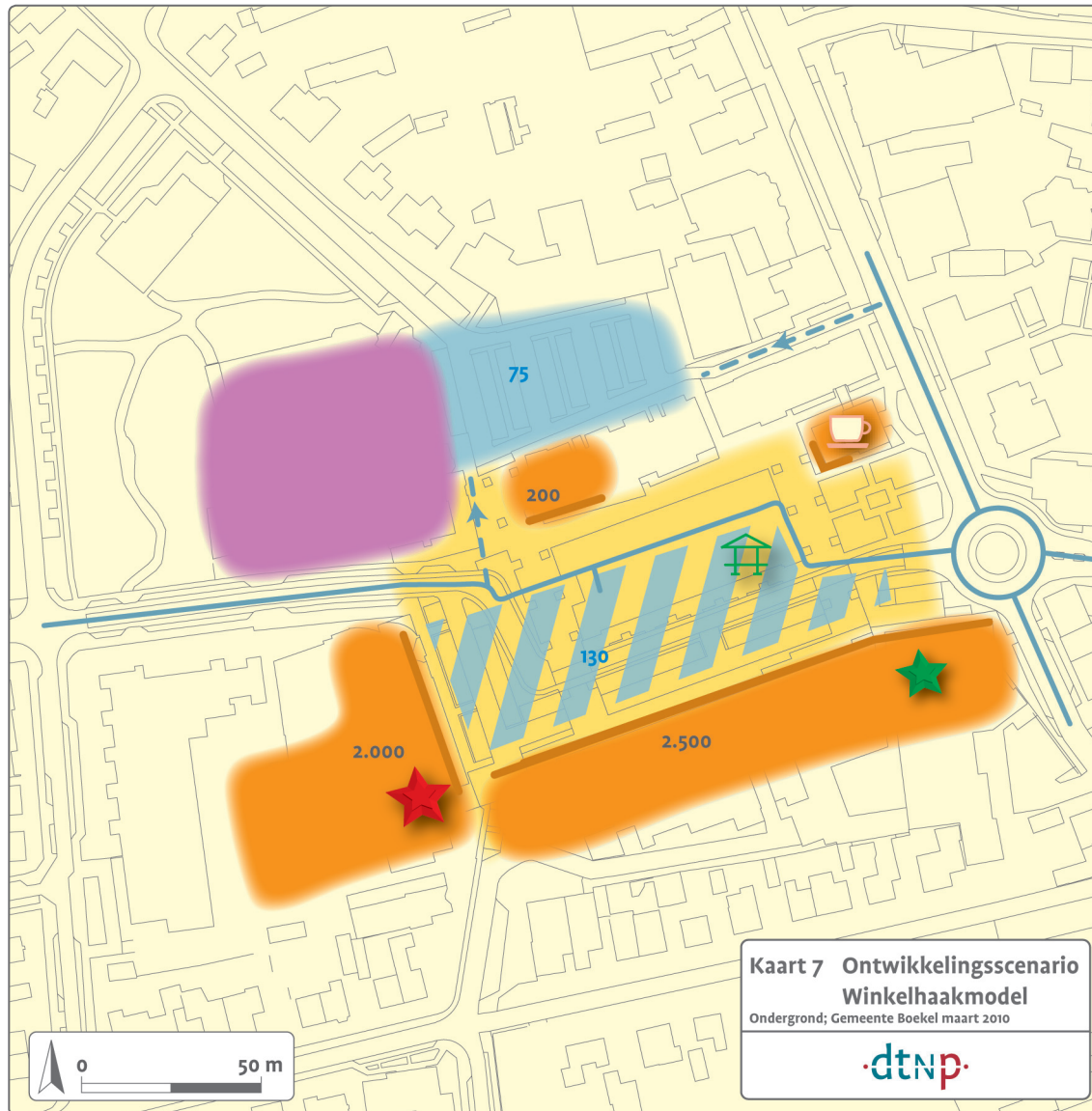
5.2 Uitwerking Sint Agathaplein

Om het Sint Agathaplein het boodschappen-centrum van Boekel te laten worden zijn een aantal wezenlijke ruimtelijke keuzes noodzakelijk. In deze uitwerking voor het Sint Agathaplein zijn twee mogelijke scenario's uitgewerkt, het Winkelhaakmodel en het Hoefijzermodel. Het Winkelhaakmodel gaat uit van versterking van de functioneel-ruimtelijke structuur van het boodschappencentrum, zonder grote uitbreidingen van het winkel-vloeroppervlak. In het Hoefijzermodel wordt ingezet op maximale concentratie van het boodschappenaanbod.

Ontwikkelingsscenario Winkelhaakmodel

De functioneel-ruimtelijke structuur van het centrum wordt met het Winkelhaakmodel versterkt door aan de west- en zuidzijde van het plein aaneengesloten winkelwanden te realiseren met alle entrees aan het plein (kaart 7). De ontwikkeling Hoek Buskensstraat voorziet in de gewenste afdichting van de zuidelijke pleinvand. De Buskensstraat krijgt hierdoor alleen nog een verkeersfunctie voor langzaam verkeer (fiets en voetganger). Daarnaast is het gewenst dat in de wand van de Supercoop ruimte gecreëerd wordt voor een of meer boodschappenwinkels, zodat ook deze zijde van de winkelhaak aantrekkelijker gemaakt wordt. Alle winkels, ook de supermarkt, dienen hun enige entree aan het plein te hebben, zodat combinatiebezoek maximaal gestimuleerd wordt. Leegstand en nieuwe winkelunits worden bij voorkeur zoveel mogelijk opgevuld met verplaatsingen elders uit de kern.

In dit ontwikkelingsscenario kan Nia Domo op haar huidige locatie herontwikkeld worden. Een belangrijk aandachtspunt bij de herontwikkeling is dat Nia Domo een op het



Kaart 7 Ontwikkelingsscenario Winkelhaakmodel
 Ondergrond; Gemeente Boekel maart 2010
 dtnp

plein georiënteerde opzet krijgt, zodat het Sint Agathaplein het dorpsplein van Boekel blijft.

In ontwikkelingsscenario Winkelhaakmodel wordt uitgegaan van een herinrichting van de openbare ruimte. In plaats van een functionele opdeling wordt ingezet op een multifunctionele indeling. Op deze wijze wordt (flexibiliteit in de) ruimte gewonnen. In dit model gaan we uit van één groot centraal evenemententerrein. Op het moment dat er geen evenement gehouden wordt, kan op dit plein geparkeerd worden. Ook de weekmarkt (dinsdagochtend) kan op dit plein blijven plaatsvinden. De weg langs het Sint Agathaplein wordt in de voorgestelde situatie verlegd en ligt ten noorden van het evenementenplein. Halverwege het plein wordt bij voorkeur de in- en uitgang van het plein gerealiseerd. In dit model wordt het Sint Janplein vanaf de Kennedystraat/Sint Agathaplein autobereikbaar gemaakt. De situatie van meervoudig ruimtegebruik op het Sint Agathaplein heeft een aantal grote voordelen:

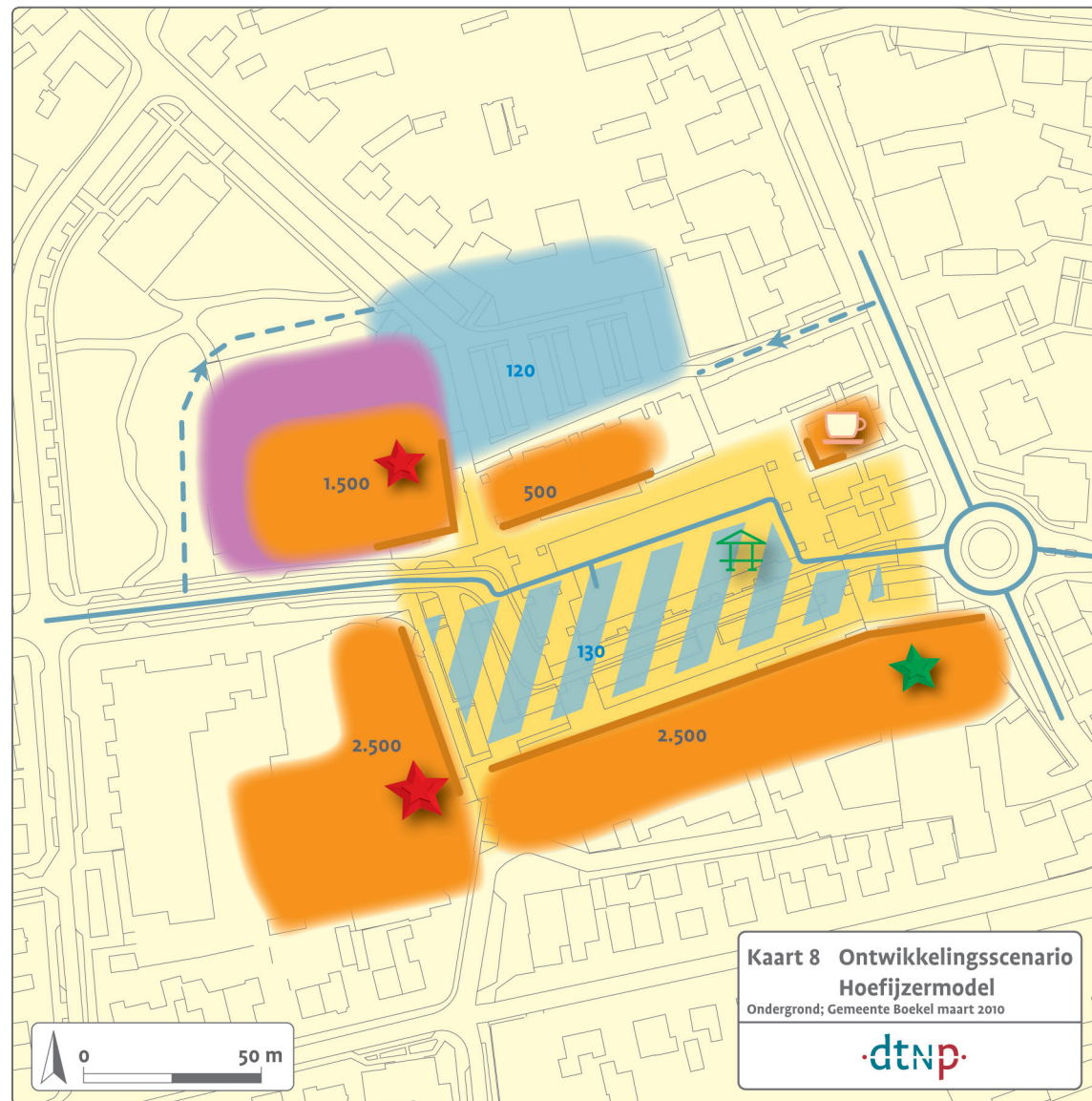
- de parkeercapaciteit centraal voor de winkels neemt sterk toe;
- langs de winkelwanden kan meer verblijfsruimte gerealiseerd worden met

mogelijkheden voor verdere aankleding (toevoeging openbaar groen), waardoor de verblijfskwaliteit toeneemt;

- verblijfsruimte aan de noord- en oostzijde van het plein blijft behouden;
- door het meervoudig ruimtegebruik gebeurt er altijd iets op het plein en ontstaat een levendig dorpsplein voor de inwoners van Boekel.

Ontwikkelingsscenario Hoefijzermodel

In het ontwikkelingsscenario Hoefijzermodel wordt uitgegaan van maximale concentratie van het boodschappenaanbod rondom het plein. Dit model vormt daarmee een verdere uitbreiding ten opzichte van het vorige model. Er komt een tweede supermarkt met een entree aan het plein (bijvoorbeeld verplaatsing Aldi) op de locatie Nia Domo. Hierdoor krijgt het boodschappencentrum een sterke impuls waardoor verplaatsing en nieuwvestiging van andere boodschappenwinkels wordt gestimuleerd. De winkelruimten in de noordwand van het Sint Agathaplein kunnen bij gebleken succes verder richting gemeentehuis worden uitgebreid. Door de toevoeging van winkel-aanbod aan de noordzijde van het Sint Agathaplein, waaronder mogelijk Aldi, heeft





Kerkstraat noord: beste plek voor dienstverlening



Beide scenario's gaan uit van multifunctioneel plein



Raadhuis mooie centrale locatie voor daghoreca

het de voorkeur het Sint Janplein vanaf de Kennedystraat te ontsluiten (kaart 8). Op deze wijze wordt het parkeerterrein Sint Janplein van de westzijde beter bereikbaar en kan de bevoorrading van de supermarkt aan de achterzijde geregeld worden. Ook in dit scenario wordt uitgegaan van een groot evenementenplein dat tevens dienst doet als parkeerterrein, en van afdichting van de winkelwand aan de zuidkant. Ten opzichte van het Winkelhaakmodel heeft het Hoefijzermodel een aantal voordelen:

- het voorzieningenniveau van Boekel kan door de maximale concentratie het beste gewaarborgd worden;
- het parkeerterrein Sint Janplein wordt door het boodschappenpubliek, door de toevoeging van een primair bezoekdoel, (supermarkt) veel intensiever gebruikt dan nu het geval is;
- toevoeging van commercieel vastgoed brengt de herontwikkeling van Nia Domo vanuit financieel oogpunt mogelijk dichterbij;
- de winkelwand aan de noordzijde (nu enkel Bruna en bakker Van de Ven) worden nadrukkelijker onderdeel van het kernwinkelgebied.

In beide scenario's gaan we uit van het toevoegen van daghoreca in de vorm van een lunchroom of grandcafé. Het pand dat hiervoor qua ligging (gunstige bezonning voor een terras en zicht op het levendige plein) en uitstraling (fraai historisch pand) veruit het beste voor leent, is het Raadhuis van Boekel.

Conclusies scenario's

De scenario's in deze centrumvisie zijn in lijn met de stedenbouwkundige aanzet voor de centrumvisie, voor wat betreft de (afdichting) van de pleinwanden*. In de stedenbouwkundige aanzet van Croonen wordt niet van een parkeeroplossing op het plein uitgegaan.

Beide gepresenteerde ontwikkelingsscenario's gaan uit van één groot centraal evenementenplein waar geparkeerd kan worden wanneer er geen evenementen zijn (meervoudig ruimtegebruik) en waar de (winkel)wanden worden versterkt en meer dan nu op het plein georiënteerd zijn. Beide scenario's bieden met de ontwikkeling van een aantrekkelijk bood-

* Croonen Adviseurs (2009), Visie van het college ter kennisname aan de raad'



Zuidwand aantrekkelijk en overzichtelijk maken



Combinatie Nia Domo en commercieel vastgoed?



Sint Janplein autobereikbaar maken vanaf westkant

schappenplein een goed toekomstperspectief voor de voorzieningenstructuur voor Boekel centrum. Het Hoefijzermodel gaat uit van een verder doorgevoerde concentratie van het winkelaanbod (alle trekkers in het centrum) en is daarmee sterker dan het Winkelhaakmodel. Het Hoefijzermodel biedt door de maximale concentratie van het boodschappenaanbod een meer duurzame winkelstructuur voor Boekel op lange termijn dan het Winkelhaakmodel. In dat opzicht kan het Winkelhaakmodel het na te streven ontwikkelingsmodel zijn voor de korte termijn (komende vijf jaar) en kan op termijn worden ingezet op uitbreiding op dit model in de richting van het Hoefijzermodel.

5.3 Actieprogramma

Nadat de gewenste ruimtelijk-functionele structuur van Boekel centrum is vastgesteld, is het aan de belanghebbende partijen om samen te werken aan de realisatie van deze structuur. Een goede overlegstructuur tussen de gemeente en betrokken ondernemers is essentieel. Bij de totstandkoming van deze centrumvisie was sprake van een intensieve samenwerking tussen gemeente Boekel,

ondernemersvereniging Boekel en KvK Brabant. Het is gewenst dat overheid en bedrijfsleven regelmatig blijven overleggen over initiatieven en het te voeren beleid. Deze uitwisseling van informatie kan leiden tot een doelmatiger inzet van middelen, zowel door de overheid als door marktpartijen. Het in te stellen centrummanagement is hiervoor een geschikte samenwerkingsvorm, waarbij op een zelfde wijze als bij de totstandkoming van deze centrumvisie de samenwerking kan worden gezocht.

Hieronder is een aantal concrete projecten geformuleerd die voortvloeien uit de centrumvisie (kaart 9). Per project is aangegeven wat de doelstelling is (doel) en welke acties ondernomen kunnen worden (actie):

1. herinrichting centrum;
2. aanpassen verkeer- en parkeerstructuur;
3. versterking zuidelijke winkelwand;
4. ontwikkeling Hoek Buskensstraat;
5. toevoegen dagwinkels bij Supercoop;
6. herontwikkeling Nia Domo;
7. daghoreca in Raadhuis;
8. verplaatsingsplan voor ondernemers;
9. uitstraling panden.

Project 1 Herinrichting centrum

Doel	<ul style="list-style-type: none"> • een centrum met een levendig plein en verblijfskwaliteit
Actie	<ul style="list-style-type: none"> • herinrichtingsplan voor het plein opstellen met aandacht voor verblijfskwaliteit (openbaar groen) en de voorwaarden van de verschillende functies: verblijven, evenementen, weekmarkt, parkeren; • benodigde ruimte per functie afstemmen ten behoeve van een inrichting met mogelijkheden voor flexibel en meervoudig ruimtegebruik

Project 2 Aanpassen verkeer- en parkeerstructuur

Doel	<ul style="list-style-type: none"> • een goede verkeersafwikkeling die aansluit bij de gewenste inrichting van het centrum • bereikbaarheid en parkeergelegenheid afstemmen op behoefte boodschappenpubliek
Actie	<ul style="list-style-type: none"> • voorstel voor de wijziging in de verkeersstructuur op Sint Agathaplein beoordelen op haalbaarheid • onderzoek naar logische rijroutes tussen parkeerlocaties Sint Agathaplein en Sint Janplein (rondom Nia Domo complex); • afwikkeling bevoorrading supermarkt(en) meenemen in onderzoek

Project 3 Versterking zuidelijke winkelwand

Doel	<ul style="list-style-type: none"> • Van zuidwand Sint Agathaplein een aantrekkelijke winkelwand maken
Actie	<ul style="list-style-type: none"> • commerciële wanden in het zicht brengen (arcades verwijderen), op één lijn met de rest van de zuidwand; • afspraken maken met eigenaren/mogelijke ontwikkelende partijen • hervestiging van de bibliotheek

Project 4 Ontwikkeling Hoek Buskensstraat

Doel	<ul style="list-style-type: none"> winkelontwikkelingen in lijn met centrumvisie brengen
Actie	<ul style="list-style-type: none"> toetsen van ontwikkelingsplan hoek Buskensstraat op uitgangspunten centrumvisie (o.a. entree aan het plein, afdichting gat met behoud doorgang voor voetgangers en fietsers); afspraken maken met ontwikkelende partijen juridisch-planologisch verankeren (bestemmingsplan)

Project 5 Toevoeging dagwinkels bij Supercoop

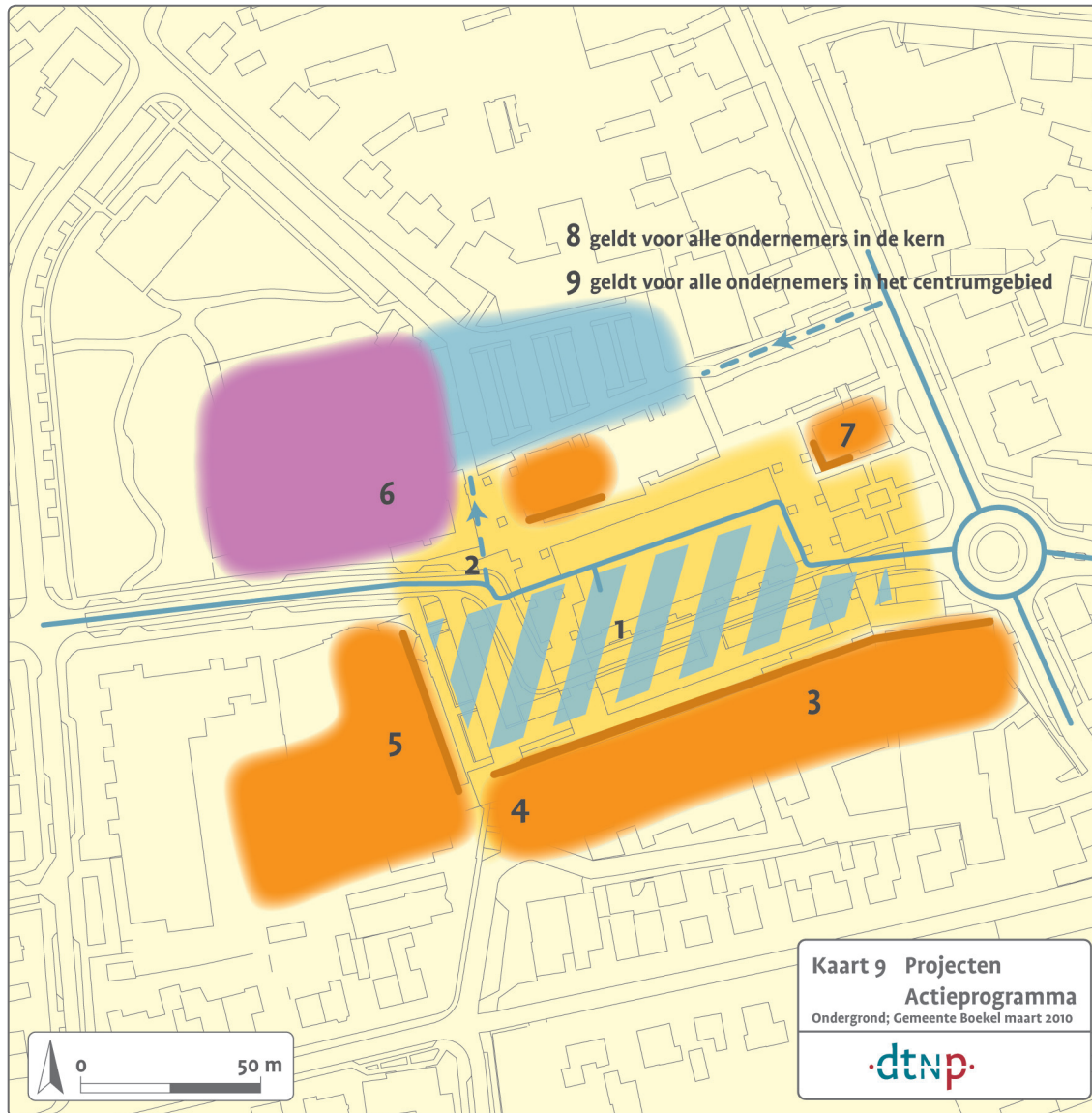
Doel	<ul style="list-style-type: none"> Van westwand Sint Agathaplein een aantrekkelijke winkelwand maken
Actie	<ul style="list-style-type: none"> onderzoeken ruimtelijke mogelijkheden verschuiven winkeloppervlak Supercoop naar achteren of zuiden; bestaande functies in westwand herschikken om ruimte te bieden aan enkele winkelunits aan westzijde plein; afspraken maken met eigenaren/mogelijke ontwikkelende partijen

Project 6 Herontwikkeling Nia Domo

Doel	<ul style="list-style-type: none"> Nia Domo op aantrekkelijke wijze aan plein koppelen
Actie	<ul style="list-style-type: none"> onderzoek of een herontwikkeling met commercieel vastgoed mogelijk is; plan toetsen op de ruimtelijke opzet (gericht op plein); afspraken maken ontwikkelende partij

Project 7 Daghoreca in Raadhuis

Doel	<ul style="list-style-type: none"> Daghoreca en terras toevoegen aan Sint Agathaplein
Actie	<ul style="list-style-type: none"> inventarisatie interesse voor dit pand bij horeca-ondernemers uit Boekel; horecafunctie mogelijk maken in bestemmingsplan



Project 8 Vestigingsplan voor ondernemers

Doel	<ul style="list-style-type: none"> winkels naar de gewenste locatie
Actie	<ul style="list-style-type: none"> inventarisatie bij ondernemers (zowel winkels, horeca als diensten) naar verplaatsingsbereidheid; afspraken maken over aantrekken en doorverwijzen ondernemers naar de gewenste locatie (Sint Agathaplein of Kerkstraat)

Project 9 Uitstraling panden

Doel	<ul style="list-style-type: none"> aantrekkelijke uitstraling winkelfronten
Actie	<ul style="list-style-type: none"> opstellen richtlijnen met betrekking tot uitstallingen (uitstallingsbeleid) en uitstraling panden; toezicht door ondernemersvereniging (centrummanagement)

Bijlage 1 Begeleidingscommissie

Tijdens de totstandkoming van de centrumvisie heeft enkele malen overleg plaatsgevonden met een begeleidingscommissie bestaande uit:

De heer P. Bos	Gemeente Boekel (burgemeester)
De heer T. van de Loo	Gemeente Boekel (wethouder)
De heer J. van Kasteren	Gemeente Boekel
Mevrouw H. Dam	Gemeente Boekel
Mevrouw E. Wijnen	Gemeente Boekel
Mevrouw M. Munnecom	Kamer van Koophandel Brabant
Mevrouw K. van Sleuwen	Ondernemersvereniging Boekel
De heer R. van den Tillaart	Ondernemersvereniging Boekel

Bijlage 2 Branche-indeling

Branchegroep	Branche
Supermarkten	<ul style="list-style-type: none">• Supermarkten
Overig dagelijks	<ul style="list-style-type: none">• Persoonlijke verzorging• Speciaalzaken (versspeciaalzaak, minisuper, slijter, tabak en lectuur)
Mode	<ul style="list-style-type: none">• Kleding en modeaccessoires• Schoenen en lederwaren
Overig niet-dagelijks	<ul style="list-style-type: none">• Warenhuizen• Luxe (juwelier, optiek, huishoudelijke en cadeau-artikelen, antiek en kunst)• Sport• Hobby, spel en media• Wit/bruingoed computershops• Overig in en om het huis (plant/dier, fiets- en autoaccessoires, doe-het-zelf)• Overige detailhandel
Volumineus aanbod	<ul style="list-style-type: none">• Woninginrichting (o.a. meubelen, keukens, sanitair, vloerbedekking)• Bouwmarkten• Tuincentra

Bijlage 3 Winkelaanbod centrum Boekel

	Centrum Boekel	Centra van kernen met 8.000 inwoners
Supermarkten	2.250	1.560
Overig dagelijks	741	720
<i>versspeciaalzaken</i>	216	320
<i>persoonlijke verzorging</i>	525	400
Mode	1.353	1.192
<i>kleding en accessoires</i>	1.138	992
<i>schoenen, lederwaren</i>	215	200
Overig niet-dagelijks	1.690	1.888
<i>warenhuis</i>	400	144
<i>luxe</i>	443	456
<i>sport</i>	-	88
<i>hobby, spel, media</i>	360	280
<i>bruin/witgoed, computer</i>	-	184
<i>overig in en om huis</i>	487	584
<i>overige detailhandel</i>	-	152
Volumineus	107	616
<i>woninginrichting</i>	107	584
<i>bouwmarkten</i>	-	32
<i>tuincentra</i>	-	-
TOTAAL	6.141	5.976

Bijlage 4 Distributieve mogelijkheden

Distributie planologisch onderzoek (dpo)

In vroegere dpo's werd het haalbare winkelaanbod vaak nauwkeurig berekend. Door grote onderlinge verschillen in typen winkelgebieden, branches en winkelformules moeten dergelijke berekeningen genuanceerd worden beoordeeld. De haalbaarheid van winkels wordt veel meer bepaald door de potentiële functie en kwaliteit van het winkelgebied. Niettemin kan een kwantitatieve analyse van vraag en aanbod een indicatie geven van overbewinkeling of uitbreidingspotenties.

We maken twee verschillende distributieve analyses:

- dagelijks aanbod op gemeentelijk niveau;
- niet-dagelijks aanbod in het centrum (excl. volumineuze branches).

Variabelen

Bij deze kwantitatieve analyse gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de omzet per hoofd, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het omzetpotentieel terecht komt in het betreffende winkelgebied (koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloei (koopkrachttoevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m² winkelvloeroppervlak) en benodigde omzet per m² vwo (vloerproductiviteit) een rol.

Verzorgingsgebied

Bij de berekening van de toekomstige uitbreidingspotenties van het winkelaanbod in de kern Boekel gaan wij uit van een primair verzorgingsgebied dat bestaat uit de eigen gemeente, oftewel Boekel en

Venhorst. Venhorst heeft nagenoeg geen eigen winkelaanbod meer en inwoners uit Venhorst zijn voor de dagelijkse aankopen in belangrijke mate op Boekel georiënteerd. Op basis van de prognoses van de provincie Noord-Brabant en de woonvisie van de gemeente Boekel gaan we voor 2020 uit van ± 10.000 inwoners in de gemeente Boekel (± 8.300 in Boekel en ± 1.700 in Venhorst)*.

Gemiddelde omzet per inwoner

In distributieve berekeningen gaan we uit van de landelijk gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar. Bij de gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking zijn niet alleen bestedingen van consumenten meegenomen, maar ook bestedingen van bedrijven in winkels.

We maken onderscheid tussen winkels met dagelijks aanbod en winkels met niet-dagelijks aanbod, exclusief volumineus aanbod. Winkels met dagelijks aanbod zijn supermarkten, versspeciaalzaken en winkels in persoonlijke verzorging (o.a. drogisterij). Winkels met niet-dagelijks aanbod zijn modewinkels (kleding, schoenen en lederwaren) en winkels met overig niet-dagelijks aanbod (o.a. warenhuizen, huishoudelijke artikelen, sportzaken, speelgoedzaken, winkels in wit- en bruinoed). Tuincentra, bouwmarkten en winkels in woninginrichting vallen hier dus buiten.

In Nederland is de totale omzet van winkels in 2008 circa € 84,2 mld (exclusief BTW). Dit betekent een gemiddelde omzet per hoofd van de

bevolking per jaar van € 5.130. Hiervan wordt € 2.260 omgezet in winkels met dagelijks aanbod en € 2.140 in winkels met niet-dagelijks aanbod**. Wanneer het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied afwijkt van het Nederlands gemiddelde is het gewenst de gemiddelde omzetcijfers per hoofd aan te passen. Voor winkels met dagelijks aanbod is het gebruikelijk het omzetcijfer per hoofd aan te passen met een correctie van $\frac{1}{4}$ van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het Nederlands gemiddelde. Voor winkels met niet-dagelijks aanbod is het gebruikelijk een correctie door te voeren van $\frac{1}{2}$ van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het gemiddelde.

Omdat het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente Boekel iets lager ligt (10%) dan het landelijk gemiddelde (CBS, 2009), gaan we uit van aangepaste omzetcijfers per inwoner. Voor winkels met dagelijkse artikelen gaan wij in Boekel uit van € 2.205 ($\text{€ } 2.260 - (\frac{1}{4} \times 10\% \times \text{€ } 2.260)$). Voor winkels met niet-dagelijkse artikelen in de kern Boekel gaan we uit van € 2.035 ($\text{€ } 2.140 - (\frac{1}{2} \times 10\% \times \text{€ } 2.140)$).

Koopkrachtbinding en -toevloeiing

Niet alle bestedingen van inwoners in Boekel en Venhorst komen terecht in het winkelapparaat van Boekel. Het aandeel van de totale bestedingen van inwoners uit de eigen kern dat terecht komt in de eigen winkels noemen we de koopkrachtbinding. Daarnaast ontvangen de winkels in Boekel ook bestedingen van inwoners van buiten het primaire verzorgingsgebied. Dit aandeel binnen de totale omzet noemen we de koopkrachttoevloeiing.

* Gemeente Boekel (2009), Woonvisie 2010-2020, Belangen in balans
Provincie Noord-Brabant (2008), Beleidsnota Bevolkingsprognose 2008

Voor de kern Boekel sluiten we grotendeels aan bij de gemiddelde koopkrachtbinding en -toevoeiing in de dagelijkse sector in kernen met een vergelijkbaar aantal inwoners en afstand tot een kern van hogere orde*. Door de aanwezigheid van meerdere grotere centra in de omgeving, zal Boekel ook op termijn zich in de eerste plaats als boodschappencentrum moeten blijven profileren. Uitgaande van een compact centrum met een compleet en sterk boodschappenaanbod gaan we ook uit van mogelijk iets hogere koopkrachtbinding dan gemiddeld, voor zowel dagelijks winkelaanbod als niet-dagelijks winkelaanbod. Het niet-dagelijkse winkelaanbod zal mee kunnen profiteren van de extra supermarkt- en andere boodschappenbezoeken. Bovendien bestaat het niet dagelijks winkelaanbod grotendeels uit boodschappenaanbod (semi-dagelijks, o.a. Hema, Marskramer, Zeeman en Bruna). De koopkrachttoevoeiing naar Boekel is naar verwachting beperkt. In de directe omgeving ligt een aantal kleinere kernen (onder andere Erp, Handel, Volkel, Landhorst). De inwoners van deze kleine kernen zijn echter in belangrijke mate op Veghel, Uden of Gemert georiënteerd.

Gemiddelde omzet per m²

In Nederland bedraagt de gemiddelde omzet per m² (uit de verkoop aan consumenten en bedrijven) in winkels met dagelijks aanbod circa € 6.530,- (excl. BTW). In meer landelijke gebieden ligt de gemiddelde omzet in de regel iets lager. Aangezien het grootste deel van het dagelijks aanbod uit supermarktaanbod bestaat (hogere omzetten), gaan we uit van een nagenoeg gemiddelde omzet: € 6.500,-. In winkels met niet-dagelijks aanbod (zonder tuincentra, bouwmarkten en winkels in

* Bolt (2003), Winkelvoorzieningen op waarde geschat

woninginrichting) bedraagt de gemiddelde omzet per m² circa € 2.950,- (excl. BTW)**. Ondernemers kunnen in hun winkel in kleinere, landelijk gelegen kernen, door de lagere huisvestinglasten, uit de voeten met een lagere omzet per m²: € 2.500,-.

Indicatie distributieve mogelijkheden

Op basis van bovenstaande cijfers wordt een indicatieve berekening gemaakt van de distributieve mogelijkheden voor de dagelijkse sector Boekel. De marktruimte die berekend wordt, kan in zijn geheel aan het centrum toegeschreven worden, omdat de concentratie van al het winkelaanbod (exclusief volumineuze branches) op deze locatie wordt nagestreefd.

Indicatie uitbreidingsruimte dagelijks winkelaanbod in Boekel in 2020

Inwoners primair verzorgingsgebied	10.000
Omzet/inwoner (excl. BTW)	€ 2.205
Koopkrachtbinding	80 à 85%
Koopkrachttoevoeiing	10%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 19,6 à 20,9 mln
Omzet/m ² (excl. BTW)	€ 6.500
Potentieel aanbod (m ² wvo)	3.000 à 3.200
Aanwezig aanbod (m ² wvo)	3.000
Uitbreidingsruimte aanbod (m ² wvo)	beperkt

** HBD (2009), Bestedingen en marktaandelen 2007

Indicatie uitbreidingsruimte niet-dagelijks winkelaanbod in Boekel in 2020

Inwoners primair verzorgingsgebied	10.000
Omzet/inwoner (excl. BTW)	€ 2.235
Koopkrachtbinding	40 à 45%
Koopkrachttoevoeiing	10%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 9,1 à 10,2 mln
Omzet/m ² (excl. BTW)	€ 2.500
Potentieel aanbod (m ² wvo)	3.600 à 4.100
Aanwezig aanbod (m ² wvo)	4.500
Uitbreidingsruimte aanbod (m ² wvo)	nihil

Bijlage 5 Programma boodschappencentrum

Indicatief haalbare branchering boodschappencentrum Boekel	Omvang (m ² bvo)
Dagelijks aanbod <i>servicesupermarkt</i> <i>discountsupermarkt</i> <i>versspeciaalzaken</i> <i>drogisten</i>	3.500
Semi-dagelijks en niet-dagelijks* <i>textielwinkel</i> <i>basismode</i> <i>warenhuis</i> <i>huishoudelijke artikelen</i> <i>lectuur en kantoorartikelen</i> <i>bloemist</i> <i>optiek</i> <i>overig niet-dagelijks</i>	3.000
Overige commerciële functies <i>daghoreca</i> <i>dienstverlening</i>	500
TOTAAL	7.000

* In dit indicatief haalbare programma voor een boodschappencentrum is niet uitgegaan van de aanwezigheid van zelfstandige zeer doelgericht bezochte zaken die autonoom hun bezoekers trekken (niet afhankelijk van het boodschappencentrum). In Boekel zijn deze aanbieders er wel (Van Rijbroek, Guitar King). Deze winkels vormen een interessante aanvulling en kunnen als extra aanbod worden meegenomen.