

Someren, Ruimtelijk-functionele Onderbouwing Kerkstraat 30

Gemeente Someren

Definitief



Someren, Ruimtelijk-functionele Onderbouwing Kerkstraat 30

Gemeente Someren

Definitief

Rapportnummer:	203X01374
Datum:	Maart 2017
Opdrachtgever:	Gemeente Someren
Contactpersoon:	Yvan Vavier
Projectteam BRO:	Nienke van Gerwen, Robin van Lieshout
Trefwoorden:	Detailhandel, bestemmingsplan, detailhandelsvisie, centrum, leegstand
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 13
Beknopte inhoud:	In de onderhavige rapportage

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

Inhoudsopgave	Pagina
1. Inleiding	2
2. Conclusies	4
3. Ontwikkelingskader	5
3.1 Beleidskaders	5
3.1.1 Regionale detailhandelsvisie Metropoolregio Eindhoven (december 2015)	5
3.1.2 Afsprakenkader Detailhandel in de Peel (juni 2015)	5
3.1.3 Ruimtelijk-functionele visie centrum Someren (juni 2011)	6
3.1.4 Tot slot	8
3.2 Detailhandelsaanbod en leegstand	9
3.2.1 Detailhandelsstructuur en -aanbod	9
3.2.2 Leegstand	13
3.2.3 Conclusie	14
3.3 Economisch functioneren winkelaanbod gemeente Someren	14
3.4 Effecten	17
Bijlagen	
Bijlage 1: Begrippenlijst	
Bijlage 2: Trends en ontwikkelingen	

1. INLEIDING

De “*Ruimtelijk-functionele visie centrum Someren*” (juni 2011), is het vigerende toetsingskader voor nieuwe initiatieven in de detailhandel in de kern Someren. Uitgangspunt in deze visie is het Haltermodel: de Postelstraat is het kernwinkelgebied en de supermarkten aan de randen van het kernwinkelgebied zijn de belangrijkste trekkers. Er wordt ingezet op concentratie van detailhandelsfuncties binnen het kernwinkelgebied. Het Wilhelminaplein en Postelplein zijn belangrijke entrees met een aantrekkelijk verblijfsklimaat (primair horeca, dienstverlening, etc.). Het Sonnemanscomplex (Kerkstraat 30), behoort niet tot het centrumgebied. In de visie heeft het Sonnemanscomplex een complementaire functie ten opzichte van Someren-centrum. Dit betekent dat op het Sonnemanscomplex functies aanwezig zijn die in het centrum moeilijk inpasbaar zijn. Er is sprake van een overloofunctie. Een verdere ontwikkeling van het Sonnemanscomplex als concurrent van het centrum is onwenselijk.

Het uitgangspunt in de visie van concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied (en daarmee het beperken van detailhandel buiten het kernwinkelgebied), is anno 2017 nóg relevanter: het aantal leegstaande panden in Someren-centrum is de afgelopen jaren verdubbeld, het aantal m² wvo detailhandel in Someren-centrum is afgenomen, meer druk op het economisch functioneren van het aanbod in het centrum, dorpscentra onder vinden als gevolg van landelijke trends en ontwikkelingen sterke regionale concurrentie, toename van e-commerce, etc.

Op 30 juni 2016 heeft de raad heeft college opdracht gegeven om een nieuw bestemmingsplan voor het Sonnemanscomplex voor te bereiden. Op 26 januari 2017 heeft de raad de uitgangspunten voor de planologische mogelijkheden in het toekomstige bestemmingsplan vastgesteld, wat heeft geresulteerd in het voornemen om de juridisch-planologische mogelijkheden voor detailhandel op het Sonnemanscomplex te beperken. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen op deze locatie doen mogelijk afbreuk aan het centrum. Door middel van een bestemmingsplanwijziging beoogt de gemeente de detailhandelsmogelijkheden op het Sonnemanscomplex in juridisch-planologische zin te beperken door middel van maximering van de winkelruimte en het uitsluiten van detailhandel op verdieping en in de garageboxen.

Momenteel vigeert op het Sonnemanscomplex het bestemmingsplan “*Someren-Dorp*” (juni 2013). Binnen dit bestemmingsplan geldt een algemene detailhandelsbestemming en is geen maximum aantal vierkante meter opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan “*Kerkstraat 30*” blijft de algemene detailhandelsbestemming gehandhaafd, maar wordt de

omvang van de winkelruimte gemaximeerd tot 4.104 m² winkelvloeroppervlak (wvo) ¹. Dit metrage is eerder vergund, gaat uit van de bestaande situatie en sluit aan op het vorige bestemmingsplan “*Middengebied*”. Daarnaast wordt detailhandel uitsluitend nog op de begane grond toegestaan, niet zijnde de garageboxen.

In het kader van de bestemmingplanherziening is BRO gevraagd de wijziging van de bestemming te onderbouwen. Uitgangpunten hiervoor zijn de vigerende Ruimtelijk-functionele visie, het respecteren van de huidige aanbodsituatie op het Sonnemanscomplex en de complementariteit tussen het Sonnemanscomplex en Someren-centrum.

¹ In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van het begrip verkoopvloeroppervlakte (vvo). Dit komt op hetzelfde neer als het wvo. In de distributie planologische is het gebruikelijk om het begrip wvo te hanteren, terwijl in bestemmingsplannen soms het begrip vvo wordt gehanteerd.

2. CONCLUSIES

Planinitiatief sluit aan op de vigerende beleidskaders

Anno 2017 is het beleidsuitgangspunt om detailhandel primair in het kernwinkelgebied van Someren-centrum te faciliteren (en dus het beperken van detailhandelsmogelijkheden elders) om de volgende redenen nóg relevanter geworden:

- **Toename leegstand:** Sinds januari 2010 is het aantal leegstaande panden in Someren-centrum verdubbeld van 5 naar 10 panden. Het leegstaand aantal m² wvo is toegenomen van 1.589 m² wvo naar 2.041 m² wvo. Een verdere toename van de leegstand ligt in het verschiet².
- **Geen distributieve uitbreidingsruimte aanwezig:** Op het niveau van de gemeente Someren ontstaat er naar de toekomst toe geen distributieve uitbreidingsruimte voor detailhandel in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Dit betekent dat er in kwantitatieve zin geen sprake is van een behoefte.
- **Eventuele onaanvaardbare effecten:** Er is geen distributieve uitbreidingsruimte aanwezig, wat betekent dat de kans op onaanvaardbare effecten op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand als gevolg van een eventuele toevoeging van nieuwe detailhandel groter is geworden.
- **Regionale concurrentie:** Vanuit trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod is de positie van de detailhandel in de grotere dorpscentra zoals van Someren-dorp verder afgenomen. De consument is voor met name recreatief winkelen al snel georiënteerd op de grotere centra in de regio (Helmond en Eindhoven).
- **Toename e-commerce:** De detailhandelsbestedingen via internet nemen al jaren gestaag toe, met name in de niet-dagelijkse sector. Dit gaat deels ten koste van het bestaande fysieke winkelgebieden die vaak een belangrijke betekenis hebben voor sociaal-ruimtelijke aspecten, zoals leefbaarheid en ontmoetingsplekken.

Een verdere uitbreiding van het Sonnemanscomplex is op basis van het bovenstaande onwenselijk en bovendien in strijd met de vigerende beleidskaders. Het beoogde initiatief sluit aan bij de principes van zowel het regionaal, subregionaal als gemeentelijk beleid.

Borging complementariteit Someren-centrum en Sonnemanscomplex

Het is van essentieel belang dat de complementariteit tussen Someren-centrum en het Sonnemanscomplex voldoende geborgd wordt. Momenteel biedt het vigerende bestemmingsplan op het Sonnemanscomplex ruimere mogelijkheden voor detailhandel. Dit is vanuit de kwetsbare positie van Someren-centrum onwenselijk. De beoogde bestemmingsplanwijziging draagt bij aan het beperken van de detailhandelsmogelijkheden op de Sonnemanslocatie en dus de kansen voor het centrum.

² In Someren-centrum is momenteel Charles Vögele (966 m² wvo) aanwezig. Er is aangekondigd dat deze modeketen al haar vestigingen in Nederland gaat sluiten. Voor Someren-centrum zou dit betekenen dat de leegstand nóg sterker toeneemt. Bovendien slaat het een gat in het kernwinkelgebied, aangezien de winkel momenteel centraal aan de Verdonckstraat 2 gesitueerd is. Vanwege de omvang van het pand is het nog maar de vraag of er sprake zal zijn van herinvulling.

3. ONTWIKKELINGSKADER

Dit hoofdstuk vormt de verantwoording voor de conclusies. Allereerst wordt het planinitiatief getoetst aan de relevante beleidskaders. Hierin speelt met name de *“Ruimtelijk-functionele visie centrum Someren” (juni 2011)* van de gemeente Someren een rol, maar ook de regionale detailhandelsvisie van de Metropool Regio Eindhoven en de subregionale detailhandelsvisie van De Peel. Vervolgens wordt ingezoomd op de vraag- en aanbod-situatie op niveau van zowel de kern als centrum Someren. Ook is expliciet aandacht voor de leegstand. Tot slot wordt het economisch functioneren en de distributieve uitbreidingsruimte benaderd, waarna de ruimtelijk-functionele effecten als gevolg van een eventuele toename van het detailhandel in beeld gebracht worden.

3.1 Beleidskaders

3.1.1 Regionale detailhandelsvisie Metropoolregio Eindhoven (december 2015)

Regionale visie op de detailhandel

Het uitgangspunt in de regionale detailhandelsvisie is een goed toekomstbestendig voorzieningenniveau voor de inwoners van de regio. Een centrum wordt beschouwd als een totaalproduct, waarin alle betrokken partijen een eigen rol en verantwoordelijkheid hebben. Concentratie of clustering van detailhandel staat centraal. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen vinden in principe plaats in het concentratiegebied. Ontwikkelingen daarbuiten worden alleen toegestaan als het gaat om een unieke kwalitatieve toevoeging die niet in een concentratiegebied past of een ontwikkeling die cruciaal is voor de leefbaarheid. De centrumgebieden staan hierin centraal.

Conclusie i.r.t. planinitiatief

Het regionale detailhandelsbeleid gaat uit van concentratie of clustering van detailhandel binnen de aangewezen concentratiegebieden. De centrumvisie is een belangrijk uitgangspunt. Het planinitiatief speelt in op het regionale detailhandelsbeleid, omdat detailhandelsmogelijkheden buiten de aangewezen structuur (Somerencentrum) worden beperkt. Dit betekent dat de kans op eventuele onaanvaardbare effecten op Somerencentrum als gevolg van een verdere uitbreiding van het detailhandelsaanbod op de Sonnemanslocatie wordt beperkt.

3.1.2 Afsprakenkader Detailhandel in de Peel (juni 2015)

Subregionale visie op de detailhandel

De clustering van detailhandel in winkelgebieden en het afbouwen van verspreide bewinning staat in de subregionale detailhandelsvisie centraal. Om dit te realiseren wordt het vervangen, saneren en functiewijziging van winkelvastgoed op plekken waar structurele

leegstand optreedt gefaciliteerd. Bij nieuwe planologische ontwikkelingen moet sprake zijn van een regionale behoefte en mogen geen blijvende negatieve effecten optreden op de bestaande detailhandelsstructuur. Door middel van onderzoek, motivering en afweging moet dit worden aangetoond. Een dergelijke ontwikkeling zal worden afgestemd op subregionaal niveau³. Om verdere groei van de leegstand niet te stimuleren, mogen er per saldo geen extra winkelmeters (met uitzondering van de thans bestaande harde plannen) aan het winkelaanbod in de Peel toegevoegd worden. Gemeenten spannen zich in om te komen tot afname van het aantal winkelmeters.

Uitgangspunt is het optimaliseren van de lokaal verzorgende functie van Someren-centrum, zowel qua omvang en branchering als uitstraling. In een evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur vullen de verschillende winkelgebieden elkaar aan en heeft ieder gebied een eigen functie binnen de structuur. Ze dienen dus eigen kenmerken en kwaliteiten te hebben die ook bij voorkeur refereren aan de eigen identiteit.

Conclusie i.r.t. planinitiatief

De gemeente wijzigt actief een bestemmingplan om detailhandelsmogelijkheden buiten het centrum te beperken. Dit wordt gedaan vanuit het uitgangspunt dat de afname van de positie van Someren-centrum (leegstand, aanbod, kwaliteit, etc.) gezien de gemeentelijke, regionale en subregionale visie onwenselijk is. Daarnaast wordt de complementariteit tussen Someren-centrum en het Sonnemanscomplex met het planinitiatief beter geborgd, zoals uitgangspunt is in de subregionale visie.

3.1.3 Ruimtelijk-functionele visie centrum Someren (juni 2011)

Gemeentelijke visie op de detailhandel

Someren-centrum is het hoofdwinkelcentrum van de gemeente, waar het boodschappen doen, efficiënt winkelen, horeca en beperkt recreatief winkelen centraal staat. Someren-centrum heeft een lokaalverzorgende functie. Buiten Someren-centrum (en de dorpscentra van Someren-Eind, Lierop en Someren-Heide, concentratie Witvrouwenbergweg en Lage Akkerweg), is nieuwvestiging van detailhandel niet mogelijk en worden bestaande winkels in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt. De locatie Kerkstraat 30 (Sonnemanscomplex) heeft een bijzondere positie in de detailhandelsstructuur, zoals later wordt toegelicht.

Het Haltermodel is in de gemeentelijke visie de drager voor de winkel-structuur van het centrum van Someren (zie navolgende figuur). De halter wordt aangestuurd door twee polen met de supermarkten als belangrijke trekkers. De polen lopen naar de buitenkant toe uit in de aanloop- c.q. gemengde gebieden. Tussen de polen vormt de Postelstraat de belangrijkste winkelstraat van Someren (kernwinkelstraat). Albert Heijn vormt als supermarkt de belangrijkste trekker aan de zuidzijde van de halter en de Jumbo supermarkt

³ Aangezien het initiatief geen toevoeging van nieuwe detailhandelsmeters betekent, maar juist een afname, is regionale afstemming niet noodzakelijk.

dient behouden te blijven in het gebied als belangrijkste trekker voor de noordzijde van de halter. Op deze manier is een goede doorbloeding van de winkelstructuur gewaarborgd. De visie van BRO is erop gericht om de halterstructuur in Someren-centrum te versterken. Uitgangspunt hierbij is clustering van het voorzieningenaanbod, met name in het kernwinkelgebied.

Figuur 3.1: Visiekaart Centrum Someren (Bron: BRO 2011)



Gezien de begrensde marktmogelijkheden en de ruime mogelijkheden om binnen het vigerende kernwinkelgebied nog te verdichten, wordt slechts een beperkte uitbreiding van het kernwinkelgebied toegestaan. Alleen op deze wijze kan vastgehouden worden aan een compacte winkelstructuur. Aanvullend op het kernwinkelgebied dienen de aanloopgebieden vestigingsmogelijkheden te bieden voor detailhandel (beperkt en kleinschalig), horeca en commerciële dienstverlening. Er zijn mogelijkheden voor een sterkere functiewisseling met gelimiteerde ruimte voor detailhandel.

Op de locatie Kerkstraat 30 (Sonnemanscomplex) is sprake van een ruime detailhandelsbestemming. De combinatie van een woonzaak met supermarkten betekent dat er sprake is van een functionele invulling die complementair is aan het centrum van Someren. In de visie is het niet gewenst de locatie Kerkstraat 30 verder te ontwikkelen als concurrent voor het centrum van Someren, maar juist wel als complementaire pool. Deze pool dient ruimte te bieden voor de overloop van functies die in het centrum van Someren moeilijk inpasbaar zijn.

Conclusie i.r.t. planinitiatief

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid zet duidelijk in op het centrum van Someren, en specifiek het kernwinkelgebied. Doorontwikkeling van het Sonnemanscomplex als concurrent van het centrum is onwenselijk. Concreet wordt in de visie benoemd dat uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel buiten de beoogde hoofdstructuur worden beperkt. Het initiatief speelt hier nadrukkelijk op in: de gemeente Someren beperkt met de beoogde bestemmingsplanwijziging actief de detailhandelsmogelijkheden op het Sonnemanscomplex, om een verdere uitbreiding van detailhandel die afbreuk doet aan het centrum te beperken.

3.1.4 Tot slot

Anno 2017 zijn de beleidsuitgangspunten uit met name de gemeentelijke visie nóg relevanter. Navolgend worden enkele punten genoemd waarom het concentreren van detailhandel in het kernwinkelgebied van Someren-centrum (en dus het beperken van detailhandelsmogelijkheden elders) noodzakelijk is.

- **Toename leegstand:** Sinds januari 2010 is het aantal leegstaande panden in Someren-centrum verdubbeld van 5 naar 10 panden. Het leegstaand aantal m² wvo is toegenomen van 1.589 m² wvo naar 2.041 m² wvo. Een verdere toename van de leegstand ligt in het verschiet⁴.
- **Geen distributieve uitbreidingsruimte aanwezig:** Op niveau van de gemeente Someren ontstaat er naar de toekomst toe geen distributieve uitbreidingsruimte voor detailhandel in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector (zie paragraaf 3.3). Dit betekent dat er in kwantitatieve zin geen sprake is van een behoefte.
- **Eventuele onaanvaardbare effecten:** Er is geen distributieve uitbreidingsruimte aanwezig, wat betekent dat de kans op onaanvaardbare effecten op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand als gevolg van een eventuele toevoeging van nieuwe detailhandel groter is geworden.
- **Regionale concurrentie:** Vanuit trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod is de positie van de detailhandel in de grotere dorpscentra zoals van Someren-dorp verder

⁴ In Someren-centrum is momenteel Charles Vögele (966 m² wvo) aanwezig. Er is aangekondigd dat deze modeketen al haar vestigingen in Nederland gaat sluiten. Voor Someren-centrum zou dit betekenen dat de leegstand nóg sterker toeneemt. Bovendien slaat het een gat in het kernwinkelgebied, aangezien de winkel momenteel centraal aan de Verdonckstraat 2 gesitueerd is. Vanwege de omvang van het pand is het nog maar de vraag of er sprake zal zijn van herinvulling.

afgenomen. De consument is voor met name recreatief winkelen al snel georiënteerd op de grotere centra in de regio (Helmond en Eindhoven).

- **Toename e-commerce:** De detailhandelsbestedingen via internet nemen al jaren gestaag toe, met name in de niet-dagelijkse sector. Dit gaat deels ten koste van het bestaande fysieke winkelgebieden die vaak een belangrijke betekenis hebben voor sociaal-ruimtelijke aspecten, zoals leefbaarheid en ontmoetingsplekken.

Conclusie

Het beoogde initiatief sluit aan bij de principes van zowel het regionaal, subregionaal als gemeentelijk beleid: voorkomen van detailhandelsontwikkelingen die afbreuk doen aan de centrumgebieden. Het bovenstaande onderstreept bovendien des te meer de beleidsmatige uitgangspunten met betrekking tot de complementariteit tussen Someren-centrum en het Sonnemanscomplex en het feit dat heel voorzichtig moet worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe detailhandel. Het initiatief draagt bij aan de juridische-borging hiervan. Een verdere uitbreiding van het Sonnemanscomplex is op basis van het bovenstaande onwenselijk en bovendien in strijd met de vigerende beleidskaders.

3.2 Detailhandelsaanbod en leegstand

3.2.1 Detailhandelsstructuur en -aanbod

Centrum Someren

In de Ruimtelijk-functionele visie wordt Someren-centrum als belangrijkste winkelgebied van Someren beschouwd. Het centrum heeft een lintvormige winkelstructuur, waarbij de Postelstraat functioneert als centrale verbindingsas. Het Wilhelminaplein e.o. (inclusief Jumbo met 1.261 m² wvo) en het Postelplein e.o. (inclusief Albert Heijn met 1.293 m² wvo) begrenzen de benoemde winkelstructuur op de koppen. Daarmee is sprake van een haltervormige structuur. Het kernwinkelgebied bestaat uit de Postelstraat, het Wilhelminaplein, de koppen van de Ter Hofstadlaan, de Speelheuvelstraat en de Verdonckstraat. In het verlengde van het kernwinkelgebied zijn in de ruimtelijk-functionele visie enkele aanloopgebieden benoemd waar een meer gemengd profiel centraal staat.

Someren-centrum biedt een gevarieerd winkelaanbod met het accent op het recreatieve aanbod (mode en luxe). Enkele belangrijke niet-dagelijkse winkels in het centrum van Someren zijn momenteel Charles Vögele (gaat verdwijnen), Action, de breedpakketzaak Kluspunt, Blokker, elektrozaak EP, Thijssen Sport en Hema.

Sonnemanscomplex

In de Ruimtelijk-functionele visie voor het centrum van Someren wordt het Sonnemanscomplex beschouwd als apart winkelgebied. De locatie heeft in relatie tot het centrum een overlooph functie, met de twee complementaire supermarkten als belangrijkste trekker in de dagelijkse sector. De Slaapfabriek is een belangrijke trekker in de niet-dagelijkse

sector. De laatste jaren is de omvang van de winkel echter wel aanzienlijk verkleind. Zo had de winkel van Sonnemans in 2010 nog een omvang van ca. 4.150 m² wvo. De winkel was destijds een meer volwaardig woonwarenhuis met een allround woonassortiment. In de huidige (kleinere) vorm richt de winkel zich uitsluitend nog op slaapkamers en beddengoed. De verkleining van de winkel heeft er toe geleid dat ruimte is ontstaan voor Lidl en Jan Linders. In het navolgende overzicht is de huidige situatie op het Sonnemans-complex weergegeven:

Tabel 3.1: Huidige situatie Sonnemanscomplex

Winkel/formule	Aantal m ² wvo	Nadere toelichting
De Slaapfabriek	1.200	Waarvan ca. 300 m ² wvo op verdieping.
Jan Linders	1.220	-
Lidl	1.050	-
Bloemist en chocolaterie	202	-
Leegstand (Kerkstraat)	251	-
Garagebox	20	Trailerverhuur/-verkoop
Totaal	3.943	-

Bron: Gemeente Someren 2017

Relatie Someren-centrum en Sonnemanscomplex

Someren-centrum heeft primair een profiel gericht op boodschappen doen, efficiënt winkelen, horeca en beperkt recreatief winkelen. Het Sonnemanscomplex is een zeer sterk complementair supermarktcluster inclusief De Slaapfabriek. Een verdere versterking van het Sonnemanscomplex ten aanzien van detailhandel, zal er toe leiden dat de positie van het Sonnemanscomplex versterkt wordt ten koste van Someren-centrum. Met in acht name van de reeds forse leegstand in Someren-centrum (en de waarschijnlijke verdere toename van de leegstand door het verdwijnen van Charles Vögele) en de beleidsmatige doelstelling om detailhandel te concentreren in het kernwinkelgebied, is een scenario waarbij het aanbod op het Sonnemanscomplex nóg verder versterkt wordt onwenselijk. Daarnaast ondervindt Someren-centrum ten aanzien van het recreatieve winkelaanbod ook hevige concurrentie van de grotere steden in de regio zoals Helmond en Eindhoven, die zich nadrukkelijk profileren als binnensteden met een (boven)regionale aantrekkingskracht met onder andere een uitgebreid recreatief winkelaanbod.

Winkelaanbod in Someren

In de navolgende tabel is het winkelaanbod in de **kern** Someren ten opzichte van plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal opgenomen.

Tabel 3.2: Aanbod kern Someren naar hoofdbranche ten opzichte van vergelijkbare plaatsen⁵

	Kern Someren (11.910 inwoners)			Vergelijkbare plaatsen (10.000 tot 15.000 inwoners)		
	Aantal	m ² wvo	gem. wvo per winkel	Aantal	m ² wvo	gem. wvo per winkel
Levensmiddelen	21	6.173	294	18	4.702	269
Persoonlijke verzorging	5	923	185	4	665	160
Dagelijkse artikelen ⁶	25	7.123	273	22	5.366	248
Warenhuis	1	427	427	1	553	595
Kleding en mode	14	3.134	224	15	2.348	159
Schoenen en lederwaren	5	532	106	3	609	238
Juwelier en optiek	5	355	71	4	257	71
Huishoudelijke en luxe artikelen	6	1.339	223	3	905	261
Antiek en kunst	-	-	-	1	142	158
Sport en spel	3	831	277	2	830	340
Hobby	1	76	76	2	150	80
Media	2	270	135	2	259	156
Dier en plant	10	5.103	510	6	2.614	447
Bruin- en witgoed	6	1.023	171	3	441	140
Fietsen- en autoaccessoires	2	320	160	3	670	216
Doe-het-zelf	8	4.386	548	3	2.534	834
Wonen	9	9.566	1063	8	4.967	638
Detailhandel overig	7	1.175	168	5	1.010	208
Niet-dagelijkse artikelen	80	28.557	361	60	18.290	305
Totaal detailhandel ⁷	105	35.458	634	82	23.656	290

Bron: Locatus Online oktober 2016, gemeente Someren 2017

- Het dagelijkse artikelenaanbod in de **kern** Someren bestaat uit 27 winkels, met een totale omvang van 7.123 m² wvo. Someren heeft hiermee momenteel een relatief ruim dagelijks aanbod in vergelijking tot plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal.
- Het niet-dagelijkse artikelenaanbod in Someren bestaat uit 80 winkels, met een totale omvang van 28.557 m² wvo. Het niet-dagelijkse aanbod in de **kern** Someren is in vergelijking tot vergelijkbare plaatsen eveneens relatief fors. Dit kan deels worden verklaard vanuit de beperkte regiofunctie van het winkelaanbod in Someren (met name voor Lierop, Someren-Eind en Someren-Heide).
- Met name het aanbod in de branches 'levensmiddelen', 'kleding en mode', 'dier en plant', 'doe-het-zelf' en 'wonen' is naar aantal m² wvo relatief sterk aanwezig in de **kern** Someren.

⁵ Gewogen naar het inwonertal van de gemeente Someren. Bron: CBS Statline Kerncijfers wijken en buurten, kern Someren telt 11.910 inwoners in 2016.

⁶ Apotheken zijn niet meegenomen in de omzetkengetallen voor 2015. Aangezien Locatus apotheken wel beschouwd als detailhandel in de dagelijkse sector, zijn deze meegenomen in de tabel. In de berekeningen voor het huidige en toekomst functioneren van het aanbod zijn de apotheken niet meegenomen.

⁷ De bloemist, chocolaterie en de trailer verkoop op het Sonnemanscomplex zijn opgenomen in het aanbod overzicht.

*Supermarktaanbod in de **gemeente** Someren uitgelicht*

Het dagelijkse aanbod wordt in Someren primair ingevuld met supermarkten. In de navolgende tabel is het supermarktaanbod in de **gemeente** Someren weergegeven. Hieruit blijkt dat er in de gemeente Someren 6 supermarkten, met een totale omvang van 5.163 m² wvo aanwezig zijn. Dit betekent een supermarktaanbod van 273 m² wvo per 1.000 inwoners⁸. Landelijk bedraagt het supermarktaanbod ca. 250 m² wvo per 1.000 inwoners. Het supermarktaanbod in de gemeente Someren is daarmee relatief ruim.

Tabel 3.3: Supermarktaanbod gemeente Someren

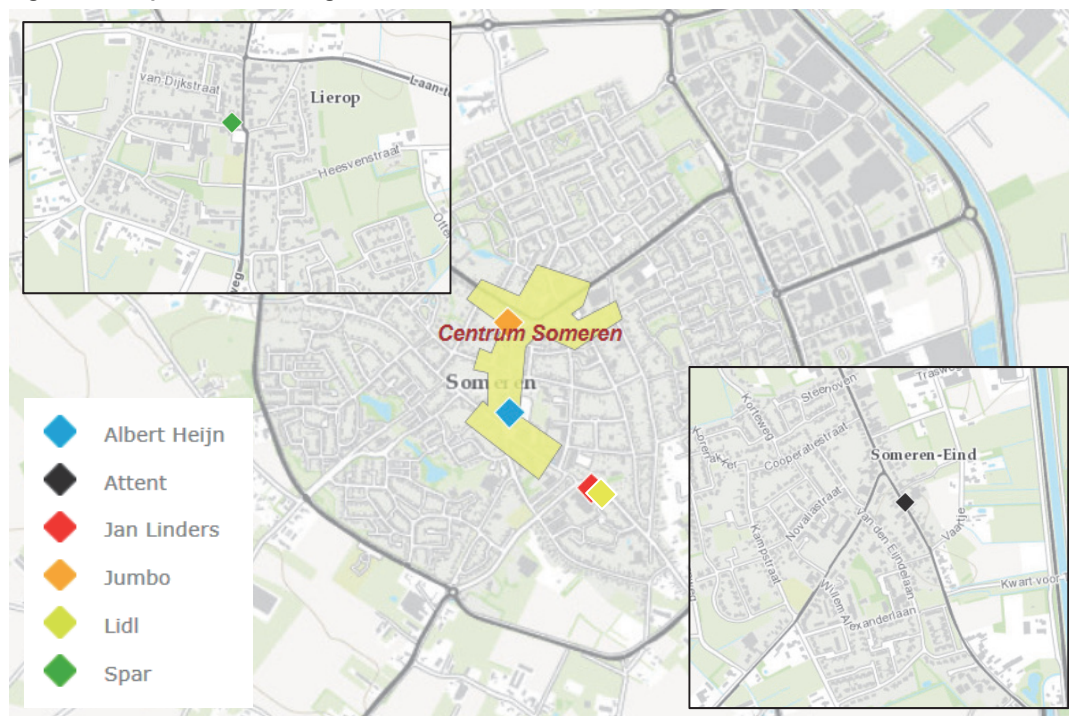
Kern	Formule	Adres	Aantal m ² wvo	Winkelgebied
Someren	Albert Heijn	Postelstraat 39	1.293	Centrum Someren
Someren	Jumbo	Speelheuvelstraat 5	1.261	Centrum Someren
Someren	Lidl	Kerkstraat 30	1.050	Verspreid
Someren	Jan Linders	Kerkstraat 30	1.220	Verspreid
Someren	Attent	Sluisstraat 11	330	Verspreid
Lierop	Spar	Offermansstraat 2	281	Verspreid
Totaal			5.435	

Bron: Locatus Online oktober 2016, gemeente Someren 2017

In het navolgende kaartbeeld zijn de supermarkten in de **gemeente** Someren weergegeven. Zoals gezegd zijn Jumbo en Albert Heijn onderdeel van het centrum. Lidl en Jan Linders vormen samen een sterk complementair boodschappencentrum aan het Sonnemanscomplex. Verder is er een Spar in Lierop en een Attent in Someren-Eind aanwezig.

⁸ Bron: CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten, gemeente Someren telt 18.914 inwoners in 2016.

Figuur 3.2: Supermarktaanbod gemeente Someren



3.2.2 Leegstand

Leegstand

In de **kern** Someren staan 17 verkooppunten met een totale omvang van 3.201 m² wvo leeg. In plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal staan gemiddeld 13 verkooppunten met een totale omvang van 3.019 m² wvo leeg. De leegstand in Someren is daardoor iets bovengemiddeld. Someren-centrum telt 10 leegstaande verkooppunten met een totale omvang van 2.041 m² wvo. In vergelijking tot plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal is de leegstand in Someren-centrum qua oppervlak relatief ruim (leegstand in centra van vergelijkbare plaatsen: 10 verkooppunten, met 1.634 m² wvo). Begin 2010 was de leegstand in Someren-centrum nog relatief beperkt, namelijk 5 verkooppunten met een totale omvang van 1.589 m² wvo. Dit betekent dat de omvang van de leegstand de afgelopen 5 jaar met ca. 67% is toegenomen. Het is logischerwijs te verwachten dat Charles Vögele in Someren-centrum gaat verdwijnen, aangezien de winkelketen heeft aangegeven de vestigingen in Nederland te zullen sluiten. Het verdwijnen van Charles Vögele betekent 966 m² wvo extra leegstand, centraal in het kernwinkelgebied.

In de navolgende tabel zijn de vijf, naar omvang, grootste leegstaande panden in de **kern** Someren weergegeven (inclusief Charles Vögele). Hieruit blijkt dat bijna alle leegstaande panden in Someren-centrum aanwezig zijn.

Tabel 3.4: Top-5 naar omvang grootste leegstaande panden binnen de kern Someren⁹

Adres	Type	Aantal m ² wvo	Winkelgebied
Verdonckstraat 2	Aanvang/frictie	966	Centrum Someren
Dorpsstraat 25	Aanvang/Frictie	470	Bebouwde kom
Wilhelminaplein 26	Structureel	350	Centrum Someren
Postelstraat 23	Aanvang/Frictie	326	Centrum Someren
De Meer 21	Structureel	300	Centrum Someren

3.2.3 Conclusie

Someren-centrum heeft primair een profiel gericht op boodschappen doen, efficiënt winkelen, horeca en beperkt recreatief winkelen. Het Sonnemanscomplex is een zeer sterk complementair supermarktcluster inclusief De Slaapfabriek. Het dagelijkse en niet-dagelijkse winkelaanbod is in de kern Someren ruim bovengemiddeld. Met name het aanbod in de branches 'levensmiddelen', 'kleding en mode', 'dier en plant', 'doe-het-zelf' en 'wonen' is naar aantal m² wvo relatief sterk aanwezig in de kern Someren. De leegstand is momenteel bovengemiddeld, is de laatste jaren toegenomen en zal met het verdwijnen van Charles Vögele nog sterker toenemen.

3.3 Economisch functioneren winkelaanbod gemeente Someren

Uitgangspunten berekeningen

Navolgend zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de berekening van het huidige en toekomst functioneren van het winkelaanbod in de gemeente Someren beknopt uiteengezet. In bijlage 3 zijn de uitgangspunten nader toegelicht.

- Voor de huidige situatie wordt uitgegaan van het inwonertal op 1 januari 2016 in de gemeente Someren, namelijk **18.914 inwoners**.
- Voor de toekomst wordt op basis van Primos Online uitgegaan van een toename van het aantal inwoners in de gemeente Someren. In 2025 is het inwonertal gestegen naar **19.854 inwoners**.
- In de berekening wordt aangesloten op landelijk gemiddelde omzetkengetallen op basis van de Omzetkengetallennotitie 2015 van Detailhandel.info. Voor de dagelijkse sector wordt uitgegaan van **€ 2.540,-** per hoofd van de bevolking per jaar met een normatieve vloerproductiviteit van **€ 7.910,-** per m² wvo per jaar. In de niet-dagelijkse sector wordt uitgegaan van **€ 2.495,-** per hoofd per jaar en in 2025 van **€ 2.370,-** per hoofd per jaar (correctie interneteffect). De gecorrigeerde normatieve vloerproductiviteit bedraagt **€ 1.867,-** per m² wvo per jaar. Er is uitgegaan van een gecorrigeerde normatieve vloerproductiviteit, omdat het woonaanbod bovengemiddeld vertegenwoordigd is.

⁹ Aanvang/frictie: minder dan 1 jaar leeg. Langdurig: 1 tot 2 jaar leeg. Structureel: meer dan 2 jaar leeg.

- De koopstromen zijn gebaseerd op het Koopstromenonderzoek SRE uit 2009¹⁰. De dagelijkse sector haalde een binding van ca. 79% op gemeenteniveau. Ca. 11% van de totale omzet in de dagelijkse sector kwam van buiten de eigen gemeente (toevloeiing). Sinds 2011 is het aanbod en de samenstelling van het winkelaanbod in de dagelijkse sector aanzienlijk versterkt. Zo hebben Jan Linders en Lidl zich tussen 2009 en 2016 in Someren gevestigd. Dit betekent dat er nu meer koopkracht gebonden zal worden en meer koopkracht van buiten de gemeente komt. Naar verwachting ligt de koopkrachtbinding en –toevloeiing momenteel op respectievelijk **90%** en **15%**. Naar de toekomst toe wordt deze constant gehouden.
- Volgens het Koopstromenonderzoek SRE uit 2009 behaalde de niet-dagelijkse sector destijds een koopkrachtbinding van **40%** en een koopkrachttoevloeiing van 19%. Het aanbod in de niet-dagelijkse sector is echter in omvang afgenomen en qua samenstelling veranderd. Het is aannemelijk dat met name de consument van buiten Someren momenteel minder op het aanbod in Someren georiënteerd is, omdat de positie van de grotere centra de laatste jaren wel is toegenomen ten opzichte van de grotere dorpscentra (Eindhoven en Helmond). Hierdoor gaan wij uit van een huidige koopkrachttoevloeiing van **15%**. De binding houden wij gelijk, omdat inwoners van kleinere kernen zoals Someren vaak trouw zijn aan het eigen winkelaanbod. Naar de toekomst toe houden wij de koopstromen voor de niet-dagelijkse sector gelijk aan het huidige niveau.
- In de berekeningen gaan wij uit van huidig in functie zijnde winkelaanbod in de gemeente Someren. Voor de dagelijkse sector wordt uitgegaan van totaal **7.131 m² wvo** (exclusief apotheken). Voor de niet-dagelijkse sector wordt uitgegaan van **29.030 m² wvo**.

Huidig en toekomstig functioneren dagelijkse sector gemeente Someren

In navolgende tabel is op basis van de hiervoor aangegeven uitgangspunten een berekening gemaakt van het economisch functioneren van het aanbod in de dagelijkse sector in de gemeente Someren. Hiervoor wordt de landelijke omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) als indicator gebruikt.

Tabel 3.5: Benadering huidig en toekomstig functioneren dagelijkse sector gemeente Someren

	Huidig functioneren (2016)	Toekomstig functioneren (2025)
Aantal inwoners	18.914	19.854
Bestedingen per hoofd (€)	2.540	2.540
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	48,0	50,4
Koopkrachtbinding	90%	90%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	43,2	45,4
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	15%	15%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	7,6	8,0

¹⁰ Bron: BRO (2009), Koopstromenonderzoek SRE 2009.

Totale besteding (€ mln.)	50,9	53,4
Huidig winkelvloeroppervak (m² wvo)	7.131	7.131
Omzet per m² wvo (€)	7.150	7.500
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m² wvo)	7.910	7.910
Uitbreidingsruimte (m² wvo)	Geen	Geen

De gemiddelde omzet per m² wvo in de dagelijkse sector in Someren bedraagt momenteel ca. € 7.150,-. Naar de toekomst toe wordt een stijging van het inwonertal verwacht en kan in absolute zin daardoor meer koopkracht gebonden worden en meer koopkracht van buiten de gemeente getrokken worden. Op basis van de huidige omvang van het dagelijks aanbod moet geconstateerd worden dat het dagelijkse artikelenaanbod naar de toekomst toe, ook als gevolg van de bevolkingstoename, nog steeds onder het landelijk gemiddelde zal functioneren. Er ontstaat geen distributieve ruimte voor uitbreiding van de dagelijkse artikelensector.

Huidig en toekomstig functioneren niet-dagelijkse sector gemeente Someren

In navolgende tabel is op basis van de hiervoor aangegeven gegevens een berekening gemaakt van het economisch functioneren van het aanbod in de niet-dagelijkse sector in de gemeente Someren. Hiervoor wordt de landelijke omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) als indicator gebruikt.

Tabel 3.6: Benadering huidig en toekomstig functioneren niet-dagelijkse sector gemeente Someren

	Huidig functioneren (2016)	Toekomstig functioneren (2025)
Aantal inwoners	18.914	19.854
Bestedingen per hoofd (€)	2.495	2.370
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	47,2	47,1
Koopkrachtbinding	40%	40%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	18,9	18,8
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	19%	19%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	4,4	4,4
Totale besteding (€ mln.)	23,3	23,2
Huidig winkelvloeroppervak (m² wvo)	29.030	29.030
Omzet per m² wvo (€)	825	825
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m² wvo)	1.867	1.867
Uitbreidingsruimte (m² wvo)	Geen	Geen

De gemiddelde omzet per m² wvo in de niet-dagelijkse sector in Someren bedraagt momenteel theoretisch ca. € 825,-. Het relatief lage functioneren in Someren kan worden verklaard vanuit de aanwezigheid van enkele grootschalige niet-dagelijkse winkels (Wijnen Wonen, Karwei, L van den Eijnde, etc.). Dergelijke winkels hebben doorgaans een lagere gemiddelde vloerproductiviteit, vanwege het extensieve ruimtegebruik. Het feit dat het niet-dagelijkse winkelaanbod in Someren beneden het landelijk gemiddelde functio-

neert is in het Koopstromenonderzoek (KSO) SRE 2009 ook al geconstateerd. In het KSO uit 2009 is gesteld dat het niet-dagelijkse aanbod in de gemeente Someren functioneert op € 750,- per m² wvo. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het niet-dagelijkse aanbod in Someren in de loop der jaren beter is gaan functioneren. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat het winkelaanbod is afgenomen, waardoor de totale omzet over minder aantal m² wvo verdeeld hoeft te worden. Er ontstaat geen distributieve ruimte voor uitbreiding van het niet-dagelijkse winkelaanbod.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. In het kader van structuurverbeteringen hoeft een (beperkte) overschrijding van de berekende distributieve uitbreidingsruimte dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

3.4 Effecten

Effecten dagelijkse sector

Mogelijk scenario: uitbreiding supermarkten

Uit de voorgaande berekeningen blijkt dat het aanbod in de dagelijkse sector momenteel beneden het landelijk gemiddelde functioneert. Er is theoretisch dan ook geen ruimte voor uitbreiding van het winkelaanbod. Dit betekent dat een eventuele uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse sector leidt tot omzeteffecten op het reeds aanwezige dagelijkse artikelaanbod. In het toekomstige bestemmingsplan worden de bestaande supermarkten specifiek bestemd. Een verdere uitbreiding van het supermarktaanbod op

het Sonnemanscomplex wordt in het nieuwe bestemmingsplan juridisch-planologisch onmogelijk gemaakt.

Effecten niet-dagelijkse sector

Someren-centrum, met primair het kernwinkelgebied, is beleidsmatig aangewezen als hoofdwinkelgebied van de gemeente. Dit betekent dat nieuwe detailhandelsinitiatieven zoveel mogelijk gefaciliteerd moeten worden in dit winkelgebied. Someren-centrum profileert zich met name met het boodschappen doen, efficiënt winkelen, horeca en beperkt recreatief winkelen. Detailhandelsontwikkelingen die passen binnen het omschreven profiel van Someren-centrum moeten uitsluitend in het centrum gefaciliteerd worden, om geen afbreuk te doen aan het toekomstperspectief en het functioneren van het centrum en daarmee de positie van Someren-centrum als hoofdwinkelcentrum binnen de detailhandelsstructuur. Indien winkels, die aansluiten bij een dergelijk profiel, elders in Someren worden gefaciliteerd, zoals bij het Sonnemanscomplex, ontstaat een versnippering van functies. Aangezien er geen distributieve uitbreidingsruimte ontstaat, moet zeer behoudend worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe niet-dagelijkse winkelmeters. Een situatie waarin het Sonnemanscomplex verder wordt versterkt met nieuwe detailhandel, zorgt voor een versterking van dit winkelgebied, wat afbreuk doet aan zowel de positie van het centrum als de complementariteit tussen het Sonnemanscomplex en het centrum.

Het planinitiatief beperkt de mogelijkheden voor nieuwe detailhandel, door de toegestane winkelruimte te maximeren en winkelruimte op verdieping en in de garageboxen niet meer toe te staan. Het planinitiatief anticipeert daardoor op het eventuele scenario dat er meer detailhandel wordt toegevoegd op het Sonnemanscomplex dan reeds aanwezig is. Als gevolg van het planinitiatief is de complementariteit beter geborgd en worden de kansen op eventuele onaanvaardbare effecten op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand beperkt.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De oppervlakte, 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.

Dagelijkse artikelen

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

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.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevloeiing

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

Vloerproductiviteit

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

Winkelvloeroppervlak (WVO)

De voor publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en ommuurde winkelruimte (dus excl. magazijn, kantoor, etalage, e.d.).

Bijlage 2: Trends en ontwikkelingen

Kernverzorgend centrum groot

Dit zijn de centrumgebieden van de grotere kernen of dorpen behorend tot de groep 'kernverzorgend centrum groot'¹¹. Someren-centrum valt hieronder. Voor dit soort centra wordt snelheid, bereikbaarheid, gemak en comfort steeds belangrijker. Vrij parkeren speelt hierin een rol, omdat de consument voor de boodschappen vaak ook keuze heeft uit buurtcentra. Centra met drie of meer supermarkten functioneren vaak goed.

Landelijke trends in feiten en cijfers

In deze gebieden krimpt het aantal winkels maar is de totale omvang wel toegenomen voornamelijk verklaard door opschaling van het bestaand aanbod¹² (grafieken 2.A en 2.B).

- Het aanbod in de dagelijkse sector neemt toe en wordt verklaard door de schaalvergroting in de supermarktsector.
- Ook in de groep mode en luxe is de omvang van het aanbod nog beperkt gegroeid. Dit komt vooral door de opschaling van het functionele modische aanbod en vooral door de groei van het aanbod aan huishoudelijke en luxe artikelen. Dit wordt verklaard door de opkomst van nieuwe spelers zoals Action en Big Bazar.
- Het aanbod van de winkelsectoren vrije tijd en in-en-om-het-huis neemt af. Deze detailhandel staat onder druk door enerzijds de concurrentie met internet en anderzijds de concurrentie met het ruimere aanbod in grotere winkelgebieden en/of perifere detailhandelslocaties.
- Over de hele linie groeit het aanbod aan overige detailhandel, dit komt met name door een groei van zaken in tweedehands spullen, zoals boeken, kleding en diversen, maar ook in paramedische zaken bijvoorbeeld orthopedie en logopedie.
- Het aantal aanvullende voorzieningen in leisure en diensten neemt toe. Binnen de groep leisure neemt het aantal lunchrooms, restaurants, ijssalons en fitnesscentra toe. Deze zaken hebben een positieve invloed op de totaalbeleving van centra en vergroten de verblijfsduur. In de groep diensten neemt het aantal kappers en schoonheidsspecialisten toe.
- De leegstand is toegenomen. In 2010 bedroeg de leegstand in verkooppunten 5,5% en in wvo 6,7%. In 2016 bedragen deze percentages 8,1% en 9,9%¹³.

Toekomstperspectief

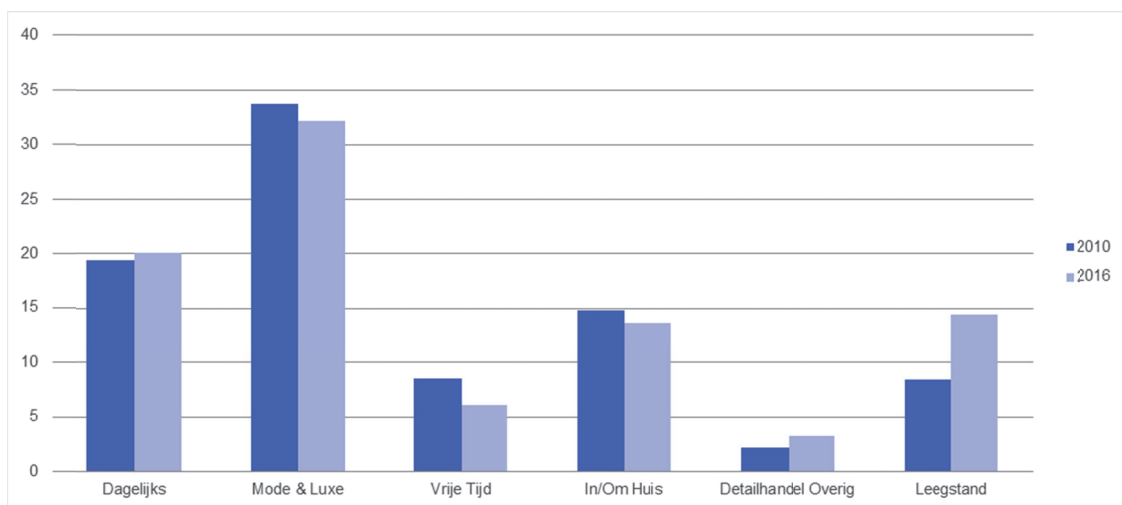
Het toekomstperspectief verschilt sterk per gebied. Wel is de verwachting dat het recreatieve winkelaanbod in deze gebieden verder zal afnemen. Toch staan deze gebieden minder onder druk dan van de grotere typen winkelgebieden omdat het niet-dagelijkse winkelaanbod hier relatief klein is en meer functioneel van aard is. Voor deze winkelgebieden wordt de functionaliteit en het dagelijks aanbod steeds belangrijker en zal er een breed scala aan winkels, voorzieningen en diensten geclusterd moeten worden om de leegstand een halt toe te roepen.

¹¹ Het grootste winkelgebied van een woonplaats 50-100 winkels. Voorbeelden: centrum Uden, Vianen, Joure. Locatus Retailverkenner.

¹² Locatus Retailverkenner, 2016-2010, peildatum februari 2016.

¹³ Berekend volgens Locatus-methode: binnen de leegstand is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. Oppervlakte leegstaande panden: verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1.

Figuur 2.A: Detailhandel en leegstand in aantal verkooppunten



Figuur 2.B: Detailhandel en leegstand naar omvang (in m² wvo)

