

Scan naar Griffier
J. Schreppers

BOSKAMP  WILLEMS

DT	zienswijze ontwerp
WP	LP 361
	31 OKT. 2014
PB	Rui
DOC	

Aan de Raad van de gemeente Tilburg
Postbus 90.155
5000 LH TILBURG

Bezoekadres

Dr. Holtropaan 42 - Eindhoven

Correspondentieadres

Postbus 8727 - 5605 LS Eindhoven

Telefoon 040 2501414

Fax 040 2501450

advocaten@boskampwillems.nl

www.boskampwillems.nl

Derdenrek.nr. NL66 RABO 013 68 69 165

Tevens per fax: 013-542 96 08 (zonder de bijlagen)

Betreft: Malcon / Tilburg

Eindhoven, 30 oktober 2014

Onderwerp: **Bp Wandelbos 2007, 3^e herziening (Paletplein)**

zienswijze

Onze ref.: HWN/47795-b1/ION

E-mail: h.vanderwesten@boskampwillems.nl

Geachte raad,

Tot mij wendde zich de vennootschap Bowog Beheer B.V., gevestigd aan het adres Galvanistraat 100 te 6716 AE Ede, hierna te noemen cliënte, met de navolgende kwestie waarvoor zij verder woonplaats kiest ten kantore van Boskamp&Willems Advocaten, postbus 8727 te 5605 LS Eindhoven.

Cliënte heeft kennisgenomen van het ontwerp-bestemmingsplan "Wandelbos 2007, 3^e herziening (Paletplein)". Omdat cliënte zich met dat ontwerp-bestemmingsplan niet volledig kan verenigen, heeft zij mij geïnstrueerd namens haar een zienswijze over het ontwerp-plan naar voren te brengen, hetgeen hierdoor tijdig geschiedt.

Cliënte is één van de initiatiefnemers die met de gemeente Tilburg een paraplu-overeenkomst heeft gesloten inzake de herontwikkeling van het winkelcentrum Paletplein te Tilburg. Als eigenaar van het perceel Paletplein 33 te Tilburg (in de paraplu-overeenkomst aangeduid als "Boerenbondlocatie"), werkt cliënte mee aan de beoogde verbetering van de kwaliteit en vitaliteit van het Paletplein.

In het overleg dat voorafgaand aan het sluiten van de paraplu-overeenkomst heeft plaatsgevonden, is afgesproken dat de bestemming die rust op de Boerenbondlocatie wordt gewijzigd naar een detailhandelsbestemming teneinde een bouwplan te kunnen realiseren van circa 1500 m² ten behoeve van de verhuur van het pand aan Ahold/AH voor de exploitatie van een supermarkt alsmede voor de bouw van circa 600 m² winkelruimte ten behoeve van de vestiging van een Pets Place winkel. In de parapluovereenkomst is die afspraak bevestigd en tevens is daarin expliciet opgenomen dat op de oude locatie van AH het vestigen van supermarkt wordt uitgesloten. Uit de omstandigheid dat specifiek (en alleen) die locatie is genomen

Vervolgblad: 1
Malcon / Tilburg

30 oktober 2014

als locatie waar het vestigen van een supermarkt is uitgesloten, moet worden afgeleid dat een uitsluiting op andere locaties niet is overeengekomen.

De gemaakte afspraken zijn grotendeels correct vertaald in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan, maar cliënte kan niet instemmen met de aanduiding “supermarkt uitgesloten” ter plaatse van de nieuwe Pets Place winkel. Daarbij moet overigens vermeld worden dat die aanduiding ligt over een breder vlak dan sec de dierenwinkel. Ook moet hierbij worden vermeld dat cliënte zich ervan bewust is dat privaatrechtelijke overeenkomsten niet bepalend zijn voor het antwoord op de vraag wat vanuit het belang van een goede ruimtelijke ordening kan worden toegestaan. Niettemin hecht cliënte eraan te benadrukken dat de uitsluiting van een supermarkt op andere locaties dan de oude locatie van AH, niet tussen haar en de gemeente Tilburg is overeengekomen.

Cliënte heeft in het overleg met de gemeente Tilburg ook nimmer te kennen gegeven dat de toekomstige bestemming van het “Pets Place-perceel” een supermarkt mag uitsluiten. Cliënte hoefde met die uitsluiting voorts geen rekening te houden, omdat in de Visie detailhandel gemeente Tilburg (2013) als doelstelling voor detailhandel is geformuleerd:

“Het streven naar een toekomstbestendige detailhandelstructuur, gericht op kwaliteit en vitaliteit van detailhandelslocaties. Wij willen een antwoord geven op vragen uit de markt en vertalen consumentenbehoeften in maatregelen die nodig zijn om de detailhandelstructuur attractief en vitaal te houden.”

Een functieaanduiding “supermarkt uitgesloten” zou naar de mening van cliënte mogelijk vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening te rechtvaardigen zijn geweest, indien die uitsluiting noodzakelijk zou zijn om de in de Visie detailhandel gemeente Tilburg 2013 geformuleerde doelstelling te kunnen realiseren. Het tegendeel is echter waar. De uitsluiting blokkeert een mogelijk toekomstige ontwikkeling die nodig is om de detailhandelsstructuur, ook aan het Paletplein, attractief en vitaal te houden.

In dit kader merkt cliënte nog op dat ook in meergenoemde detailhandelsvisie is opgenomen dat bij een kwalitatief hoogwaardige structuur, de winkelgebieden samen voorzien in een aantrekkelijk aanbod, zodat inwoners en bezoekers voor al hun aankopen en bezoekmotieven (recreatief winkelen, thematisch winkelen, boodschappen doen, doelgerichte aankopen) terecht kunnen in de stad. Daaraan is expliciet toegevoegd:

“Een vitale winkelstructuur kenmerkt zich door toekomstbestendige en ook op termijn krachtige en levendige kern- en ontmoetingslocaties die bijdragen aan het behoud en versterken van de winkelstructuur. Zowel bij kwaliteit als vitaliteit zijn de behoeften van de consument leidend.”

Vervolgblad: 2
Malcon / Tilburg

30 oktober 2014

De voorziene ontwikkeling aan het Paletplein leidt onmiskenbaar tot een kwaliteitsslag en past tevens bij de trends in de markt. Supermarkten worden alsmear groter om consumenten meer beleving te kunnen bieden en om het boodschappen doen te veraangename. Daarbij is er bijvoorbeeld ruimte nodig voor bredere gangpaden, verspleinen, productpresentaties, thematische eilanden etcetera. De verwachting is dan ook dat de trend van schaalvergroting zich de komende jaren zal doorzetten. Indien echter bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan de functieaanduiding "supermarkt uitgesloten" wordt gehandhaafd, blokkeert het bestemmingsplan op voorhand een toekomstige uitbreiding die nodig kan zijn om in de behoefte van de consument te kunnen voorzien. Dat is in strijd met de eigen detailhandelsvisie van de gemeente Tilburg.

Een uitsluiting zoals thans opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, zou vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ook gerechtvaardigd kunnen zijn indien andere belangen zich verzetten tegen een uitbreiding van de supermarkt met circa 600 m² wvo. Dat zouden dan overigens zwaarwegende belangen moeten zijn, omdat in de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan, op bladzijde 24/25, expliciet is gesteld dat met het vertrek van de Boerenbond, ruimte wordt gevonden voor het verplaatsen en uitbreiden van de bestaande supermarkt nabij het bestaande centrum en dat in het centrum zelfs voldoende ruimte aanwezig is voor de gewenste tweede supermarkt. Daarbij is nog opgemerkt dat met een tweede supermarkt in het centrum, het Paletplein meer bezoekers zal trekken waardoor het centrum als geheel beter zal functioneren. Daarbij is op geen enkele wijze een voorbehoud gemaakt ten aanzien van het winkelvloeroppervlak van die supermarkten.

In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is wel aandacht besteed aan de mogelijke gevolgen voor andere centra in de nabijheid van het Paletplein, zoals Heyhoef en Westermarkt. De conclusie in de toelichting bij het bestemmingsplan luidt echter dat de uitbreiding op het Paletplein beperkt effect zal hebben op deze centra, vanwege de afstand voor de meeste inwoners van het Wandelbos tot deze centra.

Omdat mogelijk de in de toelichting bij het bestemmingsplan getrokken conclusies impliciet zijn gebaseerd op een plan waarbij het winkelvloeroppervlak van de AH-winkel beperkt blijft tot 1500 m² (bv0), heeft cliënte een distributie planologisch onderzoek laten uitvoeren door BRO. Dat heeft geleid tot een rapport d.d. 29 oktober 2014, welk rapport als bijlage (*) aan deze zienswijze is gehecht. Het gestelde in het rapport dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

In het onderzoek is aandacht besteed aan de mogelijke gevolgen van de uitbreiding (met circa 600 m²) voor de verzorgingsstructuur, maar is ook getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en aan het aspect parkeren. Op al deze onderdelen luidt de conclusie dat een eventuele uitbreiding van het winkelvloeroppervlak van

Vervolgblad: 3
Malcon / Tilburg

30 oktober 2014

de supermarkt met circa 600 m² vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening zeer aanvaardbaar is. Door de uitbreiding planologisch mogelijk te maken, biedt het bestemmingsplan ruimte voor een toekomstbestendige en op termijn krachtige winkelstructuur. Andere centra ondervinden daarvan geen onaanvaardbare hinder en ook voor de extra parkeerbehoefte (met drie parkeerplaatsen) kan een oplossing worden gevonden. Cliënte wijst daartoe op het navolgende:

Behoeften van de consument

In het rapport wordt beschreven dat een eventuele uitbreiding van de supermarkt met circa 600 m² wvo tegemoet komt aan de wens van schaalvergroting van de consument, maar dat de extra uitbreiding niet zal zorgen voor een hogere toevloeiing naar het Paletplein. Wel zal die extra uitbreiding de huidige klant langer kunnen binden aan het aanbod in de eigen wijk en kunnen daardoor de gemiddelde bestedingen iets toenemen. De functie van de extra meters wvo is met name het creëren van bredere gangpaden en grotere verspleinen.

Effecten op de bestaande verzorgingsstructuur

BRO concludeert dat de supermarkten in de perspectiefrijke centra in de omgeving niet of nauwelijks hinder zullen ervaren van de uitbreiding en wijst erop dat ook in de winkelcentra Westermarkt en Heyhoef moderne supermarkten gevestigd zijn. Ook de AH aan het Buurmalsenplein zal nauwelijks hinder ervaren vanwege haar geïsoleerde ligging en de geografische barrière (Burgemeester Baron tot Voorstweg).

Wel zou de herinrichting van het Paletplein tot gevolg kunnen hebben dat voortzetting van de vestiging van Aldi aan het Bernardusplein in gevaar komt. Dat houdt dan echter niet zo zeer verband met de mogelijke uitbreiding (met circa 600 m²) waarop deze zienswijze ziet, als wel met de komst van een discounter naar het Paletplein. Dat mogelijke nadeel voor bedoeld Aldi filiaal kan derhalve niet ten grondslag worden gelegd aan de weigering om, conform het verzoek van cliënte, de functieaanduiding "supermarkt uitgesloten" te schrappen. Dit overigens nog los van de vraag of überhaupt het sluiten van dat Aldi filiaal zou kunnen leiden tot een duurzame ontwrichting van het verzorgingsniveau.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

BRO concludeert dat ook bij een uitbreiding van het wvo met circa 600 m², wordt voldaan aan de Ladder. Daarbij is er expliciet nog op gewezen dat opheffing van de aanduiding "supermarkt uitgesloten" juist de kans op leegstand verkleint. Zou op enig moment Pets Place besluiten te verplaatsen, dan kan met het vervallen van de aanduiding "supermarkt uitgesloten" namelijk de bestaande supermarkt op eenvoudige wijze uitbreiden en zijn hoe dan ook de mogelijkheden om (na een verplaatsing van Pets Place) leegstand te voorkomen, ruimer dan wanneer de uitsluiting wel wordt gehandhaafd.

Vervolgblad: 4
Malcon / Tilburg

30 oktober 2014

Parkeren

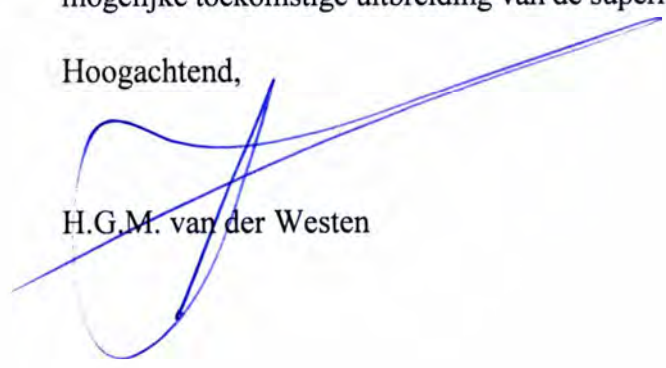
Indien na een verplaatsing van Pets Place de supermarkt wordt uitgebreid met circa 600 m² wvo, neemt de parkeerbehoefte toe met 3 plaatsen. In het rapport van BRO is er evenwel op gewezen dat die drie extra plaatsen gemakkelijk gevonden kunnen worden in de omgeving. De stoep langs de Kobaltstraat biedt namelijk ruimte om drie extra parkeerplaatsen (langs parkeren) toe te voegen, waarbij er voldoende loopruimte overblijft voor wandelaars. Daarnaast is gewezen op de mogelijkheid van dubbel gebruik omdat het plangebied is gesitueerd in een omgeving waar veel woningen liggen, met de bij die omgeving behorende parkeerplaatsen die ook door bezoekers van de supermarkt gebruikt kunnen worden. Omdat gebleken is dat overdag de parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen nooit maximaal in gebruik zijn, is dubbel gebruik mogelijk.

Cliënte is van mening dat uit het rapport van BRO volgt dat er geen te respecteren belangen zijn die zich verzetten tegen het schrappen van de aanduiding "supermarkt uitgesloten". Sterker nog, het is juist gewenst die uitbreidingsmogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen. Daarmee wordt namelijk ruimte geboden voor een uitbreiding die aansluit bij de behoefte van consumenten en daarmee wordt de kans op leegstand verkleind.

Gelet op het vorenstaande verzoekt cliënte u haar zienswijze gegrond te verklaren en bij de vaststelling van het bestemmingsplan de aanduiding "supermarkt uitgesloten" ter plaatse van de Pets Place te schrappen. Daardoor wordt bij recht de mogelijkheid geboden om tijdens de planperiode, na een eventueel vertrek van Pets Place, op die locatie het wvo van de AH supermarkt met circa 600 m² uit te breiden. Daarbij zij nog opgemerkt dat in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning voor die uitbreiding, getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernorm. Zou op dat moment blijken dat aan die parkeernorm niet kan worden voldaan (hetgeen uiterst onwaarschijnlijk is) dan vormt dat een aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren.

Indien uw raad van mening is dat een uitbreidingsmogelijkheid bij recht niet kan worden toegestaan, verzoekt cliënte u, nadrukkelijk subsidiair, in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van een mogelijke toekomstige uitbreiding van de supermarkt, na het vertrek van Pets Place.

Hoogachtend,



H.G.M. van der Westen

Bijlage: 1

Onderbouwing uitbreiding supermarkt Paletplein Tilburg

Malcon Beheer b.v.

Definitief



B | R O
Ruimte | om in te leven

Onderbouwing uitbreiding supermarkt Paletplein Tilburg

Malcon Beheer b.v.

Definitief

Rapportnummer: 203X01158.081228_2

Datum: 29 oktober 2014

Contactpersoon opdrachtgever:

Projectteam BRO: Stefan van Aarle, Jochem Visser

Trefwoorden: Supermarkt, verplaatsing, effecten, ruimtelijk, functioneel, Ladder voor Duurzame Verstedelijking, parkeren

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 9

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

B | BRO
Ruimte | om in te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. OVERWEGINGEN EN CONCLUSIES	5
2.1 Aanbod- en vraaganalyse	5
2.2 Juridisch planologisch kader	5
2.2.1 Duurzame ontwricting	6
2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
VERANTWOORDING	13
3. AANBOD- EN VRAAGANALYSE	15
3.1 Aanbod verzorgingsgebied	15
3.1.1 Aanbod omgeving	16
3.1.2 Plannen en initiatieven	16
3.2 Vraag	17
3.2.1 Bevolking	17
3.2.2 Bestedingen	17
4. EXTERNE FACTOREN EN ONTWIKKELINGEN	19
4.1 Trends en ontwikkelingen	19
4.1.1 Aanbod	19
4.1.2 Vraag	20
4.2 Beleidskaders	21
4.2.1 Provinciaal	21
4.2.2 Regionaal	22
4.2.3 Lokaal	22
5. ECONOMISCH FUNCTIONEREN	25
5.1 Huidig functioneren	25
5.1.1 De koopstromen	25
5.2 Toekomstige uitbreidingsruimte	26

PARKEREN	29
-----------------	-----------

6. PARKEERONDERZOEK	31
6.1 Aanleiding	31
6.2 Parkeerbehoefte	33
6.3 Conclusie parkeren	35

Bijlage

Bijlage 1: Begrippenlijst

1. INLEIDING

Aanleiding

Malcon Beheer B.V. is voornemens de supermarkt thans gelegen aan het Paletplein 33 te Tilburg te verplaatsen. De supermarkt zal gevestigd worden in het pand van de Boerenbond aan het Paletplein (Umberstraat 2) te Tilburg.



Figuur 1.1: Paletplein (bron: maps.google.nl)

De nieuwe supermarkt zal een oppervlakte krijgen van circa 1.510 m² bvo. Naast het pand waarin de supermarkt is voorzien wordt een nieuw pand gebouwd ten behoeve van een Pets Place (dierenwinkel). Deze toekomstige winkel heeft een oppervlakte van circa 695 m² bvo. U wilt de mogelijkheid openhouden om de supermarkt uit te breiden ter plaatse van de dierenwinkel. Het ontwerpbestemmingsplan 'Wandelbos 2007, 3^e herziening (Paletplein)' sluit een supermarkt op die locatie echter uit. U vraagt aan BRO een onderbouwing te leveren om het uitsluiten van supermarktmeters op de locatie van de toekomstige Pets Place ongedaan te maken.

Vraagstelling

De centrale vraag is als volgt geformuleerd:

- *Op welke gronden is de uitbreiding van het supermarktaanbod aan het Paletplein te onderbouwen?*
- *Doorstaat het initiatief het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking?*

- *Wat zijn de effecten van uitbreiding van het supermarktaanbod op het aanbod in de omgeving?*

Opzet rapportage

Voorliggende rapportage bestaat uit twee delen: de beantwoording van de onderzoeksvragen en de verantwoording. In hoofdstuk 2 vindt u de belangrijkste afwijkingen omtrent de effecten en de wenselijkheid van het initiatief. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met de conclusies en aanbevelingen. De achterliggende analyses zijn te vinden in de verantwoording.

De verantwoording bestaat uit een drietal hoofdstukken. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op de uitgangssituatie in het verzorgingsgebied. Aan bod komen onder andere aard en omvang van het aanbod, draagvlak en besteding- en koopgedrag. Hoofdstuk vier gaat nader in op de relevante ontwikkelingen. Hierin worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen aangegeven evenals relevante beleidskaders en de bekende plannen en initiatieven. Tot slot, hoofdstuk vijf gaat in op het economische functioneren en de theoretische uitbreidingsruimte.

2. OVERWEGINGEN EN CONCLUSIES

2.1 Aanbod- en vraaganalyse

Aanbod

In de huidige vorm heeft het aanbod aan het Paletplein een omvang van circa 4.000 m² wvo verdeeld over 15 winkels, waarvan 1.075 m² wvo toebehoort tot de dagelijkse artikelensector. Supermarkt Albert Heijn is kleinschalig naar huidige maatstaven en heeft een omvang van 650 m² wvo. De leegstand is met 5 winkels behoorlijk. Belangrijkste concurrent van het Paletplein is Winkelcentrum Westermarkt met een redelijk compleet aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen.

Vraag

De wijk Wandelbos vormt het primaire verzorgingsgebied voor de winkels aan het Paletplein. Er wonen circa 8.100 personen en dit aantal blijft naar de toekomst toe stabiel.

Distributieve ruimte

In de huidige situatie functioneert de dagelijkse artikelensector aan het Paletplein gemiddeld tot bovengemiddeld. Als gevolg van de uitbreiding van het supermarktaanbod is uitbreidingsruimte beschikbaar door een sterkere koopkrachtbinding vanuit de eigen wijk en een hogere toevloeiing uit de omgeving (met name door de vestiging van een discounter). BRO schat de distributieve ruimte in op circa 1.100 m² wvo. De voorziene uitbreiding van het aanbod heeft echter een omvang van 1.700 m² wvo.

2.2 Juridisch planologisch kader

De laatste jaren verkeert de detailhandel in zwaar weer als gevolg van de economische crisis, de woningmarktcrisis en het toenemende gebruik van internet als aankoopkanaal. Dit heeft onder meer geleid tot een aanzienlijke toename van de winkelleegstand en dat kan weer negatieve gevolgen hebben voor de leefomgeving. Het gevolg is dat het omgaan met detailhandelsontwikkelingen bij de overheden meer aandacht heeft gekregen en dat de wet- en regelgeving ook is aangepast. Dit houdt in dat meer dan voorheen rekening moet worden gehouden met de juridisch-planologische regelingen en de jurisprudentie over de toepassing daarvan.

2.2.1 Duurzame ontwrchting

In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of nieuwe initiatieven resulteren in duurzame ontwrchting van de voorzieningenstructuur. Hierbij gaat het om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Essentieel is dat de consument moet blijven beschikken over voldoende voorzieningenniveau op het gebied van de eerste levensbehoeften op aanvaardbare afstand van de eigen woning. Als door een nieuwe winkel in een verzorgingsgebied dus een andere winkel verdwijnt, dan is de variatie in het aanbod per saldo gelijk gebleven of misschien zelfs wel verbeterd, als modern aanbod verouderd aanbod vervangt.

Eerste levensbehoefte

De term 'eerste levensbehoefte' is door de Afdeling Bestuursrecht van Raad van State gebezigd in de uitspraak over de winkelontwikkelingen in op de locatie.

De Zeeland in Bergen op Zoom (Uitspraak 201208105/1/R1, 18 december 2013):

"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 juni 2009, zaak nr. 200808122.1.R3) komt voor de vraag of er een duurzame ontwrchting zal ontstaan van het voorzieningenniveau geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen zal ontstaan. In voornoemde uitspraak is doorslaggevend geacht of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen. In haar uitspraak van 2 december 2009 in zaak nr. 200901438/1/R3 met betrekking tot de situatie waarin het niet ging om dagelijkse boodschappen die in een supermarkt worden gedaan, maar om niet-dagelijkse inkopen, heeft de Afdeling beoordeeld of de inwoners van het verzorgingsgebied, na realisatie van de voorzieningen, op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. De afdeling ziet aanleiding om, anders dan in voornoemde uitspraken, voor de beoordeling van de vraag of gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrchting van het voorzieningenniveau vanaf heden doorslaggevend te achten of inwoners van een bepaald gebied niet langer op aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften".

Bij duurzame ontwrchting gaat het dus om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

In deze uitspraak komt niet helder naar voren wat onder eerste levensbehoeften (of ook wel primaire levensbehoeften genoemd) moet worden verstaan. Voorbeelden van omschrijvingen zijn 'Alles wat aan voeding, huisvesting, verwarming, huishoudelijke artikelen, enz. onontbeerlijk is om te kunnen leven' (Encyclo.nl) of 'Levensbehoeften: de eerste levensbehoeften voeding, kleding en onderdak' (van Dale.nl). Uit de diverse bespiegelingen over het begrip komt naar voren dat er ook allerlei andere zaken onder gerekend (zouden) kunnen worden, zoals aandacht, sociale participatie, internet, etc.

Geconcludeerd moet worden dat er geen eenduidige omschrijving van het begrip bestaat. BRO vertaalt het begrip in het kader van distributie-planologische vraagstukken daarom in de geest van de bovengenoemde uitspraak van de Afdeling naar 'dagelijkse benodigde artikelen' en in het verlengde daarvan naar de sector dagelijkse artikelen (supermarkten, voedings- en genotsmiddelenspecialzaken en winkel op het gebied van persoonlijke verzorging). Aangezien deze winkels voorzien in de eerste levensbehoeften, dient in ruimtelijk-functionele onderbouwingen ook aandacht geschonken te worden aan het effecten op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur: kan de consument op aanvaardbare afstand van de woning zijn of haar dagelijks inkopen blijven doen?

Acceptabele afstand

Uit de jurisprudentie komt niet naar voren wanneer een afstand acceptabel is. Die afstand wordt onder andere bepaald door de omstandigheden van de consument en de ruimtelijk-functionele context. In dunbevolkte gebieden is dit laatste anders dan in dichtbevolkte (en bewinkelde) gebieden. Tot medio jaren negentig van de vorige eeuw en eerder werd in distributie-planologisch onderzoek voor stedelijke gebieden veelal 500 meter aangehouden, maar onder invloed van de veranderingen in vraag en aanbod is dit meestal geen goede maatstaf meer. Landelijk bedraagt de gemiddelde afstand tot een (grotere) supermarkt momenteel ca. 900 meter, maar dit verschilt per provincie, streek of plaats. In stedelijk gebied zal het bijvoorbeeld minder zijn.

Duurzame ontwrichting en Paletplein

Op basis van voorgaand juridisch kader zijn wij van mening dat de voorziene ontwikkeling niet leidt tot duurzame ontwrichting. Dat geldt voor de reeds geplande uitbreiding maar ook voor een eventuele vergroting van de nieuwe Albert Heijn op termijn. De inwoners van de wijk Wandelbos beschikken in de nieuwe situatie over een modern en gedifferentieerd aanbod, iets waar het in de huidige situatie aan ontbreekt. De binding uit de eigen wijk zal als gevolg van de ontwikkeling toenemen, net zoals de toevloeiing door de vestiging van een discounter. Aanbod aan dit segment is duidelijk ondervertegenwoordigd in dit deel van Tilburg. De bestaande supermarkten gevestigd in perspectiefrijke centra zullen minimale omzetteffecten (max. 5%) ervaren van de vestiging van de ontwikkeling aan het Paletplein. De discounter aan het Bernardusplein zal de grootste effecten ervaren maar het perspectief van deze buurtstrip is ook zonder de ontwikkeling zwak. Het verdwijnen van deze super zorgt er niet voor dat consumenten een onaanvaardbare afstand tot aanbod moeten overbruggen.

Kijken we sec naar de mogelijke toekomstige uitbreiding van de supermarkt met circa 600 m² wvo dan komt dit scenario tegemoet aan de wens van schaalvergroting van de consument. De extra uitbreiding zal niet voor een hogere toevloeiing naar het Paletplein zorgen maar kan de huidige klant wel langer binden aan het aanbod

in de eigen wijk. Een verantwoording voor deze conclusies is opgenomen in het tweede deel van deze rapportage.

2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In verband met bestemmingsplanwijzigingen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij bestemmingsplannen of project-afwijakingsbesluiten die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken.

Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Bij de (her)vestiging van supermarkten gaat het om een stedelijke ontwikkeling omdat het om detailhandelsontwikkelingen gaat. Wel is het de vraag in hoeverre het om een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling gaat als er sprake is van de verplaatsing van een in juridische zin bestaande supermarkt binnen het stedelijke gebied en waarbij bestaande bebouwing geherstructureerd wordt. Puur kijkend naar het bestemmingsplan van het pand aan de Kerkstraat, waarin een supermarkt is toegestaan, is hiervan sprake in voorliggende case. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder geoordeeld¹ dat als er sprake is van functieverandering en nieuwbouw van een zekere omvang, dit als een nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien dient te worden. Omdat de bestemming 'supermarkt' niet op de nieuwe locatie aan het Sprendlingenpark zit, zullen we voor onderhavige ontwikkeling dan ook de Ladder toepassen.

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

1. *Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.*
2. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.*
3. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

¹ ABR 5 maart 2014, 201303469/1/R3 (Ekkersrijt, Son en Breugel)

Enkele treden van de Ladder verdienen een nadere toelichting.

Actuele regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. van het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Aandacht voor leegstand

Relevant bij de toepassing van de Ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de winkelleegstand; kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen. Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan. Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder.

- ABRS 26 maart 2014 (ECLI:RVS:2014:1101)
"De behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient aldus, met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden."
- ABRS 18 september 2013 (201208105/1/R2 (De Zeeland, Bergen op Zoom)
Over de door Toychamp B.V. gevreesde leegstand overweegt de Afdeling dat onder omstandigheden overcapaciteit kan leiden tot (een toename van) leegstand, hetgeen tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat kan leiden.

- ABRS 18 juni 2014 (201309201/1/A1 (Verplaatsing Aldi Echt)
Hoewel de afweging in het kader van artikel 3.1.6. lid 2 Bro door de gemeente niet expliciet benoemd is, heeft de Afdeling geoordeeld dat de afweging van de mogelijke effecten op de leegstand op zichzelf op de juiste is gemaakt. Zij hebben hierbij betrokken dat het gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt, er sprake is van een marginale uitbreiding van het wvo en dat er sprake is van een sterke supermarktstructuur. Ook is van belang dat er een juridische borging is dat leegstand op de oude locatie zoveel mogelijk voorkomen wordt. Hier is dat privaatrechtelijk overeen gekomen (inspanningsverplichting).

Vernieuwing en marktruimte

In de recente uitspraak over de vestiging van Ikea op de locatie Zuiderhout te Zaanstad (ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) geeft de Afdeling aan dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief argument bij de toepassing van de Ladder nog eens bevestigd, want eerder kwam dit al in navolgende uitspraak naar voren:

- VzABRS 17 februari 2014 (201310222/2/R6Herontwikkeling De Plu Heerlen)
De voorzitter accepteert hier dat nieuwe ontwikkelingen voor een kwaliteitsimpuls in de voorzieningenstructuur kunnen zorgen die (in het kader van de Ladder) een extra (eigen) behoefte genereert c.q. creëert. Hiertoe dient wel de bestaande leegstand inzichtelijk gemaakt en meegewogen te worden.

Ladder toegepast voor ontwikkeling

Omdat de Ladder in het ontwerpbestemmingsplan 'Wandelbos 2007, 3^e herziening (Paletplein)' reeds is doorlopen voor het basisontwerp focussen we ons in het vervolg op de onderbouwing van de extra supermarktmeters indien Pets Place wordt toegevoegd aan de nieuwe Albert Heijn.

Verbetering consumentenverzorging

Voor wat betreft de eerste trede moet op basis van onderhavige rapportage geconstateerd worden dat er in de wijk Wandelbos beperkte distributieve ruimte bestaat voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector na verplaatsing van de Albert Heijn en vestiging van de discounter. Het mogelijk maken van de uitbreiding van het dagelijks aanbod voorziet dan ook vooral in kwalitatieve zin in een (toekomstige) lokale behoefte.

De extra meters van de Pets Place die wellicht in de toekomst worden ingezet als supermarkt komen vooral ten goede aan de beleving van de consument. Supermarkten worden steeds groter en deze trends zet zich de komende jaren verder door. Functie van de extra meters is met name het creëren van bredere gangpaden en

grotere verspleinen. Het is daarom belangrijk dat het nieuwe bestemmingsplan reeds inspeelt op deze trends in de markt.

Schaalvergroting vormt een behoefte van de consument en is ook terug te zien in andere branches binnen de detailhandelssector. Op de omvang van het assortiment hebben de extra meters nauwelijks effect. Doel van de uitbreiding zal niet zijn om meer bezoekers te trekken maar om bestaande bezoekers langer vast te houden en meer te laten besteden. De supermarkten in de perspectiefrijke centra in de omgeving zullen niet of nauwelijks hinder ervaren van de uitbreiding. Ook in de winkelcentra Watermarkt en Heyhoef zijn immers moderne supermarkten gevestigd.

Doordat de uitbreiding niet primair tot doel heeft om nieuwe consumenten aan te trekken zal ook de parkeerdruk geen nadelige hinder ondervinden van de uitbreiding.

Ontwikkeling in stedelijk gebied

Indien we inzoomen op de tweede trede van de Ladder dan start het met de constatering dat de ontwikkelingslocatie in het stedelijk gebied ligt. De gewenste uitbreiding zal, indien aan de orde, plaats vinden binnen de vestiging van de Pets Place. Ook hier is dus sprake van herstructurering van een bestaand pand c.q. bestaande gronden. Voor de volledigheid wordt hierbij opgemerkt dat de bestaande bebouwing zoveel mogelijk een nieuw leven krijgt.

Aandacht voor leegstand

Op dit moment is er geen sprake van leegstand op de gronden van de Pets Place. Wanneer de Pets Place besluit om te stoppen / te verplaatsen is de kans aanwezig dat het pand leeg komt te staan. Omdat de bestemming 'Gemengd' toelaat dat er verschillende (detailhandels)functies binnen het pand kunnen worden opgericht, is de kans op leegstand klein. Een supermarkt is echter uitgesloten. Opheffing van deze regel verkleint de kans op leegstand doordat de supermarkt de gelegenheid wordt geboden zich op een eenvoudige wijze uit te breiden. Deze restrictie (uitsluiten supermarkt) geldt overigens enkel voor het betreffende pand en niet voor de andere detailhandelszaken aan het Paletplein.

Trede 3 van de Ladder is niet aan de orde omdat de beoogde locatie in het stedelijk gebied ligt.

VERANTWOORDING

3. AANBOD- EN VRAAGANALYSE

3.1 Aanbod verzorgingsgebied

In onderstaande de aanbodgegevens van het Paletplein en omgeving. De gegevens over de detailhandelsstructuur zijn afkomstig van Locatus retailverkenner, peildatum juni 2014.

Tabel 3.1 Winkelaanbod Paletplein

Hoofdbranche	a.w.*	m ² wvo
Levensmiddelen	7	1.033
Persoonlijke verzorging	1	43
Totaal dagelijks	8	1.076
Warenhuis	-	-
Kleding en mode	1	25
Schoenen en Lederwaren	-	-
Juwelier en optiek	1	80
Huishoudelijke en luxe artikelen	1	135
Antiek en kunst	-	-
Sport en spel	-	-
Hobby artikelen	-	-
Media	-	-
Plant en dier	1	1.905
Bruin- en witgoed	-	-
Auto en fiets	1	259
Doe-het-zelf	-	-
Wonen	1	483
Detailhandel overig	1	44
Totaal niet-dagelijks	7	2.931
Totaal detailhandel	15	4.007
Leegstand	5	482

*= aantal winkels

Het Paletplein heeft een omvang van circa 4.000 m² wvo, verdeeld over 15 winkels. Grootste winkels is de Boerenbond, op de plek van de nieuw te ontwikkelen supermarkt. Er is één supermarkt gevestigd, namelijk Albert Heijn, die met circa 650 m² wvo een kleine omvang heeft in vergelijking tot de moderne maatstaven. In de huidige vorm heeft het Paletplein een functie als buurtsteunpunt voor de wijk Wandelbos.

Naast het winkelaanbod bestaat het aanbod uit een tweetal horecazaken (afhaal), een tweetal kappers, een schoonheidssalon en een brandstofpunt.

3.1.1 Aanbod omgeving

In de directe omgeving van het Paletplein zijn een aantal concurrerende concentraties gelegen. Op korte afstand is de belangrijkste aankooplocatie winkelcentrum Westermarkt. Hieronder een overzicht van het aanbod in de omgeving.

Tabel 3.2 Aanbod omgeving

Centrum	Dagelijkse artikelen		
	a.w.*	m ² wvo	Supermarkten
Heyhoef	14	3.395	Plus, Jumbo
Westermarkt	20	4.676	Albert Heijn, Emté
Buurmalsenplein	3	1.422	Albert Heijn
De Rooi Pannen	4	885	Emté
Bernardusplein	5	644	Aldi

*= aantal winkels

3.1.2 Plannen en initiatieven

Westermarkt

Verschillende initiatieven om het Winkelcentrum Westermarkt te herontwikkelen zijn de afgelopen jaren gestrand. Het plan bestond uit een uitbreiding van het winkeloppervlak met 5.000 m², een parkeergarage van drie lagen met daarin bijna 600 parkeerplekken en tot slot nieuwe woningen (appartementen). Uitdaging is om de verschillende delen van het winkelcentrum beter met elkaar te verbinden. Het voornemen om een derde supermarkt in het winkelcentrum te vestigen, is voor de gemeente niet aanvaardbaar gezien de concurrentiepositie van de buurtwinkelcentra in de omgeving. Nieuwe planvorming is in voorbereiding.

Heyhoef

In de zomer van 2014 bleek dat ondanks een verleende omgevingsvergunning van de gemeente Tilburg voor de uitbreiding van winkelcentrum Heyhoef, ontwikkelaar/belegger MAB Development en eigenaar Bouwinvest niet binnen de gestelde termijn tot overeenstemming zijn gekomen over de uitbreiding. MAB heeft daarop besloten het contract te laten ontbinden. Omdat de bouwplannen en de huurcontracten bijna allemaal gereed zijn, gaat de gemeente nu samen met MAB onderzoeken of het mogelijk is om de plannen over te dragen aan een nieuwe ontwikkelaar. De uitbreiding heeft een omvang van 5.000 m² winkelruimte, waarin onder andere een discountsupermarkt moet komen

3.2 Vraag

3.2.1 Bevolking

Het primaire verzorgingsgebied voor het winkelcentrum Paletplein is de wijk Wandelbos, bestaande uit de buurten Wandelbos-noord en Wandelbos-zuid. Uit de bevolkingsstatistieken van de gemeente Tilburg blijkt dat er per 1 januari 2014 8.100 (afgerond) personen woonachtig zijn. Dit aantal blijft de komende jaren stabiel.

3.2.2 Bestedingen

Het landelijk gemiddelde bestedingscijfer in de dagelijkse artikelensector bedraagt € 2.315,- per hoofd van de bevolking (exclusief BTW)². Het inkomen is van invloed op de bestedingen. In de gemeente Tilburg bedraagt het gemiddeld besteedbaar inkomen € 14.000,-. Dit is 6% lager dan het landelijk gemiddelde³. Bij een afwijking groter dan 5% wordt een correctie toegepast op het landelijke bestedingscijfers. In dit geval is een correctie dus noodzakelijk. Het gecorrigeerde bestedingscijfer bedraagt voor de dagelijkse artikelensector € 2.280,-.

² HBD 2013, gemiddelde toonbankbestedingen per hoofd van de bevolking over 2011/2012.

³ CBS 2013, peiljaar 2010

4. EXTERNE FACTOREN EN ONTWIKKELINGEN

4.1 Trends en ontwikkelingen

4.1.1 Aanbod

De dagelijkse artikelensector, en de supermarktenbranche in het bijzonder, is de laatste jaren sterk in beweging. Een aantal trends en ontwikkelingen zijn relevant om te vermelden.

- De trend tot schaalvergroting zet ook de komende jaren door. Voor een rendabel functioneren is een steeds groter vloeroppervlak nodig. In grote steden maken supermarkten een schaalsprong naar megasupermarkten, maar ook in kleinere plaatsen is een schaalsprong zichtbaar.
- Het aantal supermarkten daalt, de gemiddelde omvang van supermarkten neemt toe en ook de diversiteit van het productenpakket binnen de supermarkt stijgt. Een moderne fullservice supermarkt heeft tegenwoordig doorgaans een winkelvloeroppervlak van minimaal 1.500 m², voor een discounter ligt dit iets lager; rond de 1.200 m² wvo.
- Branche- en sectorvervaging doen zich voor in diverse branches, waaronder de supermarktbranche. In supermarkten wordt in toenemende mate non-food artikelen aangeboden, vaak op actiematige wijze. Vooral discounters bieden deze non-food artikelen aan.
- Het marktaandeel van supermarkten in de dagelijkse artikelensector neemt toe. Het aandeel van discounters groeit overigens sterker dan van de reguliere supermarkten.
- Ook de omzet van de supermarktsector groeit. Ondanks de gevolgen van de economische crisis wisten de supermarkten in 2013 een omzetstijging te behalen. In 2013 bedroeg de omzet in de supermarktbranche 33,3 miljard euro. Dit is een omzetgroei van 2,3% ten opzichte van 2012.
- De kleine buurt- en wijkcentra staan sterk onder druk. De kleinschaligheid van het aanbod, het veelal ontbreken van trekkers en een veranderd consumentengedrag zijn hiervan de oorzaak. Indien versterking en uitbreiding van het aanbod niet mogelijk zijn, wordt steeds vaker op zoek gegaan naar functieverandering van deze centra. Combinaties met maatschappelijke voorzieningen (welzijn, zorg) kunnen mogelijkheden bieden om een bepaald voorzieningenniveau te blijven bieden.
- Tegelijkertijd is er een opleving van grote dorps-, wijk-, en stadsdeelcentra zichtbaar. Het aanbod wordt meer geconcentreerd en supermarkten in deze centra maken waar mogelijk een schaalsprong. Zij zijn op dit niveau de publiekstrekkers.

- Factoren als een ruime overzichtelijke indeling, een breed assortiment, hygiëne en behulpzaam, vriendelijk personeel en extra voorzieningen zoals servicepunt voor post en stomerij spelen een belangrijke rol in de supermarktkeuze van de consument.

4.1.2 Vraag

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde hebben invloed op het koopgedrag van de consumenten, evenzo heeft het veranderende koopgedrag gevolgen voor de aanbodstructuur. Door ervaring en de overvloed aan informatie is de hedendaagse consument kritisch. In het koopgedrag wordt, naast de prijs, rekening gehouden met factoren als tijd, inspanning, gemak en plezier.

Economische stagnatie

Bovendien kijken we terug op jaren van economische tegenspoed waarvan de gevolgen zichtbaar zijn in de samenleving. Het consumentenvertrouwen (en daarmee de koopbereidheid) is in het najaar van 2013 beland op een historisch dieptepunt. Inmiddels hebben ons de eerste positieve signalen bereikt. Het vertrouwen in de woningmarkt neemt toe en voorzichtig stijgt het uitgavenpatroon. Het herstel is echter broos en invloedrijke economen voorspellen nog jaren economische stagnatie.

Veranderd consumentengedrag

- Gemiddeld wordt minder tijd besteed aan winkelen en boodschappen doen, ook bij de supermarkt, wel is het bestede bedrag per bezoek toegenomen.
- De consument bezoekt steeds vaker grotere winkels en winkelcentra (het gemak van ruime keuze).
- Door een grotere mobiliteit is het referentiekader van consumenten in de afgelopen jaren ruimer geworden. Aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en interne (winkelinrichting, uitstraling) en externe (omgevingskwaliteit) verschijningsvorm worden als gevolg hiervan belangrijker.
- De consument stelt steeds hogere eisen aan de (volledige assortimenten), maar de prijs heeft wel aan belang gewonnen. Deze prijsbewuste consument is sterk op discounters georiënteerd. We zien dit terug in het straatbeeld met formules als Action en Big Bazar.

Omzetstijgingen via internet

De detailhandelsomzet via internet beslaat in 2013 ruim € 5 miljard, ofwel 6% van de totale detailhandelsomzet. De omzet van online detailhandel groeide de laatste jaren snel, met meer dan 10% per jaar tot en met 2010, en iets trager de laatste jaren. Zoals afbeelding 4.1 weergeeft, stijgen de online verkopen het hardst in de branches speelgoed, muziek/downloads en computer hardware. Een verdere stijging van de online omzet wordt verwacht.

Specifiek voor de supermarktbestedingen werd in het voorjaar van 2014 2,1% online gedaan. Een jaar eerder ging het nog om niet meer dan 0.7%. Ruim 5% van de consument heeft in onderzoek van Deloitte laten weten wel eens online boodschappen te kopen. Het gemiddelde bonbedrag daarbij is € 76,-.

De consument kijkt en koopt tegenwoordig wanneer dat hem het beste uitkomt en steeds vaker is dat via internet. Het aankoopmoment is door internet immers 24/7 mogelijk. Om hier goed op in te kunnen spelen is het aanbieden van aanbod via één kanaal, niet meer voldoende. Uit onderzoek is gebleken dat steeds meer retailers zich bewust zijn van multichanneling. Begin 2013 doet 91% van de onderzochte 188 retailers aan online verkoop, tegenover 80% in 2012⁴. Alléén multichanneling is overigens niet voldoende, het gaat erom dat alle voor de consument relevante kanalen in samenhang worden aangeboden: winkels ('bricks'), webwinkels ('clicks'), mobiele websites ('ticks'), folders ('flicks') en sociale media ('smicks')⁵.

Demografische transitie

Een structurele factor in de ontwikkeling van winkelgebieden vormen de demografische transitie die in verschillende delen van Nederland plaatsvinden. Het gaat met name om vergrijzing, ontgroening en de toe- en afname van huishoudens- en bewonersaantallen. Deze demografische veranderingen hebben onder meer gevolgen voor de lokale werkgelegenheid en het draagvlak voor en betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen.

4.2 Beleidskaders

4.2.1 Provinciaal

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant heeft het ruimtelijk beleid opgenomen in de structuurvisie. De provincie streeft naar een robuuste en economisch levensvatbare voorzieningenstructuur. Vanwege de geringe bevolkingsgroei acht de provincie het belangrijk uit te gaan van de bestaande winkelcentra. De provincie stuurt op grootschalige, bezoekersintensieve ontwikkelingen met een regionaal en bovenregionaal karakter. Het versterken van het bestaande voorzieningenniveau staat hierbij centraal. Daarnaast ondersteunt de provincie ontwikkelingen met betrekking tot herstructurering en hergebruik van verouderde voorzieningen in het stedelijk gebied. Hiervoor stelt de provincie financiële instrumenten ter beschikking uit het Brabantse Herstructurerings Bedrijf (BHB), Ruimte voor Ruimte en uit de Investeringsagenda.

⁴ Bron: Etailtrends, uitgave 1 (2013)

⁵ Bron: Retailtrends (2013)

Instrumentarium

De provincie past de Ladder voor Duurzame Verstedelijking toe die verankerd is in de Bro. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als het bijdraagt aan de versterking van de detailhandelsstructuur. Dit vraagt om een goede argumentatie op basis van de Ladder. De provincie gebruikt de Provinciale Verordening om regels te stellen aan detailhandel op perifere locaties. Op perifere locaties is slechts detailhandel toegestaan die vanwege specifieke ruimtelijke eisen (volumineuze goederen en veiligheidseisen) binnenstedelijk moeilijk inpasbaar zijn. Ook supermarkten worden perifeer niet zomaar toegestaan. Daarnaast zijn er regels ten aanzien van regionale afstemming van grootschalige detailhandel met een bovenlokale functie.

4.2.2 Regionaal

Naar aanleiding van de toenemende winkelleegstand hebben de gemeenten Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk in samenwerking met de provincie Noord-Brabant een aantal afspraken c.q. ambities opgesteld.

De huidige verzorgingsstructuur dient zoveel mogelijk behouden te worden en waar mogelijk versterkt te worden. Hierbij staat winkelconcentratie centraal. Verder dient de koopkrachtafvloeiing naar de omliggende regio's en grote steden verminderd te worden. Dit betreft met name de koopkrachtafvloeiing door recreatief winkelen. Verder wordt benadrukt dat de verantwoordelijkheden van winkeliers en vastgoedeigenaren van bestaande winkelgebieden niet door de overheden moet worden overgenomen. De verantwoordelijkheden van gemeenten en de provincie ligt bij de faciliterende rol en het bewaken van de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast leggen de gemeenten bij nieuwe detailhandelsontwikkelingen, en bij uitbreidingen van en investeringen in de bestaande winkelgebieden, indien mogelijk een koppeling met het belang voor het regionale speerpunt leisure. Dit is gerelateerd aan de ambitie van de regio Midden-Brabant om het grootste toeristische cluster van Europees formaat te worden. Tot slot speelt regionale samenwerking tussen de overheden een belangrijke rol in het duurzaam afstemmen van nieuw te ontwikkelen winkelgebieden en winkelgebieden waar plannen en/of uitbreiding plaats vindt.

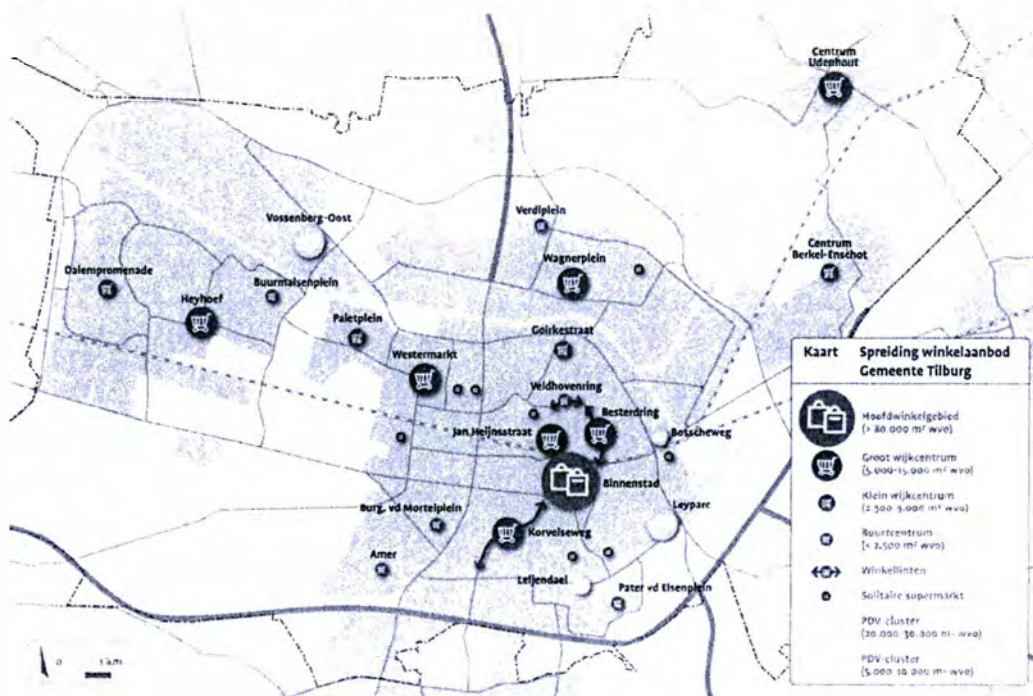
4.2.3 Lokaal

Visie op de detailhandelsstructuur

In 2013 heeft de gemeente haar detailhandelsbeleid geactualiseerd. Tilburg streeft naar een toekomstbestendige detailhandelsstructuur, gericht op kwaliteit en vitaliteit van detailhandelslocaties. De gemeente wil een antwoord geven op vragen uit de markt en tracht consumentenbehoeften te vertalen in maatregelen die nodig zijn om de detailhandelsstructuur attractief en vitaal te houden. De focus richt zich daarbij vooral op de bestaande structuur.

Met betrekking tot buurtwinkelcentra (zoals het Paletplein) staat de ontmoeting centraal. Ze voorzien in de primair dagelijkse behoeften en zorgen voor behoud van de sociaal maatschappelijke functie en leefbaarheid binnen de wijk. De Tilburgse focus zal gericht zijn op het behoud van de economische en/of sociaal maatschappelijke functie van kernen in een wijk of buurtstructuur. Daarvoor is het soms noodzakelijk om te investeren op maat waardoor behoud van het buurtwinkelcentrum in basis overeind blijft. Niet is uit te sluiten dat dit in een aantal gevallen ook kan leiden tot gedeeltelijke verkleuring van de detailhandelsfunctie.

Figuur 4.1: Spreiding winkelaanbod gemeente Tilburg (bron: gemeente Tilburg)



5. ECONOMISCH FUNCTIONEREN

5.1 Huidig functioneren

Door confrontatie van gegevens uit de aanbod- en vraaganalyse is, voor de bestaande situatie van het aanbod in de dagelijkse- en niet-dagelijkse artikelensector in het verzorgingsgebied, de totale gerealiseerde omzet van de dagelijkse sector benadert. Het economisch functioneren wordt uitgedrukt in gemiddelde omzet per m² wvo (vloerproductiviteit).

5.1.1 De koopstromen

De koopstromen zijn ingeschat op basis van ervaringscijfers en referenties. BRO schat in dat in de huidige situatie de koopkrachtbinding van het primaire verzorgingsgebied aan het Paletplein in de dagelijkse artikelensector 40% bedraagt. De afvloeiing naar met name het Westermarkt is groot. Gezien de kleine omvang van de supermarkt zal ook de toevloeiing in de huidige situatie te verwaarlozen zijn. Deze schatten we in op 5%.

Tabel 5.1: Benadering huidig functioneren Paletplein

	dagelijks
Aantal inwoners verzorgingsgebied	8.100
Bestedingen per hoofd	€ 2.280,-
Totaal bestedingspotentieel (in mln. €)	18,5
Koopkrachtbinding	40%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	7,4
Toevloeiing (als aandeel van de omzet)	5%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	0,4
Totale omzet	7,8
Huidig aanbod (in m ² wvo)	1.076
Gerealiseerde omzet per m ² wvo	€ 7.250,-
Landelijk gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 7.090,-

Bovenstaande cijfers geven aan dat de detailhandel op het gebied van dagelijkse artikelen aan de Paletplein gemiddeld tot bovengemiddeld functioneert. De winkels realiseren een omzet per m² wvo van € 7.250,-, terwijl het landelijk gemiddelde op € 7.090,- ligt.

5.2 Toekomstige uitbreidingsruimte

Onder invloed van verwachte ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde kan het toekomstig functioneren worden benaderd. Daarbij gelden een aantal uitgangspunten.

Het te verwachten aantal inwoners

Zoals in hoofdstuk 3 is weergegeven zal het aantal inwoners in het primaire verzorgingsgebied de komende jaren vrij stabiel zijn.

Het functioneren van de winkels op dit moment

De geraamde omzetcijfers (zie tabel 5.1) geven aan dat de winkels op het gebied van dagelijkse goederen bovengemiddeld functioneren.

De ontwikkeling van het aanbod en de impact daarvan op de koopstromen

De verplaatsing en uitbreiding van de Albert Heijn tot een moderne fullservice supermarkt en de komst van een tweede supermarkt aan de zuidzijde van het winkelcentrum (een discounter) betekenen dat het aanbod van dagelijkse artikelen aan het Paletplein een enorme impuls krijgt. Twee elkaar aanvullende supermarkten zorgen ervoor dat de inwoners een compleet aanbod krijgen in de wijken. Hierdoor zal de koopkrachtbinding fors kunnen toenemen. Wij gaan uit van een toekomstige binding op het gebied van dagelijkse goederen van circa 65%. Ook de koopkrachttoevloeiing zal licht toenemen, met name veroorzaakt door de vestiging van een discounter. Het discountaanbod in de directe omgeving is met enkel een kleinschalige Aldi aan het Bernardusplein beperkt. Het is hierdoor aannemelijk dat een moderne discounter aan het Paletplein extra koopkracht van buiten de eigen wijk aantrekt. Wij gaan uit van een toekomstige toevloeiing van circa 15% in de dagelijkse artikelsector.

De impact van de toenemende internetbestedingen

Voor de bestedingen gaan we naar de toekomst toe doorgaans uit van landelijke gemiddelden. De fysieke winkel blijft weliswaar veruit de populairste aankoopplaats maar verliest wel terrein ten opzichte van het internet. Levensmiddelen worden echter overwegend aangeschaft via de fysieke winkel in plaats van via het internet. De impact van internetaankopen op de winkelbestedingen in supermarkten is tot op heden lang niet zo groot als bij niet-dagelijkse artikelen. De opkomst van afhaalpunten verandert dit mogelijk. De afgelopen twee jaar zijn de bestedingen in de dagelijkse sector jaarlijks met 2% gestegen, de verwachting is dat de groei ook de komende jaren door zal zetten. BRO heeft in de berekeningen de toekomstige bestedingen in de dagelijkse sector echter gelijk gehouden aan de huidige bestedingen om de toename van de online aankopen in deze sector (met name via afhaalpunten) te verdisconteren.

De in de toekomst te verwachten omzet per m² wvo

Voor wat betreft de toekomstige omzet die per m² gerealiseerd zal worden gaan wij in de dagelijkse sector uit van een gemiddelde omzet die per m² gelijk is aan het Nederlands gemiddelde (€ 7.090,- per m²).

Tabel 5.2: Benadering toekomstig functioneren kern Paletplein (2016)

	dagelijks
Aantal inwoners verzorgingsgebied	8.100
Bestedingen per hoofd	€ 2.280,-
Totaal bestedingspotentieel (in mln. €)	18,5
Koopkrachtbinding	65%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	12,0
Toevloeiing (als aandeel van de omzet)	20%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	3,0
Totale omzet	15,0
Huidig aanbod (in m ² wvo)	1.076
Gerealiseerde omzet per m ² wvo	€ 14.000,-
Landelijk gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 7.090,-
Uitbreidingsruimte (in m ² wvo)	1.100

Op basis van de berekeningen is de theoretische uitbreidingsruimte te bepalen. In de dagelijkse artikelensector is deze circa 1.100 m² wvo. De voorziene uitbreiding bedraagt in de maximale variant (incl. ingebruikname Pets Place door supermarkt en discounter) circa 1.700 m² wvo.

Effecten

In bovenstaand theoretisch scenario wordt de beschikbare marktruimte met circa 600 m² wvo overschreden door de komst van twee supermarkten. Het effect hiervan op het aanbod in de omgeving is echter minimaal en doet zich voor op een plek die reeds een zwakke positie heeft binnen de structuur.

Winkelcentrum Westermarkt functioneert reeds prima en zal nauwelijks hinder ervaren van uitbreiding van het Paletplein. Datzelfde geldt voor winkelcentrum Heyhoef in de Reeshof. Dit centrum heeft een eigen marktgebied, dat met circa 45.000 ruim voldoende is. De Albert Heijn aan het Buurmalsenplein zal ook nauwelijks hinder ervaren door haar geïsoleerde ligging en de geografische barrière die de Burgemeester Baron van Voorst tot Voorstweg vormt. Het meeste gevaar loopt de vestiging van Aldi aan het Bernardusplein. Deze vestiging, gelegen in een buurtstrip, heeft met slechts 445 m² wvo onvoldoende aantrekkingskracht. Dat zal zich versterken door de komst van een alternatief aan het Paletplein. Het is niet uitgesloten dat voortzetting van dit filiaal in gevaar komt.

Daar staat tegenover dat de in het detailhandelsbeleid als waardevolle concentratie omschreven Paletplein zal worden versterkt en een ontwikkeling doormaakt die ervoor zorgt dat de concentratie de toekomst met vertrouwen tegemoet kan zien. Daar komen we in de volgende paragraaf op terug.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. De bestedingen kunnen juist gaan stijgen of 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 ook van belang aan te geven dat aan kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen vaak meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek (Paletplein), als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt (Bernardusplein), dan is de detailhandelstructuur 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. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn. Per saldo is het de consument die profiteert.

De voorziene ontwikkeling aan het Paletplein leidt onmiskenbaar tot een kwaliteits-slag en past tevens bij de trends in de markt. Supermarkten worden alsmaar groter om de consument meer beleving te kunnen bieden en om het boodschappen doen te veraangename. Daarbij is er bijvoorbeeld ruimte nodig voor verspleinen, productpresentaties, thematische eilanden (bijvoorbeeld rondom feestdagen), 'Het Nieuwe Winkelen' (digitalisering) et cetera. De trends van schaalvergroting zal zich de komende jaren doorzetten. Het is belangrijk om daar in het bestemmingsplan op voorhand rekening mee te houden.

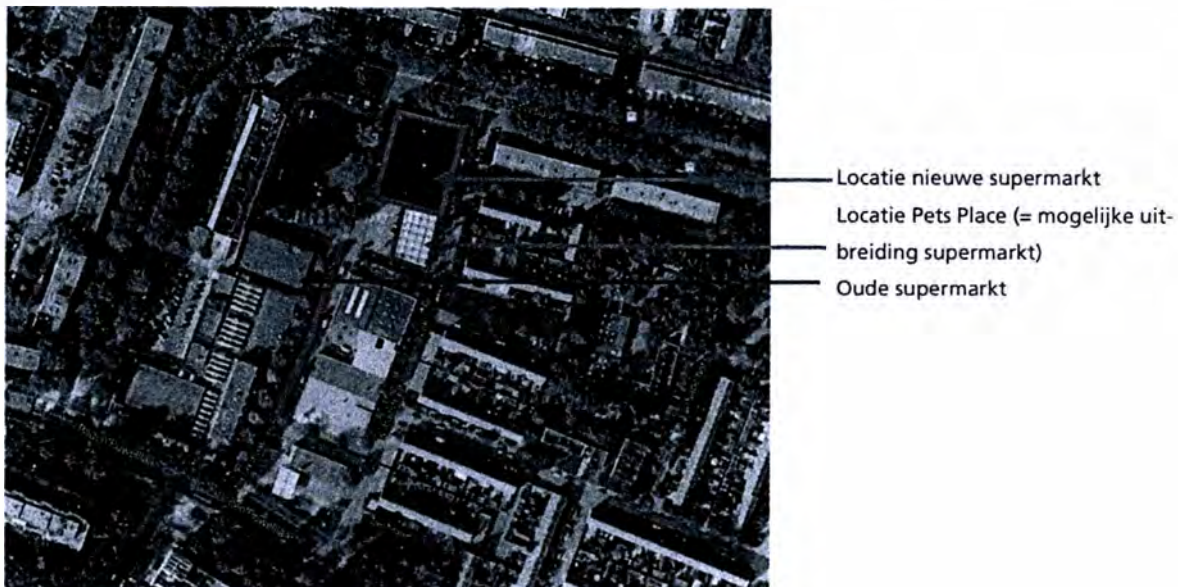
Als kanttekening is het belangrijk om te melden dat de uitbreiding van circa 600 m² wvo met name tot doel heeft om personen die reeds boodschappen doen langer te binden. Het is niet zo dat het productassortiment substantieel wordt vergroot en dat daardoor nieuwe consumenten worden aangetrokken. Zeker niet met het oog op het sterke aanbod op de Westermarkt en in de Reeshof.

PARKEREN

6. PARKEERONDERZOEK

6.1 Aanleiding

Malcon Beheer B.V. is voornemens de supermarkt thans gelegen aan het Paletplein 33 te Tilburg te verplaatsen. De supermarkt zal gevestigd worden in het pand van de Boerenbond aan het Paletplein (Umberstraat 2) te Tilburg.

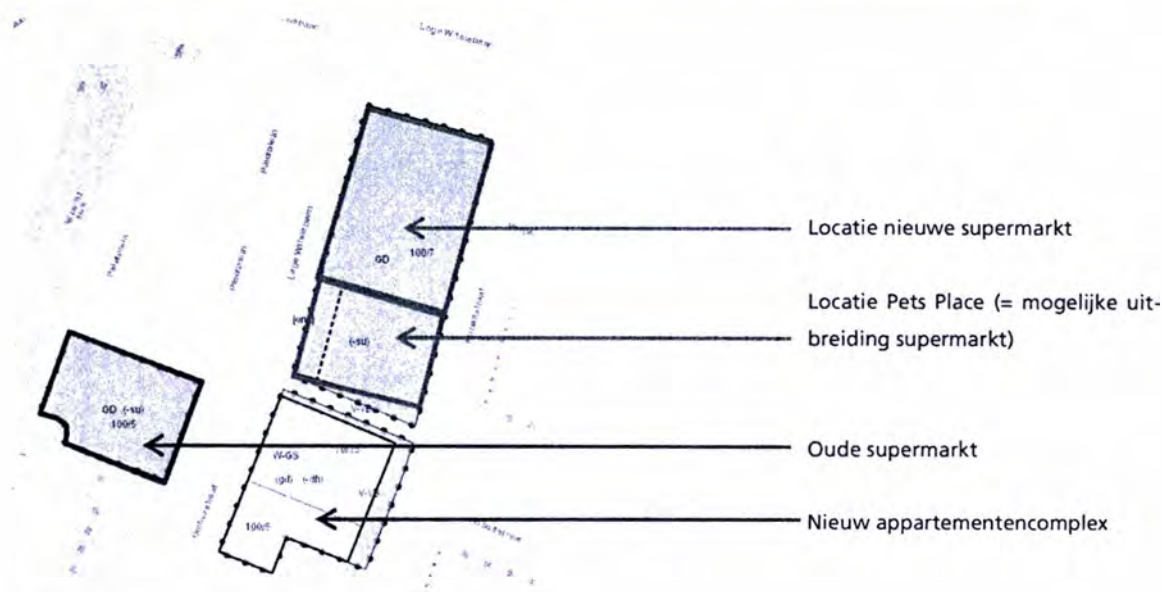


Figuur 6.1. Paletplein (bron: maps.google.nl)

De nieuwe supermarkt zal een oppervlakte krijgen van circa 1.510 m² bvo. Naast het pand waarin de supermarkt is voorzien wordt een nieuw pand gebouwd ten behoeve van een Pets Place (dierenwinkel). Deze toekomstige winkel heeft een oppervlakte van circa 695 m² bvo. U wilt de mogelijkheid openhouden om de supermarkt uit te breiden ter plaatse van de dierenwinkel. Het ontwerpbestemmingsplan 'Wandelbos 2007, 3^e herziening (Paletplein)' sluit een supermarkt op die locatie echter uit.

Een van de argumenten die de gemeente Tilburg aanhaalt is dat de uitbreiding niet mogelijk is vanuit het aspect parkeren. De uitbreiding zou leiden tot een extra parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen ten op zichte van de dierenwinkel.

Functies		Oppervlakte (bvo)
Huidig		
Supermarkt		Circa 1.000 m ²
Boerenbond		Circa 2.000 m ²
Toekomstig		
Supermarkt		Circa 1.510 m ²
Pets Place		Circa 695 m ²
Supermarkt inclusief uitbreiding		Circa 2.205 m ²



Figuur 6.2. Wandelbos 2007, 3° herziening (Paletplein)

U heeft BRO gevraagd inzichtelijk te maken wat de parkeerbehoefte van de supermarkt is (na verplaatsing) in combinatie met de dierenwinkel. Aanvullend daarop wordt de parkeerbehoefte berekend in het geval de supermarkt uitbreidt ter plaats van de dierenwinkel. Tot slot wordt er ingegaan op de wijze waarop het aspect parkeren is gemotiveerd binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Wandelbos 2007, 3° herziening (Paletplein)', voor wat betreft de ontwikkelingen die in dat bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

6.2 Parkeerbehoefte

De gemeente Tilburg heeft aangegeven dat de uitbreiding van de supermarkt tot een wvo van 2.100 m² zal leiden tot 6 extra parkeerplaatsen. Tevens wordt aangegeven dat in het openbaar gebied geen ruimte is voor deze parkeerplaatsen. In dit onderdeel van de memo wordt getoetst wat de parkeerbehoefte is van de supermarkt, met en zonder de uitbreiding.

Het processchema biedt in één oogopslag een beeld van het te doorlopen proces op weg naar de parkeereis. Dit proces bestaat uit drie of (bij noodzaak van besluitvorming ter zake door het college) vier stappen.

1. Bij de eerste stap wordt bepaald welke parkeernormen van kracht zijn.
2. Bij de tweede stap wordt de feitelijke plaatsbehoefte berekend. Die kan lager uitvallen dan de plaatsbehoeften van de afzonderlijke functies bij elkaar opgeteld ('theoretische plaatsbehoefte'). Dit is het geval als plaatsen voor verschillende functies kunnen worden ingezet en die verschillende functies niet tegelijkertijd de hoogste parkeerdruk oproepen. De mogelijke winst aan plaatsen door dit dubbelgebruik volgt uit een berekening van de parkeerbehoefte tijdens verschillende kenmerkende dagdelen in een week. De feitelijke plaatsbehoefte van het project volgt uit de keuze van het maatgevende dagdeel.
3. Bij de derde stap wordt de parkeereis bepaald. Dit is de set voorwaarden op het gebied van parkeren waaraan de initiatiefnemer van een bouwproject moet voldoen om vanuit het perspectief parkerenbouwvergunning te krijgen. Het gaat hier over het algemeen om de eis om op eigen terrein te voorzien in de feitelijke plaatsbehoefte. Soms lukt het echter niet deze eis in te vullen. Als daar een goede reden voor is, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen. In het algemeen dient dan wel op andere wijze in de nodige parkeerruimte te worden voorzien. Hierbij kan als voorwaarde gelden dat een parkeerbijdrage wordt afgedragen.
4. De vierde stap tenslotte omvat het regelen van de eventueel benodigde besluitvorming door het college. Deze stap komt niet alleen aan de orde als de parkeeroplossing (deels) buiten het eigen terrein wordt gevonden, maar ook als bijvoorbeeld door bijzondere omstandigheden toepassing van een afwijkende parkeernorm gerechtvaardigd is.

Het bepalen van de parkeervraag gebeurt aan de hand van parkeernormen. De gemeente Tilburg heeft de parkeernormen vastgelegd in de notitie 'Parkeernormen en parkeereis'. Hierin zijn een aantal processtappen bepaald. De voorliggende memo ziet toe op stap 1 en 2 van het processchema.

Bepalen parkeernormen.

De volgende parkeernormen zijn van belang:

- Winkel in overige wijkcentra, buurtcentra, dorpscentra + individuele winkels buiten winkelgebieden: 3,2 parkeerplaats per 100 m² bvo. Deze norm geldt voor de Pets Place.
- Tuincentrum: 2,7 per 100 m². Deze norm geldt voor de Boerenbond.
- Supermarkt (full service)⁶: 3,9 per 100 m². Deze norm geldt voor de voormalige en nieuwe supermarkt.

⁶ In de gemeentelijke normen zijn geen specifieke normen voor supermarkten opgenomen. Bij dergelijke gevallen moet worden uitgegaan van de normen in de CROW 2012: minimaal 2,9 en maximaal 4,9, gemiddeld 3,9 per 100 m².

1. Feitelijke parkeerbehoefte.

In de volgende tabel is de feitelijke parkeerbehoefte bepaald.

Functie	Parkeernorm	Oppervlakte (bvo)	Parkeerplaatsen
Huidige situatie			
Boerenbond	3,9 per 100 m ²	Circa 2.000 m ²	70

Functie	Parkeernorm	Oppervlakte	Parkeerplaatsen
Toekomstige situatie zonder uitgebreide supermarkt			
Supermarkt (AH nieuw)	3,9 per 100 m ²	Circa 1.510 m ²	59
Pets Place	3,5 per 100 m ²	Circa 695 m ²	24
			83
Toekomstige situatie met uitgebreide supermarkt			
Supermarkt (AH nieuw)	3,9 per 100 m ²	Circa 2.205 m ²	86
			86

Wanneer de supermarkt wordt uitgebreid ter plaatse van de Pet's Place zijn er 3 parkeerplaatsen extra nodig. Ten opzichte van de huidige situatie zijn er 13 – 16 parkeerplaatsen extra nodig.

Parkeren in de omgeving – planologisch

In de directe omgeving is een groot aantal parkeerplaatsen aanwezig. Volgens het bestemmingsplan Wandelbos 2007, 3^e herziening (Paletplein) zijn er circa 190 parkeerplaatsen in het gebied aanwezig. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor het huidige programma. Ook wordt aangegeven dat voor de nieuwe ontwikkelingen die met het genoemde bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt:

'De ontwikkelingen moeten voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Tilburg. Voor de toevoeging van programma zijn de meest recent vastgestelde parkeernormen van toepassing'

Op grond van het bovenstaande beoordeelt de gemeente Tilburg de haalbaarheid met betrekking tot parkeerplaatsen niet in het bestemmingsplan zelf, maar naar alle waarschijnlijkheid bij de aanvraag om omgevingsvergunning. De planologische haalbaarheid van de appartementen, nieuwe supermarkt en Pet's Place staan niet ter discussie, immers het ontwerpbestemmingsplan is door de gemeente Tilburg ter visie gelegd.

Het gaat in voorliggend geval alleen om de vraag: wat betekent de mogelijke uitbreiding van de supermarkt? Dat gaat dus om 3 extra parkeerplaatsen. Er zijn in

principe mogelijkheden om deze 3 parkeerplaatsen te realiseren binnen het gebied. De stoep langs de Kobaltstraat biedt ruimte om 3 stuks langsparkeren toe te voegen, waarbij er voldoende loopruimte overblijft voor wandelaars.

Dubbelgebruik

Verder kan nog gemotiveerd worden dat deze 3 parkeerplaatsen kunnen worden opgevangen door middel van dubbelgebruik. Het plangebied is gesitueerd in een omgeving waar veel woningen liggen. Als deze parkeerplaatsen vrij beschikbaar zijn (dus geen garages, opritten en dergelijke) zal dubbelgebruik van de parkeerplaatsen optreden. De in de volgende tabel gehanteerde aanwezigheidspercentages zijn afkomstig uit het gemeentelijk parkeerbeleid en de CROW 2012. Het maatgevende dagdeel is het dagdeel waar de meeste plaatsen nodig zijn.

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen	50	60	100	90	60	60	70
Supermarkt	30	60	40	80	100	40	0

In de directe omgeving van de supermarkt en uitbreiding zijn woonstraten gelegen met parkeergelegenheden. Als de aanwezigheidspercentages worden bekeken dan blijkt dat overdag de parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen nooit maximaal in gebruik zijn. Daarentegen zijn parkeerplaatsen als gevolg van gebruikers van de supermarkt alleen op de zaterdagmiddag volledig bezet. Er zijn dan ook voldoende momenten dat bezoekers die overdag willen parkeren, hun auto ook in de woonstraten kwijt kunnen.

6.3 Conclusie parkeren

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat:

- 1) De uitbreiding vraagt om 3 parkeerplaatsen. Direct grenzend aan de supermarkt zijn er mogelijkheden om deze parkeerplaatsen aan te leggen. Dubbelgebruik biedt ook mogelijkheden om deze parkeerplaatsen op te vangen.
- 2) Planologisch gezien is de supermarkt en Pet's Place mogelijk (en ook het appartementengebouw). Hierbij lijkt de gemeente de parkeertoets pas uit te voeren bij de omgevingsvergunning. Het is dan ook niet meer dan redelijk om ook voor de eventuele uitbreiding van de supermarkt de feitelijke parkeertoets uit te voeren bij de omgevingsvergunning.

Uitbreiding mogelijk maken in het bestemmingsplan

Nu het nodig is om 3 extra parkeerplaatsen te realiseren, hoeft dit niet direct te betekenen dat de uitbreiding niet mogelijk kan worden gemaakt middels het bestem-

mingsplan 'Wandelbos 2007, 3^e herziening (Paletplein)'. In principe zijn er 2 mogelijkheden om de uitbreiding op te nemen in het bestemmingsplan en het aspect parkeren te borgen.

- 1) bij recht: dit betekent dat de aanduiding (-su) van de verbeelding wordt verwijderd. Hiermee geldt ter plaatse van de Pets Place hetzelfde als bij de voormalige Boerenbond: de mogelijkheid om (ook) een supermarkt te realiseren. Via de huidige tekst in de toelichting van het bestemmingsplan wordt dan geregeld dat bij uiteindelijke uitbreiding moet worden aangetoond dat aan de parkeervraag kan worden voldaan.
- 2) via een wijzigingsbevoegdheid: in voorliggend geval zou men pas over een x-aantal jaar kunnen besluiten om de supermarkt uit te breiden (of helemaal niet). Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is een manier die de ondernemer de kansen geeft uit te breiden en de gemeente de zekerheid geeft van een extra afwegingsmoment voordat daadwerkelijk wordt besloten medewerking te verlenen. Aan het afwegingsmoment kunnen voorwaarden worden gekoppeld, bijvoorbeeld een toets parkeren. Dit zou inhouden dat op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid er inzichtelijk wordt gemaakt hoe en waar de extra parkeerplaatsen worden opgelost. Pas hierna besluit het college definitief of zij medewerking verleent.

Nu de gemeente Tilburg blijkbaar voor alle ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan 'bestemmingsplan 'Wandelbos 2007, 3^e herziening (Paletplein)' heeft besloten de parkeertoets buiten het bestemmingsplan om plaats te laten vinden, lijkt het redelijk om de ontwikkeling bij recht toe te laten en de parkeertoets op een later moment uit te voeren.

BIJLAGE

BIJLAGE 1: BEGRIPPENLIJST

BVO/WVO

- Bruto verkoop vloeroppervlak: zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.
- Winkelverkoop vloeroppervlak: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten

Detailhandel (als activiteit)

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

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

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.

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Vloerproductiviteit

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

Koopkrachtbinding

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

Koopkrachtafvloeiing

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

Koopkrachttoevloeiing

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

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl

PostNL

€2,24

Afz. 5605 LS 8727



NEDERLAND
30.10.2014
NetSet RN 823275



DT
WP
31 OKT. 2014
PB
DOC

Correspondentieadres

Postbus 8727 - 5605 LS Eindhoven
