

projectnaam
Behoeftte-onderzoek detailhandel centrum Asten

datum
16 april 2025

projectnummer
P08030

opdrachtgever
Pittiger in planologie

BRO
projectleider
FSi

projectteam
RKo

review
DGo

Willemssplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl

Behoeftteonderzoek aanvullende detailhandel centrum Asten

Aanleiding

Opdrachtgever heeft voor de locatie Prins Bernhardlaan 1-3 (voormalige Blokker) in het centrum van Asten een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voor de locatie is een ontwikkeling voorzien waarbij 615 m² extra detailhandel wordt toegevoegd in de plint en tevens de toevoeging van 19 appartementen op de verdiepingen. De detailhandelsmeters worden ingenomen door HEMA. HEMA is momenteel gevestigd in een tent op een tijdelijk locatie, maar verplaatst naar de locatie aan de Prins Bernhardstraat. Voorheen was HEMA gevestigd in winkelcentrum Midas. Daar liep het contract echter af en de eigenaar van het winkelcentrum heeft plannen voor herontwikkeling van het winkelcentrum.

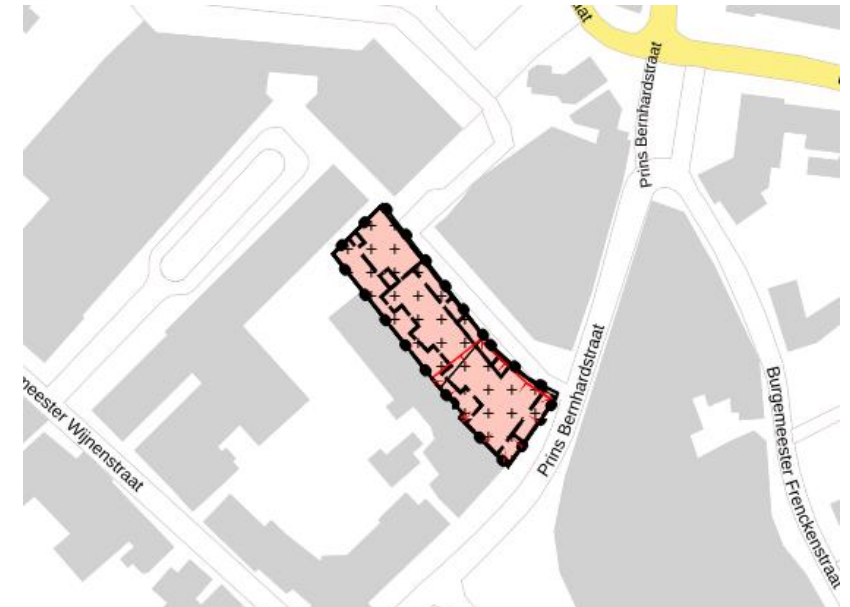
Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan is echter beroep ingesteld. De gemeente is samen met de ontwikkelaar aan zet om een verweerschrift op te stellen. Daarbij worden ze ondersteund door Hekkelman Advocaten. Voor het verweer is nader onderzoek nodig naar de behoefte aan de extra vierkante meters detailhandel.

Planologisch-juridisch is de beoogde ontwikkeling reeds toegestaan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied' geldt voor de betreffende locatie de bestemming 'Centrum-1'. Binnen die bestemming is onder meer detailhandel mogelijk. De feitelijke uitbreiding van ruim 615 m² detailhandel is echter aanzienlijk. Een onderbouwing van de behoefte is daarom wenselijk.

Aanpak

Om de behoefte (en effecten) van de beoogde toevoeging inzichtelijk te maken is ruimtelijk-functioneel onderzoek gedaan. Dit is gedaan aan de hand van de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij is aandacht voor het volgende:

- Analyse van relevant beleid (provinciaal, regionaal en gemeentelijk).
- Analyse van relevante trends en ontwikkelingen.
- Analyse van vraag en aanbod.
- Bepalen van het economisch functioneren en marktruimte voor niet-dagelijkse detailhandel.
- Analyse en beoordeling van ruimtelijk-functionele effecten van de beoogde toevoeging.



Locatie bestemmingplan Prins Bernardlaan 1-3

Conclusies

Beleid

De beoogde ontwikkeling past in grote lijnen binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

- De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de versterking van een perspectiefrijk winkelgebied, het centrum van Asten. Daarbij is sprake van concentratie van detailhandel, door Hema te verplaatsen vanuit de rand van het centrum, naar een centrale locatie in het centrum.
- Op basis van voorliggend onderzoek blijkt dat de planologische uitbreiding niet zorgt voor negatieve effecten op de bestaande structuur.
- Om verdere groei van de leegstand niet te stimuleren, mogen er in beginsel per saldo geen extra winkelmeters worden toegevoegd. De beoogde extra winkelmeters in het centrum van Asten zijn echter om een bestaande winkel te faciliteren. Bovendien neemt de leegstand per saldo juist af, doordat een van de grootste leegstand panden in het centrum van Asten onderdeel is van de ontwikkeling.
- De Prins Bernardstraat is beleidsmatig een belangrijke plek binnen het centrum van Asten. Dit geldt te meer voor de beoogde locatie, Prins Bernardstraat 1. De beoogde uitbreiding van detailhandel biedt mogelijkheden voor Hema om te verplaatsen naar de betreffende locatie. Dit draagt bij aan en versterkt de beleidsmatig gewenste structuur binnen het centrum van Asten.
- De beoogde uitbreiding biedt ruimte voor de verplaatsing van Hema. Hema krijgt een ruimte opzet en toekomstbestendige maatvoering. Dit draagt bij aan de beleidsmatig gewenste kwalitatieve versterking van het huidige winkelaanbod en de economische vitaliteit van het centrum.
- Het winkelaanbod wordt versterkt en de leegstand neemt af. Dit draagt bij aan de vitaliteit en aantrekkelijkheid van het centrum van Asten.

- Een dergelijke ontwikkeling wordt gemeld aan de directe buurgemeenten en moet worden afgestemd op subregionaal niveau.

Kwantitatieve behoefte

Er is voldoende kwantitatieve behoefte voor de toevoeging van 615 m² wvo aanvullende detailhandel in het centrum van Asten.

- Het recreatieve niet-dagelijkse winkelaanbod in Asten functioneert indicatief ruim boven het landelijk gemiddelde. De bestedingen die terecht komen in Asten zijn ruim voldoende voor het bestaande aanbod om gezond te kunnen functioneren. Dit kan worden vertaald naar een distributieve uitbreidingsruimte van circa 2.100 m² wvo.
- De komende jaren nemen de bestedingen iets af. Het functioneren van het aanbod blijft echter ruim boven het landelijk gemiddelde liggen. Hierdoor is nog altijd sprake van circa 1.750 m² wvo uitbreidingsruimte omstreeks 2035.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde toevoeging van 615 m² wvo aanvullende detailhandel in het centrum van Asten voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- De beoogde ontwikkeling biedt ruimte voor de moderne ruim opgezette vestiging van Hema, met een compleet assortiment en met inpandige horeca (zoals ook het geval was op de oude locatie). Dit geeft uitstekend invulling aan een hedendaagse consumentenbehoefte.
- De formule Hema past uitstekend binnen een centrum als dat van Asten. De beoogde uitbreiding van detailhandel faciliteert een moderne en toekomstbestendige Hema in het centrum. Dit draagt bij aan de beleidsmatig gewenste kwalitatieve versterking van het centrum.
- De beoogde uitbreiding van detailhandel biedt mogelijkheden voor de verplaatsing van een publiekstrekker naar een centrale locatie in

het centrum. De tijdelijke vestiging in een tent aan de rand van het centrum is een wenselijk en duurzame oplossing.

- Het aantal grote winkelpanden in het centrum van Asten is zeer beperkt. Hierdoor is het lastig om grotere winkels zoals HEMA, te huisvesten. Deze formules trekken echter wel veel bezoekers en zijn hierdoor belangrijk voor het functioneren van het centrum. De beoogde uitbreiding biedt mogelijkheden voor de vestiging van een grotere trekker in het centrum van Asten. De locatie wordt al meteen ingevuld door Hema.
- In het uitvoeringsprogramma ‘Asten in beweging – Toekomstbeeld 2040’ wordt de locatie ‘Prins Bernhardstraat 1’ benoemd als belangrijke locatie voor een publiekstrekker en als schakel- en verbindingspunt tussen de Remery Passage, de Midas en de Prins Bernhardstraat. Een grote moderne en toekomstbestendige Hema is binnen deze context een uitstekend invulling voor de betreffende locatie.

Effecten

De toevoeging van 615 m² wvo aanvullende detailhandel resulteert niet in onaanvaardbare effecten voor de bestaande structuur.

- Op basis van de kwantitatieve berekening blijkt dat er voldoende kwantitatieve behoefte is voor de uitbreiding van 615 m² wvo. In theorie is er dus voldoende omzet te behalen voor winkels goed te kunnen functioneren. Ook na de beoogde uitbreiding. Als gevolg van de beoogde uitbreiding wordt dus geen extra leegstand verwacht.
- Het beoogde huurder van het pand (Hema) is bovendien al lange tijd gevestigd in het centrum. Hierdoor is het niet de verwachting dat er een wezenlijke verschuiving van bestedingen plaatsvindt.
- Bovendien neemt leegstand zelfs af. Een van de grootste leegstaande panden in het centrum van Asten is onderdeel van de nieuwe locatie die door Hema in gebruik wordt genomen.

De volledige analyse is uitgewerkt op de volgende pagina's.

Beleid

Provinciaal beleid

Detailhandel in de provincie Noord-Brabant staat stevig onder druk, mede door de toename van internetwinkelen en 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.

Richtinggevende principes detailhandel (2019)

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

- 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 worden beoordeeld op de impact op omliggende gemeenten en worden met deze gemeenten afgestemd.

Regionaal beleid

Afsprakenkader Detailhandel in de Peel (2015)

Het Afsprakenkader Detailhandel in de Peel geeft uitgangspunten voor detailhandel in de Peelgemeenten:

- Clustering van detailhandel in winkelgebieden en afbouwen van verspreide bewinkeling staat 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.
- 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.
- Een dergelijke ontwikkeling wordt gemeld aan de directe buurgemeenten en moet worden afgestemd op subregionaal niveau.

Gemeentelijk beleid

Centrumvisie (2007)

Om in de toekomst te komen tot 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:

- Concentratie van detailhandel is één van de uitgangspunten. Door het creëren van een winkelcircuit binnen de ontsluitingsroute kan een aangenaam verblijfsgebied ontstaan. Het winkelgebied kan worden versterkt door dit te situeren aan achtereenvolgens de Burgemeester Wijnenstraat, Burgemeester Ruttenplein, Prins Bernhardstraat, Markt, Emmastraat en Burgemeester Frenckenstraat.
- Ook staat in de centrumvisie dat wordt ingezet op kwalitatieve verbetering van het huidig winkelaanbod.

Toekomstagenda ASTEN2030 (2017)

Verschillende trends en ontwikkelingen zorgen ervoor dat de wereld van morgen er heel anders uit ziet. De Toekomstagenda ASTEN2030 schetst een beeld over een toekomstbestendige economie in de ge-

meente Asten en hoe deze vitaal en aantrekkelijk blijft. Daarin staat onder meer dat het centrum van Asten uitnodigend is voor inwoners en bezoekers. Leegstand heeft impact op de uitstraling en aantrekkelijkheid van het centrum en wordt aangepakt.

Omgevingsvisie Asten (2021)

Eind 2021 is de omgevingsvisie Asten vastgesteld. Voor het centrum van Asten en specifiek detailhandel wordt het volgende genoemd:

- Het centrum van Asten is goed toevoegen 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.

Asten in beweging – Toekomstbeeld 2040

De gemeente Asten zet zich in om haar centrum nog aantrekkelijker te maken voor wonen, werken, recreëren en ontmoeten. Het nieuwe Programma Centrumontwikkeling biedt duidelijke kaders voor de korte, middellange en lange termijn om het centrum leefbaar, aantrekkelijk en economisch vitaal te houden. Ten aanzien van het initiatief is het volgende relevant:

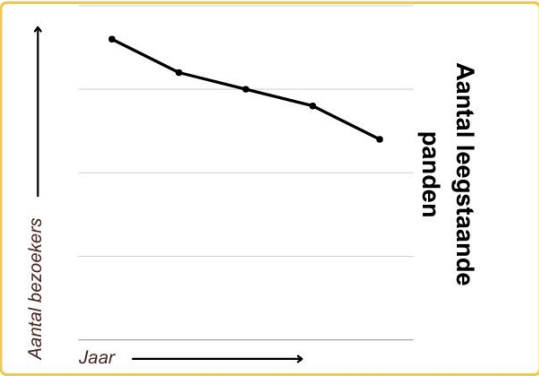
- Voor zowel de kern als de gehele gemeente Asten is het centrum een belangrijk knooppunt van functies en activiteiten. Het is een onmisbare schakel voor de Astense gemeenschap.
- Een aantrekkelijke en uitnodigende invulling van commerciële ruimtes op de begane grond bevordert de economische vitaliteit van het centrum.
- Prins Bernhardstraat 1 is een belangrijk schakel- en verbindingspunt tussen de Remery Passage, de Midas en de Prins Bernhardstraat. Een publiekstrekker zoals Hema heeft op deze locatie daarom veel meerwaarde.

Trends en ontwikkelingen

Recreatief niet-dagelijks winkelen

Figuur 1 geeft een overzicht van belangrijke trends in centrumgebieden en specifiek de recreatieve niet-dagelijkse winkelsector.

- De mate waarin consumenten online georiënteerd zijn, verschilt sterk per gemeente. Zo bedraagt de online afvloeiing voor recreatieve aankopen in de gemeente Asten 32%. In de benchmark winkelgebieden ligt de online afvloeiing een stuk hoger (37%).
- Voor de middellange termijn hebben economische factoren, zoals inflatie en dalend consumentenvertrouwen, naar verwachting veel invloed op het functioneren van het recreatieve winkelaanbod. Dit leidt tot minder bestedingen.
- Veel recreatieve winkels kampen met een hoge schuldenlast vanwege de coronajaren. Tegelijkertijd staat de winstgevendheid onder druk door de stijging van kosten op het gebied van energie, personeel en huur. Als de inkomsten opdrogen, maar de kosten stijgen kan dat dat leiden tot bedrijfsbeëindigingen en faillissementen.
- Dorpscentra, zoals het centrum van Asten, kunnen prima functioneren, mits het aanbod goed aansluit op de behoefte van de eigen inwoners. De afgelopen jaren zijn de dorpscentra steeds meer verkleurd naar boodschappencentra, met een nadruk op dagelijkse artikelen met aanvullend aanbod dat bezocht wordt in het verlengde van de boodschappenfunctie. Het echte recreatieve niet-dagelijkse winkelaanbod neemt naar verwachting af.
- Met name winkels op het gebied van huishoudelijke artikelen en laagwaardige (discount) mode worden sterk bezocht in het verlengde van de boodschappen. Denk aan Hema, Action, Zeeman, Jola, terStal, etc.



Beleving en service worden steeds belangrijker in recreatieve sector



Internet en beperkte uniciteit van formules



Bestedingen in winkels op het gebied van mode, sport, speelgoed en media **staan onder druk**



Aantal bezoekers binnensteden zit weer in de lift



Binnensteden met een diverse functiemix en een goede profilering profiteren



Ondanks online aanbod blijven mensen behoefte hebben aan 'dagje uit'



Extreme groei van online bestedingen is afgevlakt afgelopen jaren



Consument koopt steeds vaker tweedehands en heeft meer aandacht voor duurzaamheid

Algemene trends in recreatief winkelen



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Figuur 1: Overzicht van de belangrijkste trends op het gebied van recreatief winkelen.

Analyse vraag en aanbod

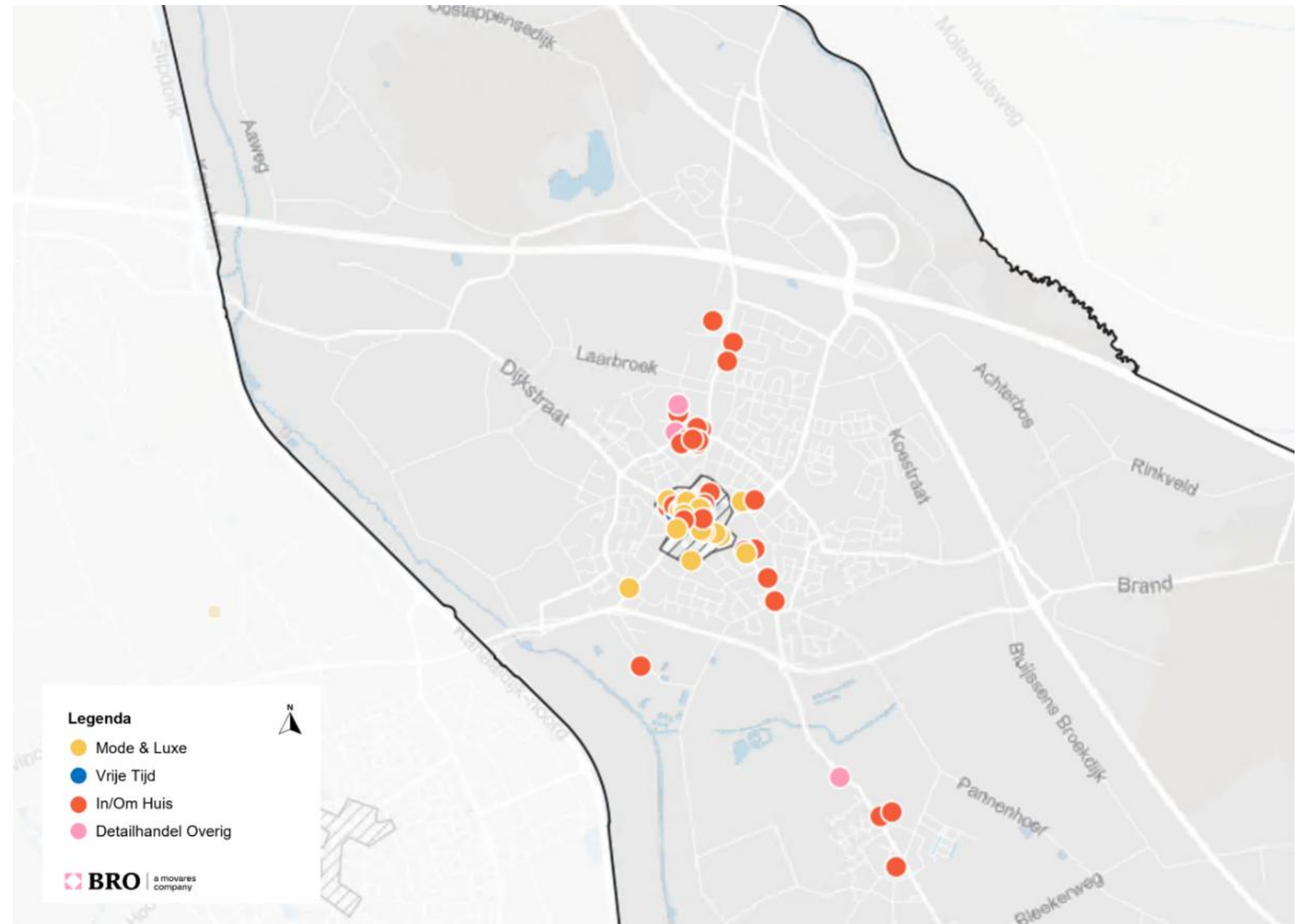
Consumentendraagvlak

- De gemeente Asten telt circa 17.390 inwoners. Op basis van de bevolkingsprognoses van de provincie Noord-Brabant wordt verwacht dat de gemeente Asten in 2035 circa 18.385 inwoners telt. De jaren daarna wordt een verdere stijging van het aantal inwoners verwacht.
- De gemeente Asten is onderdeel van de Metropoolregio Eindhoven. De regio kent een hoge druk op de woningmarkt. De komende jaren worden daarom veel nieuwe woningen gebouwd. In de Woonvisie 2023 – 2030 (2023) geeft de gemeente Asten aan dat is afgesproken om 690 nieuwe woningen te realiseren. Vermenigvuldigd met de gemiddelde huishoudensgrootte (2,3) betekent dit een toename van circa 1.600 inwoners. Bovenstaande prognose van circa 18.385 is daarom naar verwachting redelijk voorzichtig.
- Het gemiddelde inkomen in de gemeente Asten bedroeg in 2023 circa € 31.100 per inwoner. Dit is circa 5% lager dan het landelijk gemiddelde van circa (€ 32.700).

Aanbod recreatieve niet-dagelijkse sector Asten

Figuur 2 toont het huidige niet-dagelijkse winkelaanbod in de gemeente Asten. Uit de figuur en de aanbodanalyse blijkt het volgende:

- Het totale niet-dagelijkse winkelaanbod bedraagt circa 21.566 m² wvo en is verdeeld over 59 winkels. Circa 4.766 m² wvo (28 verkooppunten) betreft de recreatieve sector (mode en luxe, vrije tijd) en circa 16.800 m² wvo (31 verkooppunten) de branche doelgericht (in en om huis, detailhandel overig).
- Voor de analyse is vooral het recreatieve niet-dagelijkse aanbod van belang:
 - Het recreatieve niet-dagelijkse aanbod bevindt zich bijna uitsluitend in het centrum
 - Het doelgerichte niet-dagelijkse aanbod in het centrum is redelijk bescheiden en het betreft overwegend kleinschalig



Figuur 2: Overzichtskaart niet-dagelijks aanbod in de gemeente Asten.

aanbod. Het meeste aanbod bevindt zich buiten het centrum, waaronder ook de meer grootschalige winkels op het industrieterrein.

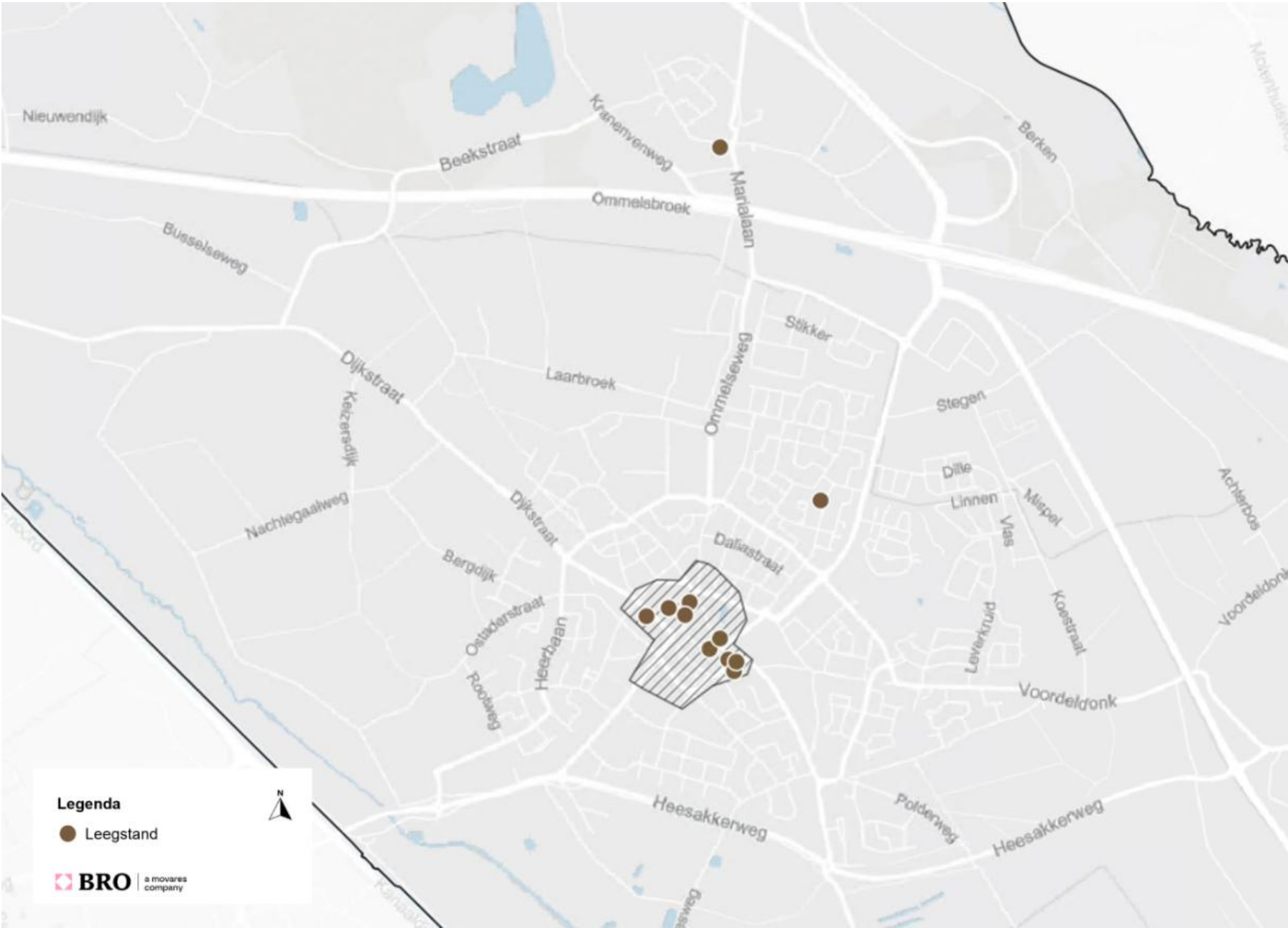
- De beoogde uitbreiding van detailhandel in het centrum van Asten is bedoeld voor de verplaatsing van Hema. Deze winkel valt binnen de recreatieve niet-dagelijkse sector.
- Het recreatieve winkelaanbod in het centrum is redelijk gevarieerd en bestaat uit huishoudelijk winkelaanbod, diverse modische winkels, schoenzaken, opticiens en een juwelier.
- Hema is de grootste niet-dagelijkse winkel (ruim 700 m² wvo) en fungeert naast de supermarkt als (sub)publiekstrekker voor het centrum. Hema is bovendien een winkel die sterk in het verlengde ligt van de boodschappenfunctie. Hema is momenteel tijdelijk gevestigd in een tent aan de westzijde van het centrum. Dit is geen duurzame oplossing. Niet voor Hema, maar ook niet voor het centrum.
- De omvang van het recreatieve winkelaanbod is bescheiden. Het aanbod per 1.000 inwoners ligt aanzienlijk beneden het provinciale en landelijke gemiddelde (zie tabel 1).

Tabel 1: WVO per 1.000 inwoners

	Gemeente Asten	Provincie Noord-Brabant	Landelijk
Recreatief winkelaanbod	274	350	341
Doelgericht winkelaanbod	966	799	775

Leegstand in de gemeente Asten

De totale leegstand in de gemeente Asten bedraagt 2.227 m² wvo en is verdeeld over 12 panden. De leegstand bevindt zich hoofdzakelijk in het centrum. De leegstand in het centrum betreft 10 panden, met een omvang van ruim 2.000 m² wvo.



Figuur 3: Overzichtskaart leegstand in de gemeente Asten

Veel leegstad bevindt zich aan de rand van het centrum. Dit is de leegstand aan de Emmastraat, de Julianastraat en de Burgemeester Wijnenstraat. De leegstand in het hart van het centrum is relatief beperkt. Dit is met name de leegstand in de Prins Bernhardstraat. Een van deze panden is Prins Bernhardstraat 1. Deze leegstand verdwijnt door de beoogde verplaatsing van Hema naar deze locatie.

- De verplaatsing van Hema resulteert niet in extra leegstand, aangezien Hema momenteel is gevestigd in een tent (Koningsplein).
- Winkelcentrum Midas, waar Hema eerder gevestigd was, kent momenteel geen leegstand.
- Geen enkel leegstaand pand biedt mogelijkheden voor de vestiging van Hema. De twee grootste leegstaande panden in het centrum hebben een omvang van ruim 400 m² wvo. De andere leegstaande panden variëren in omvang tussen 50 en 285 m² wvo.
- Om Hema een permanente plek te bieden wordt gebruik gemaakt van een van de twee grootste leegstaande panden aan de Sint Bernardstraat. Dit pand is echter niet groot genoeg om Hema te huisvesten. Een uitbreiding van meters is daarom noodzakelijk. Dit betreft de uitbreiding van circa 615 m² wvo. Dit biedt mogelijkheden om Hema te verplaatsen en tegelijkertijd uit te breiden en te moderniseren.

Plannen en initiatieven

- Via media en nieuwsartikelen analyseert BRO relevante initiatieven, zowel binnen als buiten het verzorgingsgebied. Bekend is dat de eigenaar van het winkelcentrum Midas plannen heeft voor herontwikkeling van het winkelcentrum.
- Voor zover bekend zijn er op dit moment geen andere relevante andere planinitiatieven voor nieuwe detailhandel.



Figuur 4: Overzichtskartaat leegstand in de Centrum-Asten

Behoefte en effecten

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Voor het primair verzorgingsgebied, gemeente Asten, zijn distributieplanologische berekeningen gemaakt (zie tabel 2). Dit zijn modelmatige verrekeringen van vraag en aanbod. Deze methode is vastgelegd en toegelicht in de Notitie Omzetkengetallen 2023. BRO sluit aan op de landelijke standaard en gemaakte afspraken tussen bureaus.

- De berekening is opgesteld voor de recreatieve sector en kijkt naar de huidige situatie (2025) en de toekomstige verwachte situatie (2035). Deze circa 10 jaarstermijn is gebruikelijk in ruimtelijk-functioneel onderzoek.
- De berekening geeft 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. Ook geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een ‘norm voor goed functioneren’. De ‘norm’ wisselt sterk per verzorgingsgebied. In minder stedelijke delen van Nederland blijkt dat aanbod op een lager niveau nog steeds goed kan functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten. Ook bestaan er grote verschillen tussen formules. Een afwijking ten opzichte van het landelijke 5-jaarsgemiddelde wil daardoor niet altijd zeggen dat het aanbod goed of slecht functioneert.
- Het DPO is gericht op algemene kengetallen en voorspelt de toekomstige situatie. Variabelen kunnen zich anders ontwikkelen dan vooraf verwacht. Ook de ‘norm’ voor goed functioneren is niet altijd eenduidig te bepalen. De berekeningen en de uitkomsten zijn altijd indicatief. De duiding en kwalitatieve nuances die BRO geeft bij de uitkomsten van de modelmatige berekening zijn daardoor minstens zo belangrijk.

Koopstromen

Voor de gemeente Asten zijn koopstroomgegevens beschikbaar (Koopstromenonderzoek Randstad Noord-Brabant 2021), ook specifiek voor de recreatieve niet-dagelijkse winkelsector.

- De koopkrachtbinding bedraagt circa 53% (excl. online). Dit betekent dat circa 53% van de bestedingen in recreatieve niet-dagelijkse winkels door inwoners van de gemeente Asten, terecht komt in de eigen gemeente. De meeste afvloeiing komt terecht in de gemeente Helmond en Eindhoven. Beide gemeenten beschikken over een veel uitgebreider recreatief niet-dagelijks winkelaanbod.

- De koopkrachttoevloeiing bedraagt circa 49. Met andere woorden, circa 49% van de bestedingen in recreatieve niet-dagelijkse winkels in de gemeente Asten, is afkomstig is van buiten de gemeente. Deze bestedingen komen met name uit de omliggende gemeenten Someren, Peel en Maas, Deurne en Nederweert.
- Voor de toekomstige situatie worden de koopstromen gelijk gehouden. Er zijn geen concrete ontwikkelingen bekend die impact kunnen hebben op de koopstromen. De beoogde uitbreiding van 615 m² wvo is bedoeld om plek te maken voor de bestaande Hema. De 615 m² wvo is bovendien een juridisch planologische uitbreiding. De feitelijke uitbreiding van Hema is een stuk kleiner.

Tabel 2: Distributieve berekening dagelijkse sector verzorgingsgebied

	2025	2035
Aantal inwoners	17.390	18.385
Winkelomzet per hoofd (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	979	881
Bestedingspotentieel (€ mln.)	17,0	16,2
Koopkrachtbinding	53%	53%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	9,0	8,6
Koopkrachttoevloeiing	49%	49%
Bestedingen door toevloeiing (€ mln.)	8,7	8,2
Totale besteding / omzet (€ mln.)	17,7	16,8
Huidig winkelaanbod (m² wvo)	4.766	4.766
Omzet per m² wvo (€)	3.725	3.550
Norm vloerproductiviteit ¹ (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	2.598	2.598
Haalbaar winkelaanbod (m² wvo)	6.850	6.500
Distributieve uitbreidingsruimte (afgerond in m² wvo)	2.100	1.750

¹ Norm vloerproductiviteit gecorrigeerd naar de samenstelling van het recreatieve aanbod in Asten

Economisch functioneren

Tabel 2 toont indicatieve berekeningen van het economisch functioneren van de recreatieve niet-dagelijkse sector in Asten:

- Het recreatieve niet-dagelijkse winkelaanbod in Asten functioneert indicatief ruim boven het landelijk gemiddelde. De bestedingen die terecht komen in Asten zijn ruim voldoende voor het bestaande aanbod om gezond te kunnen functioneren. Dit kan worden vertaald naar een distributieve uitbreidingsruimte van circa 2.100 m² wvo.
- De komende jaren neemt het inwonertal toe. Tegelijkertijd wordt rekening gehouden met een afname van circa 10% van de bestedingen per hoofd in fysieke winkels (toename online bestedingen). Per saldo nemen de bestedingen hierdoor af. Het aanbod blijft echter ruim boven het landelijk gemiddelde functioneren. De distributieve uitbreidingsruimte bedraagt circa 1.750 m² wvo. Dit is minder dan in de huidige situatie, maar heeft te maken met de toename van internet aankopen.

Kwalitatieve behoefte

Kwaliteit boven kwantiteit

De modelmatige berekeningen zijn gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat om toekomstige ontwikkelingen, die niet exact kunnen worden voorspeld. De uitkomsten zijn daarom indicatief. Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten. In de ruimtelijke ordening moet op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld 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 wel noodzakelijk om inzicht te krijgen in de kans op leegstand.

Uitbreiding heeft meerwaarde voor consument en structuur

De beoogde uitbreiding van detailhandel heeft kwalitatieve meerwaarde, zowel voor de consument als voor de structuur.

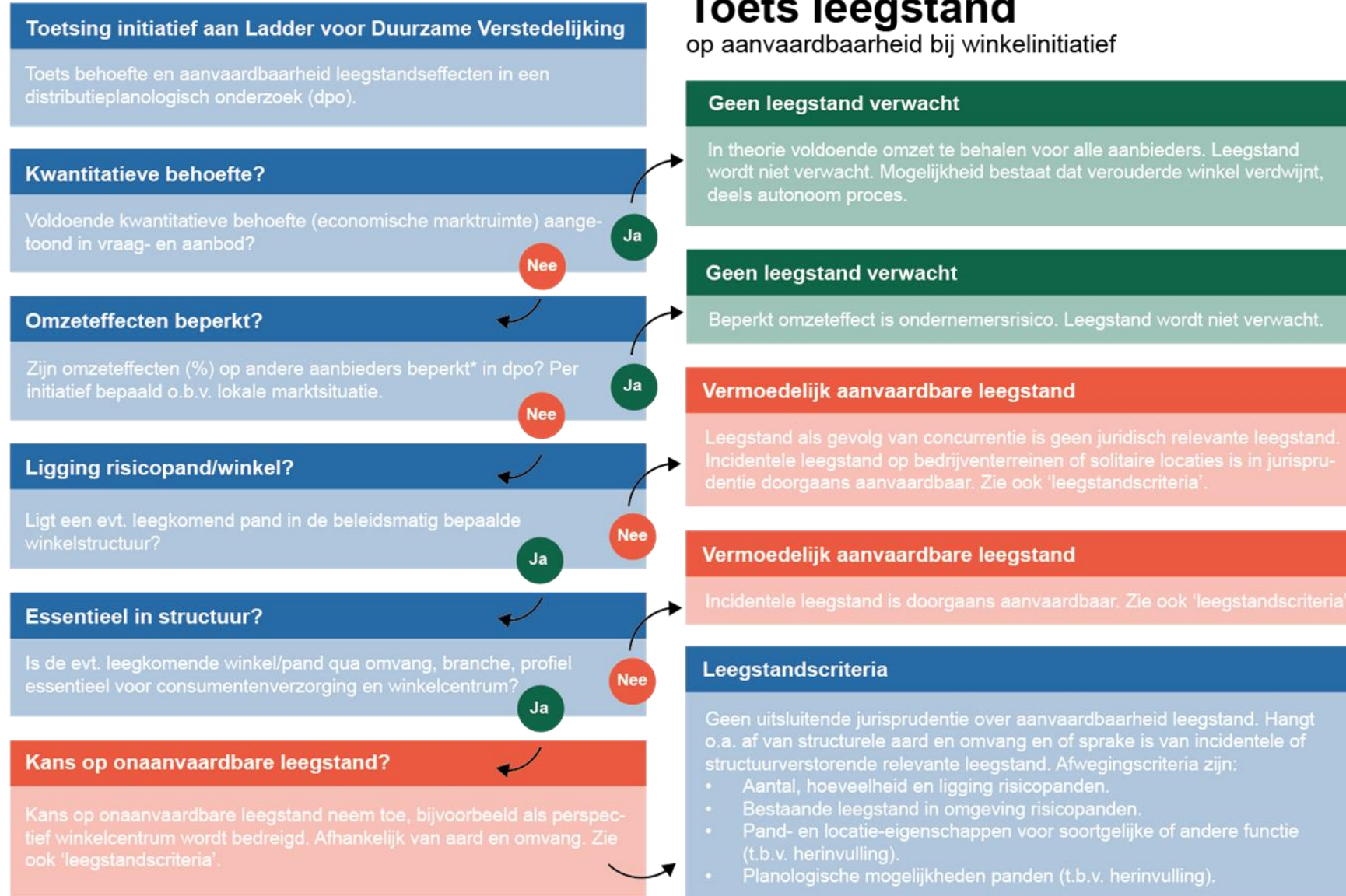
- De beoogde ontwikkeling biedt ruimte voor de moderne ruim opgezette vestiging van Hema, met een compleet assortiment en met in pandige horeca (zoals ook het geval was op de oude locatie). Dit geeft uitstekend invulling aan een hedendaagse consumentenbehoefte.
- De formule Hema past uitstekend binnen een centrum als dat van Asten. De beoogde uitbreiding van detailhandel faciliteert een moderne en toekomstbestendige Hema in het centrum. Dit draagt bij aan de beleidsmatig gewenste kwalitatieve versterking van het centrum.
- De beoogde uitbreiding van detailhandel biedt mogelijkheden voor de verplaatsing van een publiekstrekker naar een centrale locatie in het centrum. De tijdelijke vestiging in een tent aan de rand van het centrum is een wenselijk en duurzame oplossing.
- Het aantal grote winkelpanden in het centrum van Asten is zeer beperkt. Hierdoor is het lastig om grotere winkels zoals HEMA, te huisvesten. Deze formules trekker echter wel veel bezoekers en zijn hierdoor belangrijk voor het functioneren van het centrum. De beoogde uitbreiding biedt mogelijkheden voor de vestiging van een grotere trekker in het centrum van Asten. De locatie wordt al meteen ingevuld door Hema.
- In het uitvoeringsprogramma ‘Asten in beweging – Toekomstbeeld 2040’ wordt de locatie ‘Prins Bernhardstraat 1’ benoemd als belangrijke locatie voor een publiekstrekker en als schakel- en verbindingspunt tussen de Remery Passage, de Midas en de Prins Bernhardstraat. Een grote moderne en toekomstbestendige Hema is binnen deze context een uitstekend invulling voor de betreffende locatie.

Geen negatieve ruimtelijke effecten verwacht

Naar verwachting resulteert de beoogde uitbreiding van detailhandel in het centrum van Asten niet in onaanvaardbare (omzet)effecten. Voor de beoordeling van de (omzet)effecten is gebruik gemaakt van figuur 5 op de volgende pagina, die op basis van jurisprudentie een afwegingskader geeft ten aanzien van de aanvaardbaarheid van (leegstands)effecten bij initiatieven.

- Op basis van de kwantitatieve berekening blijkt dat er voldoende kwantitatieve behoefte is voor de uitbrieding van 615 m² wvo. In theorie is er dus voldoende omzet te behalen voor winkels goed te kunnen functioneren. Ook na de beoogde uitbreiding. Als gevolg van de beoogde uitbreiding wordt dus geen extra leegstand verwacht.
- Het beoogde huurder van het pand (Hema) is bovendien al lange tijd gevestigd in het centrum. Hierdoor is het niet de verwachting dat er een wezenlijke verschuiving van bestedingen plaatsvindt.
- Bovendien neemt leegstand zelfs af. Een van de grootste leegstaande panden in het centrum van Asten is onderdeel van de nieuwe locatie die door Hema in gebruik wordt genomen.

Toets leegstand op aanvaardbaarheid bij winkelinitiatief



*Er is geen 'vaste cijfermatige grens' wanneer omzeteffecten tot leegstand kunnen leiden en verschilt per geval en lokale situatie.

Figuur 5: Afwegingskader aanvaardbaarheid leegstand