

Hilvarenbeek

uitbreiding
supermarkt Diessen



Hilvarenbeek

Uitbreiding supermarkt Diessen

identificatie

projectnummer:

161206.15891.00

opdrachtleider:

mw. I. de Feijter

auteur(s):

drs. G. Welten

planstatus

datum:

13-07-2011

opdrachtgever:

Plasmans Holding bv

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Toetsingskader	5
2.1. Resultaten DPO niet van doorslaggevend belang	5
2.2. Uitgangspunten voor detailhandelsbeleid en toetsing	5
2.2.1. Beleidsruimte van gemeentes	5
2.2.2. Toetsing planologische aanvaardbaarheid	6
2.3. Relatie met het vigerend beleid	6
2.4. Conclusie	6
3. Beleidsmatige wenselijkheid	9
3.1. Huidige beleidskaders detailhandelsontwikkeling	9
3.1.1. Provinciaal beleid	9
3.1.2. Gemeentelijk beleid	10
3.1.3. Conclusie	10
3.2. Detailhandelsstructuur	10
3.3. Analyse winkelsector dagelijkse goederen	12
3.3.1. Beschrijving huidige situatie	12
3.3.2. Uitgangspunten analyse functioneren sector dagelijkse goederen	13
3.3.3. Analyse huidig functioneren dagelijkse goederen	15
3.3.4. Analyse effect uitbreiding en verplaatsing supermarkt	16
3.4. Conclusie	19
4. Toets planologische aanvaardbaarheid	21

Bijlage:

1. Uitleg tabel economische analyse.

Aanleiding

Plasmans Holding bv wil de buurtsupermarkt in Diessen uitbreiden en verplaatsen. De beoogde locatie voor de supermarkt is de Vingerhoetslocatie (Julianastraat 36-38: in het achterste deel van de showroom van de huidige Peugeotgarage), het beoogd oppervlak is 1.150 m² brutovloeroppervlak (bvo).

De planologische haalbaarheid van de locatie van de beoogde supermarkt is onderzocht door Economisch Advies Bureau de Schepper ('Rapport haalbaarheidsonderzoek voor de uitbreiding/verplaatsing van een supermarkt in de kern Diessen, september 2009'). Uit dit onderzoek komt de locatie van de Peugeotgarage als beste plek voor de vestiging van de supermarkt naar voren. Door Bureau de Schepper is tevens de distributieve ruimte voor de supermarkt onderzocht. Het onderzoek kan echter niet dienen als onderbouwing van de planologische aanvaardbaarheid van het initiatief, omdat niet is onderzocht wat het economisch en ruimtelijke effect is van de vestiging van een supermarkt van 1.150 m² bvo.

Vraagstelling

De volgende hoofdvraag wordt in deze notitie beantwoord:

'Is de uitbreiding van de supermarkt tot 1.150 m² bvo in Diessen enerzijds beleidsmatig gewenst en anderzijds planologisch verantwoord?'

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden is het onderzoek opgebouwd rond de volgende deelvragen:

- Binnen welk kader wordt detailhandelsontwikkeling getoetst?
- Wat is het te verwachten economische en ruimtelijke effect van de uitbreiding?
- Leidt de ontwikkeling tot duurzame ontvruchting van de voorzieningenstructuur?

Opzet

In het hoofdstuk 2 wordt ingegaan op actuele ontwikkelingen in het toetsen van detailhandelsontwikkelingen de consequenties daarvan. Onderwerp van hoofdstuk 3 is de analyse van de te verwachten (ruimtelijk-)economische effecten. In hoofdstuk 4 vindt de planologische toetsing van het initiatief plaats.

2.1. Resultaten DPO niet van doorslaggevend belang

Er is al enige tijd discussie over de wijze waarop nieuwe ontwikkelingen in de detailhandel (juridisch-)planologisch moeten worden getoetst. Op beleidsmatig niveau wordt in het algemeen gehecht aan inzicht in economische effecten van ontwikkelingen, dit ook in het kader van planologische afwegingen. In veel gevallen wordt daarbij de uitkomst van een onderzoek naar de economische of distributieplanologische effecten van een beoogde ontwikkeling als leidend of doorslaggevend beschouwd bij de beantwoording van de vraag of een ontwikkeling planologisch verantwoord is. Het afgelopen jaar is duidelijk geworden dat de instantie die besluiten van gemeenten en provincies toetst aan de wet – de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) – daar anders over denkt.

De voorzitter van Afdeling stelt in een aantal uitspraken¹⁾ eenduidig dat het planologisch niet van belang is of er sprake is van omzetverlies of sluiting van één of meerdere winkels (= 'belang van de winkeliers of ondernemers'), maar dat het van doorslaggevend belang is of de inwoners van een gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun inkopen kunnen blijven doen (= 'belang van de burgers of consumenten'). Ook de actuele interpretatie van artikel 14 lid 5 van de Dienstenrichtlijn (Europese wetgeving) geeft aan dat economische argumenten niet mogen worden gehanteerd bij de beoordeling of een bedrijf zich wel of niet mag vestigen en/of mag uitbreiden.

2.2. Uitgangspunten voor detailhandelsbeleid en toetsing

De geldende praktijk van distributieplanologisch onderzoek stemt niet overeen met de actuele jurisprudentie. De actuele uitleg van de wet door de ABRvS maakt een duidelijk onderscheid tussen enerzijds het gemeentelijke beleid en anderzijds de toetsing van de planologische aanvaardbaarheid van een detailhandelsontwikkeling ('is er sprake van goede ruimtelijke ordening?').

2.2.1. Beleidsruimte van gemeentes

Waar winkels komen en het soort winkels dat er komt wordt vastgelegd in het gemeentelijke beleid. Hierin worden beleidsmatige uitgangspunten van (complementaire) winkelgebieden geformuleerd uitgaande van:

- de gewenste winkelstructuur in een gemeente of regio;
- het profiel en de complementariteit van winkelgebieden;
- de gewenste ruimtelijke kwaliteiten van winkelgebieden;
- het bezoeks-motief van consumenten.

1) ABRvS 10 juni 2009, nr. 200808122/1/R3, ABRvS 26 januari 2010, nr. 200908102/2/R3 en ABRvS 10 juni 2009, nr. 200808122/1/R3, ABRS 7 oktober 2009, nr. 200807997/1/H1.

Als voorbereiding of onderbouwing van dit beleid kan er onderzoek worden gedaan naar economische ontwikkelingsmogelijkheden en/of economische effecten van ingrepen in een winkelgebied. Op welke wijze de uitkomsten van dit onderzoek een rol spelen in het uiteindelijke beleid is aan de gemeente. Wanneer de effecten verder reiken dan de gemeentegrens is echter overleg op regionaal niveau gewenst.

2.2.2. Toetsing planologische aanvaardbaarheid

De planologische vertaling van dit beleid – de aard en hoeveelheid winkelmeters in een gebied – wordt bepaald door het 'laadvermogen' van een gebied. Dit laadvermogen wordt begrensd vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige of milieu argumenten: bouwvlak, bouwhoogte, hoeveelheid parkeerplaatsen, verkeersaantrekkende werking en dergelijke. Deze 'grenzen' bepalen of een ontwikkeling planologisch verantwoord is.

Naast de ruimtelijke effecten van een ontwikkeling (het laadvermogen van een locatie) moet bij de planologische toetsing ook de vraag worden beantwoord of de inwoners van het gebied op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun inkopen kunnen doen. Wanneer dit het geval is, is er geen sprake van ontwrichting van het voorzieningenniveau en is er sprake van planologisch verantwoorde ontwikkeling. Dit heeft in feite vooral betrekking op de dagelijkse goederen (levensmiddelen en persoonlijke verzorging) en zal vrijwel altijd met ja beantwoord kunnen worden.

2.3. Relatie met het vigerend beleid

Er lijkt sprake van enige discrepantie tussen enerzijds de argumenten waarop het vigerende (in het verleden opgestelde) gemeentelijk en provinciaal beleid is geformuleerd en hoe initiatieven aan dat beleid zouden moeten worden getoetst en anderzijds de wijze waarop actueel een initiatief door de ABRvS wordt getoetst aan de wet. Er is hier sprake van een gewenningsproces, immers:

- de expliciete uitspraken van de ABRvS, waarin men aangeeft wat men verstaat onder 'verstoring van de voorzieningenstructuur' (uitgaande van de belangen van de burger/consument), zijn vrij recent (eind 2009-2010);
- het door middel van een economisch onderzoek (een DPO) 'planologisch' toetsen van detailhandelsinitiatieven is vele jaren de praktijk geweest. In al die jaren is het nooit geheel duidelijk geweest wanneer er nu daadwerkelijk sprake was van ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Daarom werd er gemiddeld genomen strak getoetst, waarbij de belangen van de ondernemers/winkeliers (en daarmee de belangen van de vastgoedeigenaren) onevenredig beschermd werden.

De recente uitspraken geven aan dat in planologische zin niet de belangen van de ondernemers/winkeliers/vastgoedeigenaren prevaleren, maar juist de belangen van de consumenten/burgers.

2.4. Conclusie

De vraag of de beoogde verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt in Diessen gewenst en planologisch verantwoord zijn moet vanuit twee invalshoeken worden beantwoord.

- Het gemeentebestuur moet de vraag beantwoorden of men de supermarkt op de beoogde locatie met de beoogde omvang beleidsmatig gewenst acht vanuit de gewenste detailhandelsstructuur. Bij deze beleidsmatige afweging kan men de economische effecten van de uitbreiding van de supermarkt laten meewegen. Dit hoeft echter niet, terwijl de gemeente zelf de aanvaardbaarheid van effecten (omzetverlies of het eventu-

eel sluiten van andere aanbieders) kan beoordelen. De economische effecten zijn voor de planologische afweging niet relevant.

- Daarnaast moet planologisch getoetst worden of de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling (het ruimtelijk laadvermogen), of de (milieu)effecten op de omgeving aanvaardbaar zijn. Bovendien moet de vraag beantwoord worden of inwoners van Dissen/de gemeente Hilvarenbeek ook na de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun inkopen kunnen doen.

3. Beleidsmatige wenselijkheid

9

Het onderwerp van dit hoofdstuk is de vraag of de beoogde ontwikkeling beleidsmatig gewenst is. Hiertoe worden allereerst de huidige provinciale en gemeentelijke beleidskaders geschetst (paragraaf 3.1). Vervolgens wordt een analyse gemaakt van de detailhandelsstructuur in de gemeente Hilvarenbeek (paragraaf 3.2). Vervolgens wordt het te verwachten economisch effect van het initiatief geanalyseerd (paragraaf 3.3) op basis waarvan een aanbeveling wordt geformuleerd over de beleidsmatige wenselijkheid van de uitbreiding en verplaatsing van de supermarkt in Diessen (paragraaf 3.4).

3.1. Huidige beleidskaders detailhandelsontwikkeling

3.1.1. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (2010)

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. Dit betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek om nieuwe ruimte aan te snijden.

De provincie streeft naar een robuuste, dat wil zeggen economisch levensvatbare, voorzieningenstructuur. Vanwege de verwachte geringe groei van de bevolking is er een beperkte ruimte voor de uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen. Daarom is het belangrijk zorgvuldig om te gaan met de bestaande winkelcentra. Dit is een primaire verantwoordelijkheid van de gemeenten.

In de kernen in het landelijk gebied (waaronder Diessen) hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een (vooral) lokaal verzorgingsgebied.

Verordening Ruimte Noord-Brabant, fase 1 en 2 (2010)

De Verordening Ruimte bevat regels om het provinciale beleid te realiseren. Met betrekking tot detailhandelsontwikkeling ziet de provincie uitsluitend een provinciaal belang bij van de detailhandel van bovenregionaal schaalniveau.

In artikel 2.1.11 is geregeld dat de ontwikkeling van detailhandel van bovenregionaal schaalniveau een provinciaal belang betreft. Er is sprake van een bovenregionaal schaalniveau indien ten minste 20% van de bezoekers vanaf 35 km en verder komt én het te verwachten bezoekersaantal ten minste 750.000 bedraagt. In de regeling wordt een ontheffingsmoge-

lijkheid geboden voor de B5-gemeenten (Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch, Breda en Tilburg).

3.1.2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Hilvarenbeek (2010)

De structuurvisie is vooral een gemeentelijk toetsingskader voor initiatieven voor de komende jaren.

De gemeente stimuleert de vestiging van nieuwe commerciële initiatieven in de gemeente Hilvarenbeek. Bij de afweging of de gemeente aan een initiatief planologische medewerking verleent, zal de gemeente de volgende criteria hanteren:

- hun functionele bijdrage aan de diversiteit van het voorzieningenaanbod;
- hun inpasbaarheid in maat en schaal van de omgeving;
- de effecten op andere voorzieningen;
- de effecten op de woon- en omgevingskwaliteit in de omgeving.

Niet alle voorzieningen zijn te realiseren of te handhaven in de kleine kernen. Het beleid richt zich daarom op een concentratie van een zo breed mogelijk accommodatieaanbod in de twee grootste kernen. Diessen en Hilvarenbeek zijn als hoofdverzorgingskernen aangewezen. Deze twee kernen hebben een verzorgingsfunctie ten opzichte van de omliggende kleine kernen.

3.1.3. Conclusie

De provincie wenst dat in kleine kernen alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit is een primaire verantwoordelijkheid van de gemeenten.

De gemeente acht ontwikkeling van detailhandelsvoorzieningen met een vooral lokaal karakter wenselijk in Diessen. In de afweging of de beoogde ontwikkeling planologisch haalbaar is, wil de gemeente ook het effect ervan op andere voorzieningen c.q. voorzieningen in andere kernen (vooral Hilvarenbeek) meenemen.

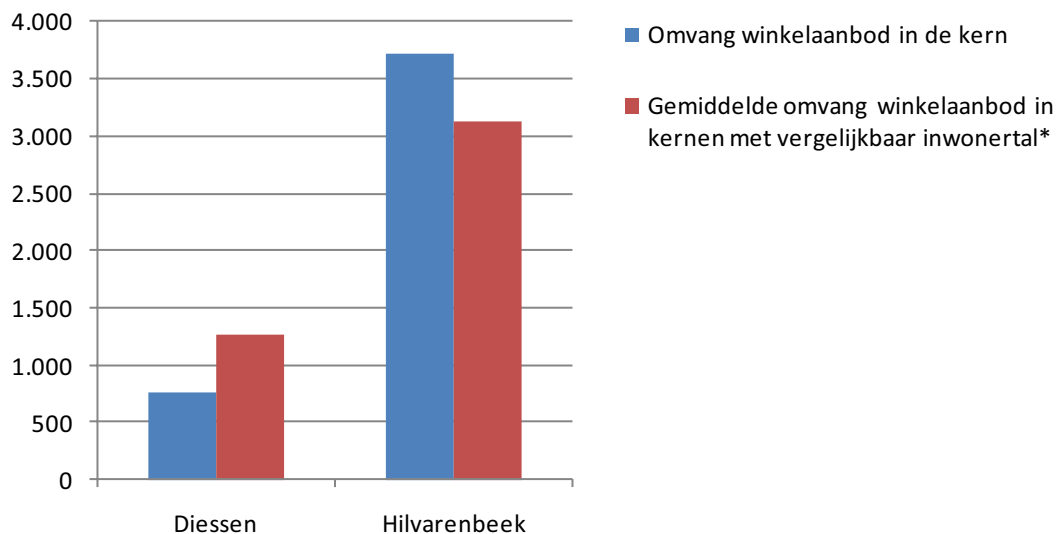
3.2. Detailhandelsstructuur

Winkelaanbod gemeente Hilvarenbeek

Binnen de gemeente Hilvarenbeek is het winkelaanbod in dagelijkse goederen vooral geconcentreerd in de kernen Hilvarenbeek en Diessen (tabel 3.1). Het winkelaanbod in de hoofdkern Hilvarenbeek is, zoals te verwachten, het omvangrijkst.

Tabel 3.1 Winkelaanbod in dagelijkse goederen in de kernen van de gemeente Hilvarenbeek (bron: Locatus, december 2010)

	levensmiddelen		persoonlijke verzorging		totaal	
	aantal	m ² wvo	aantal	m ² wvo	aantal	m ² wvo
Diessen	7	705			7	705
Hilvarenbeek	10	2.875	4	835	14	3.710
overig	1	100	-	-	-	-
totaal	18	3.680	4	835	21	4.415



Figuur 3.1 Vergelijk omvang huidig winkelaanbod in dagelijkse goederen met de gemiddelde omvang van dat aanbod in kernen met een vergelijkbaar inwonertal*

* Het winkelaanbod Hilvarenbeek is vergeleken met kernen met 7.500-10.000 inwoners. Het winkelaanbod in Diessen is vergeleken met kernen met 3.500-5.000 inwoners.

Het winkelaanbod in dagelijkse goederen in de kern Hilvarenbeek heeft een functie voor inwoners van de hele gemeente. De omvang van dit aanbod is dan ook groter dan op basis van het gemiddelde verwacht mag worden (figuur 3.1).

De omvang van het winkelaanbod in Diessen blijft achter bij het gemiddelde. Gemiddeld genomen hebben kernen met circa 3.600 inwoners, afhankelijk van de ligging, de beschikking over 1.200-1.500 m² wvo¹⁾ detailhandel in dagelijkse goederen. Dit biedt genoeg ruimte voor een fullservice-supermarkt²⁾ en een aantal speciaalzaken in een kern. Vooral de supermarkt in Diessen is op dit moment (te) klein.

Om een goede functie in het dorp te kunnen vervullen, wordt uitgegaan van een full-service supermarkt in het middenprijssegment. Bij realisatie zal de Spar (van dezelfde ondernemer) worden gesloten.

De komst van een volwaardige fullservice-supermarkt is wenselijk in Diessen. Deze levert een bijdrage aan de diversiteit van het voorzieningenaanbod, waardoor de inwoners van de kern minder zijn aangewezen op winkelaanbod buiten de eigen kern. Bovendien kunnen ook toeristen die in de omgeving verblijven beter worden opgevangen. Hierdoor zullen de totale bestedingen aan dagelijkse goederen in Diessen stijgen.

1) Wvo staat voor winkelvloeroppervlak (voorheen verkoopvloeroppervlak). Dit betreft het voor consumenten toegankelijke deel van de winkel (dus exclusief magazijn, kantoor, sociale en technische ruimten en dergelijke). Het wvo is doorgaans circa 80% van het bvo.

2) Een fullservice-supermarkt biedt de consument een volledig (breed en diep) productassortiment in alle prijscategorieën. Ook beschikt een fullservice-supermarkt over complete versafdelingen met (zelf)bediening. Dit in tegenstelling tot discount- en buurtsupermarkten die beperkt versartikelen verkopen en respectievelijk een zeer laag of een hoger geprijsd assortiment hebben.



Figuur 3.2 Ontwikkelingslocatie beoogde supermarkt met parkeren (rood)

Beoogde supermarkt op passende locatie

De beoogde locatie van de supermarkt – de Vingerhoetslocatie (Julianastraat 36-38) – is door Buro de Schepper beoordeeld als een geschikte locatie voor de vestiging van een supermarkt.

Het is noodzakelijk dat het verkeer goed kan worden afgewikkeld en dat er wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Het bouwplan voorziet hierin. Ook de bereikbaarheid van de locatie vanuit de kern Diessen is prima.

In het kader van het bestemmingsplan¹⁾ is de vereiste toetsing uitgevoerd op de (milieu)aspecten. Hieruit wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling (onder voorwaarden) ruimtelijk inpasbaar is. Ook qua bouwhoogte en omvang past de supermarkt binnen het gebied. De beoogde supermarkt past – ruimtelijk gezien – prima op de beoogde locatie.

3.3. Analyse winkelsector dagelijkse goederen

3.3.1. Beschrijving huidige situatie

Met de aanwezigheid van supermarkten in het midden/hoog, midden/laag en het discount segment is het supermarktaanbod in Hilvarenbeek compleet (tabel 3.2). Dit aanbod heeft dan ook een functie voor de gehele gemeente. De Albert Heijn en de Aldi bevinden zich aan

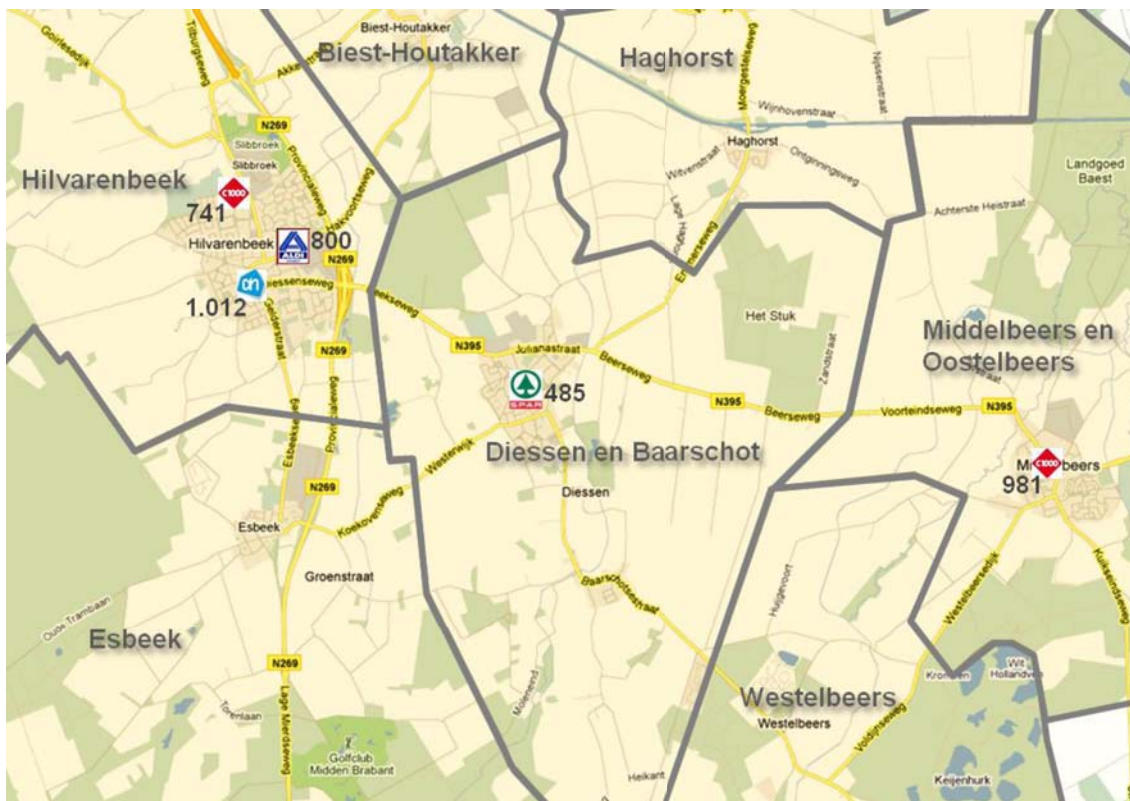
1) Bestemmingsplan vestiging supermarkt aan de Julianastraat te Diessen, gemeente Hilvarenbeek. BRO. Voorontwerp, september 2010.

de rand van het centrum van Hilvarenbeek (figuur 3.3). De C1000 bevindt zich in een buurt-winkelcentrum aan de noordkant van de kern.

De kern Diessen beschikt over een centraal gelegen buurtsupermarkt die de inwoners van de kern bedient voor vooral de 'vergeten boodschappen'. Voor de 'grote boodschappen' zijn de inwoners van Diessen momenteel vooral aangewezen op de supermarkten in Hilvarenbeek en de C1000 in Middelbeers.

Tabel 3.2 Supermarktaanbod gemeente Hilvarenbeek (bron: Locatus, december 2010)

	Hilvarenbeek	Diessen
Albert Heijn	1.012	-
Aldi	800	-
C1000	741	-
Spar	-	485



Figuur 3.3 Supermarktaanbod naar formule en oppervlakte (m² wvo) in de omgeving van Diessen met begrenzing CBS-buurtten aangegeven

3.3.2. Uitgangspunten analyse functioneren sector dagelijkse goederen

De economische analyse wordt uitgevoerd op basis van de volgende uitgangspunten:

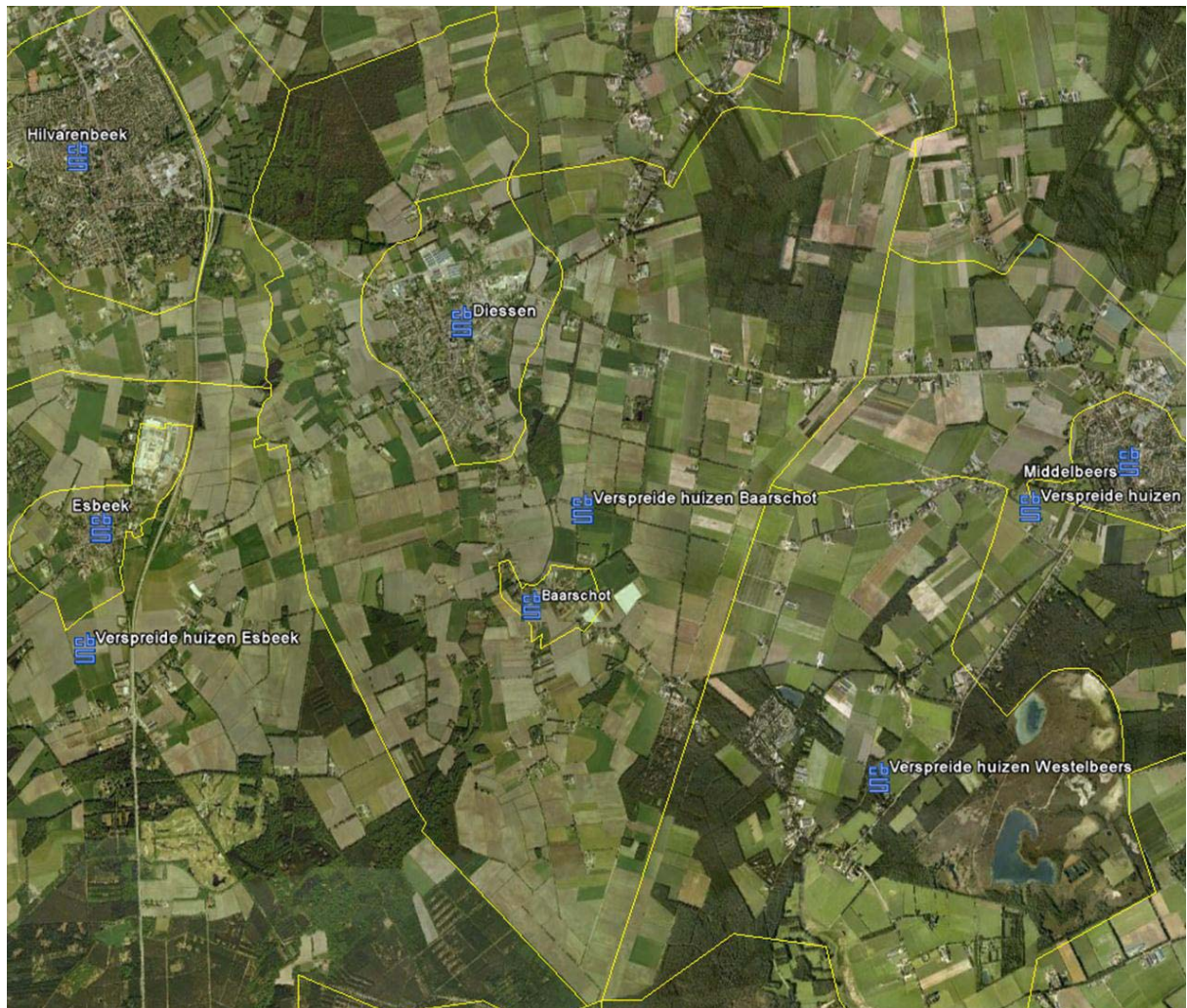
1. het inwonertal van Diessen;
2. bestedingen in de dagelijkse goederen;
3. gemiddelde vloerproductiviteit dagelijkse goederen;
4. omvang van het winkelaanbod in de dagelijkse goederen;
5. koopkrachtbinding en -toevloeiing dagelijkse goederen Diessen.

1. Inwonertal Diessen

Het huidige inwonertal van Diessen is 3.600 inwoners (CBS, 2010). Dit is inclusief de inwoners van Baarschot en van het buitengebied rond Diessen (tabel 3.3 en figuur 3.4).

Tabel 3.3 Opbouw Diessen uitgaande van verdeling in wijken en buurten CBS (2011)

	inwonertal
CBS-Wijk 'Diessen'	3.605
bestaande uit:	
- CBS-Buurt 'Diessen'	2.850
- CBS-Buurt 'Baarschot'	185
- CBS-Buurt 'Verspreide huizen Baarschot'	570



Figuur 3.4 Begrenzing CBS-buurten in geel (bron: CBS en Google Earth)

2. Bestedingen dagelijkse goederen

Het Hoofdbedrijf Detailhandel (HBD) heeft voor 2010 de bestedingen in de verschillende detailhandelssectoren vastgesteld. Per persoon per jaar wordt in de detailhandel gemiddeld € 2.210,- besteed aan dagelijkse goederen (exclusief BTW).

De bestedingen aan dagelijkse goederen kennen een maximum inkomenselasticiteit van 0,25 (HBD, 2010). In de gemeente Hilvarenbeek bevindt het gemiddeld inkomen per persoon zich 3% boven het landelijk gemiddelde. Uitgaande van de elasticiteit zal de besteding uitkomen op circa € 2.280,- per persoon per jaar.

3. Gemiddelde vloerproductiviteit dagelijkse goederen

Het HBD heeft voor 2010 ook de vloerproductiviteit voor de verschillende detailhandelssectoren geijkt. Deze komt voor winkelaanbod in dagelijkse goederen uit op gemiddeld € 6.900,- per m² wvo per jaar (exclusief BTW). Het betreft hier zowel supermarkten als levensmiddelenpecialzaken en drogisterijen. Vooral in kleinere kernen zal de vloerproductiviteit lager zijn dan dit landelijke gemiddelde (onder andere door lagere huisvestingslasten). Dit is ook in Diessen het geval. Door deze omstandigheden kan het winkelaanbod in Diessen ook bij een lagere vloerproductiviteit dan landelijk duurzaam functioneren. De te verwachten vloerproductiviteit in Diessen is berekend in tabel 3.4. Hierin is voor de Spar een lagere vloerproductiviteit dan het landelijke gemiddelde voor supermarkten aangehouden (de Spar-supermarkten hebben een substantieel lagere gemiddelde vloerproductiviteit dan andere supermarkten). Voor de specialzaken wordt wel het landelijk gemiddelde aangehouden.

Tabel 3.4 Specifieke gemiddelde vloerproductiviteit winkels in dagelijkse goederen, Diessen (2010)

	aantal	oppervlak (m ² wvo)	gemiddelde vloerproductiviteit
supermarkt (Spar)	1	485	€ 5.500,-
levensmiddelenpecialist	6	220	€ 4.260,-
gemiddelde			€ 5.100,-

De huidige verdeling van het winkelaanbod in Diessen heeft naar verwachting een vloerproductiviteit van € 5.100,- per m² wvo per jaar (tabel 3.3).

4. Omvang van het winkelaanbod in de dagelijkse goederen

De huidige omvang van het winkelaanbod in de dagelijkse goederen in Diessen is 705 m² wvo (Locatus, december 2010).

5. Koopkrachtbinding en -toevloeiing in de dagelijkse goederen

Op basis van het inwonertal, de omvang van het huidige winkelaanbod en de afstand tot Hilvarenbeek zijn de huidige koopstromen in Diessen (2010) naar verwachting als volgt¹⁾:

- koopkrachtbinding: 52% (Diessen + Baarschot);
- koopkrachttoevloeiing: 10% (toerisme + omliggende kernen waaronder Haghorst).

3.3.3. Analyse huidig functioneren dagelijkse goederen

De economische ruimte voor ontwikkeling in de detailhandel in dagelijkse goederen is te herleiden uit confrontatie van de gebonden bestedingen en de toevloeiing met de gemiddelde omzet voor bedrijfseconomisch functioneren (tabel 3.5). Verdere uitleg bij de verschillende onderdelen van de berekening is te vinden in bijlage 1.

Op dit moment is er in Diessen economische ruimte voor ontwikkeling van circa 200 m² wvo (tabel 3.5). Door het ontbreken van een volwaardige supermarkt in de kern zijn de koopkrachtbinding en de koopkrachttoevloeiing echter relatief laag. Een beter (vooral supermarkt)aanbod leidt tot een hogere binding en toevloeiing en daardoor meer economische ruimte voor ontwikkeling.

1) Bron: 'Winkelvoorzieningen op waarde geschat. Bolt, 2004'.

Tabel 3.5 Economische analyse detailhandel in dagelijkse goederen in Diessen (2010)

jaartal	huidig (2010)
inwonertal Diessen	3.600
bestedingen per persoon/jaar (exclusief BTW)	€ 2.280,-
bestedingspotentieel	€ 8.200.000,-
koopkrachtbinding	52%
gebonden bestedingen	€ 4.300.000,-
koopkrachttoevloeiing	10%
koopkrachttoevloeiing	€ 500.000,-
omzet in kern totaal	€ 4.800.000,-
aanbod (huidig) m ² wvo	705
berekende vloerproductiviteit per m ²	€ 6.809,-
gemiddelde vloerproductiviteit (exclusief BTW)	€ 5.100,-
gemiddelde omzet nodig voor economisch functioneren	€ 3.600.000
huidige omzet ten opzichte van gemiddelde	34%
uitbreidingsruimte	€ 1.200.000,-
uitbreidingsruimte m² wvo	200

3.3.4. Analyse effect uitbreiding en verplaatsing supermarkt

Voor een goed onderbouwd beleidsmatig besluit is het gewenst inzicht te hebben in de effecten van de realisatie van een supermarkt van 1.150 m² bvo. Deze effecten worden in het navolgende in beeld gebracht.

Uitgangspunten

Bij de analyse van het effect van de uitbreiding en verplaatsing van de supermarkt worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Inwonertal

Uitgaande van de prognose voor het inwonertal van de gemeente Hilvarenbeek zal het inwonertal van de kern Diessen (inclusief Baarschot) de komende jaren min of meer stabiliseren (tabel 3.6). In de analyse wordt ervan uitgegaan dat Diessen 3.600 inwoners heeft in 2015, net als in 2010.

Tabel 3.6 Prognose tot 2020 inwonertal gemeente Hilvarenbeek (bron: CBS/PBL 2010)

jaar	inwonertal
2010	15.076
2011	15.057
2012	15.040
2013	15.001
2014	15.006
2015	14.964
2016	14.965
2017	14.962
2018	14.955
2019	15.013
2020	15.028

Bestedingen

Hoewel bestedingen in dagelijkse goederen onder andere door inflatie zullen wijzigen in de toekomst, zullen ook de kosten een evenredige ontwikkeling doormaken; de procentuele marges blijven dan ook min of meer gelijk. Daarom zijn bestedingen in 2015 gelijkgesteld aan de situatie in 2010: € 2.280,- per persoon per jaar.

Omvang winkelaanbod

De beoogde supermarkt heeft een oppervlakte van 1.150 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Het voor consumenten toegankelijke deel van de winkel krijgt dan een omvang van circa 925 m² wvo. De nieuwe supermarkt zal de Spar vervangen. Deze heeft een oppervlak van 485 m² wvo. De totale omvang van het winkelaanbod in dagelijkse goederen in Diessen is na realisatie van de beoogde supermarkt: 1.145 m² wvo.

Vloerproductiviteit

Na de realisatie van de beoogde volwaardige full-service supermarkt, zal de vloerproductiviteit meer in overeenstemming komen met het landelijke gemiddelde. Uitgegaan wordt van een vloerproductiviteit van € 6.900,- per m² wvo per jaar (tabel 3.7). Gelet op de lagere huisvestingslasten is het echter geen probleem wanneer de gerealiseerde vloerproductiviteit in Diessen iets lager is dan het landelijke gemiddelde.

Tabel 3.7 Specifieke gemiddelde vloerproductiviteit winkels in dagelijkse goederen, Diessen (2010)

	aantal	oppervlak (m ² wvo)	gemiddelde vloerproductiviteit per m ² wvo
supermarkt	1	925	€ 7.500,-
levensmiddelen specialist	6	220	€ 4.260,-
gemiddelde			€ 6.900,-

Koopstromen

De komst van een fullservice-supermarkt zal een positieve invloed hebben op de koopstromen (tabel 3.8).

- De aanwezigheid van een fullservice-supermarkt van een hedendaagse omvang maakt dat meer inwoners van Diessen in de eigen kern boodschappen zullen doen – ook de grote/weekendboodschappen. De koopkrachtbinding neemt hierdoor toe. Naar verwachting zal ruim tweederde (circa 70%) van de bestedingen van inwoners van Diessen (en Baarschot) in de eigen kern blijven (is nu 52%). Consumenten doen de dagelijkse aankopen namelijk het liefst dicht bij huis. Voor het discountaanbod blijven consumenten echter aangewezen op Hilvarenbeek.
- Voor inwoners van de omliggende dorpen en voor de toeristen die op de recreatieparken verblijven wordt het ook aantrekkelijker de supermarkt in Diessen te bezoeken. Dit betekent dat de koopkrachttoevloeiing toeneemt. Er zal een sterk verschil bestaan tussen het aandeel omzet uit toevloeiing tijdens (zomer) of buiten het toeristisch seizoen, maar de ervaring leert dat in een dergelijke situatie gemiddeld kan worden uitgegaan van 25% omzet uit toevloeiing.

Het bovenstaande wijkt in beperkte mate af van de verwachtingen van de koopstromen in het DPO van Buro de Schepper (2009). Ook hierin wordt uitgegaan van een koopkrachtbinding van ongeveer tweederde. Daarnaast gaat de Schepper uit van een zeer beperkte toevloeiing vanuit andere kernen en vanuit toerisme. Deze conclusie wordt niet helemaal beaamd. Het aandeel 'vreemde' bestedingen zal naar verwachting circa 25% gaan bedragen, omdat inwoners van omliggende kernen (onder andere Haghorst) en toeristen de toekomstige, volwaardige supermarkt in Diessen vaker zullen gaan bezoeken.

Tabel 3.8 Koopstromen in Diessen in 2010 en in 2015 na de realisatie van de beoogde supermarkt

	2010	2015
koopkrachtbinding	52%	70%
koopkrachttoevloeiing	8%	25%

Analyse economisch effect uitbreiding en verplaatsing supermarkt

In tabel 3.9 is het economisch effect van de komst van de supermarkt van 925 m² wvo berekend.

Tabel 3.9 Economische analyse detailhandel in dagelijkse goederen in Diessen na realisatie nieuwe supermarkt (2015)

jaartal	2015
inwonertal Diessen	3.600
bestedingen per persoon/jaar (exclusief BTW)	€ 2.280
bestedingspotentieel	€ 8.200.000
koopkrachtbinding	70%
gebonden bestedingen	€ 5.700.000
koopkrachttoevloeiing	25%
koopkrachttoevloeiing	€ 1.900.000
omzet in kern totaal	€ 7.600.000
aanbod (toekomstig) m ² wvo	1.145
berekende vloerproductiviteit per m ²	€ 6.638
gemiddelde vloerproductiviteit (exclusief BTW)	€ 6.900
gemiddelde omzet nodig voor economisch functioneren	€ 7.900.000
huidige omzet ten opzichte van gemiddelde	-4%
uitbreidingsruimte	-€ 300.000
uitbreidingsruimte m² wvo	0

De realisatie van de beoogde supermarkt zorgt voor een winkelaanbod van nagenoeg optimale omvang in Diessen. Het winkelaanbod is iets groter dan het zou zijn wanneer de landelijke normen worden aangehouden. Gelet op de seizoensinvloed en de lagere huisvestingslasten is dit geen probleem en zorgt dit voor een iets beter voorzieningenaanbod voor de consumenten.

Effect op de winkelstructuur in dagelijkse goederen

In het voorgaande is geconcludeerd dat door de komst van een volwaardige supermarkt naar Diessen de inwoners van de kern vaker de dagelijkse en 'grote' boodschappen in de eigen kern zullen doen. Hiervoor wijken zij momenteel vaak uit naar Hilvarenbeek. De toename van de koopkrachtbinding betekent dat in Diessen in de toekomst € 7,6 miljoen per jaar aan dagelijkse goederen wordt besteedt in plaats van de huidige € 4,8 miljoen; een verschil van € 2,8 miljoen (zie tabellen 3.5 en 3.9).

Centrum Hilvarenbeek

De gemeente Hilvarenbeek heeft een plan ontwikkeld voor het kernwinkelgebied in het centrum van Hilvarenbeek. Het totale plan bestaat uit 3 bouwblokken en het openbare gebied, bestaande uit een nieuwe straat – de 'Hilverstraat' – en een parkeerterrein.

In het nieuwe centrumplan zullen circa 4.500 m² bvo winkels worden gerealiseerd, waarvan circa 3.000 m² bvo detailhandel in dagelijkse goederen (persoonlijke verzorging, voedings- en genotsmiddelen). Een groot gedeelte van dit oppervlak, circa 2.100 m² bvo, wordt ingevuld door de C1000, die verplaatst wordt.

Het totaal oppervlak voor detailhandel in dagelijkse goederen in het centrumplan is 3.000 m² bvo. Dit komt neer op 2.400 m² winkelvloeroppervlak. Het huidig oppervlak van de C1000 aan de Apollostraat, die wordt verplaatst en uitgebreid, is 741 m² wvo. De totale toevoeging van winkels in dagelijkse goederen ten behoeve van het centrumplan is daarmee 1.659 m² wvo.



Figuur 3.4 Brancheringskaart centrumplan Hilvarenbeek (bron: www.hilverhof.nl)

Ook de Albert Heijn-supermarkt aan de Gelderstraat in het centrum van Hilvarenbeek zal worden vergroot met 528 m² wvo naar in totaal 1.540 m² wvo (1.012 + 528).

Het huidig winkelaanbod in dagelijkse goederen in de kern Hilvarenbeek heeft een omvang 3.710 m² wvo. Rekening houdend met het centrumplan en de uitbreiding van Albert Heijn, wordt de totale omvang van het winkelaanbod in deze sector 5.897 m² wvo (3710+1659+528).

Economisch effect

Bij een gemiddelde vloerproductiviteit van € 6.900 per m² wvo per jaar is de totale omzet van de detailhandel in dagelijkse goederen in die kern Hilvarenbeek na realisatie van het centrumplan naar verwachting € 40,1 miljoen per jaar.

De extra bestedingen die de inwoners van Diessen en van omliggende kernen en toeristen in de toekomst naar verwachting in Diessen gaan doen door het verbeterde supermarktaanbod hebben een omvang van circa € 2,8 miljoen. Wanneer ervan wordt uitgegaan dat deze voorheen allemaal in Hilvarenbeek werden gedaan, betreft het effect tussen de 6% en 7% van de omzet in dagelijkse goederen in Hilvarenbeek.

3.4. Conclusie

De provincie wenst dat in kleine kernen, zoals Diessen, uitsluitend voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. De afweging hiervan is een verantwoordelijkheid van gemeenten.

De gemeente Hilvarenbeek acht de ontwikkeling van detailhandelsvoorzieningen met een vooral lokaal karakter passend in Diessen.

De conclusie is dat de beoogde fullservice-supermarkt met een hedendaagse omvang van 1.150 m² bvo beleidsmatig past in de kern Diessen. Het betekent dat het voorzieningenniveau stijgt, waardoor de inwoners van Diessen voor dagelijkse aankopen minder aangewezen op het winkelaanbod buiten de eigen kern.

Een volwaardige fullservice-supermarkt in het midden prijssegment is goed in staat de bestedingen van de inwoners van Diessen (en Baarschot) te binden. Daarnaast is een dergelijke supermarkt ook aantrekkelijk voor inwoners van omliggende dorpen en toeristen op de verblijfsrecreatieparken in de omgeving. Dit maakt dat er voldoende economische ruimte is voor realisatie van de beoogde supermarkt in Diessen.

Er is een gering effect – 6% à 7% – te verwachten op de detailhandel in de kern Hilvarenbeek. Dit zal naar verwachting geen invloed hebben op de detailhandelsstructuur in de gemeente Hilvarenbeek. Hiermee komt ook de uitvoer van het centrumplan in de kern Hilvarenbeek niet in gevaar.

Het onderwerp van dit hoofdstuk is de vraag of de beoogde ontwikkeling planologisch verantwoord is.

Bij het toetsen of de ontwikkeling van een bedrijf planologisch verantwoord is zijn omzet of economische aspecten niet relevant. Het bedrijf moet op de juiste locatie gevestigd zijn (de ruimtelijke winkelstructuur). De betreffende ontwikkeling moet ruimtelijk goed zijn ingepast (verkeer, stedenbouw, parkeren) en aan milieueisen te voldoen. Planologisch moet worden getoetst of er geen sprake is van ontwrichting van de voorzieningenstructuur.

1. Beoogde supermarkt op de juiste locatie binnen de ruimtelijke structuur

De beoogde locatie van de supermarkt is de Vingerhoetslocatie (Julianastraat 36-38: in het achterste deel van de huidige showroom van de Peugeotgarage). Deze is door Buro de Schepper beoordeeld als een geschikte locatie voor de vestiging van een supermarkt.

Vestiging van een volwaardige fullservice supermarkt in de kern Diessen betekent dat het voorzieningenniveau stijgt, waardoor de inwoners van Diessen (inclusief Baarschot) voor dagelijkse aankopen minder aangewezen zijn op het winkelaanbod buiten de eigen kern.

2. Beoogde supermarkt op passende locatie

De beoogde supermarkt past – ruimtelijk gezien – prima op de beoogde locatie. Qua bouwhoogte en omvang past de supermarkt binnen het gebied. Het is noodzakelijk dat het verkeer goed kan worden afgewikkeld en dat er wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Het bouwplan voorziet hierin.

Beleidsmatig gezien past een supermarkt met een vooral lokaal karakter qua aard, schaal en functie op de beoogde locatie.

3. Leidt de toevoeging van deze supermarkt tot duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur

Recente uitspraken van de Raad van State maken duidelijk dat met de toets of er sprake is van ontwrichting van de voorzieningenstructuur moet worden aangetoond dat – met inachtneming van de beoogde detailhandelsontwikkeling – de inwoners van de kern op een aanvaardbare afstand een voldoende aanbod in de betreffende detailhandelssector hebben.

Aangetoond is dat de ontwikkeling van een volwaardige supermarkt van circa 1.150 m² bvo niet leidt tot aanpassing van de winkelstructuur of van de beoogde ontwikkelingen (het centrumplan) daarin in de gemeente Hilvarenbeek.

Door de ontwikkeling van de fullservice-supermarkt in Diessen blijft er voor de inwoners van de gemeente Hilvarenbeek op aanvaardbare afstand voldoende winkelaanbod in dagelijkse goederen bestaan. In feite verbetert het voorzieningenniveau.

- Er is voldoende economische ruimte voor vestiging van de beoogde supermarkt in Diessen, omdat inwoners van de kern een groter deel van hun bestedingen gaan doen in de eigen kern en omdat meer inwoners van omliggende kernen en toeristen bestedingen gaan doen in Diessen.
- De extra bestedingen in Diessen ten gevolge van de verbeterde supermarkt bedragen maximaal 6 tot 7% van de omzet in Hilvarenbeek. Van een dergelijk omzetaandeel zijn

geen effecten op de detailhandelsstructuur te verwachten. De uitvoer van het centrumplan in de kern Hilvarenbeek komt dan ook niet in gevaar.

De conclusie is dat er sprake is van een ontwikkeling die niet leidt tot ontwrichting van de voorzieningenstructuur.

Bijlage 1 Uitleg tabel economische analyse

1

jaartal	
inwonertal Diessen	
bestedingen per persoon/jaar (exclusief BTW)	
bestedingspotentieel	€ aantal inwoners x bestedingen
koopkrachtbinding	% bestedingspotentieel dat in de kern terecht komt
gebonden bestedingen	€ koopkrachtbinding in €
koopkrachttoevloeiing	% van de omzet afkomstig van buiten de kern
koopkrachttoevloeiing	€ koopkracht van buiten de kern in €
omzet in kern totaal	€
aanbod (huidig/toekomstig) m ² wvo	m ² winkelaanbod in m ²
berekende vloerproductiviteit per m ²	€ omzet in kern gedeeld door aanwezig aanbod
gemiddelde vloerproductiviteit (exclusief BTW)	€ omzet per m ² wvo, nodig voor duurzaam functioneren
gemiddelde omzet nodig voor economisch functioneren	€ totale omzet in kern, nodig voor duurzaam functioneren
huidige omzet ten opzichte van gemiddelde	berekende omzet per m ² gedeeld door normatieve omzet per m ²
uitbreidingsruimte	€ van verschil tussen gerealiseerde en normatieve omzet in €
uitbreidingsruimte m ² wvo	m ² idem, uitgedrukt in m ²