

projectnaam
**Ruimtelijk-functionele
quick scan verplaatsing
en uitbreiding Aldi Asten**

datum
9 november 2023

opdrachtgever
Aldi Roermond B.V.

projectnummer
P05592

opgesteld door
FSi, RKo

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

Aanleiding

Aldi in Asten is gesitueerd ten zuiden van het centrum. De entree en parkeerplaats bevinden zich aan de achterzijde van het pand, waardoor de ruimtelijk-functionele relatie met de rest van het centrum beperkt is. Te meer aangezien het centrum compacter wordt en opschuift richting het noorden. De echte winkelconcentratie bevindt zich op ruim 150 meter afstand.

Bereikbaarheid en zichtbaarheid zijn op de huidige locatie matig en dit geldt ook de ontwikkelmogelijkheden. Aldi heeft daarom de wens om te verplaatsen naar het Floraplein en beperkt uit te breiden tot een moderne maatvoering van circa 1.150 m² wvo (+316 m² wvo). De nieuwe locatie ligt circa 300 meter ten oosten van het centrum. Hier is reeds detailhandel gevestigd. De huidige locatie wordt getransformeerd tot woningbouwlocatie, met betaalbare woningen voor onder meer senioren en starters. Ook de Emmastraat, gelegen tussen de Julianastraat en de Tuinstraat, wordt getransformeerd naar wonen.

Voor deze ontwikkeling heeft initiatiefnemer behoefte aan inzicht in aanwezige marktruimte en effecten van de beoogde ontwikkeling voor de consumentenverzorging, de bestaande detailhandelsstructuur en leegstand.

Om de marktruimte en effecten inzichtelijk te maken is een quick scan uitgevoerd die inzicht biedt in de kansrijkheid van het initiatief, maar ook in risico's en knelpunten. Daarbij is specifiek gekeken naar de impact van de verplaatsing voor het centrum van Asten.

Conclusies

Beleidskaders

- De verplaatsing en uitbreiding van Aldi draagt nadrukkelijk bij aan de instandhouding van het huidige voorzieningenniveau, de consumentenverzorging en in het verlengde daarvan de leefbaarheid in Asten. In de gemeentelijke beleidsstukken wordt nadrukkelijk de wens uitgesproken voor het behoud van voorzieningen. Verplaatsing en uitbreiding draagt bij aan duurzaam behoud van Aldi. Bovendien krijgt Aldi een moderne en toekomstbestendige supermarkt die aansluit bij de hedendaagse consumentenbehoefte.
- Door de verplaatsing van Aldi is het mogelijk om de huidige locatie te transformeren. In de centrumvisie gesproken over het toevoegen van appartementen. In de centrumvisie wordt bovendien de beoogde locatie aan het floraplein als geschikt bevonden voor het vestigen van een supermarkt.
- De focus binnen het beleid ligt op versterking van de bestaande structuur. Nieuwe ontwikkelingen dienen zo veel mogelijk plaats te vinden in of aan de rand van bestaand winkelgebied. In de huidige situatie is de verbinding met het centrum van Asten niet optimaal. Met de toekomstige ontwikkelingen, zoals de transformatie van het Burgemeester Ploegmakerspark en de transformatie van het Floraplein krijgt het gebied een stevige impuls en ontstaat tevens een goede verbinding met het centrum.

Kwantitatieve behoefte

Het beoogde initiatief geeft deels invulling aan een kwantitatieve behoefte:

- Het dagelijks aanbod in de gemeente Asten functioneert momenteel op een vloerproductiviteit van circa € 6.850 per m² wvo. Dit is circa 15% beneden het landelijke vijfjaarsgemiddelde. Dit verschil is aanvaardbaar. Daarbij

wordt benadrukt dat dagelijkse winkels in de periferie van het land en kleinere kernen doorgaans stabiel en gezond beneden het landelijk gemiddelde kunnen functioneren, onder meer als gevolg van lagere exploitatiekosten. Tegelijkertijd is er geen direct aanleiding om het winkelaanbod in kwantitatieve zin uit te breiden.

- Richting 2033 neemt het inwonertal in de gemeente toe en daarmee ook het bestedingspotentieel. De gemiddelde vloerproductiviteit neemt toe tot circa € 7.075 à 7.225 per m² vwo. Dit is nog altijd iets beneden het landelijk gemiddelde. Daarmee is er in kwantitatieve zin nog altijd geen directe aanleiding voor uitbreiding van het dagelijks aanbod.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde verplaatsing en uitbreiding geeft invulling aan een kwalitatieve behoefte:

- Twee van de vier reguliere supermarkten in Asten hebben geen moderne omvang. Dit zijn beide discounters. Een nieuwe moderne discountsupermarkt is daarom een goede ontwikkeling voor de consumentenverzorging. Te meer aangezien het de enige Aldi betreft, zowel in Asten als in de omliggende gemeenten. Als enige hard discounter heeft Aldi doorgaans een sterke aantrekkingskracht op de prijsbewuste consument.
- In het kader van een compacter centrum schuift het centrum langzaam op richting het noorden. Het deel van de Emmastraat ten noorden van de huidige locatie wordt getransformeerd naar wonen. De huidige Aldi komt hierdoor steeds verder van het centrum te liggen. In de huidige situatie zijn de ingang en het parkeerterrein bovendien aan de achterzijde van het pand gelegen waardoor de ruimtelijk-functionele relatie met het centrum matig is.
- De toekomstige locatie aan het Floraplein heeft reeds een detailhandelsfunctie. De ruimtelijk-functionele relatie

met het centrum is een stuk beter dan op de huidige locatie. De verbinding krijgt bovendien een stevige impuls door de opwaardering van het Burgemeester Ploegmakerspark. Daarbij wordt namelijk nadrukkelijk een loper gecreëerd vanaf het Floraplein richting het centrum.

Op de achterblijvende locatie worden betaalbare woningen gerealiseerd voor starters en senioren. Deze invulling draagt bij aan een specifieke lokale behoefte. In de gemeente Asten is er grote behoefte aan extra woningen, met name voor woningen voor senioren en starters. De kwantitatieve taakstelling tussen 2015 tot en met 2024 bedraagt 635 woningen. Het inwonertal neemt de komende jaren bovendien verder toe. Daarmee ook de behoefte aan woningen.

Omzetteffecten beperkt en aanvaardbaar

Het (omzet)effect als gevolg van verplaatsing en uitbreiding van Aldi is beperkt en daarmee aanvaardbaar:

- Bij een uitbreiding van Aldi tot 1.150 m² vwo bedraagt de vloerproductiviteit in de dagelijkse sector circa € 6.750 à 6.900 per m² vwo. Dit is circa 14 à 16% beneden het landelijke vijfjaarsgemiddelde. Daarbij wordt nogmaals benadrukt dat dagelijkse winkels in de periferie van het land in staat zijn om stabiel beperkt beneden het landelijk gemiddelde kunnen functioneren.
- Ten opzichte van de huidige situatie blijft de vloerproductiviteit bovendien nagenoeg gelijk (-1 à +1%). Een afname met 1% is zeer beperkt en wordt beschouwd als een ondernemersrisico. Kortom, het omzetteffect zeer beperkt en aanvaardbaar.
- Supermarkten concurreren hoofdzakelijk met andere supermarkten, waardoor het omzetteffect van een nieuwe supermarkt in beginsel het grootst zal zijn voor de andere nabijgelegen supermarkten. Supermarkten PLUS en Albert Heijn hebben beiden een stevige moderne

maatvoering en daarmee veel eigen trekkracht. Lidl is in de huidige vorm eveneens aan de kleine kant, maar profiteert wel van de ligging nabij PLUS. Daarbij geldt bovendien dat Aldi als enige hard discounter nadrukkelijk een eigen segment bediend.

- Op basis van bovenstaande analyse volgt dat de bestaande supermarkten naar verwachting prima kunnen functioneren naast een nieuwe moderne Aldi. De bestaande structuur komt nauwelijks onder druk te staan en leegstand als gevolg van verplaatsing en beperkte uitbreiding van Aldi wordt dan ook niet verwacht.
- Het centrum houdt bovendien meer dan voldoende eigen trekkracht door de aanwezigheid van PLUS, Albert Heijn én Lidl.
- De ruimtelijk-functionele relatie tussen ALDI en het centrum wordt met de herontwikkeling bovendien sterker.
 - De huidige ALDI-locatie is langzaam afgesneden van het centrum.
 - De nieuwe locatie, gelegen aan de centrumring, is veel zichtbaarder. Via het Burgemeester Ploegmakerspark (die ook een kwaliteits- en functie-impuls krijgt) is de nieuwe locatie meer aan het centrum wordt gekoppeld.

Vigerend beleid

Provinciaal beleid

De detailhandel in de provincie Noord-Brabant staat stevig onder druk, mede door de toename van internetwinkelen, veranderend consumentengedrag. De coronacrisis heeft deze ontwikkelingen verder versterkt. De Brabantse regio's en gemeenten hebben gezamenlijk afspraken gemaakt over het detailhandelsbeleid. Zo zet de provincie in op compacte winkelgebieden en het terugdringen van winkelleegstand.

De provincie Noord-Brabant heeft daarnaast enkele richtinggevendende principes opgesteld voor detailhandel en centrumontwikkelingen in Brabant, waaronder¹:

- Concentratie van detailhandel en het voorkomen van verspreide bewinkeling.
- Nieuwe detailhandelsontwikkelingen alleen in of aansluitend aan perspectiefrijke winkelgebieden.
- Nieuwe detailhandelsontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van de (beoogde/gewenste) detailhandelsstructuur.
- Ontwikkelingen dienen beoordeeld te worden op de impact op omliggende gemeenten en dienen met deze gemeenten afgestemd te worden.

Regionaal beleid

In de regionale detailhandelsvisie van de Metropoolregio Eindhoven, waar de gemeente Asten deel van uitmaakt, schets de regio haar ambities ten aanzien van detailhandel².

- Het is van belang om de regionale en bovenregionale aantrekkingskracht van de regio te versterken en te zorgen voor een excellent basisvoorzieningsniveau.

- Uitgangspunt voor het versterken van de detailhandelsstructuur is het clusteren of concentreren van detailhandel. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen vinden in principe plaats in concentratiegebieden.
- Een gevarieerd aanbod aan supermarkten is van groot belang voor de levensvatbaarheid van het centrum. Om deze reden is het van belang de fysieke relatie tussen supermarkten en overige winkels te stimuleren en te behouden. Supermarkten moeten zo veel mogelijk in centra worden gevestigd, maar daarbij is het ook van belang om ze zo veel mogelijk te faciliteren, onder meer op het gebied van bereikbaarheid en parkeren.

Afsprakenkader Detailhandel in de Peel (2015)

Het Afsprakenkader Detailhandel in de Peel beschrijft de uitgangspunten waaraan detailhandel in de Peel gemeenten moeten voldoen. In het afsprakenkader staat onder andere het volgende beschreven:

- De clustering van detailhandel in winkelgebieden en het afbouwen van verspreide bewinkeling staat in de subregionale detailhandelsvisie centraal. Om dit te realiseren wordt het vervangen, saneren en functiewijziging van winkelvastgoed op plekken waar structurele leegstand optreedt gefaciliteerd.
- Bij nieuwe planologische ontwikkelingen moet sprake zijn van een regionale behoefte en mogen geen blijvende negatieve effecten optreden op de bestaande detailhandelsstructuur. Door middel van onderzoek, motivering en afweging moet dit worden aangetoond. Een dergelijke ontwikkeling zal worden afgestemd op subregionaal niveau.

- Om verdere groei van de leegstand niet te stimuleren, mogen er per saldo geen extra winkelmeters (met uitzondering van de thans bestaande harde plannen) aan het winkelaanbod in de Peel toegevoegd worden. Gemeenten spannen zich in om te komen tot afname van het aantal winkelmeters.

Lokaal beleid

Centrumvisie (2007)

Om in de toekomst te komen tot een betere ruimtelijke afstemming heeft de gemeente Asten een visie op het centrum opgesteld. Uitgangspunt is een krachtig centrum waarin de identiteit van Asten opnieuw leesbaar en op een aantrekkelijke wijze leefbaar is. In relatie tot dit initiatief wordt in de centrumvisie het volgende benoemd:

- Omdat het Floraplein en de Emmapassage op relatief grote afstand van het gedefinieerde kernwinkelgebied zijn gesitueerd, zijn hier geen winkelconcentraties meer gewenst. Een grootschalige winkel, zoals de bestaande meubelzaak of een supermarkt is mede door de goede parkeermogelijkheden op wel mogelijk.
- Gezien de hoge leegstand en matige uitstraling is herstructurering van de Emmapassage als gebied gewenst. Toevoegen van wonen wordt specifiek genoemd.

Toekomstagenda ASTEN2030 (2017)

Verschillende trends en ontwikkelingen zorgen er voor dat de wereld van morgen er heel anders uit zal zien. In de Toekomstagenda ASTEN2030 wordt een beeld geschetst hoe een toekomstbestendige economie in de gemeente Asten vitaal en aantrekkelijk blijft. Daarin wordt onder andere het volgende benoemd:

¹ Provincie Noord-Brabant (2019), Richtinggevendende principes detailhandel

² Metropoolregio Eindhoven (2015), Regionale detailhandelsvisie Metropoolregio Eindhoven

- Het centrum van Asten is uitnodigend voor inwoners en bezoekers. Leegstand wordt aangepakt gezien dit een slechte invloed heeft op de uitstraling en aantrekkelijkheid van het centrum.

Omgevingsvisie Asten (2021)

In oktober 2021 is de omgevingsvisie Asten vastgesteld.

Voor het centrum van Asten en de detailhandel wordt het volgende genoemd:

- Het centrum van Asten is goed toeven voor zowel inwoners als bezoekers, het centrum leeft en heeft een aantrekkelijk aanbod van winkels en horeca.
- Behoud van het voorzieningenniveau in het centrum van Asten met een samenhangend aanbod van winkelveorzieningen, horeca, welzijn en cultuur.

Betekenis beleid voor planinitiatief

- De verplaatsing en uitbreiding van Aldi draagt nadrukkelijk bij aan de instandhouding van het huidige voorzieningenniveau, de consumentenverzorging en in het verlengde daarvan de leefbaarheid in Asten. In de gemeentelijke beleidsstukken wordt nadrukkelijk de wens uitgesproken voor het behoud van voorzieningen. Verplaatsing en uitbreiding draagt bij aan duurzaam behoud van Aldi. Bovendien krijgt Aldi een moderne en toekomstbestendige supermarkt die aansluit bij de hedendaagse consumentenbehoefte.
- Door de verplaatsing van Aldi is het mogelijk om de huidige locatie te transformeren. In de centrumvisie gesproken over het toevoegen van appartementen. In de centrumvisie wordt bovendien de beoogde locatie aan het floraplein als geschikt bevonden voor het vestigen van een supermarkt.
- De focus binnen het beleid ligt op versterking van de bestaande structuur. Nieuwe ontwikkelingen dienen zo veel

mogelijk plaats te vinden in of aan de randen van bestaande winkelgebieden. In de huidige situatie is de verbinding met het centrum van Asten niet optimaal. Met de toekomstige ontwikkelingen, zoals de transformatie van het Burgemeester Ploegmakerspark en de transformatie van het Floraplein krijgt het gebied een stevige impuls en ontstaat tevens een goede verbinding met het centrum.

Trends en ontwikkelingen

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging. Zowel aan de aanbod- als de vraagkant. Onderstaand zijn de voornaamste trends in relatie tot het beoogde initiatief in het centrum van Asten weergegeven.

Trends dagelijkse sector

Omzet en bestedingen

- De omzet in de detailhandel neemt sinds 2014 weer gestaag toe. Wel is er duidelijk verschil zichtbaar tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Waar de omzet (en bestedingen) in de dagelijkse sector fors toenemen, gaat dit in de niet-dagelijkse sector iets minder hard. In 2020 was hier zelfs sprake van een beperkte krimp (als gevolg van Corona).
- Het aantal online bestedingen is de afgelopen jaren sterk toegenomen, evenals het aantal producten en diensten dat online verkrijgbaar is. Toonbankbestedingen blijven vooralsnog echter domineren en bovendien raken online en offline steeds meer met elkaar verweven
- De opkomst van online heeft de fysieke winkelmarkt echter blijvend onder druk gezet, met name recreatieve winkels (kleding, mode, warenhuizen, sport en spel). Meerdere winkelketens zijn failliet gegaan. Hoewel de leegstand de afgelopen jaren afnam (o.a. transformatie naar wonen en horeca), is sinds 2019 weer sprake van een toename (o.a. verzaadiging horeca). De verwachting is dat het aantal faillissementen en bedrijfsbeëindigingen (en daarmee de leegstand) de komende tijd sterk zal toenemen, mede als gevolg van de coronacrisis.

Behoeft in perspectief

- De behoefte aan fysieke winkels zal naar verwachting blijven bestaan. Dit geldt echter alleen voor de winkels en winkelconcepten die toegevoegde waarde beiden

(service, kwaliteit, beleving) en/of winkels die kunnen profiteren van het internet (multichannel).

- Het boodschappenaanbod heeft vooralsnog in beperkte mate last heeft van het internet. Consumenten doen echter in toenemende mate online boodschappen. Bekende formules zoals Albert Heijn, Jumbo en PLUS bieden online diensten aan, maar nieuwe pure online aanbieders, zoals Hello Fresh en Picnic, rukken op.
- De impact van de coronacrisis op de dagelijkse sector is beperkt. Sterker nog, de bestedingen aan dagelijkse producten zijn tijdens de crisis alleen maar toegenomen (online en offline). Dit komt door hamstergedrag, maar ook doordat bestedingen tijdens de crisis zijn verschoven van de horeca naar supermarkten en speciaalzaken.

Kansen voor dorps- en wijkcentra

- Dorpscentra, zoals het centrum van Asten, hebben veel perspectief als lokale aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen en in het verlengde daarvan frequent benodigde niet-dagelijkse producten zoals bloemen en huishoudelijke artikelen. Inwoners hebben blijvend behoefte aan frequent benodigde aankopen nabij de eigen woning in het kader van de eerste levensbehoefte. Dergelijk aanbod is dan ook essentieel voor de leefbaarheid in buurten en wijken.
- Landelijke trends duiden op het feit dat deze centra transformeren naar meer integrale centrumgebieden (zie figuur 1). Er zijn echter verschillende typen centra mogelijk op lokaal niveau. Het profiel wordt veelal bepaald door de aanwezigheid van het supermarktaanbod en het draagvlak (inwoners in het verzorgingsgebied).

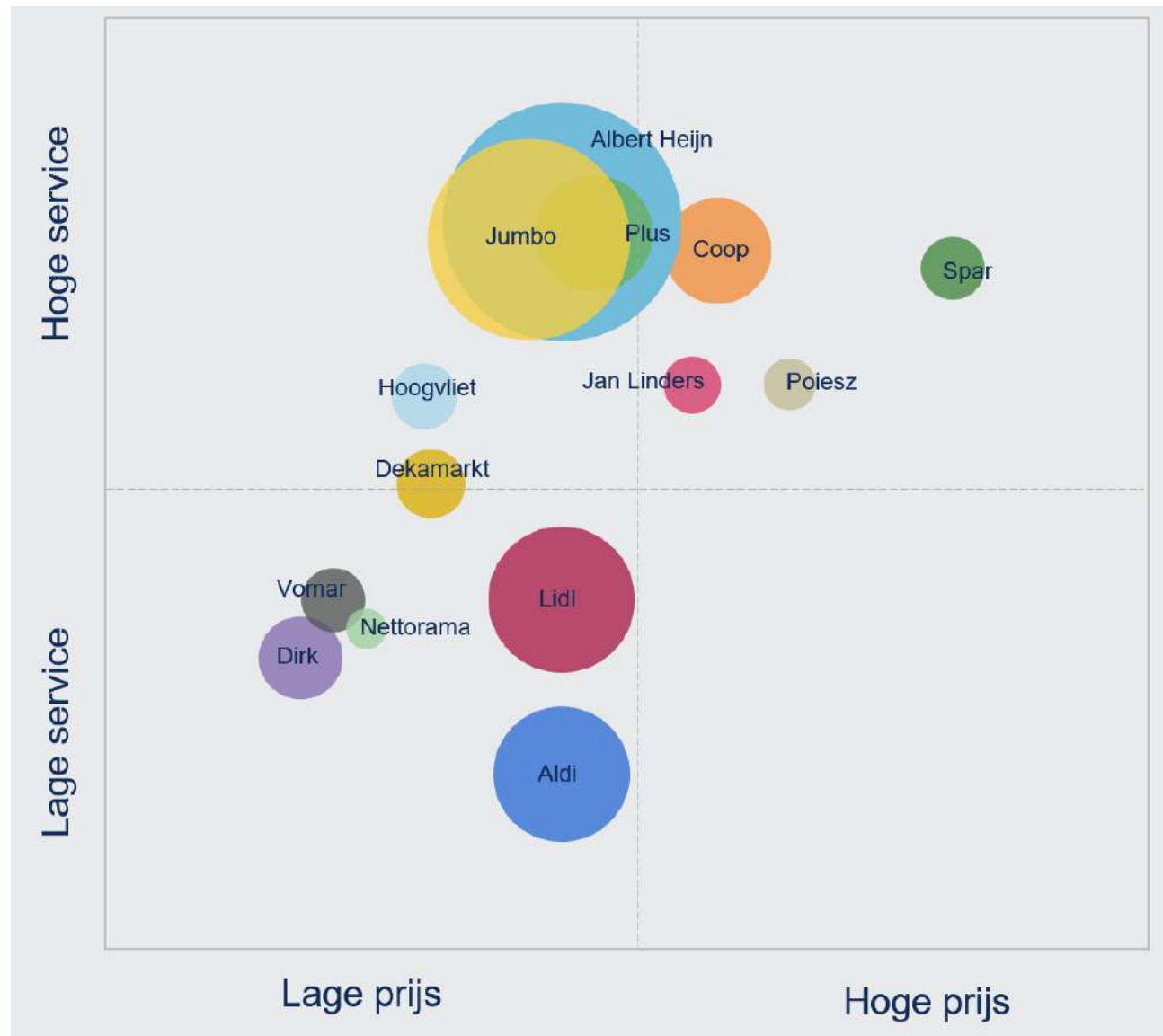


Figuur 1: Perspectief buurt- en wijkcentra

- Duidelijk is dat het niet-dagelijks aanbod in de vorm van recreatieve winkels en bepaalde doelgerichte winkels, zoals kleding, schoenen, sport, speelgoed en elektronica in de buurt- en wijkcentra sterk afneemt. Tegelijkertijd kan een goede boodschappenbasis met stevige supermarkten er toe bijdragen dat bestaand niet-dagelijks aanbod tot op zekere hoogte in stand wordt gehouden.

Moderniseringsslag supermarkten

- De gemiddelde omvang van supermarkten is de afgelopen jaren toegenomen. Kleinere supermarkten (< 1.000 m² vwo) verdwijnen steeds vaker uit de structuur, met uitzondering van kleine stadssupermarkten (< 500 m² vwo) in grote binnensteden en doelgroep supermarkten. Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 1.500 m² vwo is toegenomen.
- Deze maat sluit uitstekend aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met een uitgebreid assortiment (keuze en gemak) en een ruime opzet (comfort). Complementaire segmenten / formules (figuur 2) dragen bovendien bij aan de keuzemogelijkheid en versterken daarmee de consumentenverzorging.
- Supermarkten moeten volledig up-to-date zijn. Ze blijven groeien in omvang. Een grotere maatvoering is vaak nodig om op termijn toekomstbestendig te blijven. Goede parkeermogelijkheden en bereikbaarheid, blijven essentiële randvoorwaarden voor een moderne supermarkt.
- In dorpscentra zoals het centrum van Asten zijn supermarkten veruit de belangrijkste publiekstrekker. Ze zijn op zichzelf al een belangrijke ontmoetingsplek voor inwoners. Andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van de supermarkt(en).
- Voorwaarde is dat supermarkten in de centra liggen om combinatiebezoek te bevorderen. Tegelijkertijd zien we



Figuur 2: Segmentering supermarkten

dat, juist door specifieke pand- en locatie-eigenschappen, supermarkten soms lastig of niet inpasbaar zijn in diezelfde centra.

Lokale ontwikkelingen

- Initiatiefnemer onderzoek de mogelijkheden voor de verplaatsing en uitbreiding van Aldi. De bereikbaarheid, zichtbaarheid en ontwikkelmogelijkheden zijn op de huidige locatie beperkt. In de toekomstige situatie krijgt de supermarkt een moderne en toekomstbestendige omvang van circa 1.150 m² wvo, een toename van ruim 300 m² wvo. De beoogde locatie ligt circa 300 meter ten oosten van het centrum.
- De huidige locatie wordt getransformeerd tot woningbouwlocatie, met betaalbare woningen voor onder meer senioren en starters.

Betekenis trend voor initiatief Aldi

- Het centrum van Asten beschikt over vier verschillende supermarkten, twee van de vier supermarkten hebben geen hedendaags gewenste maatvoering. De toekomstbestendigheid van deze supermarkten komt (zeker op termijn) onder druk te staan en in het verlengde daarvan de consumentenverzorging. Om de consumentenverzorging duurzaam op peil te houden is modernisering van het supermarktaanbod wenselijk.
- De mogelijkheden voor uitbreiding op de huidige locatie van Aldi zijn beperkt. Bovendien is de huidige locatie slecht bereikbaar en is de ruimtelijk-functionele relatie met het centrum matig vanwege de ligging van de ingang en parkeerplaats aan de achterzijde van het pand.
- Uitbreiding en modernisering van Aldi draagt bij aan het in stand houden van het aanbod en betekent tevens een versterking van de consumentenverzorging.

- In het centrum van Asten zijn geen geschikte locatie die ruimte bieden aan een nieuwe moderne supermarkt. De locatie kenmerken van de beoogde planlocatie (o.a. uitstekende bereikbaarheid en voldoende ruimte voor parkeren) zijn uitermate geschikt voor een moderne en toekomstbestendige supermarkt.

Analyse huidige situatie

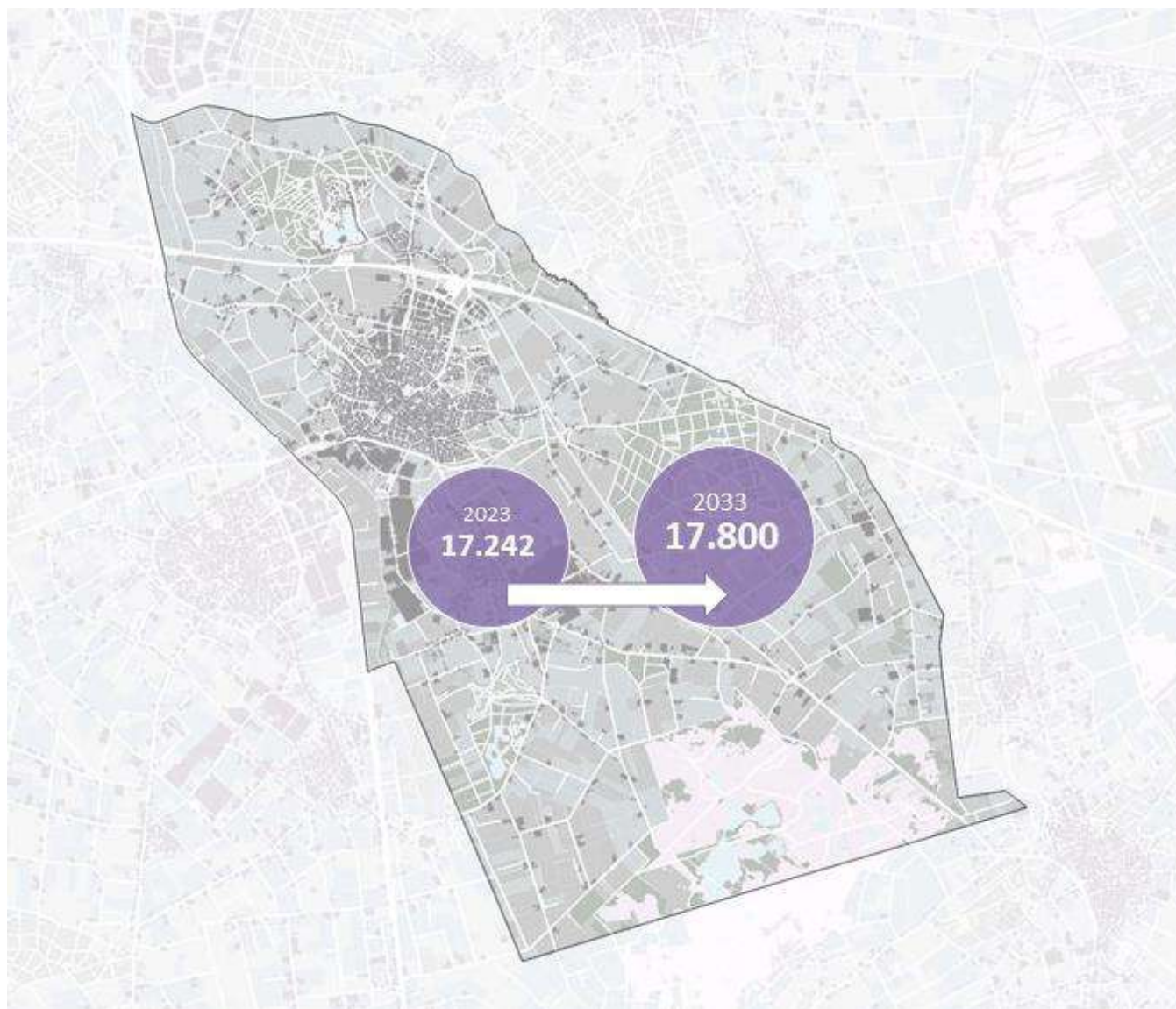
Consumentendraagvlak

- Asten is de hoofdkern in de gelijknamige gemeente. De gemeente telt in totaal bijna 17.250 inwoners, waarvan ruim 13.600 in de kern Asten. De overige inwoners wonen in de kleinere kernen Ommel en Heusden.
- De komende jaren neemt het aantal inwoners in de gemeente verder toe. Prognoses van het PBL tonen dat het aantal inwoners in de gemeente in 2033 circa 17.800 bedraagt³ (zie figuur 3). Na 2033 neemt het inwonertal verder toe. Rond 2050 is het inwonertal circa 18.200.
- Het gemiddeld inkomen in de gemeente Asten bedraagt circa € 27.900 per inwoner per jaar. Daarmee ligt het gemiddeld inkomen circa 4% onder het landelijk gemiddelde van circa € 29.200 per inwoner per jaar.

Analyse dagelijks aanbod

Gemeente Asten: ruim dagelijks winkelaanbod

- Het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Asten heeft een omvang van circa 6.980 m² wvo verdeeld over 23 winkels. Het dagelijks aanbod is met name gesitueerd in de kern Asten en specifiek het centrum van Asten. In Ommel is geen dagelijks aanbod gevestigd en in Heusden alleen een kleine SPAR supermarkt. Tabel 1 toont een overzicht van het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Asten, evenals een benchmark ten opzichte van het provinciale aanbod.
- Het dagelijks winkelaanbod en specifiek het supermarktaanbod in de gemeente Asten liggen beide iets boven het provinciale gemiddelde. In 2021 was het supermarktaanbod nog lager dan het provinciaal gemiddelde. Nu zijn er echter een doelgroepsupermarkt (Pools) en een kleinschalige biologische supermarkt bijgekomen.



Figuur 3: Bevolkingsprognose gemeente Asten

³ PBL / CBS (2022), Regionale bevolkingsprognose

Centrum Asten: dagelijks aanbod gevarieerd

Gelet op de beoogde verplaatsing van de Aldi naar het Floraplein is tevens een korte analyse gemaakt van het dagelijks winkelaanbod in het centrum van Asten.

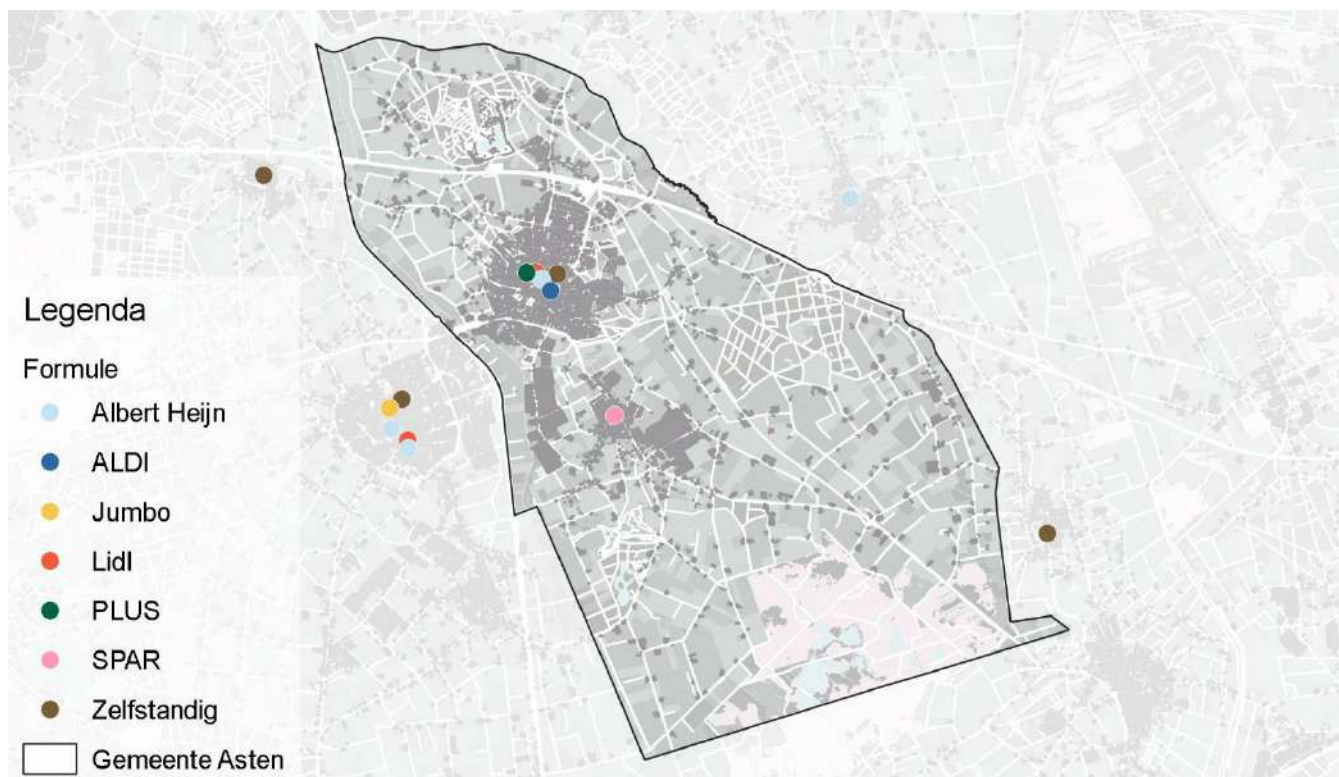
- In kwalitatieve zin is het aanbod in het centrum van Asten redelijk gevarieerd. In het centrum van Asten zijn in totaal vijf supermarkten in verschillende segmenten gevestigd. Het (vers)speciaalaanbod is redelijk divers, met name reguliere aanbieders (zoals een bakker, slager, en slijter) en in beperkte mate ook specialistisch aanbod (zoals een delicatessewinkel en vis). Tot slot zijn er twee drogisterijen gevestigd, ook in verschillende segmenten.
- Nadere analyse van het supermarktaanbod toont aan dat de PLUS supermarkt de grootste supermarkt qua omvang is (1.570 m² wvo) gevolgd door Albert Heijn (1.298 m² wvo), Lidl (845 m² wvo) en Aldi (834 m² wvo). De biologische supermarkt heeft een beperkte omvang (213 m² wvo). PLUS en Albert Heijn zijn de grootste supermarkten en zijn gunstig gelegen in het centrum. Ook Lidl ligt op een goede locatie in het centrum. Dit draagt in hoge mate bij aan de trekkracht van het centrum.

Supermarktaanbod in de omgeving: geen hard discount

- Veel inwoners uit de omliggende dorpen zijn redelijkerwijs georiënteerd op Asten gezien het gevarieerde en ruimere aanbod aan supermarkten.
- Aldi is de enige hard discounter binnen de gemeente en daar buiten, zie figuur 4. Hierdoor is de Aldi van grote toegevoegde waarde voor het boodschappenaanbod en de consumentenverzorging.

Tabel 1: Dagelijks winkelaanbod gemeente Asten

Branche	Gemeente Asten (17.242 inwoners)			Noord-Brabant (2.626.210 inwoners)
	VKP	WVO	WVO/1.000 inwoners	WVO/1.000 inwoners
Dagelijks	23	6.984	405	370
Waarvan supermarkten	7	5.371	311	280



Figuur 4: Overzichtskartaal met de supermarkten in de gemeente Asten en de omliggende gemeenten.

Behoefte

Distributieplanologisch onderzoek

- Tabel 2 toont de uitgangspunten en bijbehorende bronnen die zijn gebruikt voor distributieplanologische berekeningen.
- De berekening is opgesteld voor dagelijkse sector in de gemeente Asten, voor de huidige situatie (2023) en de toekomstige verwachte situatie (2033).
- De berekening geeft enerzijds inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit. Anderzijds geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een 'norm voor goed functioneren'.
- De 'norm voor goed functioneren' wisselt sterk per verzorgingsgebied. In perifere delen van Nederland blijkt uit onderzoek dat aanbod op een lager niveau nog steeds goed kan functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten. Ook bestaan er grote verschillen binnen de detailhandel en tussen formules.
- De berekeningen geven slechts een indicatie van de situatie in hoeverre het aanbod goed, gemiddeld of slecht functioneert en in hoeverre sprake is van kwantitatieve behoefte. De uitkomsten dienen daarom genuanceerd geïnterpreteerd te worden.

Koopstromen

In 2021 is onder andere voor de provincie Noord-Brabant het koopstromen onderzoek uitgevoerd. De input uit het koopstromen onderzoek is gebruikt voor het opstellen van de distributieve berekening.

Tabel 2: Uitgangspunten dpo-benadering

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	2022: 17.242 inwoners 2032: 17.800 inwoners.	CBS Bevolkingsprognose PBL
Bestedingen per hoofd (€)	Landelijk bedraagt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking over 2022 (meest actueel) voor dagelijkse artikelen € 2.723,- (excl. BTW). Dit cijfer wordt naar de lokale situatie gecorrigeerd als het inkomen in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Asten ligt 4% lager dan het landelijk gemiddelde. Na correctie op het landelijke bestedingscijfer komt de besteding uit op € 2.675 ⁴ . In de dagelijkse sector is al jaren sprake van een groei van online bestedingen. Tegelijkertijd is jaarlijks sprake van een groei van de toonbankbestedingen van 1% tot 3% per jaar. Naar de toekomst toe is dit echter lastig te voorspellen. Daarom houden we de fysieke bestedingen in 2033 gelijk.	Retailinsiders (2023), Omzetkenngetallennotitie 2022 CBS Statline, Gemiddeld inkomen per inwoner, 2021 (meest actueel)
Koopkrachtbinding	91% (huidig), 91 à 93% (toekomst).	KSO 2021
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	12% (huidig), 12% (toekomst).	KSO 2021
Huidig winkelvloeroppervlak	6.984 m ² wvo	Locatus, 2023
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m ² wvo).	€ 8.02577,- per m ² wvo (5 jaars gemiddelde).	Retailinsiders (2023)

- De koopkrachtbinding in de gemeente Asten voor het dagelijks aanbod is 91% (excl. online). Met andere woorden, circa 91% van de bestedingen door inwoners van de gemeente Asten komt terecht bij winkels in de eigen gemeente.
- De toevloeiing in de gemeente Asten bedraagt 12%. Met andere woorden, circa 12% van de bestedingen die terecht komen bij dagelijkse winkels in de gemeente Asten

is afkomstig van buiten de gemeente. Het grootste deel van de toevloeiing is afkomstig uit de buurgemeenten (Deurne en Someren).

- In de toekomstige situatie wordt rekening gehouden met ten minste een gelijkblijvende binding. De binding is al relatief hoog en tegelijkertijd is de beoogde uitbreiding van Aldi beperkt (+316 m² wvo). De impact van de uitbreiding op de binding is daarom redelijkerwijs beperkt.

⁴ Uitgaande van een prijselasticiteit van 0,4

Bovendien betreft het een formule die reeds in Asten gevestigd is. Tegelijkertijd zijn consumenten zijn voor de dagelijkse boodschappen in toenemende mate lokaal georiënteerd. Daarom achten wij een lichte toename van de binding tot circa 93% haalbaar.

- De toevloeiing houden we naar de toekomst toe in relatieve zin gelijk. In absolute zin een lichte toename denkbaar (enige hard discounter in de omgeving, op een aantrekkelijke en goed bereikbare locatie).

Economisch functioneren

Tabel 3 toont berekeningen van het economisch functioneren van de dagelijkse sector in de gemeente Asten.

- Het dagelijks aanbod in de gemeente Asten functioneert momenteel op een vloerproductiviteit van circa € 6.850 per m² wvo. Dit is circa 15% beneden het landelijke vijfjaarsgemiddelde. Dit verschil is aanvaardbaar. Daarbij wordt benadrukt dat dagelijkse winkels in de periferie van het land en kleinere kernen doorgaans stabiel en gezond beneden het landelijk gemiddelde kunnen functioneren, onder meer als gevolg van lagere exploitatiekosten⁵. Tegelijkertijd is er geen direct aanleiding om het winkelaanbod in kwantitatieve zin uit te breiden.
- Richting 2033 neemt het inwonertal in de gemeente toe (+558 inwoners) en daarmee ook het bestedingspotentieel. De gemiddelde vloerproductiviteit neemt toe tot circa € 7.075 à 7.225 per m² wvo (afhankelijk van de daadwerkelijk gerealiseerde binding). Dit is nog altijd iets beneden het landelijk gemiddelde (-12 à -10%).
- Daarmee is er op basis van de DPO berekening in beginsel geen kwantitatieve ruimte voor uitbreiding van het aanbod.

Tabel 3: Economisch functioneren dagelijkse sector gemeente Asten

	2023	2033
Inwonertal	17.242	17.800
Winkelomzet per hoofd (€)	2.675	2.675
Bestedingspotentieel (mln. €)	46,1	47,6
Koopkrachtbinding (%)	91%	91 à 93%
Totaal gebonden bestedingen (in mln. €)	42,0	43,3 à 44,3
Koopkrachttoevloeiing (%)	12%	12%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	5,7	5,9 à 6,0
Totale bestedingen (in mln. €)	47,7	49,2 à 50,3
WVO totaal (m ² wvo)	6.984	6.984
Omzet per m ² wvo (€)	6.850	7.075 à 7.225
Vergelijkbaar landelijk vijfjaarsgemiddelde (€)	8.025	8.025
Verschil omzet met landelijk gemiddelde	-15%	-12% à -10%
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo) afgerond	Geen	Geen

Kwaliteit boven kwantiteit

De modelmatige berekeningen zijn gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten moeten als indicatie worden gezien. Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang

op de langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Bovendien gaat het om de aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten, niet om de aanvaardbaarheid van omzeteffecten. Inzicht in het omzeteffect is echter noodzakelijk om inzicht te krijgen in de kans op leegstand.

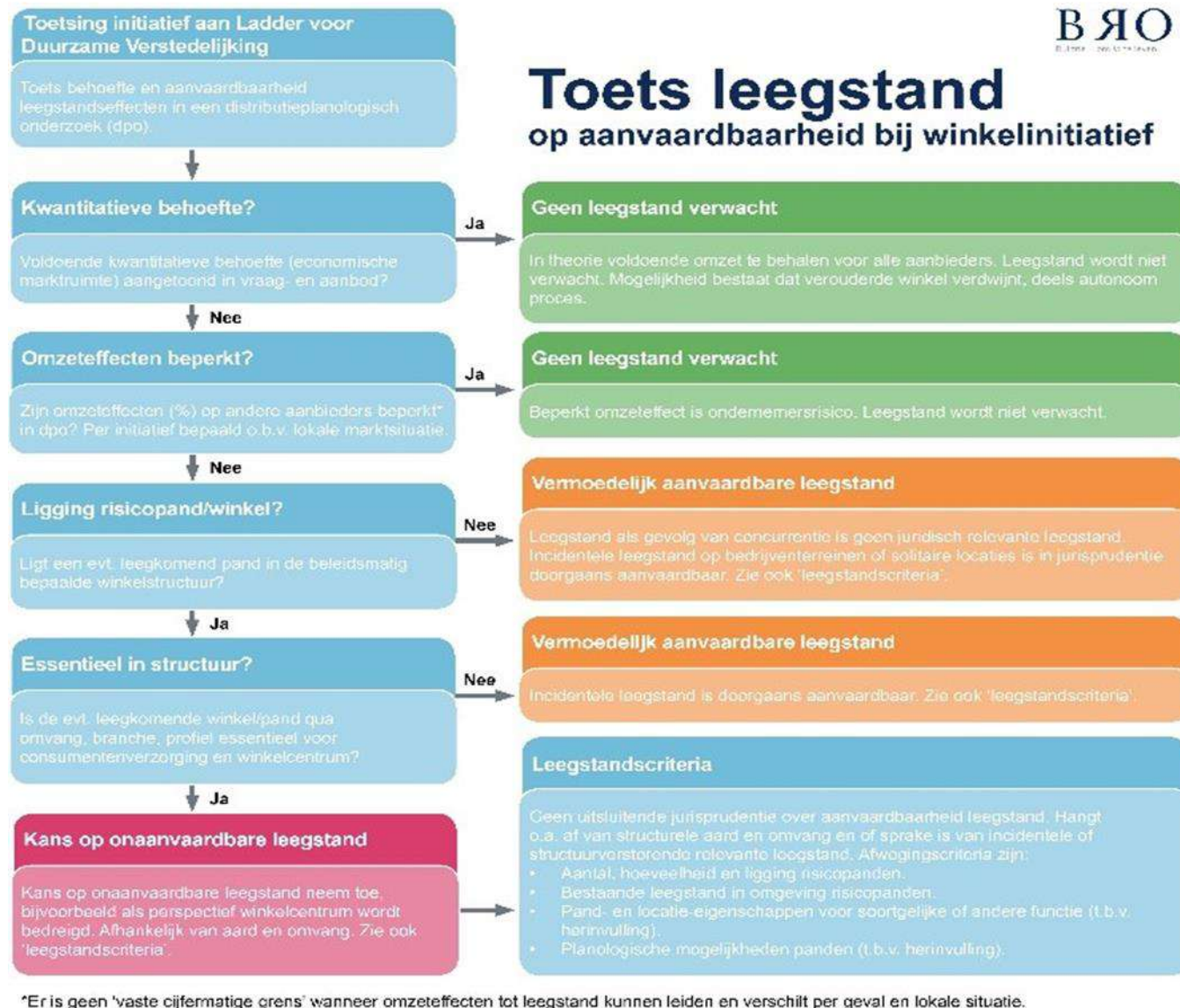
⁵ Marshoek 2020, Benchmark Supermarkten 2020.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde verplaatsing en uitbreiding geeft invulling aan een kwalitatieve behoefte:

- Twee van de vier reguliere supermarkten in Asten hebben geen moderne omvang. Dit zijn beide discounters. Een nieuwe moderne discountsupermarkt is daarom een goede ontwikkeling voor de consumentenverzorging. Te meer aangezien het de enige Aldi betreft, zowel in Asten als in de omliggende gemeenten. Als enige hard discounter heeft Aldi doorgaans een sterke aantrekkingskracht op de prijsbewuste consument.
- In het kader van een compacter centrum schuift het centrum langzaam op richting het noorden. Het deel van de Emmastraat ten noorden van de huidige locatie wordt getransformeerd naar wonen. De huidige Aldi komt hierdoor steeds verder van het centrum te liggen. In de huidige situatie zijn de ingang en het parkeerterrein bovendien aan de achterzijde van het pand gelegen waardoor de ruimtelijk-functionele relatie met het centrum matig is.
- De toekomstige locatie aan het Floraplein heeft reeds een detailhandelsfunctie. De ruimtelijk-functionele relatie met het centrum is een stuk beter dan op de huidige locatie. De verbinding krijgt bovendien een stevige impuls door de opwaardering van het Burgemeester Ploegmakerspark. Daarbij wordt namelijk nadrukkelijk een loper gecreëerd vanaf het Floraplein richting het centrum.

Op de achterblijvende locatie worden betaalbare woningen gerealiseerd voor starters en senioren. Deze invulling draagt bij aan een specifieke lokale behoefte. In de gemeente Asten is er grote behoefte aan extra woningen, met name voor woningen voor senioren en starters. De kwantitatieve taakstelling tussen 2015 tot en met 2024 bedraagt 635 woningen. Het inwonertal neemt de komende jaren bovendien verder toe. Daarmee ook de behoefte aan woningen.



Figuur 5: toetsingskader aanvaardbaarheid (omzet)effecten

Omzet- en leegstandseffecten

Het (omzet)effect als gevolg van verplaatsing en uitbreiding van Aldi is beperkt en daarmee aanvaardbaar. Voor de beoordeling van de (omzet)effecten is gebruik gemaakt van figuur 5 (p. 12) die op basis van jurisprudentie een afwegingskader geeft ten aanzien van de aanvaardbaarheid van effecten op leegstand bij initiatieven.

- Bij een uitbreiding van Aldi tot 1.150 m² wvo bedraagt de vloerproductiviteit in de dagelijkse sector circa € 6.750 à 6.900 per m² wvo. Dit is circa 14 à 16% beneden het landelijke vijfjaarsgemiddelde. Daarbij wordt nogmaals benadrukt dat dagelijkse winkels in de periferie van het land in staat zijn om stabiel beperkt beneden het landelijk gemiddelde kunnen functioneren.
- Ten opzichte van de huidige situatie blijft de vloerproductiviteit bovendien nagenoeg gelijk (-1 à +1%). Een afname met 1% is zeer beperkt en wordt beschouwd als een ondernemersrisico. Kortom, het omzeteffect zeer beperkt en aanvaardbaar.
- Supermarkten concurreren hoofdzakelijk met andere supermarkten, waardoor het omzeteffect van een nieuwe supermarkt in beginsel het grootst zal zijn voor de andere nabijgelegen supermarkten. Supermarkten PLUS en Albert Heijn hebben beiden een stevige moderne maatvoering en daarmee veel eigen trekkracht. Lidl is in de huidige vorm eveneens aan de kleine kant, maar profiteert wel van de ligging nabij PLUS. Daarbij geldt bovendien dat Aldi als enige hard discounter nadrukkelijk een eigen segment bediend.
- Op basis van bovenstaande analyse volgt dat de bestaande supermarkten naar verwachting prima kunnen functioneren naast een nieuwe moderne Aldi. De bestaande structuur komt nauwelijks onder druk te staan en leegstand als gevolg van verplaatsing en beperkte uitbreiding van Aldi wordt dan ook niet verwacht.

- Het centrum behoudt bovendien meer dan voldoende eigen trekkracht door de aanwezigheid van PLUS, Albert Heijn én Lidl. Bovendien neemt ook de ruimtelijk-functionele relatie van Aldi met het centrum in de nieuwe situatie toe. Verplaatsing van Aldi betekent bovendien een impuls voor het verouderde Floraplein.