



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Commerciële voorzieningen
Stationsomgeving Best
Gemeente Best



colofon

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Commerciële
voorzieningen
Stationsomgeving Best**

datum
16 mei 2024

projectnummer
P07117

opdrachtgever
Spoorzone Best BV

BRO
projectleider
CVe

projectteam
RvL, LvdH

bron kapt
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Conclusies	6
3	Analyse beleid	8
3.1	Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven (2023)	8
3.2	Omgevingsvisie Best (2023)	8
3.3	Detailhandels- en horecavisie Best (in ontwikkeling)	9
3.4	Conclusie beleid	9
4	Analyse trends	10
4.1	Trends detailhandel en horeca	10
4.2	Trends Leisure	10
4.3	Trends Diensten	11
4.4	Trends horeca	12
5	Analyse vraag- en aanbod	13
6	Analyse behoefte en effecten	18
6.1	Detailhandel	18
6.1.1	Algemene uitgangspunten	18
6.2	Horeca	20
6.3	Diensten, Ambacht en Leisure	20
6.4	Ruimtelijk-functionele effecten	24

Bijlage 1 - Begrippen en definities

1 Inleiding

Aanleiding

Het stationsgebied van Best is momenteel weinig aantrekkelijk. Het gebied is momenteel ruimte extensief met veel parkeerplaatsen en verouderde loodsen. Er ligt een opgave dit gebied te herontwikkelen, zodat de potentie van dit gebied tussen het station en het centrum optimaal kan worden benut. In de plannen voor de herontwikkeling wordt rekening gehouden met de toevoeging van maximaal 600 woningen. Voor deze substantiële toevoeging is separaat een woonladder doorlopen. Naast de woningen wordt ingezet op vergroening en een aantrekkelijk verblijfsgebied in relatie tot het station. Zo wordt er vanuit het station een aantrekkelijke groene doorsteek gerealiseerd voor langzaam verkeer richting het centrum van Best. Aan de oostzijde en aan de doorsteek wordt een levendige plint voorzien.

Planinitiatief

In een gedeelte van de plint worden maximaal 2.500 m² bvo commerciële voorzieningen voorzien. Dit is eerder ook door de gemeenteraad besloten. Als aanvulling op dit eerdere besluit zien wij vanuit BRO en in het kader van de momenteel in ontwikkeling zijnde detailhandels- en horecavisie de volgende kenmerken en voorwaarden:

- Het programma dient aan te sluiten bij de aard en omvang van het stationsgebied en is complementair aan de winkel- en horecafunctie van het centrum van Best.
- Het voorzieningenaanbod heeft primair een functie voor de nieuwe inwoners in het gebied én secundair passanten in de spoorzone. Daarnaast is ruimte voor meer doelgerichte, laagfrequente voorzieningen, die ook in de behoefte voor alle inwoners in de gemeente Best voorzien.
- Qua voorzieningen wordt onder andere gedacht aan maatschappelijke dienstverlening, zoals een fysiotherapeut, kinderopvang, apotheek of huisarts. Mogelijk verplaatst ook de bestaande bioscoop in het plangebied naar de nieuwe locatie, maar dat is in deze fase nog niet zeker.

Insteek van het omgevingsplan is dat er sprake is van brede functie-mogelijkheden om de verhuurbaarheid te verhogen en daarmee de kans op leegstand te beperken. Het is in deze fase niet duidelijk welke functies er precies inkomen.

- Enige detailhandel is mogelijk, mits dit ondergeschikt is in het totale programma en complementair is aan het centrum van Best. Ons advies is daardoor de detailhandel in het omgevingsplan te beperken tot maximaal 500 m² bvo. Hierdoor kan er ook geen reguliere supermarkt zich vestigen.
- Enige horeca is mogelijk, mits dit ondergeschikt is aan het totale programma en complementair is aan het centrum van Best. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een lunchroom of koffiecorner. Deze kan functioneren op de nieuwe inwoners en passanten in het gebied. Ook voor horeca is een beperking opgenomen tot maximaal 500 m² bvo.

Ruimtelijke procedure

Om het plan mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de TAM-IMRO procedure. Dit is de mogelijkheid om via de IMRO-standaard en de bestaande voorziening Ruimtelijkeplannen.nl het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen.

Onderzoeksvragen

Doel van dit rapport is het toetsen van het commerciële programma aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Om deze te kunnen doorlopen zijn diverse analyses noodzakelijk. Deze analyses zijn gebaseerd op de volgende onderzoeksvragen.

- In hoeverre past het initiatief binnen relevante gemeentelijke, regionale en/of provinciale beleidskaders?
- In hoeverre sluit het initiatief aan op trends en ontwikkelingen en is sprake van een kwalitatieve behoefte?
- Hoe ziet de vraag- en aanbodstructuur ten aanzien van dagelijkse winkels er uit binnen het relevante verzorgingsgebied?

- Hoe functioneert het dagelijkse aanbod in het verzorgingsgebied? En wat zijn de verwachtingen voor de toekomst? Is er sprake van kwantitatieve behoefte c.q. marktruimte?
- Wat zijn de ruimtelijke effecten van de beoogde uitbreiding van de supermarkt op het bestaande aanbod en de omgeving? Zijn deze gezien vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar?

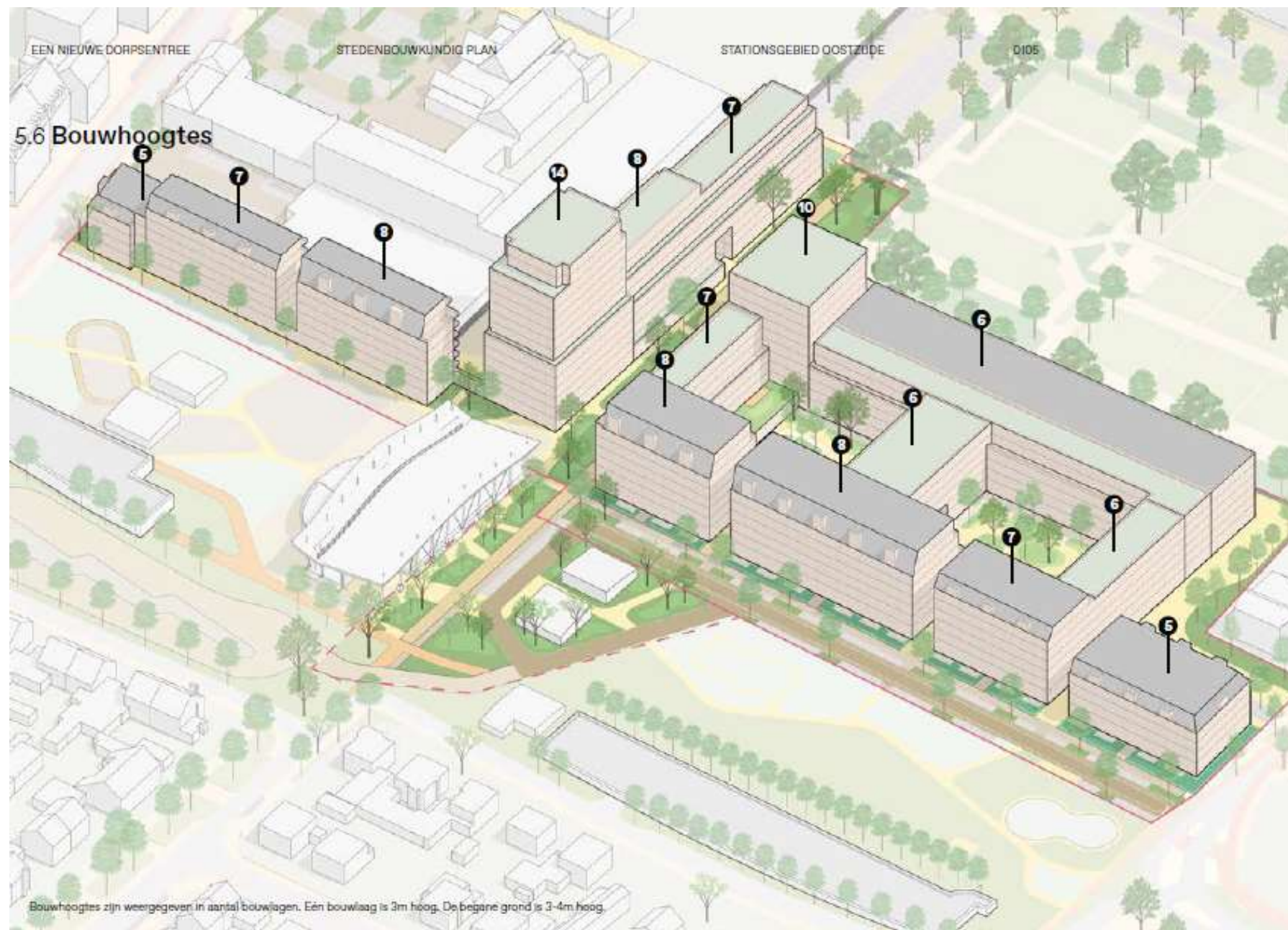
Onderzoeksafbakening

Aangezien het omgevingsplan uitgaat van een brede definitie van commerciële voorzieningen, is de analyse ook breed ingestoken. We hebben de analyse gericht op de volgende functies:

- Diensten;
- Leisure;
- Horeca;
- Detailhandel.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is als instructieregel opgenomen in artikel 5.129g van het Bkl. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een **nieuwe stedelijke ontwikkeling**, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met de **behoefte** aan die stedelijke ontwikkeling en als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De inhoud en beoordeling van de Laddertoets is onder de Omgevingswet vergelijkbaar met de oude wet. De bestaande jurisprudentie is nog steeds van toepassing. Zie ook de overzichtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724).



Figuur 1: Algemene trends in horeca

Figuur 2: Plangebied - Stationsomgeving oostzijde

2 Conclusies

Eindconclusie

Het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief heeft een duidelijke kwalitatieve meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie. De planontwikkeling is noodzakelijk om het stationsgebied te versterken als aantrekkelijk woon-werkmilieu met een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Een levendige plint met voorzieningen is nodig om de veiligheid te borgen en reuring te geven. Dit verhoogt de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling – jurisprudentie

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan, er een functiewijziging nodig is en als de planologische uitbreiding per saldo 500 m² bvo of groter is. Bij de afweging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het erom of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft en of de locatie binnen of buiten het stedelijk gebied ligt, aangewezen in de provinciale verordening.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

- Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat de uitbreiding juridisch nog niet mogelijk is in het vigerende bestemmingplan. De Ladder dient doorlopen te worden.

Ruimtelijk verzorgingsgebied - jurisprudentie

Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat voor detailhandel de aard en omvang van het initiatief bepalend is voor het verzorgingsgebied. Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste omzeteffecten, wordt doorgaans als verzorgingsgebied gehanteerd.

Ruimtelijk verzorgingsgebied: gemeente Best

- De ligging van het plangebied maakt dat bestedingen uit de hele gemeente worden aangetrokken. Het programma zal specifiek ook een functie hebben voor de nieuwe inwoners in het gebied op basis van maximaal 600 woningen en passanten.

Beleidsstoets - jurisprudentie

De beleidsstoets is formeel geen onderdeel van de Laddertoets. Gemeenten dienen initiatieven echter te toetsen aan beleidskader. Bovendien kan uit beleid vaak ook de kwalitatieve behoefte van een ontwikkeling worden afgeleid. Om die reden kiest BRO er voor om een beleidsstoets op te nemen.

Conclusie beleidskaders

- Op basis van de beleidsanalyse kan het programma in het stationsgebied duidelijk worden ingekaderd. Detailhandel en horeca zijn in principe niet wenselijk, uitsluitend in ondergeschikte maten. Bedrijvigheid, leisure en diensten met baliefunctie zijn wél wenselijk. Dit is een aanvulling op het compacte winkelrondje in het centrum.
- De toevoeging van detailhandel blijft beperkt. Wel is sprake van toevoeging buiten het centrum. Hierdoor is regionale afstemming noodzakelijk. De eerste stap is afstemming met de Regionale Adviescommissie Detailhandel (RACD). Dit behoefte- en effectenonderzoek kan daar de basis voor zijn.

Kwantitatieve behoefte – jurisprudentie

De kwantitatieve behoefte voor detailhandel volgt uit distributie planologisch onderzoek (DPO). Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod in het verzorgingsgebied. Een eventueel gebrek aan kwantitatieve behoefte (distributieve uitbreidingsruimte) betekent overigens niet dat de ontwikkeling in strijd is met de Ladder. Daarnaast kan op plekken waar weinig distributieve uitbreidingsruimte aanwezig is voor detailhandel, vernieuwing en versterking van de winkelstructuur soms nodig zijn.

Er is deels sprake van kwantitatieve behoefte

- Voor sommige commerciële voorzieningen is een kwantitatieve behoefte te ramen, voor andere is deze ruimte beperkter. Op basis van de berekeningen, trends en andere analyses liggen de meeste kansen bij ondergeschikte detailhandel en horeca, dienstverlening en sport.

Wanneer is sprake van kwantitatieve behoefte? En effecten?

Kwalitatieve behoefte – jurisprudentie

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte moet in samenhang gezien worden. Ook voor de kwalitatieve behoefte is een confrontatie tussen vraag en aanbod nodig. Daarbij dienen kwalitatieve aspecten van het initiatief te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Denk hierbij aan locatie (meerwaarde voor de voorzieningenstructuur), doelgroep (meerwaarde voor de consumentenverzorging), onderscheidend vermogen van het concept en de vraag in hoeverre het initiatief (deels) een eigen vraag (behoefte) creëert.

Effecten – jurisprudentie

Het plan mag niet tot zodanige leegstand leiden dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij dus niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Het gaat om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten. Zie ook het afwegingskader voor de aanvaardbaarheid van leegstandseffecten in de effectenanalyse.

Algemeen

De ruimtelijk-functionele effecten zijn op voorhand lastig te bepalen, aangezien de specifieke invulling van het programma niet bekend is, en er veel uitwisselbaarheid bestaat tussen functies binnen het begrip commerciële voorzieningen. Juridisch dient het programma maximaal getoetst te worden. Hier is rekening mee gehouden. In algemene zin wordt verwacht dat de effecten positief en aanvaardbaar zullen zijn. We hebben de volgende overwegingen.

- Het programma zal in de praktijk waarschijnlijk vooral worden ingevuld met laagfrequente diensten. Hierbinnen zijn vele niches te vinden die ook nog niet of beperkt aanwezig zijn in de gemeente Best. Er ontstaat daardoor waarschijnlijk eerder een aanvulling dan concurrentie. De effecten op leegstand elders zullen beperkt zijn en zeker aanvaardbaar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- Door de groei van het aantal inwoners in de gemeente Best én specifiek in het plangebied ontstaat extra behoefte aan voorzieningen. De ruimte in Best voor nieuwe voorzieningen is echter schaars. De leegstand in het centrum van Best is relatief beperkt en deze units zijn vooral bedoeld voor winkels en horeca. Het stationsgebied kan daarmee voorzien in de behoefte aan nieuw aanvullend voorzieningenaanbod dat complementair is aan het centrum.
- Door voorzieningen in de plint toe te voegen, hebben de inwoners in het gebied op loopafstand voorzieningen. Bovendien zorgt het voor

‘ogen op straat’, wat positief is voor de veiligheid en reuring in het gebied. Dit past ook bij de beleidsmatige uitgangspunten van een aantrekkelijk woon-werkgebied met verblijfskwaliteiten.

Detailhandel en horeca

De ruimtelijk-functionele effecten worden geborgd door het programma juridisch te maximeren tot 500 m² bvo detailhandel en 500 m² bvo horeca. Dit is een sterke inkadering ten opzichte van het eerdere besluit van de gemeenteraad. Tegelijkertijd is dit nodig voor de ontwikkeling om voldoende flexibiliteit te houden in de verhuurbaarheid en om mogelijke leegstand in de nieuwe ontwikkeling te voorkomen. In de detailhandel en horeca is enige kwantitatieve behoefte berekend. Aangezien de toevoeging zeer beperkt zal zijn in het stationsgebied, zijn de effecten beperkt. De kans op leegstand is zo goed als nihil. Daar komt bij dat de nieuwe 600 woningen in het plangebied zorgen voor substantieel ‘eigen’ draagvlak. Bovendien kan een beperkt deel van de passanten als draagvlak dienen.

Bioscoop

Het is momenteel onduidelijk of de bestaande bioscoop verplaatst en gaat uitbreiden in het plangebied. Als dit zo is, zal het commerciële voorzieningenprogramma al substantieel worden ingevuld door één concept. Dit beperkt de mogelijkheden voor andere voorzieningen. Als de bioscoop verplaatst en terugkomt in dezelfde omvang, zijn de effecten per saldo nihil. Waarschijnlijk wordt in het nieuwe pand dan wel meer kwaliteit geboden, wat positief is voor de consumentenverzorging. Een bioscoop is bovendien een aanvulling op het bestaande voorzieningenaanbod in Best.

Diensten

Zoals hiervoor aangegeven zijn er verschillende vormen en soorten diensten die mogelijk een plek vinden in de plint van het plangebied. Diensten zijn complementair aan de winkel- en horecafunctie van het centrum en worden overwegend doelgericht bezocht. Dit past bij het karakter en de functie van het stationsgebied. Nieuwe voorzieningen kunnen voorzien in

de behoefte van de nieuwe inwoners in het gebied, maar ook in de behoefte van (bestaande) inwoners in Best. Zeker diensten die nog niet aanwezig zijn, maar die wel belangrijker worden gezien de diversifiëring van de demografische samenstelling van Best.

Sport

Indien zich sport gerelateerde diensten zich vestigen zijn de effecten vooral positief. Het aantal sportscholen in Best is relatief beperkt en door de bevolkingsgroei en de trend van individueel sporten, neemt het belang van een dergelijke voorziening alleen maar toe. Bovendien draagt het bij aan de gemeentelijke ambitie van gezondheid.

3 Analyse beleid

3.1 Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven (2023)

Het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) kiest voor een regionale hiërarchische detailhandelsstructuur. Dat betekent dat elk centrum een eigen profiel en verzorgingsgebied kent binnen de structuur. Het centrum van Best wordt gezien als een groot kernverzorgend gebied.

Dagelijkse detailhandel

Voor boodschappen blijven lokale buurt- en wijkcentra belangrijke aankoopplaatsen. Ondanks de forse bevolkingsprognose blijkt dat er in het SGE als geheel tot 2030 geen extra kwantitatieve behoefte ontstaat voor toevoeging van winkelruimte in de dagelijkse sector. Dit is overigens op niveau de gemeente Best, anders (zie hoofdstuk 6). Voor supermarkten zijn er vanuit de regio een aantal beleidsdoelen:

- Concentratie van supermarkten is het uitgangspunt. Er wordt gestreefd naar concentratie van supermarkten in de buurt- of wijkcentra. Supermarkten zijn belangrijke trekkers voor de dagelijkse detailhandel.
- Innovatie en vernieuwing moet de ruimte krijgen.
- Ongewenste plancapaciteit van supermarkten moet gereduceerd worden.

Op basis van het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat een supermarkt of een grote levensmiddelenzaak niet wenselijk is in het stationsgebied. Wel is beleidsmatig ruimte voor een kleinschalige gemakswinkel, omdat het een gebiedsontwikkeling betreft met substantiële woningbouw en daarmee eigen draagvlak.

Verder heeft de regio de volgende beleidsdoelen voor afhalen en bezorgen:

- Afhaalpunten (met showroom) moeten gefaciliteerd worden in centra. Alleen afhaalpunten zonder showroom zijn bij uitzondering mogelijk op trafficlocaties.
- Negatieve effecten van bezorgeconomie moeten voorkomen worden. Op dit moment wordt de bezorgeconomie voornamelijk gekenmerkt door negatieve omgevingseffecten zoals geluidsoverlast.

Recreatief winkelaanbod

In Best heeft het dorpscentra een eigen profiel en samenstelling van aanbod. Het boodschappenaanbod is hier steeds belangrijker in geworden. Dit zal ook in de toekomst zo blijven. Het behouden en eventueel versterken van het supermarktaanbod in het centrum is essentieel. Ook voor het recreatief winkelaanbod zijn beleidsdoelen opgesteld:

- Recreatief winkelaanbod moet geconcentreerd worden in centra.
- Het aanbod moet compact, compleet en comfortabel zijn.

Op basis van dit beleid is toevoeging van substantieel recreatief winkelaanbod in het stationsgebied niet wenselijk.

Doelgerichte detailhandel

Het SGE kiest, in het verlengde van de visie uit 2015, voor toekomstbestendige perifere concentraties. Deze concentraties zijn complementair aan de reguliere centra op basis van bezoekmotief en assortiment.

Verspreide of solitaire bewinkeling moet beperkt worden.

Een aantal van de beleidsdoelen voor doelgerichte detailhandel zijn:

- Het saneren van plancapaciteit buiten concentraties.
- Meer diversiteit en uniciteit binnen centra, waaronder dorpskernen. Blurring draagt positief bij aan de consumentenbeleving.
- Brancheervaging accepteren binnen het profiel.
- Faciliteren van maatwerk voor gemengde concepten.

- Faciliteren in gemak/efficiëntie voor de consument. Detailhandel op trafficlocaties voorziet in gemak en efficiëntie voor de consument. Onder strenge voorwaarden kan dit gefaciliteerd worden. *“Detailhandelsactiviteiten bij trafficlocaties worden toegestaan binnen een beperkte omvang en assortiment gericht op de doelgroep. Indicatief en richtinggevend kan worden uitgegaan van winkels tot circa 250 m² wvo.”* Met trafficlocaties worden locaties waar verschillende mobiliteitsstromen samen komen met een goed bereikbaarheidsprofiel bedoeld. Voorbeelden hiervan zijn stations, mobiliteitshub of een campus.

Enige winkelaanbod is mogelijk in het stationsgebied, mede in het licht van de traffic die langskomt. Dit dient echter kleinschalig en ondergeschikt te blijven. De maximaal 500 m² bvo detailhandel in het omgevingsplan staat gelijk aan circa 400 m² wvo. Er is gekozen bvo-meters op te nemen, omdat deze juridisch beter te toetsen zijn. Er wordt wel iets meer mogelijk gemaakt dat ‘indicatief en richtinggevend’ is geadviseerd in het regionale beleid. Dit is echter te motiveren vanuit de historie. Eerder heeft de gemeenteraad immers besloten 2.500 m² bvo commerciële voorzieningen mogelijk te maken. Daarin was géén beperking voor detailhandel opgenomen. Het terugbrengen naar maximaal 500 m² bvo is daardoor voor de ontwikkeling een hele stap.

3.2 Omgevingsvisie Best (2023)

Wie over 20 jaar van het station het plein op loopt voelt het bruisende centrum door de combinatie van winkels, horeca, recreatie, werken en wonen. De voorzieningen, dynamiek en nieuwe woonmilieus maakt het centrum aantrekkelijk, ook voor mensen uit de regio.

De behoefte aan goederen en diensten verandert snel, onder andere door de digitalisering. Het zorgt ervoor dat met name de detailhandel verder onder druk komt te staan. Het levendig en vitaal houden van het centrum, maar ook van de buurtvoorzieningen is essentieel voor de leefbaarheid van Best. Er liggen kansen om door middel van slimme functiecombinaties de centrumgebieden vitaal te houden. Een van de ambities van gemeente

Best is om te beschikken over een sterk dorpscentrum met een breed palet aan voorzieningen en functies. Daarnaast moeten er verschillende voorzieningenharten met zorg, onderwijs en sport, maar ook mogelijkheden voor dagelijkse boodschappen zijn.

Best heeft een rijk verenigingsleven en goede sportaccommodaties, maar het sporten loopt in georganiseerd verband terug. Dit in combinatie met andere maatschappelijke veranderingen en de vergrijzing maakt dat Best moet werken aan de faciliteiten. Het moet voor alle inwoners in alle wijken mogelijk zijn om dicht bij huis te sporten, bewegen en elkaar te ontmoeten. Daarnaast moeten voorzieningen voor cultuur, ontmoetingen en activiteiten ruimtelijk zo veel mogelijk op wijkniveau worden geaccommodeerd.

Een aantal richtlijnen voor het centrum van Best zijn o.a.:

- **Gezonde, duurzame en vitale wijken:** Dagelijkse en maatschappelijke voorzieningen moeten zo veel mogelijk geclusterd worden in de wijken. De wijkcentra spelen een belangrijke rol in ontmoeting en het flexibel en multifunctioneel gebruiken van publieke voorzieningen. Ook toekomstige voorzieningen, zoals pick-up points van internetwinkels kunnen zich hier vestigen.
- **Een multifunctioneel en bruisend dorpshart:** Het centrum moet een overgang zijn van centrum voor boodschappen naar een centrum voor winkelen, wonen, werken, beleven en ontmoeten. Er moet een meer gemengd gebied komen waar door de dag heen activiteiten plaatsvinden.
- **Ruimte voor cultuur en activiteiten:** Best staat bekend om haar bloeiende verenigingsleven, culturele activiteiten en evenementen, zoals de kermis, carnaval of festivals. Het is van belang dat cultuur ruimtelijk wordt geaccommodeerd met voldoende voorzieningen in de wijken en ruimte voor grotere activiteiten en evenementen. Het centrum/stationsgebied is een van de vier locaties waar evenementen gefaciliteerd kunnen worden.

De gebiedsaanpak voor het stations- en centrumgebied is als volgt:

Er liggen kansen om in dit gebied woon- en werkruimte te realiseren en tegelijkertijd de openbare ruimte verblijfskwaliteit te geven. In en rondom het centrum ziet de gemeente mogelijkheden om te verdichten en daarmee het draagvlak van voorzieningen te behouden in de toekomst. Er wordt in het gebied ook ingezet op gemengde woon-werkmilieus, er zal voldoende ruimte zijn om werken, ondernemen en recreëren te combineren. Een van de gebiedskaders is om ruimte te bieden voor kennisintensieve bedrijvigheid in het stationsgebied, voor bedrijven in dienstverlening, voor Leisure, voor baliefuncties etc.

3.3 Detailhandels- en horecavisie Best (in ontwikkeling)

Op dit moment is de gemeente samen met BRO bezig de detailhandels- en horecavisie voor de gemeente Best op te stellen. Dit gaat ook in participatie met ondernemers, vastgoedeigenaren en de Regionale Adviescommissie Detailhandel (RACD). Tijdens de eerste klankbordgroepbijeenkomst is duidelijk naar voren gekomen dat de mogelijkheid voor een supermarkt in het stationsgebied uitgesloten moet worden. Enig voorzieningenaanbod in het stationsgebied is wenselijk, maar dit moet een aanvulling zijn op het compacte winkelrondje in het centrum van Best.

3.4 Conclusie beleid

Op basis van de beleidsanalyse kan het programma in het stationsgebied duidelijk worden ingekaderd. Detailhandel en horeca zijn in principe niet wenselijk, uitsluitend in ondergeschikte maten. Bedrijvigheid, leisure en diensten met baliefunctie zijn wél wenselijk. Dit is een aanvulling op het compacte winkelrondje in het centrum.

4 Analyse trends

4.1 Trends detailhandel en horeca

Relatie met Best

- De dagelijkse sector is nog altijd expansief. Supermarkten willen uitbreiden en de consument blijft nog steeds veel besteden. Supermarkten worden steeds groter (schaalvergroting), maar tegelijkertijd neemt ook het aantal kleinschalige levensmiddelenzaken toe, met name gericht op specifieke doelgroepen (niches).
- De recreatieve sector krimpt op landelijk niveau. In de gemeente Best is het modisch winkelaanbod redelijk op peil gebleven. Bovendien heeft het centrum van Best een bijzonder sterke profiel op meer hoogwaardige (dames)mode. Dit is een duidelijke kwaliteit die ook zorgt voor regionale aantrekkingskracht.
- Het doelgericht winkelaanbod in Best concentreert zich vooral aan en rond de NBC-weg met onder meer Hornbach, Decathlon, Karwei, Coppens Recreatie Mega Kampeershop en Jumper. Dit aanbod is sterk en trekt uit een grotere regio. Wel gaan inwoners voor aankopen ‘in/om het huis’ vooral naar Meubelboulevard Ekkersrijt.

4.2 Trends Leisure

Relatie met Best

- Voor recreatieve/leisure voorzieningen in Best geldt dat er pas Locatus data aanwezig is vanaf 2019.
- De trend van Retailtainment is voornamelijk zichtbaar in grotere steden. Voor een gemeente als Best is dit een te grote ontwikkeling die niet past bij het karakter van Best.
- Wel zijn er ook in Best kansen voor leisure voorzieningen. De bevolking wordt steeds diverser en ze hebben diverse wensen. Zo neemt de belangstelling voor natuur en rust toe en tegelijkertijd is er ook een vraag naar innovatie en technologie.



Figuur 3: Algemene trends in Leisure

4.3 Trends Diensten

Voor diensten zijn een aantal trends onderzocht. Deze trends hebben betrekking op winkelambachten, financiële dienstverlening en particuliere dienstverlening.

- Het aantal vestigingen in Nederland van dienstverlening en ambachten gecombineerd is de afgelopen jaren vrij stabiel gebleven. Het aanbod diensten is gedaald tussen 2009 en 2015. Sinds 2015 zijn het aantal locaties weer langzaam aan het toenemen.

Dienstverlening

- Binnen de consumentgerichte dienstverlening is een verschuiving waar te nemen naar online, waardoor het aandeel aan (traditionele) ‘financiële en particuliere’ dienstverlening (zoals makelaars, reis- en uitzendbureaus, banken, financieel intermediairs, etc.) afneemt. Daartegenover staat een toename van het aandeel aan ‘persoonlijke’ dienstverlening (gericht op persoonlijke verzorging, gezondheid, sport en zorg). Dit onder invloed van een toenemende focus op gezond eten en leven en in de zorg een verschuiving van behandeling naar preventie.
- Voor de toekomst is de verwachting dat het aspect ‘gemak’ nog meer bepalend zal zijn bij de keuzes van de consument ten aanzien van dienstverlening. Vanuit die optiek zijn er kansen voor dienstverlening die inspeelt op deze behoefte van consumenten door o.a. informatieverstrekking, advisering, verhuur, bezorging, afhaalmogelijkheden en retournering, etc. en bijvoorbeeld het aanbieden van producten via leaseconstructies en abonnementsvormen.
- Het aanbod voor dienstverlening (financieel, particulier of verhuur) is gedaald met circa 39%. Het aantal locaties voor verhuur (auto, rijwiel, gereedschap en overig) is bijna gehalveerd sinds 2009. Dit heeft voornamelijk te maken met de afname in overig verhuur.¹
- Vanuit de trend van blurring is er een steeds minder duidelijk onderscheid tussen winkels, horeca en ook dienstverlening. De verwachting

is dat dergelijke nieuwe concepten in de toekomst steeds vaker gaan voorkomen. Ook in combinatie met bijvoorbeeld (flex)werkplek-concepten en vergaderruimten. Het businessmodel van ondernemers in dit type centrumgebied is niet gericht op één doelgroep en één afzetkanaal, maar zowel op consumenten als bedrijven en zowel op verkoop via ‘de balie’ (fysiek) als online.

Ambachten

- De consument heeft een groeiende interesse in producten met een verhaal. Termen zoals ambachtelijk, handgemaakt en vakmanschap worden steeds meer gebruikt om de kwaliteit van producten te benadrukken. De consument heeft meer interesse waar het product vandaan komt. Door ambachten toe te voegen neemt de aantrekkelijkheid van het gebied toe.²
- Het huisvesten van ambachten is een tegenovergestelde ontwikkeling dan een aantal jaar geleden. Ambachten werden toen uit de centra gehaald.
- De toenemende interesse is ook te zien in de toename van winkelambachten tussen 2009 en nu. Het aantal ambachten in Nederland is toegenomen met circa 31%. De grootste toename is te zien in de branches Kapper (25%), Tattoo/Piercing (217%), Kledingreparatie (58%), Dierentrimsalon (35%) en Elektro reparatie (352%). De branche die het meest heeft moeten inleveren is Drukwerk/copy.

Relatie met Best

- Ook voor Best geldt dat het aanbod ambachten en diensten gedurende de jaren vrij stabiel is gebleven. Het aantal locaties voor dienstverlening is gedaald sinds 2009. Daartegenover staat een groei van circa 55% binnen de hoofdbranche ambachten.
- In Best is het aantal makelaardijen en uitzendbureaus flink gedaald. In 2009 waren er 8 locaties voor makelaardij en 7 uitzendbureaus. In

2024 zijn er 5 makelaardijen in Best gevestigd en 1 uitzendbureau. De verschuiving naar een online consumentgerichte dienstverlening is in Best ook waarneembaar.

¹ Locatus (2024)

² Retailtrends (2021), Negen trends voor de binnenstad

4.4 Trends horeca

Relatie met Best

- Het aanbod cafés/bars neemt sterk af, daartegenover staat dat het aantal restaurants en fastservice toeneemt. Ook in Best is een lichte daling van het aanbod cafés te zien. Daarnaast is er een toename van fastservices en restaurants waarneembaar.
- Er is minder behoefte aan uitgebreid dineren. Mensen gaan liever uit de deur voor een snelle hap, maar er wordt nog wel enige kwaliteit gevraagd. Fastservices hebben niet altijd het gewenste effect op de gezondheid. Voor Best is het wellicht interessant om te kijken naar andere fastservice concepten/casual dining.
- Horeca heeft een hoge maatschappelijke betekenis. Voor veel mensen is het een ontmoetingsplek of manier van ontspannen met vrienden of familie. Voor Best is het belangrijk dat er voldoende horecavoorzieningen zijn om mensen de kans te geven te ontspannen en te ontmoeten.



Figuur 4: Algemene trends in horeca

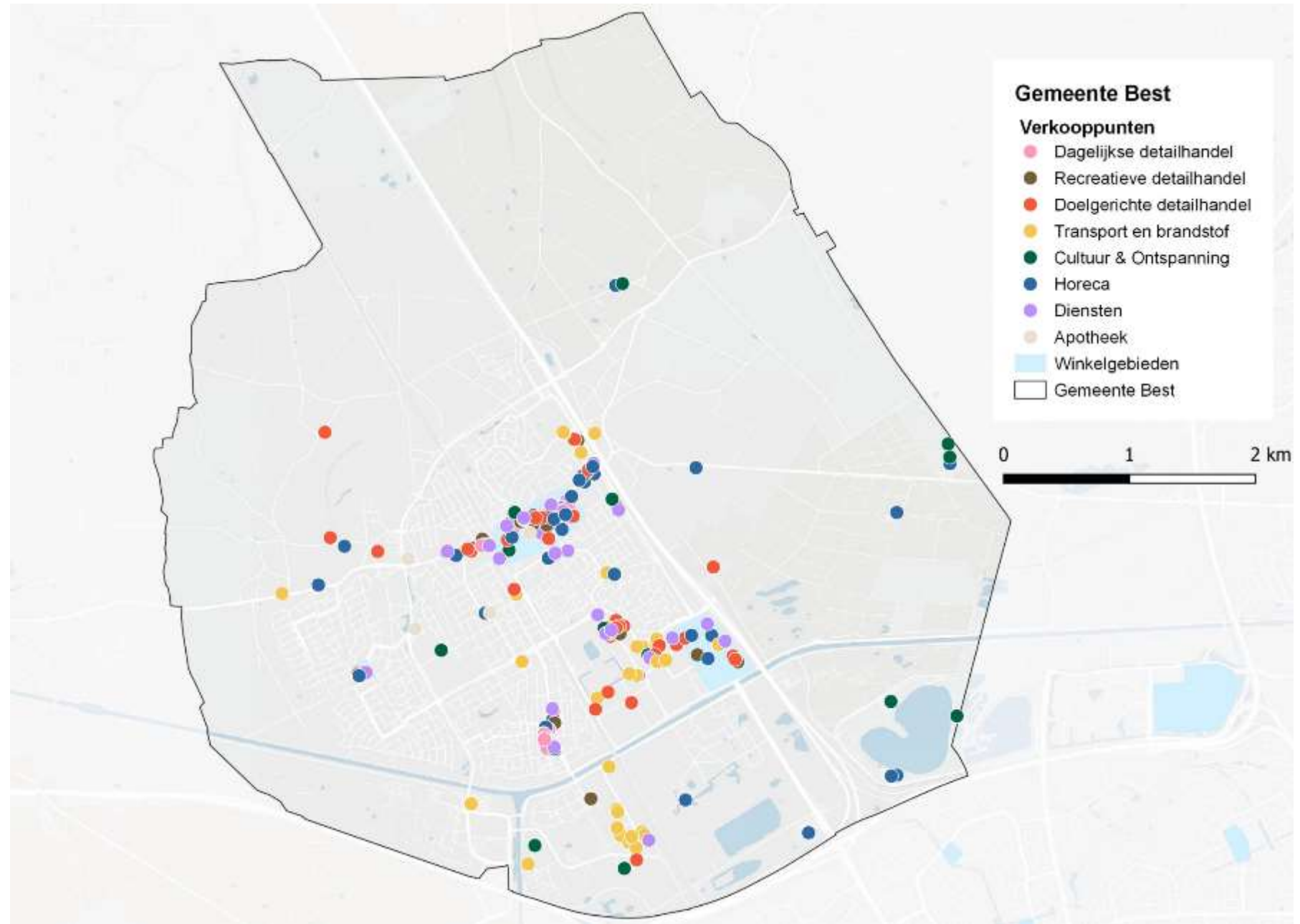
5 Analyse vraag- en aanbod

Voor de aanbod analyse is er gebruik gemaakt van Locatus data. Naast het centrum van Best is er ook gekeken naar een benchmark. De centra die zijn opgenomen in de benchmark hebben alleen een vergelijkbaar aantal publieksfuncties. In de benchmark zijn de volgende centra opgenomen:

- Centrum Mijdrecht
- Centrum Rijswijk ZH
- Centrum Steenbergen NB
- Centrum Wijk bij Duurstede
- Centrum Echt
- Centrum Hoensbroek
- Centrum Nuenen
- Centrum Goirle
- Centrum Pijnacker
- Centrum Tegelen

Consumentendraagvlak

- Op dit moment telt de gemeente circa 30.900 inwoners. De meest recente bevolkingsprognoses van provincie Noord-Brabant verwachten dat het aantal inwoners in de gemeente Best de komende jaren toeneemt tot circa 33.880 inwoners in 2033. Dit is een stijging van circa 9%. De woningbouw zit op meerdere locaties, zoals het stationsgebied (in dit initiatief) en vooral ten noordwesten van de kern (Aarlesche Erven).
- Het gemiddeld inkomen in de gemeente Best bedraagt € 32.9000 per inwoner per jaar. Daarmee ligt het gemiddelde inkomen in de gemeente Best 7% boven het landelijk gemiddelde van € 30.800 per inwoner per jaar.



Figuur 5: Verkooppunten Best

Aanbodanalyse dagelijkse sector gemeente/Centrum Best

Figuur 6 toont het huidige commerciële aanbod in de gemeente Best.

- Het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Best bedraagt 10.312 m² wvo en is verdeeld over 36 winkels. Het aanbod is overwegend gevestigd in de winkelgebieden. Het dagelijks aanbod per 1.000 inwoners ligt in de gemeente Best (333,7 m² wvo) onder het landelijk gemiddelde (371 m² wvo). Het dagelijks winkelaanbod in het centrum van Best is qua omvang redelijk vergelijkbaar met de benchmarkcentra.
- In kwalitatieve zin is het aanbod in de gemeente redelijk gevarieerd. De gemeente telt in totaal 9 supermarkten. De Albert Heijn (2x) en PLUS (2x) zijn het meest vertegenwoordigd. Er zitten 2 discountformules: de Aldi en de Lidl en zijn er enkele doelgroepsupermarkten (Pan, Sliwka, MIELNO XL en EkoPlaza). De supermarkten zijn relatief goed verspreid over de gemeente. In totaal is er 7.428 m² wvo aan supermarkten in de gemeente Best. Dit komt neer op 240 m² wvo per 1.000 inwoners. Dit ligt net onder het landelijk gemiddelde van 271 m² wvo per 1.000 inwoners.
- In het centrum van Best zitten 4 supermarkten gevestigd: PLUS, Aldi, Albert Heijn en EkoPlaza. Aldi is recent gemoderniseerd door de naastgelegen voormalige bloemist er bij te pakken.
- De gemeente beschikt over een gevarieerd overig dagelijks winkel-aanbod (verszaken). Het merendeel van het overige dagelijkse aanbod is gevestigd in het centrum van Best. Het betreft vooral reguliere winkels (o.a. bakkers, slagers, slijters, en AGF), maar ook enkele meer specialistische winkels. Ook in de wijk- en buurtcentra is overige

Tabel 1: Omvang supermarkten in het centrum van Best.

Supermarkt	Omvang (in m² wvo)
Albert Heijn	1.323
PLUS	1.310
ALDI	910
EkoPlaza	197



Figuur 6: Verkooppunten centrum Best

dagelijks winkelaanbod te vinden. Vergeleken met de benchmark gemeenten mist er in Best nog een delicatessenzaak en een viswinkel. Deze winkels missen in zowel de gemeente als het centrum.

Aanbodanalyse recreatieve sector gemeente/Centrum Best

- In Best zitten 45 recreatieve winkels. Het voor recreatieve detailhandel is Best bedraagt circa 18.290 m² wvo. Dit is onder te verdelen in 7.807 m² wvo voor mode & luxe en 10.583 m² wvo voor vrijetijdswinkels. In totaal is er 591 m² wvo recreatief winkelaanbod per 1.000 inwoners.
- Het wvo voor vrije tijd is mede zo hoog door het aanbod sport & spel winkels. Er zitten 2 winkels die flink bijdragen aan het hoge wvo: Cop-pens Recreatie Mega Kampeershop (5.021 m² wvo) en de Decathlon (5.230 m² wvo).
- Het recreatieve winkelaanbod in het centrum van Best is qua omvang iets groter dan vergelijkbare centra. Het centrum van Best heeft in verhouding iets meer kleding- en modewinkels, met name op het gebied van damesmode. Bovendien heeft het centrum van Best enkele onderscheidende lokale ondernemers, zoals Maxim's en El Vita. In totaal weet het recreatieve winkelaanbod in het centrum circa 30% van de omzet van buiten de gemeente aan te trekken (KSO2021). Het centrum heeft ook diverse landelijke ketens die ook veel voorkomen in vergelijkbare centra, zoals Hema, Shoeby, Jola, Bristol, Scapino, Takko Fashion, Zeeman, Wibra, Intertoys en Blokker.

Aanbodanalyse doelgerichte sector gemeente/Centrum Best

- In de gemeente zitten 44 winkels die vallen onder doelgerichte detailhandel. Het wvo van deze winkels samen bedraagt 47.886 m². Dit komt neer op circa 1.550 m² wvo per 1.000 inwoners.
- Dit aanbod is o.a. te verklaren door de aanwezigheid van de Hornbach (14.000 m² wvo), de Karwei (6.215 m² wvo) en Tapijtcentrum Nederland (11.000 m² wvo).
- De doelgerichte winkels bevinden zich voornamelijk aan en rond de NBC-weg en in de winkelcentra (waaronder Centrum Best).

- Het wvo **doelgerichte winkelaanbod** in het centrum van Best is in vergelijking met benchmarkcentra erg groot. Tapijtcentrum Nederland is met 11.000 m² wvo aan de rand van het centrum veruit de grootste winkel.
- Verder bestaat het doelgerichte winkelaanbod uit onder andere enkele bloemenzaken, een elektronica zaak, een rijwielzaak en een dierenwinkel. Op gebied van doe-het-zelf is het aanbod zeer beperkt, met uitsluitend één verfwinkel.

Aanbodanalyse Leisure gemeente/Centrum Best

- Gemeente Best heeft 18 voorzieningen voor Cultuur en ontspanning. Voor deze groep wordt onderscheid gemaakt in de volgende Hoofd-branches: Cultuur, Recreatie, Sport, Wellness, Kansspelen en Overig. Het wvo voor Leisure bedraagt 4.799 m² wvo. Dit komt neer op 155 m² per 1.000 inwoners.
- In het centrum van Best zitten 3 Leisure voorzieningen: een bibliotheek, een bioscoop en een fitness (340 m² wvo). Het wvo voor Leisure voorzieningen in het centrum van Best is 1.309 m² wvo.
- In de loop van de jaren is het aanbod cultuur en ontspanning redelijk stabiel gebleven.
- Best heeft in vergelijking met de Benchmark relatief veel aanbod voor recreatie in m² wvo. Dit komt deels door het aanbod van de bioscoop. Echter is het aantal voorzieningen voor recreatie in het centrum vrij laag.
- Vergeleken met de benchmark gemeenten zou de toevoeging van een galerie een positief effect kunnen hebben op het centrum. Daarnaast is het aanbod fitness voorzieningen/ afslankstudio's in het centrum vrij laag.

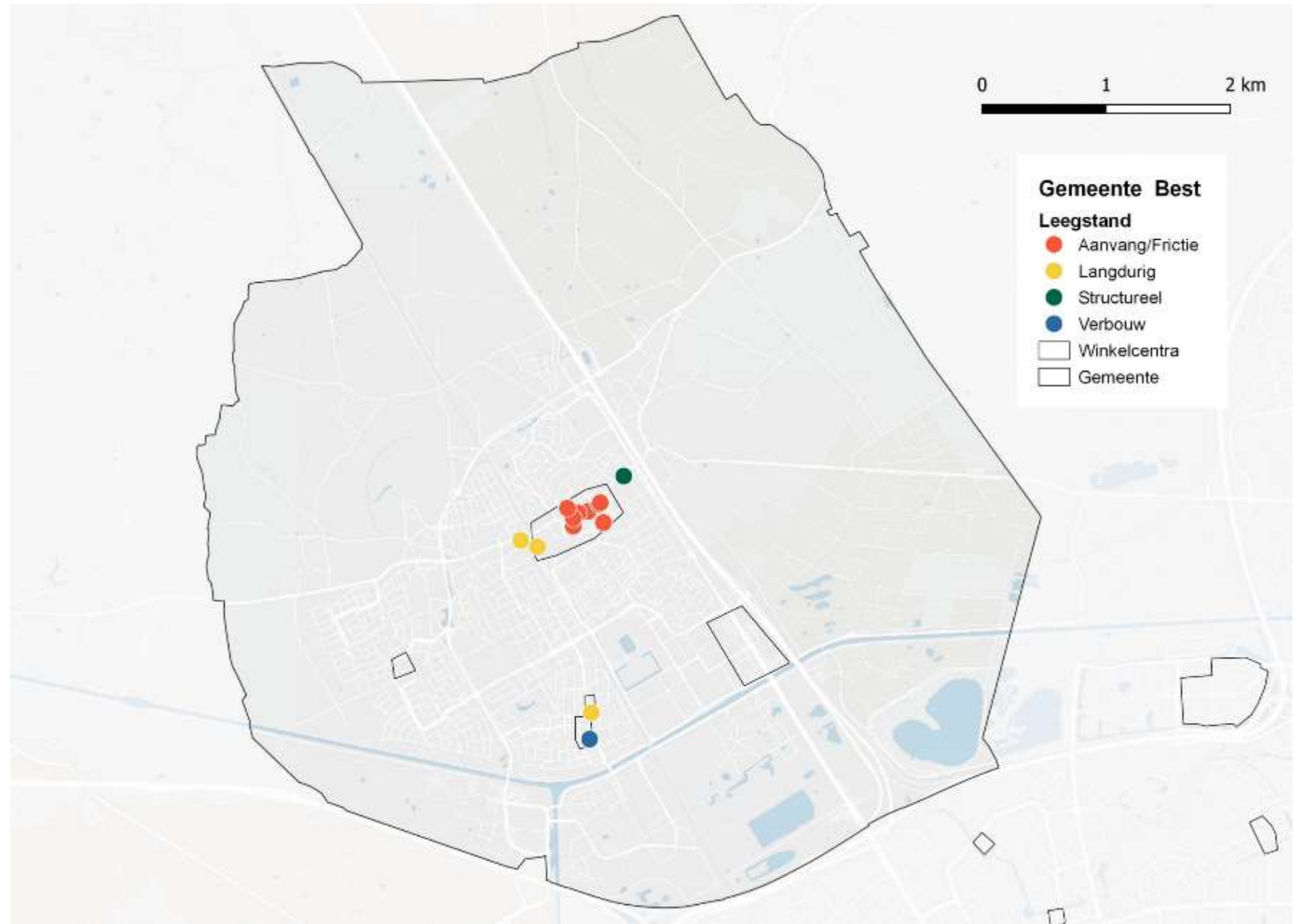
Aanbodanalyse Ambachten & Diensten

- In gemeente Best zijn 31 voorzieningen voor Ambacht (1.445 m² wvo) en 19 voorzieningen voor Diensten (881 m² wvo). Voor Ambacht is er 47 m² wvo per 1.000 inwoners. Voor Diensten is er 29 m² wvo per 1.000 inwoners.

- Er zijn voornamelijk veel kappers in gemeente Best (21 kappers). De op een na grootste groep zijn de makelaardijen (5 voorzieningen).
- In het centrum van Best zitten 16 Ambacht voorzieningen en 9 Diensten voorzieningen. Ook hier geldt dat er veel kappers (10) in het centrum zijn.
- Het aantal ambachten is de laatste jaren gestaag gestegen in het centrum van Best, vergelijkbaar met de benchmark. Dit volgde de landelijke trend. Met name het aantal kappers is flink toegenomen en ligt bovengemiddeld. Kappers maken circa 60% uit van het totale aanbod aan ambachten.
- Het aanbod aan diensten in het centrum van Best bestaat onder andere uit verschillende bankfilialen, twee makelaarskantoren en een reisbureau.
- Het centrum van Best mist nog wel een schoonheidssalon en nagelstudio, kijkende naar de benchmark.

Leegstand

- In Best (gemeente) staan er in 2024 10 panden leeg. Dit komt neer op circa 3% van alle verkooppunten van Best. Deze panden samen hadden een wvo van 2.331 m². Dit is 2% van het totale wvo in de gemeente.
- De leegstand in de gemeente Best is met circa 8% van het aantal verkooppunten in het centrum en 7% van het m² wvo beperkt gezien de benchmark gemeenten. Voorgaande jaren lag het leegstandspercentage in het centrum van Best op 5% van het aantal panden en 4% van het aantal m² wvo. Landelijk bedraagt de leegstand respectievelijk 6% op basis van het aantal verkooppunten en 5% op basis van het aantal m² wvo. In het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is dit respectievelijk 6% op basis van het aantal verkooppunten en 4% op basis van het aantal m² wvo.
- Circa de helft van deze leegstand is echter kortdurende leegstand (< 1 jaar) of in verbouw. Dit betekent dat voor een groot deel sprake is op zicht op herinvulling. In het centrum zit geen structurele leegstand. Het aandeel structurele leegstand (> 2 jaar) in de gemeente is met circa 13% relatief beperkt.



Figuur 7: Leegstand in Best

Aanbodanalyse Horeca gemeente/Centrum Best

Het commerciële horeca aanbod is onderverdeeld in vier sectoren: drankverstrekkers, fastservice, restaurants en hotels.

- In Best zitten 52 horecavoorzieningen met een totaal wvo van 8.240 m². Het grotendeel van de horecavoorzieningen zit gevestigd in het centrum van Best.
- Zoals op onderstaand figuur zichtbaar is, is het aanbod redelijk divers. Het merendeel (43%) van de horeca aanbieders betreft aanbod in de sector fastservice. Verder is het merendeel van de aanbieders gevestigd binnen de winkelgebieden.
- In de loop der jaren is zichtbaar dat het aantal drankenverstrekkers en restaurants is afgenomen en het aantal fastservice zaken is toegenomen. Dit is een trend die door het hele land zichtbaar is. Enkele van deze nieuwe zaken in Best zijn: Boerske, Bufkes en Sushi Wok.

In het centrum van Best zijn in totaal 16 horeca aanbieders gevestigd. Het merendeel van de aanbieders betreft restaurants (8) en horeca aanbieders in de sector fastservice (6).

- Door de jaren heen is zichtbaar dat met name het aantal restaurants is toegenomen. Het aantal aanbieders in de sector fastservice bleef nagenoeg gelijk. Dit is opvallend, want in veel centra is dit gestegen.
- Het totaal aantal zaken in het centrum van Best is vergelijkbaar met het aantal zaken in vergelijkbare winkelcentra, zie de figuur hieronder. Het type horecazaken verschilt. De drankenverstrekkers vormen doorgaans de kleinste groep. Dit is ook het geval in Best.
- Het horeca aanbod per 1.000 inwoners ligt in lijn met vergelijkbare winkelgebieden.
- Het ontbreken van typische drankverstrekkers in het centrum maakt niet dat er geen terrassen geopend zijn overdag. Diverse 'grand café/brasserie-achtigen' hebben ook een dagfunctie. Deze liggen wel wat verspreid door het centrum. Er is geen plein of straat met een terrassenconcentratie. Het Dorpsplein zou zich hiervoor lenen.

- Aan het einde van de Nieuwstraat, zit nog een horecaconcentratie, enkelen met terras, die niet meer binnen de afbakening 'centrum' valt, maar wel vergelijkbare functie vervult.
- Kijkende naar het verschil tussen verdeling horeca in gemeente Best en Centrum Best, blijkt dat het aandeel Drankverstrekkers gelijk blijft, maar het aandeel Restaurants neemt toe.
- Vergeleken een aantal van de benchmark gemeenten heeft Best relatief weinig horeca aanbod. Dit komt voornamelijk door het gebrek van een lunchroom, cafés en fastservices.

6 Analyse behoefte en effecten

6.1 Detailhandel

Voor de drie sectoren (boodschappen doen, recreatief winkelen en doelgericht winkelen) is een indicatieve berekening gemaakt van de huidige situatie (2024) en het toekomstig functioneren (2034). Deze circa 10 jaars-termijn is gebruikelijk en conform de Handreiking voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vraag en aanbod zijn hiervoor in een modelmatige DPO berekening verwerkt. De aanbod gegevens zijn afkomstig van Locatus en zijn gedownload in het eerste kwartaal van 2024. Ook voor de horeca is een indicatieve vraagraming opgesteld.

6.1.1 Algemene uitgangspunten

- De berekeningen zijn opgesteld voor de huidige situatie (2024) en de toekomstige verwachte situatie (2034). Ze geven 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 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. Voor Best is het landelijk 5-jaarsgemiddelde gehanteerd als norm voor goed functioneren.
- Aangezien de berekeningen slechts een indicatie geven van de situatie in hoeverre het aanbod goed, gemiddeld of slecht functioneert en in hoeverre sprake is van kwantitatieve behoefte, dienen de uitkomsten ook genuanceerd geïnterpreteerd te worden.

Tabel 2: DPO berekening dagelijkse sector.

Dagelijks	Huidige situatie (2024)	Toekomstige situatie (2034)
Aantal inwoners	30.897	33.880
Winkelomzet per hoofd (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	2.730	2.730
Bestedingspotentieel (€ mln.)	84,4	92,5
Koopkrachtbinding	94%	94%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	79,3	86,9
Koopkrachtoevloeiing	9%	9%
Bestedingen door toevloeiing (€ mln.)	7,8	8,6
Totale besteding / omzet (€ mln.)	87,1	95,5
Huidig winkelaanbod (m² wvo)	10.342	10.342
Omzet per m² wvo (€)	8.450	9.250
Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	7.823	7.823
Haalbaar winkelaanbod (m² wvo)	11.150	12.250
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo)	800	1.900

Behoefte boodschappen doen

- Uit het KSO 2021 blijkt dat het dagelijks aanbod in de gemeente 94% (excl. online) aan zich weet te binden. De toevloeiing bedraagt momenteel 9%. Op basis hiervan, het huidig aantal inwoners en de naar inkomen gewogen bestedingen blijkt dat het dagelijks aanbod op dit moment ca. 8% boven het landelijk gemiddelde functioneert.
- De toename van ca. 3.000 inwoners in 2034 resulteert in de toekomstige situatie in een marktruimte. Ook na 2034 is de verwachting dat het aantal inwoners verder zal blijven stijgen.
- Indien we de koopstromen gelijk laten in 2034 betekent dit een kwantitatieve uitbreidingsbehoefte van ca. 1.900 m² wvo. Dit is in feite een

autonome marktpotentie, zonder dat rekening wordt gehouden met verschuiving van koopstromen. In de toekomst zal het dagelijks aanbod circa 18% boven het landelijk gemiddelde functioneren.

Behoefte recreatieve sector

- Uit het KSO 2021 blijkt dat het recreatieve winkelaanbod in Best 57% (excl. online) aan zich weet te binden. De toevloeiing bedraagt 64% en is hiermee vrij fors.
- De invloed van online op de recreatieve sector is relatief groot. In deze sector neemt de online afvloeiing sterker toe dan de bestedingen in

- winkels. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met een daling van de bestedingen (circa 10%).
- Het recreatief winkelaanbod functioneert momenteel bovengemiddeld. De groei van internetaankopen zorgt voor een afname in de uitbreidingsruimte. De verwachting is dat het recreatieve winkelaanbod redelijk stabiel zal blijven. Wel blijft circa 5.700 m² wvo uitbreidingsruimte bestaan. Dit kan waarschijnlijk vooral worden ingezet in aanbod dat in het verlengde ligt van het boodschappen doen, zoals huishoudelijke artikelen en efficiënt bezochte modeketens. Voor onderscheidende hoogwaardige modezaken is gezien de samenstelling van de bevolking eveneens marktruimte.

Doelgerichte sector

- Uit het KSO 2021 blijkt dat het doelgericht aanbod in de gemeente Best 48% (excl. online) aan zich weet te binden. De toevoeiing bedraagt 64%. De invloed van online op de doelgerichte sector is relatief beperkt, maar neemt wel sterk toe. De winkelbestedingen nemen echter ook nog steeds fors toe, ondanks de stijging van online. Deze sector is echter ook zeer gevoelig voor de conjunctuur. Momenteel is sprake van een daling van het consumentenvertrouwen, toename van de inflatie en andere macro economische onzekerheden. De woningmarkt draait echter nog stevig door, vooral in deze regio.
- Het doelgerichte aanbod functioneert momenteel fors (29%) beneden het gewogen gemiddelde. Met name aan en rond de NBC-weg is veel grootschalig doelgericht aanbod aanwezig dat niet alleen voor de eigen inwoners een functie heeft, maar ook bezoekers trekt uit de omliggende buurgemeenten.
- De bevolkingsgroei en woningbouw zorgt niet voor uitbreidingsruimte. Ook in 2034 functioneert het aanbod onder het landelijk gemiddelde (22%).

Tabel 3: DPO berekening recreatieve sector

Recreatief	Huidige situatie (2024)	Toekomstige situatie (2034)
Aantal inwoners	30.897	33.880
Winkelomzet per hoofd (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	1.043	939
Bestedingspotentieel (€ mln.)	32,2	31,8
Koopkrachtbinding	57%	57%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	18,4	18,1
Koopkrachttoevoeiing	64%	64%
Bestedingen door toevoeiing (€ mln.)	32,7	32,2
Totale besteding / omzet (€ mln.)	51,0	50,4
Huidig winkelaanbod (m² wvo)	19.128	19.128
Omzet per m² wvo (€)	2.675	2.650
Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	2.031	2.031
Haalbaar winkelaanbod (m² wvo)	25.150	24.800
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo)	6.000	5.700

Tabel 4: DPO berekening doelgerichte sector

Doelgericht	Huidige situatie (2024)	Toekomstige situatie (2034)
Aantal inwoners	30.897	33.880
Winkelomzet per hoofd (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	1.224	1.224
Bestedingspotentieel (€ mln.)	37,8	41,5
Koopkrachtbinding	48%	48%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	18,1	19,9
Koopkrachttoevoeiing	64%	64%
Bestedingen door toevoeiing (€ mln.)	32,3	35,4
Totale besteding / omzet (€ mln.)	50,4	55,3
Huidig winkelaanbod (m² wvo)	47.799	47.799
Omzet per m² wvo (€)	1.075	1.175
Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	1.511	1.511
Haalbaar winkelaanbod (m² wvo)	33.400	36.600
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo)	Geen	Geen

6.2 Horeca

- Tabel 5 geeft een indicatieve vraag- of bestedingsraming weer voor de horecasector in de gemeente Best. Het is een doorkijk naar 2034 waarin drie scenario's doorerekend worden voor de gemiddelde horecabesteding. Er zijn geen eenduidige gegevens voor de besteding per hoofd aan horeca. Wel zijn er omzetgegevens (indexcijfers) voor de hele horecasector beschikbaar. Hieruit blijkt dat voor de hele horecasector tezamen er een omzetgroei was van 48% in omzet tussen 2010 en 2019. In verband met corona-sluitingen zijn de jaren 2020 - medio 2022 niet representatief.
- Uiteraard staat omzet niet gelijk aan de besteding per hoofd, maar het geeft wel een goede indicatie van de groei over een langere periode. Relevant hierin is dat horeca conjunctuurgevoelig is. In tijden van recessie geven consumenten naar verhouding minder uit in de horeca. Toch zagen we ook tijdens de vorige recessie (2008-2012) dat de bestedingen eerst inzakten om vervolgens snel te stijgen. Daarbij: recessies zijn tijdelijk. Daarom rekenen we richting 2034 met de volgende scenario's voor de gemiddelde horeca-besteding: +10% (minimaal), +20% (gemiddeld) en +25% (maximaal), waarbij wij de verwachte bevolkingsaantallen in de gemeente Best vermenigvuldigen met de gemiddelde besteding per inwoner.
- We gaan uit van de besteding in het jaar 2019. De al jaren toenevende horeca uitgaven zijn ook na de corona weer opgeleefd (ook qua volume). De prijsstijgingen na corona worden door de consument nog steeds 'geaccepteerd'. Het personeelstekort heeft een drukkende werking op de omzetgroei.

Toelichting tabel

- Voor Best is een toename van de bevolking voorzien. Dit alleen al brengt een autonome toenemende behoefte en dus besteding op gang.

Tabel 5: Behoefte berekening horeca

	2024	Minimaal	Gemiddeld	Maximaal
Ontwikkeling bestedingen 2024-2034		10%	20%	25%
Aantal inwoners gemeente Best	30.897	33.880	33.880	33.880
Besteding horeca per jaar per inwoner (landelijk cijfer 2019 CBS in €)	1.000	1.100	1.200	1.375
Omzet op basis van besteding en inwoneraantal (in mln. €)	30,9	37,3	40,7	46,6
Binding horeca gemeente Best in % ³	73%	73%	73%	73%
Binding horeca gemeente Best in € mln.	22,6	27,2	29,7	34,0
Toevloeiing horeca gemeente Best in %	20%	20%	20%	20%
Toevloeiing horeca gemeente Best in € mln.	5,6	6,8	7,4	8,5
Totaal theoretische omzet op basis van de bestedingen	28,2	34,0	37,1	42,5
Aantal bedrijven drank- en spijs in Best (Locatus, 2024)	52			

- De marktvraagberekening is gebaseerd op bestedingspotentieel (inwoners maal besteding). Vanzelfsprekend zal een deel van de consumentenbestedingen van buiten Best plaatsvinden, anderzijds vloeit er omzet van (toeristen/regio) naar Best toe.
- Hoeveel bedrijven valt lastig te zeggen, daar de gemiddelde omzet per bedrijf een zeer onzuivere indicatie zou geven. Immers, het ene horecabedrijf zet een veelvoud om van het andere. Dit is sterk afhankelijk van het oppervlak, de gemiddelde besteding, formule, et cetera. Bovendien is de trend van schaalvergroting ook in de horeca van Best te verwachten. Dit kan betekenen dat er mogelijk minder bedrijven zijn in 2034 ten opzichte van nu, maar wel meer horeca-verkoopoppervlakte.

Conclusies

- Tabel 5 laat zien dat er (op basis van de geprognosticeerde bevolkingstoename, rekening houdend met binding en toevloeiing) er een forse groei te voorzien is van de bestedingen in de horeca in Best.
- Ervan uitgaande dat in de huidige situatie (2024) in Best een redelijk evenwicht is tussen vraag en aanbod (bedrijfseconomisch) is er marktruimte op basis van bevolkingsgroei. Uit de tabel blijkt dat er een toename van horecabestedingen te verwachten is in Best. Dit biedt dus (ook) marktruimte.

6.3 Diensten, Ambacht en Leisure

Voor overige commerciële diensten is de kwantitatieve behoefte minder nauwkeurig te ramen. Hierdoor is een benchmark gemaakt, waaruit de indicatie ontstaat of er relatief veel/weinig aanbod is. Indien het aanbod beperkt is, is dit een indicatie voor een kwantitatieve behoefte.

³ Op basis van het KSO2021.

Tabel 6: Aanbod Diensten per 1.000 inwoners

	Wvo per 1.000 inwoners (Best 2024)	Wvo per 1.000 inwoners (Best 2034)	Wvo per 1.000 inwoners (Landelijk)
65.250-Verhuur	0,0000	0,0000	0,0516
65.250.048-Autoverhuur	0,0000	0,0000	0,0184
65.250.111-Rijwielverhuur	0,0000	0,0000	0,0114
65.250.204-Gereedschap Verhuur	0,0000	0,0000	0,0092
65.250.950-Verhuur Ov	0,0000	0,0000	0,0126
65.280-Financiële Instelling	0,1942	0,1771	0,1689
65.280.030-Financieel Interm	0,1294	0,1181	0,1061
65.280.050-Verzekeringwezen	0,0000	0,0000	0,1061
65.280.063-Bank	0,0324	0,0590	0,0440
65.280.420-Goudinkoper	0,0000	0,0000	0,0063
65.280.950-Financiële Inst Ov	0,0000	0,0000	0,0061
65.290-Particuliere Dienstverlening	0,4207	0,3837	0,4687
65.290.073-Bellen-Internet	0,0000	0,0000	0,0012
65.290.340-Makelaardij	0,1618	0,1476	0,1693
65.290.427-Autowasserij	0,0647	0,0590	0,0540
65.290.430-Fietsenstalling	0,0324	0,0295	0,0149
65.290.510-Massagesalon	0,0324	0,0295	0,0528
65.290.624-Stomerij/Wassalon	0,0000	0,0000	0,0295
65.290.865-Reisburo	0,0324	0,0295	0,0320
65.290.878-Uitzendburo	0,0324	0,0295	0,0747
65.290.950-Diensten Ov	0,0000	0,0000	0,0388
65.290.960-Dienstencheque	0,0000	0,0000	0,0001
65.290.970-PickUpPoint	0,0647	0,0590	0,0013

Tabel 7: Aanbod Ambacht per 1.000 inwoners

	Wvo per 1.000 inwoners (Best 2024)	Wvo per 1.000 inwoners (Best 2034)	Wvo per 1.000 inwoners (Landelijk)
65.260-Ambacht	1,0032	0,9150	1,3392
65.260.213-Edelsmid	0,0324	0,0295	0,0195
65.260.222-Schoenrep/sleutels	0,0324	0,0295	0,0370
65.260.230-Kapper	0,6472	0,5903	0,7031
65.260.235-Tattoo/Piercing	0,0647	0,0590	0,0527
65.260.240-Schoonheidssalon	0,0647	0,0590	0,2272
65.260.250-Nagelstudio	0,0000	0,0000	0,0453
65.260.270-Fietsreparatie	0,0000	0,0000	0,0148
65.260.294-Kledingreparatie	0,0647	0,0590	0,0564
65.260.301-Stoffeerderij	0,0324	0,0295	0,0211
65.260.310-Meubelmaker	0,0000	0,0000	0,0076
65.260.336-Kleermaker	0,0000	0,0000	0,0056
65.260.431-Pottenbakker	0,0000	0,0000	0,0035
65.260.445-Elektro Reparatie	0,0324	0,0295	0,0509
65.260.462-Drukwerk/Copy	0,0324	0,0295	0,0173
65.260.470-Fotograaf	0,0000	0,0000	0,0190

Tabel 8: Aanbod Leisurevoorzieningen per 1.000 inwoners

	Wvo per 1.000 inwoners (Best 2024)	Wvo per 1.000 inwoners (Best 2034)	Wvo per 1.000 inwoners (Landelijk)
<u>58.100-Cultuur</u>	0,0971	0,0885	0,1895
58.100.100-Galerie	0,0000	0,0000	0,0512
58.100.200-Theater	0,0000	0,0000	0,0284
58.100.300-Bibliotheek	0,0324	0,0295	0,0444
58.100.318-Kunstuitleen	0,0000	0,0000	0,0034
58.100.400-Museum	0,0647	0,0590	0,0622
<u>58.200-Recreatie</u>	0,1667	0,1476	0,0625
58.200.100-Bioscoop	0,0324	0,0295	0,0100
58.200.200-Binnenspeeltuin	0,0000	0,0000	0,0100
58.200.300-Dierentuin	0,0324	0,0295	0,0028
58.200.400-Lasergame/VR	0,0000	0,0000	0,0015
58.200.600-Escape room	0,0324	0,0295	0,0139
58.200.700-Attractiepark	0,0324	0,0295	0,0031
58.200.900-Amusement Ov	0,0324	0,0295	0,0212
58.300-Kansspelen	0,0000	0,0000	0,0172
58.300.100-Wedkantoor	0,0000	0,0000	0,0003
58.300.200-Casino/Amusementenhal	0,0000	0,0000	0,0168
<u>58.400-Sport</u>	0,1942	0,1771	0,2411
58.400.100-Trampolinepark	0,0000	0,0000	0,0040
58.400.200-Biljart/Pool	0,0000	0,0000	0,0075
58.400.300-Klimwand	0,0000	0,0000	0,0031
58.400.400-Fitness	0,1942	0,1771	0,2052
58.400.450-Afslankstudio	0,0000	0,0000	0,0085
58.400.500-Kunstijsbaan	0,0000	0,0000	0,0013
58.400.600-Kartbaan	0,0000	0,0000	0,0014
58.400.700-Bowling	0,0000	0,0000	0,0074
58.400.800-Skibaan	0,0000	0,0000	0,0026

Tabel 9: Aanbod Leisurevoorzieningen per 1.000 inwoners (vervolg)

	Wvo per 1.000 inwoners (Best 2024)	Wvo per 1.000 inwoners (Best 2034)	Wvo per 1.000 inwoners (Landelijk)
58.500-Wellness	0,1294	0,1181	0,0584
58.500.100-Sauna	0,0324	0,0295	0,0094
58.500.200-Zonnebank	0,0647	0,2361	0,0243
58.500.300-Zwembad	0,0324	0,0295	0,0247
58.600.800-Seksclub	0,0000	0,0000	0,0075

Conclusie

In algemene zin is in de gemeente Best sprake van een indicatieve kwantitatieve behoefte aan particuliere dienstverlening, ambachten (eventueel met werklocatie, zoals een atelier), diensten in persoonlijke verzorging, culturele diensten, specifieke leisureconcepten en sportvoorzieningen.

6.4 Ruimtelijk-functionele effecten

Algemeen

De ruimtelijk-functionele effecten zijn op voorhand lastig te bepalen, aangezien de specifieke invulling van het programma niet bekend is, en er veel uitwisselbaarheid bestaat tussen functies binnen het begrip commerciële voorzieningen. Juridisch dient het programma maximaal getoetst te worden. Hier is rekening mee gehouden. In algemene zin wordt verwacht dat de effecten positief en aanvaardbaar zullen zijn. We hebben de volgende overwegingen.

- Het programma zal in de praktijk waarschijnlijk vooral worden ingevuld met laagfrequente diensten. Hierbinnen zijn vele niches te vinden die ook nog niet of beperkt aanwezig zijn in de gemeente Best. Er ontstaat daardoor waarschijnlijk eerder een aanvulling dan concurrentie. De effecten op de leegstand elders zullen beperkt zijn en zeker aanvaardbaar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- Door de groei van het aantal inwoners in de gemeente Best én specifiek in het plangebied ontstaat extra behoefte aan voorzieningen. De

ruimte in Best voor nieuwe voorzieningen is echter schaars. De leegstand in het centrum van Best is relatief beperkt en deze units zijn vooral bedoeld voor winkels en horeca. Het stationsgebied kan daarmee voorzien in de behoefte aan nieuw aanvullend voorzieningenaanbod dat complementair is aan het centrum.

- Door voorzieningen in de plint toe te voegen, hebben de inwoners in het gebied op loopafstand voorzieningen. Bovendien zorgt het voor ‘ogen op straat’, wat positief is voor de veiligheid en reuring in het gebied. Dit past ook bij de beleidsmatige uitgangspunten van een aantrekkelijk woon-werkgebied met verblijfskwaliteiten.

Detailhandel en horeca

De ruimtelijk-functionele effecten worden geborgd door het programma juridisch te maximeren tot 500 m² bvo detailhandel en 500 m² bvo horeca. Dit is ondergeschikt aan het totale programma. In de detailhandel en horeca is enige kwantitatieve behoefte berekend. Aangezien de toevoeging zeer beperkt zal zijn in het stationsgebied, zijn de effecten beperkt. De kans op leegstand is zo goed als nihil. Daar komt bij dat de nieuwe 600 woningen in het plangebied zorgen voor substantieel ‘eigen’ draagvlak. Bovendien kan een beperkt deel van de passanten als draagvlak dienen.

Bioscoop

Het is momenteel onduidelijk of de bestaande bioscoop verplaatst en gaat uitbreiden in het plangebied. Als dit zo is, zal het commerciële voorzieningenprogramma al substantieel worden ingevuld door één concept. Dit beperkt de mogelijkheden voor andere voorzieningen. Als de bioscoop verplaatst en terugkomt in dezelfde omvang, zijn de effecten per saldo nihil. Waarschijnlijk wordt in het nieuwe pand dan wel meer kwaliteit geboden, wat positief is voor de consumentenverzorging. Een bioscoop is bovendien een aanvulling op het bestaande voorzieningenaanbod in Best.

Diensten

Zoals hiervoor aangegeven zijn er verschillende vormen en soorten diensten die mogelijk een plek vinden in de plint van het plangebied. Diensten zijn complementair aan de winkel- en horecafunctie van het centrum en worden overwegend doelgericht bezocht. Dit past bij het karakter en de functie van het stationsgebied. Nieuwe voorzieningen kunnen voorzien in de behoefte van de nieuwe inwoners in het gebied, maar ook in de behoefte van (bestaande) inwoners in Best. Zeker diensten die nog niet aanwezig zijn, maar die wel belangrijker worden gezien de diversifiëring van de demografische samenstelling van Best.

Sport

Indien zich sport gerelateerde diensten zich vestigen zijn de effecten vooral positief. Het aantal sportscholen in Best is relatief beperkt en door de bevolkingsgroei en de trend van individueel sporten, neemt het belang van een dergelijke voorziening alleen maar toe. Bovendien draagt het bij aan de gemeentelijke ambitie van gezondheid.

Bijlage 1 - Begrippen en definities

In deze bijlage wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste begrippen en definities.



Buurthub, winkelgebied of centrumgebied

Een buurthub, winkelgebied of centrumgebied is een concentratie- c.q. centrumgebied in een buurt of wijk, waar diverse voorzieningen samenkomen die primair een functie hebben voor inwoners in de buurt of wijk. De term beschrijft bovendien het proces van verkleuring van traditionele pure winkelgebieden naar meer gemengde centrumgebieden op lokaal niveau met naast één of enkele winkels ook ambachten, diensten, horeca, zorg, maatschappelijk, etc. Op basis van de definitie van Locatus is sprake van een winkelgebied vanaf 5 winkels die min of meer aaneengesloten liggen.

BVO/WVO

- **Bruto vloeroppervlak:** Het bruto vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580
- **Winkelverkoop vloeroppervlak:** alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.), conform de definitie van Locatus.

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

Dagelijkse sector

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.

Niet-dagelijkse sector

Winkels die artikelen verkopen met een doorgaans lagere koopfrequentie dan dagelijkse artikelen. In de praktijk gaat hierbij om winkels in huishoudelijke artikelen, kleding, mode, schoenen, sport, rijwielen, bruin- en witgoed, rijwielen, doe-het-zelf, wonen, tuinartikelen en dierenartikelen. Binnen deze sector maken we vaak onderscheid in subsectoren.

- **Recreatief winkelen:** geredeneerd vanuit het bezoekmotief met winkels op het gebied van mode, luxe en vrije tijd.
- **Doelgericht winkelen:** geredeneerd vanuit het bezoekmotief met winkels op het gebied van in/om het huis en overige detailhandel.

Bestedingspotentieel

Totaal aan toonbankbestedingen in winkels die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) netto omzet per hoofd van de bevolking.

(Hoofd)detailhandelsstructuur

De concentratiegebieden c.q. (winkel)centra waar beleidsmatig op wordt ingezet.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn. In DPO onderzoek rekenen we altijd met toonbankbestedingen, dus daarom is dit koopkrachtbinding exclusief online.

Koopkrachtafvoeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied. In DPO onderzoek rekenen we altijd met toonbankbestedingen, dus daarom is dit afvoeiing exclusief online.

Koopkrachttoevoeiing

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

Koopstroomgegevens

Onderzoeksresultaten uit koopstromenonderzoek. In de basis wordt hiermee de koopkrachtbinding, -afvoeiing en -toevoeiing bedoeld. Ook kunnen kwalitatieve aspecten worden bedoeld, zoals koopmotieven, beoordelingen en persoonskenmerken.

Leegstand (op basis van Locatus)

Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte dienstverlening zal terugkomen. Het betreft dus leegstand van verkooppunten en niet leegstand van uitsluitend winkels.

Plancapaciteit (hard)

In principe wordt met plancapaciteit de harde plancapaciteit bedoeld, tenzij expliciet anders vermeld. Harde plancapaciteit zijn de directe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader, zoals vastgestelde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, gebieden zonder bestemmingsplan (witte vlekken) en verleende (kruimel) omgevingsvergunningen.

Vloerproductiviteit

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

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

