

CONCEPT

QUICKSCAN EN RISICO- ANALYSE CENTRUMPLAN BOEKEL

22 NOVEMBER 2017



BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>>>>>>



**QUICKSCAN EN RISICO-
ANALYSE
CENTRUMPLAN BOEKEL**

22 NOVEMBER 2017

Status:
Definitief

CONCEPT

Datum:
22 november 2017

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 Leisure
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©.

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>>>>>>

Projectnummer: 2017.A.646

Referentie: 2017.A.646 QS Behoeftte stedelijke functies centrumplan Boekel Definitief

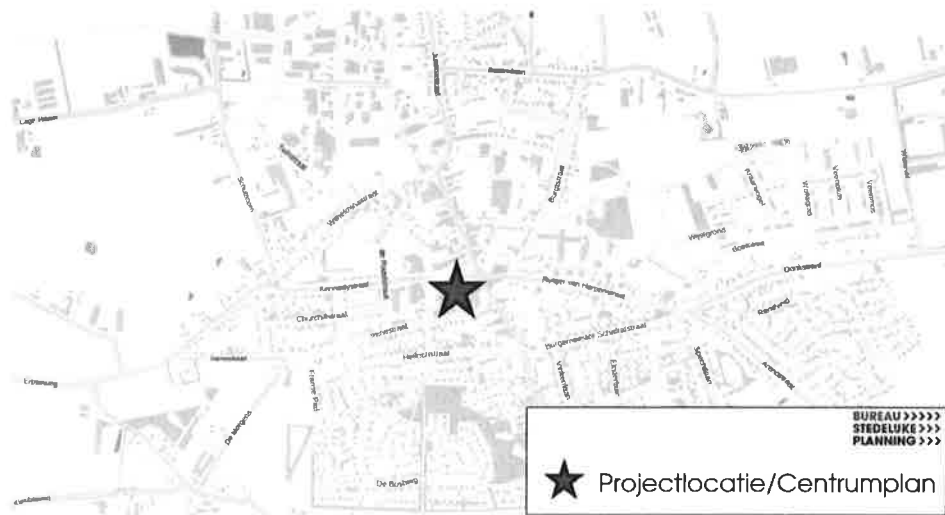
INLEIDING EN SAMENVATTING	7
1 PROJECT EN SITUATIEBESCHRIJVING	10
1.1 HUIDIGE SITUATIE BOEKEL	
1.2 CENTRUMPLAN BOEKEL ZUIDELIJKE WAND	
2 BEHOEFTERAMING WINKELS EN ANDERE VOORZIENINGEN.....	14
2.1 BELEIDSKADER	
2.2 ONTWIKKELING VRAAG EN AANBOD	
2.3 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
2.4 EERSTE CONCLUSIES QUICKSCAN	

INLEIDING EN SAMENVATTING

In Boekel wordt het centrum aangepakt. Een deel van de (her)ontwikkelingen heeft hierbij reeds plaats gevonden. Op dit moment voorziet het centrumplan Boekel primair in de herontwikkeling van de zuidelijke wand van het Sint Agathaplein in Boekel.

In de herontwikkeling moet de positie van het plein als boodschappen-cluster van Boekel versterkt worden en de gebruiks-, verblijfs-, en ontmoetingswaarde van het plein worden vergroot door invulling met goede horeca en terrassen. Dit gebeurt onder meer door de verplaatsing van bestaande winkels naar de zuidkant van het centrumplan.

De gemeente Boekel heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd als eerste onderdeel van een laddertoets een quickscan annex risicoanalyse uit te voeren, waarin de behoefte voor detailhandel op hoofdlijnen plaatsvindt. Op termijn kan deze worden gecompleteerd tot een onafhankelijke en krachtige ladderonderbouwing voor zowel detailhandel als de overige commerciële voorzieningen.



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE CENTRUMPLAN ZUIDKANT
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

De opbouw van de quickscan is als volgt: in hoofdstuk één worden de huidige situatie en de beoogde situatie beschreven. In het tweede hoofdstuk wordt eerst een context gevormd door een overzicht van beleid en de ontwikkelingen van vraag en aanbod, waarna er wordt ingegaan op de actuele regionale behoefte van waaruit eerste conclusies getrokken worden met betrekking tot de quick scan.

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.
- Het verplaatsing van dagelijkse winkels vanaf de Kerkstraat naar het Sint Agathaplein is onderdeel van deze ontwikkeling. De te realiseren zuidelijke wand aan het plein vormt een uniform gebouw met detailhandel op de begane grond en koop- en huur appartementen op de verdieping.
- Zowel sloop als nieuwbouw zullen gefaseerd plaatsvinden waarbij huidige winkeliers worden ondergebracht in tijdelijke huisvesting.

Ontwikkeling 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.

Negatieve effecten beperkt door wegbestemmen detailhandelsmeters elders

- 
- Door herontwikkeling van panden aan de Kerkstraat naar met name woningen verdwijnt ca. 5.150 m² bvo (is circa 4.100 m² wvo) in panden waar een detailhandelsbestemming op rust(te). Ook de Boerenbond zal op termijn vertrekken/verplaatsen waardoor het totale wegbestemming fors toeneemt.
- De winkeldichtheden liggen voor zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel ook na ontwikkeling van de zuidelijke wand lager dan het landelijk gemiddelde.
- Door de bevolkingsgroei ontstaat er een beperkte marktruimte voor de dagelijkse detailhandel (en daarmee ook de behoefte aan meer supermarktmeters). Deze uitbreidingsruimte is voor de dagelijkse sector beperkt (circa 200 m² wvo).
- Voor de niet-dagelijkse sector is er sprake van een duidelijke overcapaciteit. Het huidige aanbod is ruim en ook met de verwachte beperkte bevolkingsgroei ontstaat er onvoldoende marktruimte om tot een balans te komen. Echter, deze overcapaciteit wordt gevormd door de in de kern aanwezige grootschalige detailhandelsvestigingen buiten het centrum

(Boerenbond- Pets Place). Aangezien Boerenbond op termijn vertrekt vanaf de huidige locatie zal het niet-dagelijkse aanbod normaliseren.

Risico-analyse

Wanneer we de uitkomsten van deze quickscan confronteren met de vereisten vanuit de ladder trekken we de volgende conclusies:

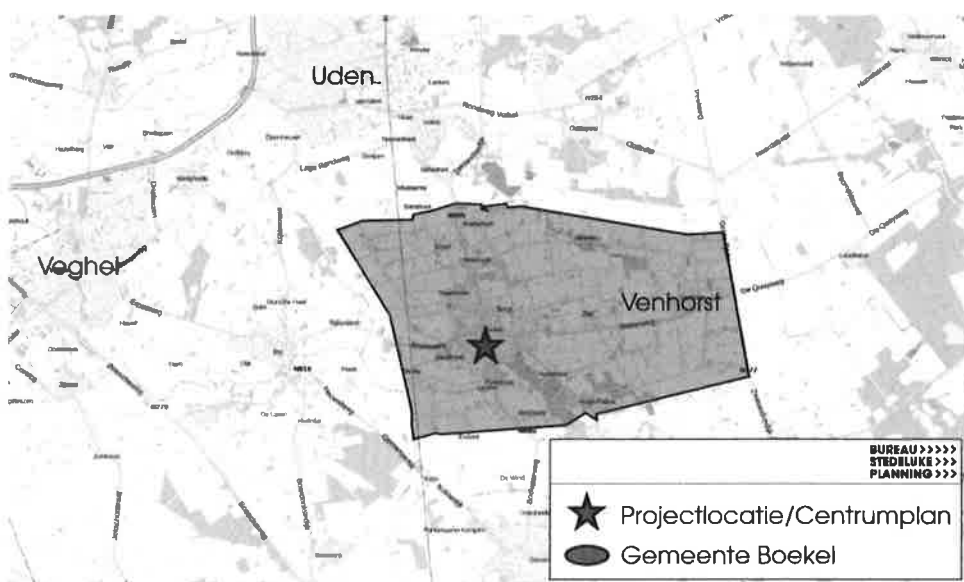
- Door de combinatie van sloop/nieuwbouw is het totale areaal aan nieuwe commerciële functies beperkt. Ervan uitgaande dat de achtergelaten meters van de dagelijkse winkel anders ingevuld gaan worden, gaat het om een toevoeging van 200 m² wvo aan detailhandel (of het equivalent daarvan aan andere centrumfuncties dan detailhandel).
- De toevoeging van stedelijke functies in deze orde van grootte is weliswaar ladderplichtig, maar gaat begeleid met ca. 4.100 m² wvo (5.150 m² bvo) in panden waar een detailhandelsbestemming op rustte. Feitelijk wordt het (potentiële) winkelaanbod eerder kleiner dan groter. Daarbij komt dat wordt ingezet op concentratie in, en daarmee versterking van een bestaand centrumgebied. Dit past in het beleid van zowel de gemeente Boekel als de provincie Noord-Brabant.
- Uit een eerste indicatieve behoeftetoets blijkt dat de voorgenomen uitbreiding van het dagelijkse aanbod c.q. supermarktaanbod in Boekel goed te motiveren is. Hierin schuilt betrekkelijk weinig risico. Voor niet-dagelijkse detailhandel is het risico wat groter. Dit zal in de uitgebreide laddertoets te zijner tijd nader uitgewerkt moeten worden. Hetzelfde geldt ook voor andere commerciële functies dan detailhandel. Een kwalitatieve argumentatie, waarvoor in deze rapportage een eerste aanzet is gegeven, zal hier een belangrijk onderdeel van moeten uitmaken. Veel hierbij hangt af van de mate waarin op locaties buiten het centrumgebied daadwerkelijk detailhandel wegbestemd kan worden.

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

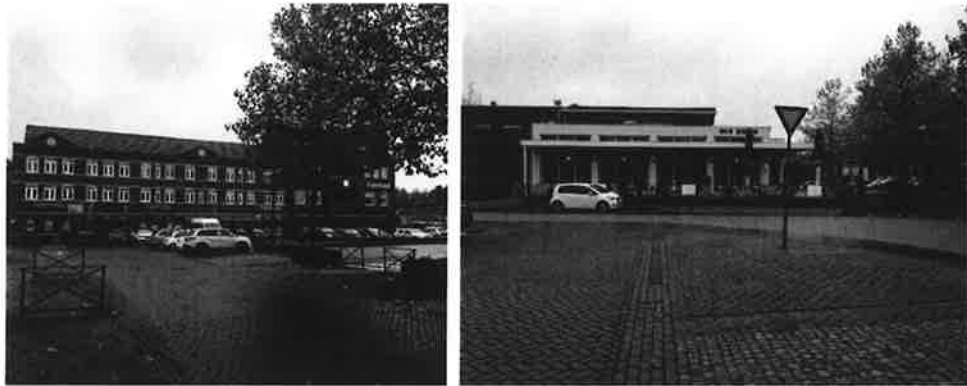
- Boekel is onderdeel van de gelijknamige gemeente in Noord-Brabant. Binnen de gemeente Boekel is ook de kern Venhorst gelegen. Nabij gelegen plaatsen van hogere orde zijn Uden en Veghel.



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 moeten de vestigingskwaliteiten verbeteren, 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 Coop in gevestigd nieuw. 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: WINKELS AAN SINT AGATHAPLEIN MET DAARVOOR GELEGEN PARKEERPLEKKEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

HUIDIGE SITUATIE ZUIDELIJKE WAND >>

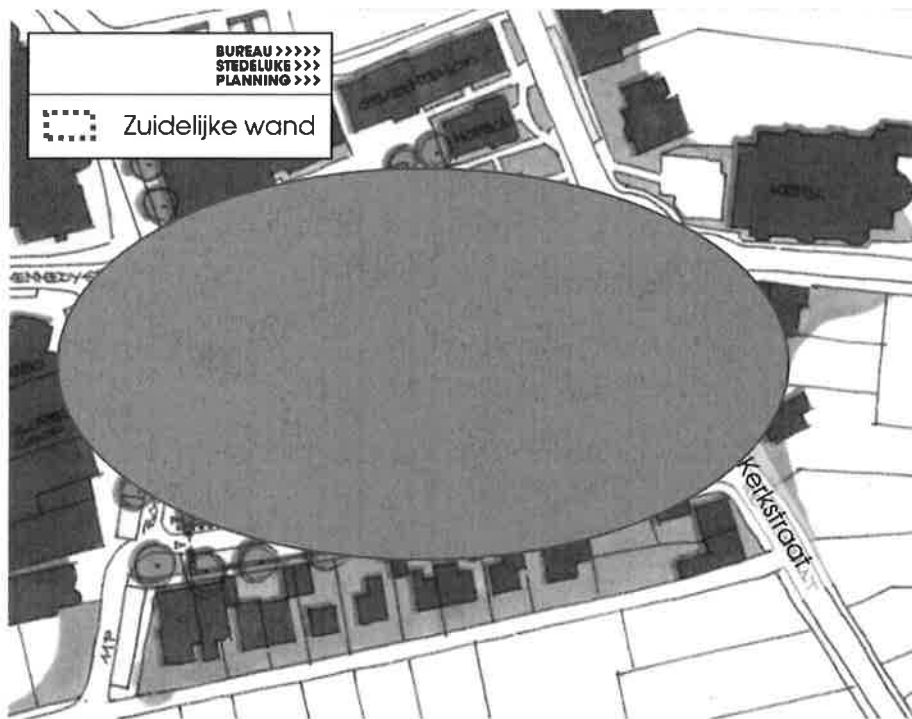
- In de huidige situatie bestaat de zuidelijke wand van het Sint Agathaplein uit verschillende gebouwen. Deze zijn niet uniform ontwikkeld en hebben nauwelijks historische waarde.
- Er zijn vestigingen van onder andere Hema en Zeeman aan deze zijde van het plein. Ook zijn er nog enkele lokale winkels gevestigd als zoals Velmar (computers), Van de Ven Juweliers en de Boerderijwinkel. Daarnaast is sinds anderhalf jaar lifestylewinkel Bij Mies in de westelijke zijstraat Buskensstraat.
- 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.



FIGUUR 5 HUIDIGE SITUATIE: HEMA GELEGEN BIJ ROTONDE (LINKS) EN BIJ MIES AAN DE BUSKENSSTRAAT (RECHTS)
Bron: Bureau Stedelijke Planning

BEOOGDE SITUATIE >>

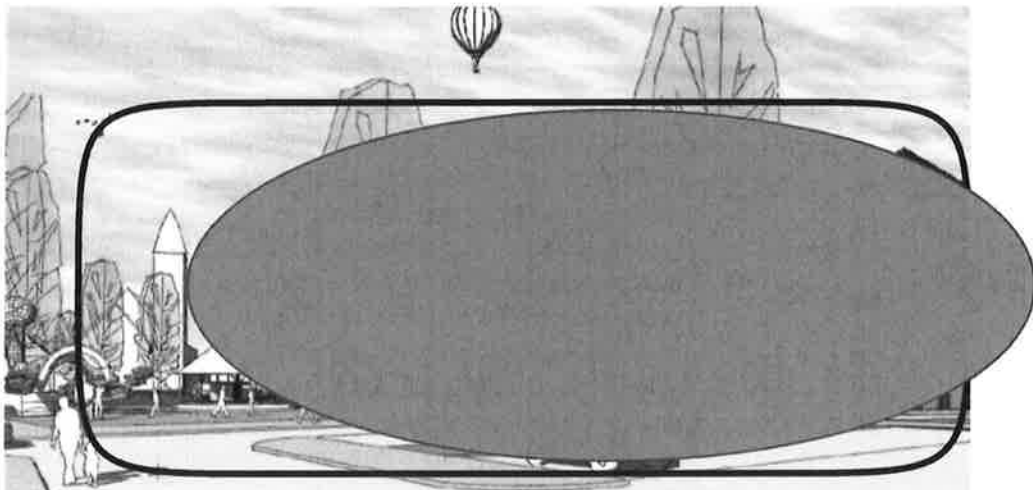
- Het creëren van een compact, comfortabel en compleet boodschappencentrum is het beoogde doel. Om dat te bereiken zullen verschillende reeds in Boekel gevestigde en andere (dagelijkse) winkels in deze herontwikkeling een plek krijgen. Op verdieping komen er in totaal 57 koop- en huurappartementen.
- Het gaat om een gefaseerde herontwikkeling waarbij tijdelijke huisvesting gezocht zal moeten worden voor de bedrijven die nu in de zuidwand van het plein gevestigd zijn. Zowel sloop als nieuwbouw zullen gefaseerd plaatsvinden.



FIGUUR 6 BEOOGDE SITUATIE ZUIDELIJKE WAND (BEGANE GROND)

Bron: Gemeente Boekel/Van Wanrooij projectontwikkeling; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Het pand komt ten opzichte van de huidige winkels aanzienlijk naar voren, waardoor de voorgelegen secundaire straat en het parkeren zullen verdwijnen.
- De winkels gaan in totaal 4.215 m² bvo meten. Hiervan is een supermarkt met 1.650 m² bvo duidelijk de grootste afnemer. Daarnaast is er nog circa 1.600 m² bvo voorzien voor winkels als Hema en Kruidvat en circa 960 m² bvo voor andere dagwinkels en een vershoek.



FIGUUR 7 IMPRESSIE NIEUWE ZUIDELIJKE WAND

Bron: Gemeente Boekel/Van Wanrooij projectontwikkeling

2 BEHOEFTERAMING WINKELS EN ANDERE VOORZIENINGEN

In dit hoofdstuk wordt een globale behoefte­raming gemaakt. Dit gebeurt onder andere aan de hand van een schets van de ontwikkeling van vraag en aanbod, en een analyse hoe dit aanbod functioneert. Vervolgens wordt er kort ingegaan op de kwalitatieve wenselijkheid van het project.

2.1 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.
- **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 >>

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.

2.2 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.

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). 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 duidelijk boven het landelijk gemiddelde van 2,2, dit duidt op relatief veel gezinnen met (jonge) kinderen. De inwoners zijn relatief minder welvarend dan de gemiddelde Nederlander (-11,5%).

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

TABEL 1 OVERZICHT ENKELE DEMOGRAFISCHE KENMERKEN VERZORGINGSGEBIED: AANTAL INWONERS, GEMIDDELTE HUISHOUDENSGROOTTE EN GEMIDDELD INKOMEN PER INWONER
Bron: CBS Statline 2017, inkomen betreft 2015

- **Ontwikkeling vraag (prognose):** Uit de prognoses van het planbureau voor de leefomgeving blijkt dat er voor de gemeente Boekel een lichte groei van de bevolking verwacht wordt. Het PBL verwacht dat er in 2027 circa 10.700 mensen in de gemeente wonen (+ circa 3%). Ook de bevolkingsprognose van Primos verwacht een lichte groei, echter met circa 10.550 inwoners in 2030 wel in mindere mate dan het PBL.



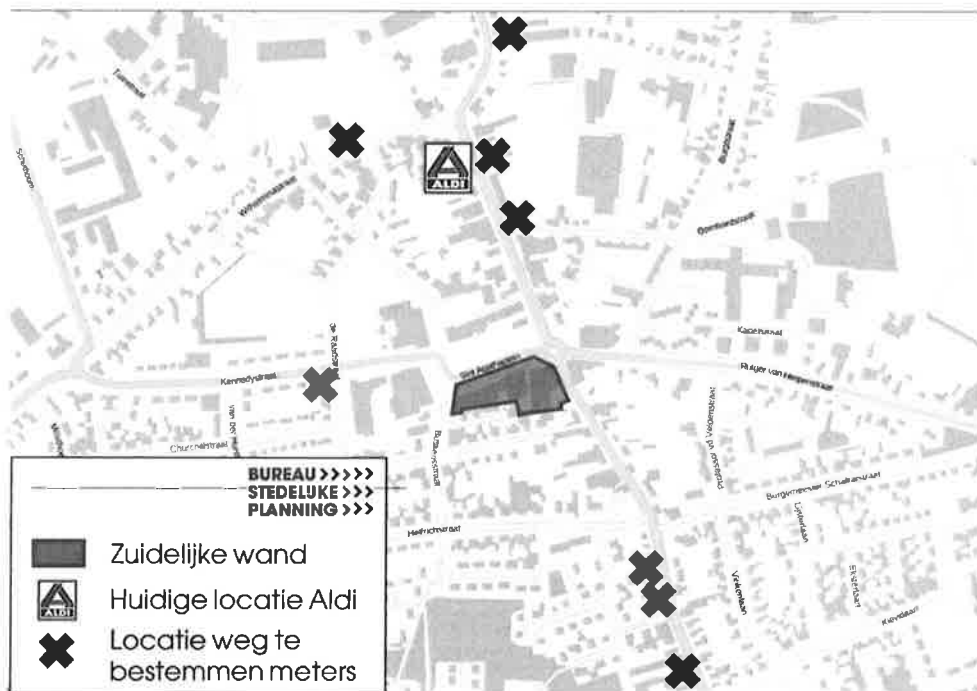
FIGUUR 8 VERZORGINGSGEBIED DETAILHANDELSAANBOD BOEKEL
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

ONTWIKKELING AANBOD >>

- **Detailhandel:** In de gemeente Boekel is circa 14.000 m² wvo¹ 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 6.200 m² wvo².
- **Aanbod dagelijkse detailhandel:** De gemeente Boekel kent een ruim aandeel dagelijks aanbod op het gehele aanbod. In totaal gaat het om circa 3.000 m² wvo, waarvan er circa 2.700 m² wvo in het centrum gevestigd is³. Hierin nemen de supermarkten Coop (1.500 m² wvo) en Aldi (800 m² wvo) het grootste deel van de meters in. Daarnaast zijn er enkele versspecialzaken, een Kruidvat en een apotheek.
- **Aanbod niet-dagelijkse detailhandel:** Het niet-dagelijkse aanbod omvat circa 11.000 m² wvo, waarvan deels volumineus. Circa 3.450 m² wvo van het niet-dagelijkse aanbod is in het centrum van Boekel gevestigd. Modezaak Van Rijbroek heeft twee vestigingen aan de Kerkstraat en kan als 'local hero' bestempeld worden.

- [Redacted text]
- [Redacted text]
- [Redacted text]

- [Redacted text]
- [Redacted text]
- [Redacted text]
- [Redacted text]
- [Redacted text]
- [Redacted text]
- [Redacted text]
- [Redacted text]
- [Redacted text]
- [Redacted text]
- [Redacted text]



FIGUUR 9 LOCATIE ZUIDELIJKE WAND T.O.V. HUIDIGE ALDI EN WEG TE BESTEMMEN DETAILHANDELSMETERS
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

2.3 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

In onderstaande paragraaf wordt de behoefte voor de commerciële voorziening in de zuidelijke wand op hoofdlijnen gedaan. Dit gebeurt zowel via een kwantitatieve methode als door middel van een kwalitatieve argumentatie.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE DETAILHANDEL >>

De kwantitatieve behoefte berekenen we aan de hand van twee methoden, namelijk:

1. Dichtheden (m² vwo per inwoner)
2. Distributieve toets

AD 1. DICHTHEDEN

Winkeldichtheden geven aan hoeveel m² vwo 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	0,29	0,36
Waarvan supermarkten	0,22	0,26
Niet-dagelijkse detailhandel	1,06	1,27
Totaal	1,34	1,63

TABEL 2 WINKELDICHTHEDEN

Bron: Supermarktgid's oktober 2017, Detailhandelsvisie 2011, 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 1,34 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. [REDACTED]

AD 2. DISTRIBUTIEVE TOETS

Een distributieve toets geeft een indicatie van het huidige functioneren van het aanbod en of veranderingen als groei of krimp van het inwoneraantal voor een toename van de behoefte zorgen.

We gaan bij de distributieve toets uit van dezelfde koopstromen als in de detailhandelsvisie in 2010, maar nemen wel de huidige bestedingscijfers en kengetallen voor vloerproductiviteit (omzetkengetallen 2016 o.b.v. detailhandel.info). Daarnaast gaan we uit van een bevolkingsgroei tot circa 10.700 inwoners in 2027. Dit betekent het volgende voor de mogelijke uitbreidingsruimte:

- Door de bevolkingsgroei ontstaat er een beperkte marktruimte voor de dagelijkse detailhandel (en daarmee ook de behoefte aan meer supermarktmeters). Deze uitbreidingsruimte is voor de dagelijkse sector maximaal circa 200 m² wvo. Daarmee kan de gewenste uitbreiding verantwoord worden.
- Voor de niet-dagelijkse sector is er sprake van een duidelijke overcapaciteit. Het huidige aanbod is ruim en ook met de verwachte beperkte bevolkingsgroei ontstaat er onvoldoende marktruimte om tot een balans te komen. Echter, deze overcapaciteit wordt gevormd door de in de kern aanwezige grootschalige detailhandelsvestigingen buiten het centrum (Boerenbond- Pets Place). De Boerenbond zal op termijn vertrekken of

verplaatsen omdat volgens het nieuwe bestemmingsplan de huidige locatie door woningen wordt ingevuld.

Let wel, in deze distributieve toets is er gebruik gemaakt van deels verouderde detailhandelsmeters en een aanname betreft koopstromen. In werkelijkheid zou de marktruimte hoger (of lager) kunnen uitvallen.

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

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:

- 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.
- 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 ook de maatvoering van de panden is niet zoals 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.
- [REDACTED]
- 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 vvo, 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. Dit komt zowel de leefbaarheid binnen het centrum van de kern, als de levensvatbaarheid van de gevestigde winkels ten goede.

2.4 EERSTE CONCLUSIES QUICKSCAN

De ontwikkeling van de zuidelijke wand van het Sint Agathaplein in Boekel, met de daarmee gepaarde toevoeging van maximaal circa 200 m² wvo detailhandel, valt de beargumenteren om de volgende redenen:

- De huidige detailhandelsdichtheden liggen onder het landelijk gemiddelde.
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Ook is er distributieve ruimte voor de dagelijkse sector. Deze sector ontwikkeld zich sterk. Door de groei van het inwonertal van de gemeente Boekel ontstaat er enige marktruimte voor deze dagelijkse sector en daarmee ook de supermarktsector.
- Vanuit kwalitatief oogpunt zijn er verschillende argumenten voor de ontwikkeling. Met de herontwikkeling van de zuidelijke wand wordt de huidige bebouwing vervangen voor een die past binnen de wensen van de huidige ondernemer en consument en ontstaat er een uniforme sfeer op het Sint Agathaplein.
- Daarnaast een toevoeging/verplaatsing van een supermarkt in het centrum een gewenste. Dit is zowel aantrekkelijk met het oog op de concentratie van (dagelijkse) detailhandel in Boekel en met het oog op de leefbaarheid van de omwonenden [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tot slot, uit de quickscan lijkt de behoefte van de ontwikkeling van de zuidelijke wand van het Sint Agathaplein in Boekel zowel kwantitatief als kwalitatief is te onderbouwen. Om de kwantitatieve analyse echter volledig uit te kunnen voeren (in een laddertoets) dient deze gedaan te worden met de meest recente aanbodgegevens. Met het oog op de verschillende panden waarvan de detailhandel is of wordt wegbestemd, verwachten wij dat deze analyses niet tot een dusdanig andere uitslag zullen leiden waardoor de ontwikkeling niet kwantitatief te onderbouwen valt.

