



Bijlage 6 Ladderonderbouwing

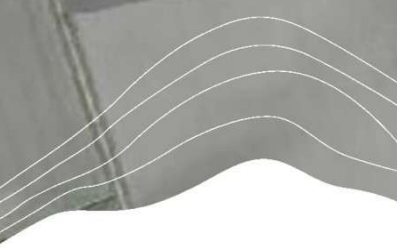
An aerial photograph of a village, likely Milheeze, showing a dense cluster of houses and buildings in the center, surrounded by green fields and a river. The text is overlaid on the top half of the image.

LADDERONDERBOUWING MIL- HEEZE SUPERMARKT EN WO- NINGEN MILHEEZE

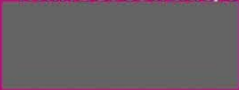
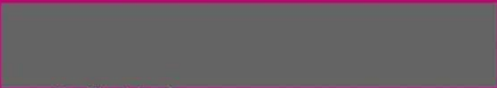
Ladderonderbouwing

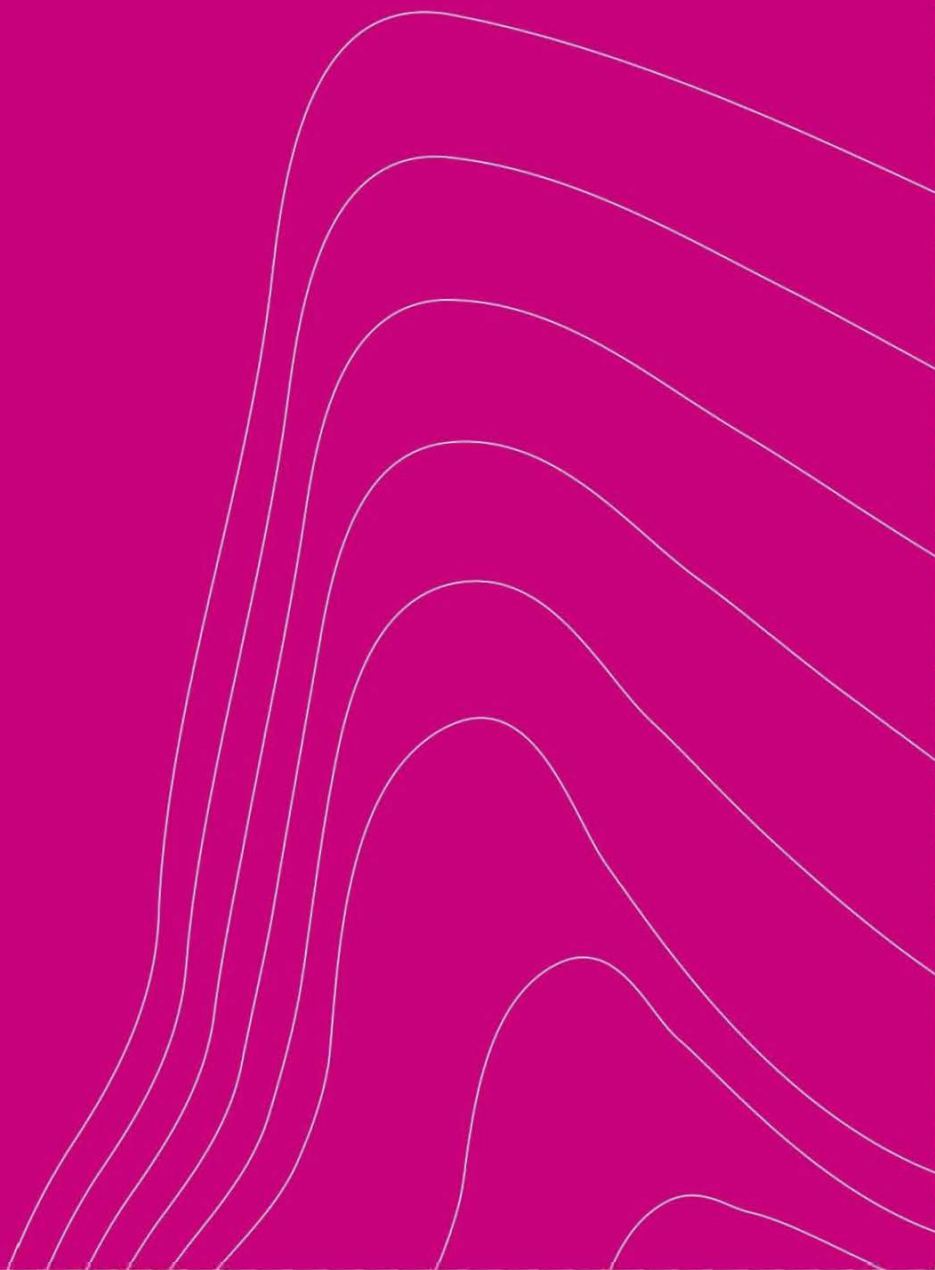
17 juli 2025

RHO ADVISEURS

Decorative white wavy lines in the bottom right corner of the page.

RHO ADVISEURS

DATUM 17 juli 2025
KENMERK 20250170/196850/
PROJECT Milheesestraat, Milheeze
PROJECTLEIDER 
OPDRACHTGEVER Keizersberg Vastgoed BV
PROJECTNUMMER 20250170
AUTEUR 
STATUS Definitief





DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

SAMENVATTING

1.1 Opgave

Keizersberg Vastgoed is voornemens om aan de dorpsrand van Milheeze een nieuwe buurt te realiseren die de kernwaarden van het agrarische dorp weerspiegelt. Dit uit zich in een gedifferentieerd en traditioneel woonmilieu en een groen karakter. In totaal zijn op de locatie Milheesestraat (figuur S.1) circa 85 woningen en een supermarkt van 1.000 m² bvo voorzien.



Figuur S.1 Ligging projectlocatie (bron: Keizersberg Vastgoed en SAB adviseurs, 3 juni 2025)

VRAAGSTELLING

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand het uitgangspunt. Hier-toe wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in Artikel 5.129g Bkl. Bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling is toepassing van de ladder vereist.



Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die geleet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het Omgevingsplan en de aard van de omgeving. Dat is hier niet het geval, waardoor we aanvullend dienen te motiveren dat beoogde ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is.

Als wordt voorzien in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling heeft betrekking op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft de beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing

Het initiatief gaat uit van een nieuwe supermarkt van ca.1.000 m² en circa 85 grondgebonden woningen in diverse woningtypen, geschikt voor zowel jong als oud. Het ontwerp omvat rug-aan-rug-woningen, levensloopbestendige woningen, rijwoningen, twee-ondereen-kapwoningen, vrijstaande woningen (figuur S.2)



Figuur S.2. Schets verkaveling (Bron: Keizersberg Vastgoed en SAB adviseurs, 3 juni 2025)

Het tijdelijke Omgevingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Hierin is de huidige bestemming Agrarisch – agrarisch bedrijf. Voor de supermarkt (detailhandel) neemt het bruto vloeroppervlak toe met meer dan 500m². Ook worden meer dan 12 woningen mogelijk gemaakt (circa 85 nieuwe woningen, - 1 bestaande bedrijfswoning). Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling, die in zijn geheel als voor de afzonderlijke activiteiten detailhandel en wonen dient te worden gemotiveerd. De locatie maakt door de agrarische bestemming geen onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied, waardoor aanvullend moet worden gemotiveerd dat beoogde ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is.

Hiermee is de vraag voor dit onderzoek: **is er behoefte aan de beoogde, nieuwe stedelijke ontwikkeling?**

LEESWIJZER

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden komen in dit onderzoek de volgende onderwerpen aan bod:

- een analyse naar de behoefte aan woningen (hoofdstuk 2);
- een analyse naar de behoefte aan een supermarkt (hoofdstuk 3);
- een locatieafweging in relatie tot de relevante beleidskaders (hoofdstuk 4).

Navolgend zijn hiervan de belangrijkste conclusies opgenomen.

1.2 Conclusies

BINNEN STEDELIJK GEBIED

De locatie ligt buiten het stedelijk gebied, ten westen en zuiden wel aansluitend op het stedelijk gebied.

Binnen de kern is geen plek beschikbaar om geheel te voorzien in de lokale woningbehoefte, die bestaat uit een mix van grondgebonden (levensloopbestendige) woningen. Hiervoor is een oppervlakte van ongeveer 3,3 hectare nodig. Daarom is gekozen voor een locatie in de dorpsrand. Tegelijk kan ook binnen deze ontwikkeling een supermarkt gerealiseerd worden. Uit onderzoek naar een alternatieve locatie (Centrumplan Milheeze) is gebleken dat een supermarkt in het centrum niet haalbaar is. Er is ook geen leegstand in Milheeze waar ontwikkeling van detailhandel plaats zou kunnen vinden.

Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

RUIMTELIJK VERZORGINGSGBIED LOKAAL/REGIONAAL

Milheeze valt onder de regionale samenwerking De Peel. In het afsprakenkader detailhandel is opgenomen dat:

1. detailhandelsontwikkelingen vanaf 150 m² tot 1.000 m² vvo, gemeld moeten worden aan de directe buurgemeenten. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt dat toetsing volgens de voorwaarden van de ladder voor duurzame verstedelijking heeft plaatsgevonden.
2. detailhandelsontwikkelingen die onderbouwd moeten worden vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking, tot een maximum van 2.500 m² vvo worden afgestemd in het bestuurlijk overleg economische zaken de Peel, en
3. detailhandelsontwikkelingen vanaf 2.500 m² vvo, afgestemd worden in de RACD (Regionale adviescommissie detailhandel).

Voor de beoogde ontwikkeling betekent dit dat de ontwikkeling gemeld moet worden aan de buurgemeenten en afgestemd in het bestuurlijk overleg, maar niet afgestemd hoeven te worden in de Regionale adviescommissie.

BEHOEFTE AAN BEOOGD PROGRAMMA WONEN EN DETAILHANDEL

Kwantitatieve behoefte

- de kwantitatieve behoefte aan woningen is duidelijk. Er is nu nog veel te weinig harde plancapaciteit in Milheeze om in de behoefte te kunnen voorzien.
- De kwantitatieve behoefte aan toevoeging van dagelijks winkelaanbod is aanwezig. Uit het dpo komt voort dat er in de gemeente Gemert-Bakel ruimte is voor uitbreiding van het aanbod (tot ca. 1.400 m² vvo), ook in Milheeze is er marktruimte (ca. 700 m² vvo). De beoogde omvang van de supermarkt overstijgt de berekende indicatieve marktruimte van Milheeze, maar met de ontwikkeling zal geen sprake zijn van negatieve effecten op de detailhandelsstructuur. In Milheeze is geen overig dagelijks winkelaanbod aanwezig dus daar zullen geen effecten plaatsvinden. Een deel van bestedingen die nu naar Bakel vloeien zullen in de toekomstige situatie verplaatsen naar Milheeze, maar voor aanvullende boodschappen zal nog steeds Bakel bezocht worden. Feitelijk wordt teruggedaan naar de situatie zoals deze was (met een supermarkt in Milheeze). De ontwikkeling zal geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden.



Kwalitatieve behoefte

- Het toevoegen van de beoogde woningen geeft invulling aan de woningbehoefte van diverse doelgroepen, waaronder starters en senioren.
- De kwalitatieve behoefte aan een supermarkt komt voort uit het huidige ontbreken van dagelijks winkelaanbod in Milheeze, waar deze tot voor 3 jaar geleden wel aanwezig was. Met de toevoeging van een supermarkt kunnen de inwoners weer op korte afstand weer hun dagelijkse aankopen doen. Hiermee kan de supermarkt ook een maatschappelijke functie vervullen als ontmoetingsplek in het dorp. De ambitie van de gemeente in de omgevingsvisie en detailhandelsstructuurvisie is dan ook dat elk dorp in de gemeente dagelijkse voorzieningen op korte afstand heeft.

De conclusie is derhalve dat er behoefte is aan de beoogde activiteiten dat de uitbreiding van de kern Milheeze naar het oosten voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

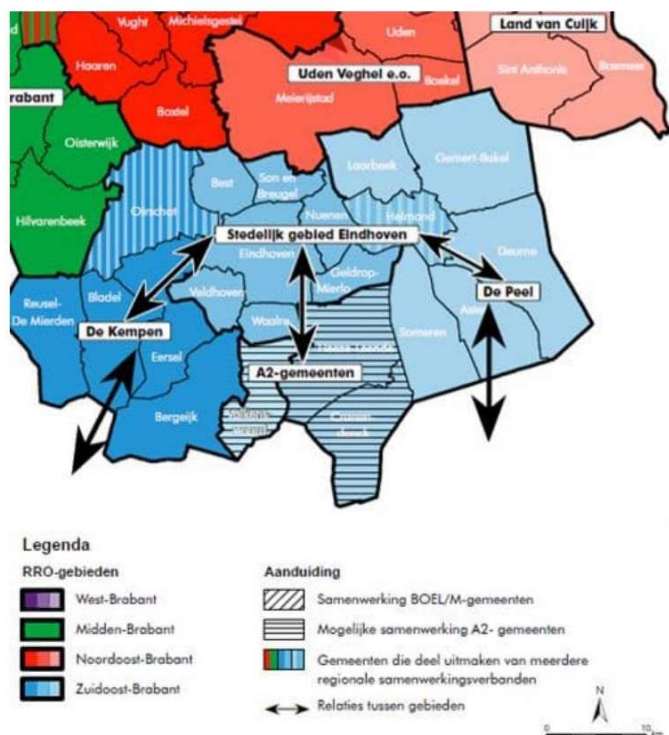
INHOUD

Samenvatting	4
1.1 Opgave	4
1.2 Conclusies	7
2. Behoeftte wonen	10
2.1 Relevant verzorgingsgebied	10
2.2 Beschrijving woningbehoefte	10
3. Behoeftte supermarkt	13
3.1 Kwalitatieve behoefte	13
3.2 Kwantitatieve behoefte	15
4. Locatieafweging i.r.t. beleid	18
4.1 Beleidsuitgangspunten	18
4.1.1 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant (2025)	18
4.1.2 Provincie Noord-Brabant: Detailhandel en Centrumontwikkeling (richtinggevende principes, 2019)	18
4.1.3 Afsprakenkader detailhandel in de Peel (2015)	18
4.1.4 Ontwerp Omgevingsvisie Gemert-Bakel	19
4.1.5 Visie detailhandelsstructuur 2022 gemeente Gemert-Bakel	20
4.2 Locatieafweging	20
Bijlage 1 Uitgangspunten distributieplanologische marktberekening	22
Bijlage 2 Begrippenlijst	25

2. BEHOEFTE WONEN

2.1 Relevant verzorgingsgebied

De relevante regio voor wonen is De Peel binnen de regio Zuidoost-Brabant (figuur 2.1).



Figuur 2.1. Woonregio's (Bron: Brabantse Agenda Wonen, september 2017)

2.2 Beschrijving woningbehoefte

De woningbehoefte in de gemeente Gemert-Bakel blijkt uit diverse bronnen, die hierna worden beschreven.

BEVOLKINGS- EN WONINGBEHOEFTEPROGNOSE NOORD-BRABANT, ACTUALISERING 2023

Tot 2050 komen er in Noord-Brabant nog ruim 225.000 huishoudens bij. Vooral het aantal alleenstaanden groeit sterk. Verwacht wordt dat in 2050 van alle huishoudens meer dan 40% een eenpersoonshuishouden is. Vooral het aantal oudere alleenstaanden (75+) neemt sterk toe. De komende jaren wacht Brabant nog een flinke woningbouwopgave. Alleen al tot 2035 zal de woningvoorraad nog met 165.000 woningen moeten toenemen, oftewel zo'n 13.500 woningen per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en woningtekorten terug te dringen. De indicatie voor de gemeente Gemert-Bakel is 2.115 woningen in de periode 2023-2035.

Bijlage F

Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2023-2040

	feitelijke woningvoorraad 2023	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad 2023-2030
		2025	2030	2035	2040	
Gemert-Bakel	12.990	13.360	14.290	15.105	15.745	1.300

Figuur 2.2. Indicatie toename woningvoorraad

MONITOR BEVOLKING EN WONEN (DECEMBER 2024)

De provincie Noord-Brabant heeft in haar laatste monitor Bevolking en Wonen een update gegeven wat betreft de benodigde capaciteit. De provincie heeft berekend dat er voor subregio de Peel in de periode 2024 tot en met 2033 totaal 6.735 woningen bij moeten komen. En er is harde plancapaciteit voor 1.965 woningen. In Gemert-Bakel gaat het om 2.000 woningen en een harde plancapaciteit voor 620 woningen. Er moet dus nog veel harde plancapaciteit worden toegevoegd.

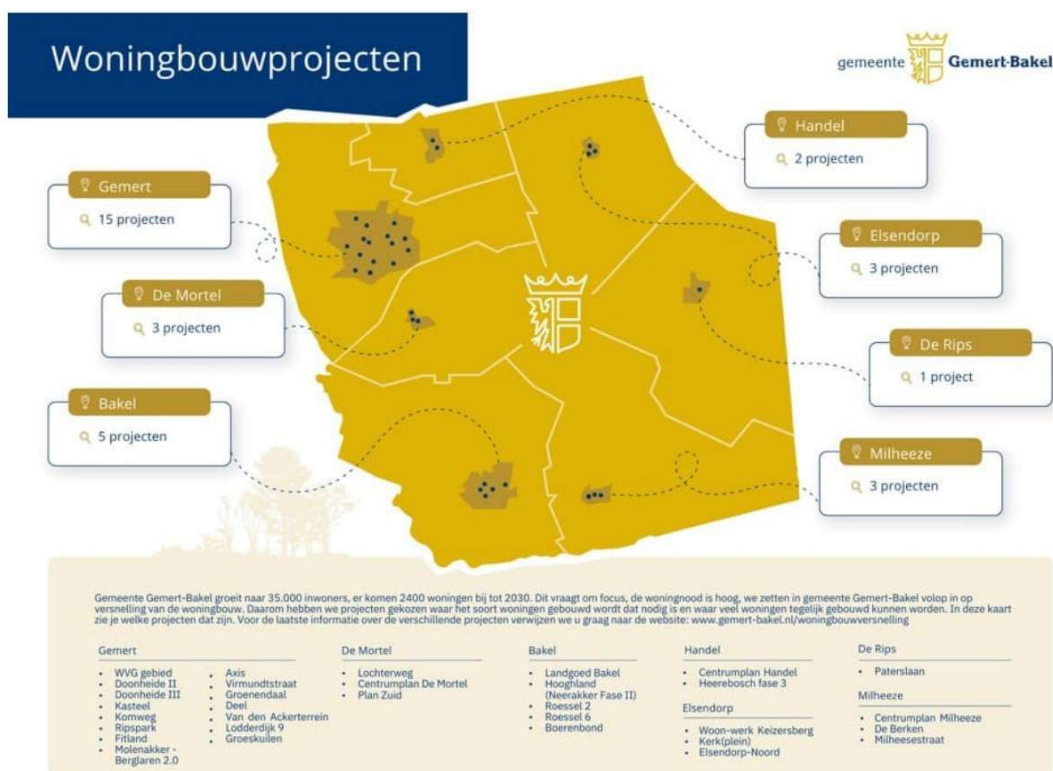
REGIONALE AFSTEMMING PEELGEMEENTEN

Binnen deze woonregio zijn de Woonafspraken De Peel gemaakt, die jaarlijks worden geactualiseerd. Deze woonafspraken zijn nu in uitvoering en vormen de leidraad waarlangs gewerkt wordt. Plannen worden onderling gedeeld en er vindt afstemming plaats over de woningbouw. De afspraken gaan onder andere over afstemming van uitbreidingslocaties, niet-traditionele woonvormen en de huisvesting van specifieke doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten en doelgroepen die 'claims' leggen op Wmo-budget. Onderhavig plan is regionaal afgestemd en de harde plancapaciteit blijft lager dan de gemeentelijke bruto nieuwbouwopgave zoals opgenomen in de Woondeal Zuidoost-Brabant (max. 100% harde plancapaciteit).

WONINGBOUWVERNELLING EN FOCUS OP DE GROTERE WONINGBOUWPLANNEN

De gemeente Gemert-Bakel heeft de ambitie om te groeien naar 35.000 inwoners. Groei biedt kansen om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te blijven bieden. De woningbehoefte voor eigen inwoners van de gemeente is groot. De komende 10 jaar wil de gemeente samen met ontwikkelaars 2.400 woningen realiseren. Om dit voor elkaar te krijgen heeft het college van B&W prioriteiten gesteld in de woningbouwprojecten die door de gemeente worden opgepakt.

Er wordt volop ingezet op plannen die snel gerealiseerd kunnen worden en waarin het soort woningen wordt gebouwd waar in de gemeente behoefte aan is. Er is namelijk vooral behoefte aan betaalbare huur en koopwoningen voor starters, senioren en kleine huishoudens. Dit is daarom het soort woningen waarvoor de gemeente de komende 10 jaar de bouw stimuleert. De gemeente gaat aan de slag met ruim 25 woningbouwprojecten, verdeeld over de zeven kernen van de gemeente. De gemeente focust op grotere woningbouwplannen, zoals dit project. Aanvragen voor de bouw van een klein aantal woningen kosten namelijk veel tijd en leveren niet de gewenste snelheid op.



Figuur 2.3. Woningbouwprojecten gemeente Gemert-Bakel (bron: gemeente)

WOONVISIE GEMERT-BAKEL 2020-2024

De kwalitatieve woningbehoefte is beschreven in de gemeentelijke woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024 en het achterliggende extern woonbehoefteonderzoek (RIGO, 2020). Ook zijn twee verordeningen vastgesteld waarin regels zijn opgenomen voor sociale woningbouw en middenhuur. In de gemeentelijke Woonvisie wordt bij de realisatie van de totale plancapaciteit gestreefd naar een verdeling over de verschillende marktsegmenten. Hierbij worden de definities en prijsgrenzen gehanteerd zoals opgenomen in de actuele vastgestelde 'Regionale begrippenlijst wonen' van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. In het plangebied wordt daarbij aangesloten door woningen voor diverse doelgroepen mogelijk te maken. De ontwikkeling maakt woningen mogelijk voor o.a. starters, ouderen en gezinnen in diverse prijsklassen. Ook wordt voorzien in 30% sociale huurwoningen. Met dit gevarieerd woningaanbod voor diverse doelgroepen in zowel koop- als huursegment sluit de ontwikkeling aan bij de woningbouwprogrammering uit de geldende woonvisie 2020-2024 en wordt er zorg gedragen voor evenwicht in de huidige woningmarkt.

WOONDEAL ZUIDOOST-BRABANT

In de op 9 maart 2023 vastgestelde Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant heeft het Rijk prestatieafspraken gemaakt met onder andere de provincies en gemeenten. De gemeente Gemert-Bakel zou in de periode tot 2022-2030 minimaal 1.180 (netto) woningen moeten bouwen. In de nieuwe provinciale prognoses 2023 is de behoefte naar boven bijgesteld. Op basis van deze prognose zijn er in de periode 2024 t/m 2035 2.115 woningen nodig. Bij de herijking en verrijking van de Regionale Woondeal (in de loop van 2025) zal de minimale opgave naar boven worden bijgesteld. De gemeente Gemert-Bakel komt de regionale afspraken na en zorgt dat de minimale woningbouwbehoefte gerealiseerd wordt.

3. BEHOEFTE SUPERMARKT

De behoefte aan een supermarkt in Milheeze wordt onderbouwd door de kwalitatieve behoefte en kwantitatieve behoefte in de gemeente Gemert-Bakel en Milheeze in beeld te brengen. Daarbij wordt het huidige aanbod in beeld gebracht, een vergelijking gemaakt met landelijke gemiddelde, de kwalitatieve meerwaarde beschreven en een distributieplanologische marktberkening gemaakt.

3.1 Kwalitatieve behoefte

HUIDIG DAGELIJKS WINKELAANBOD

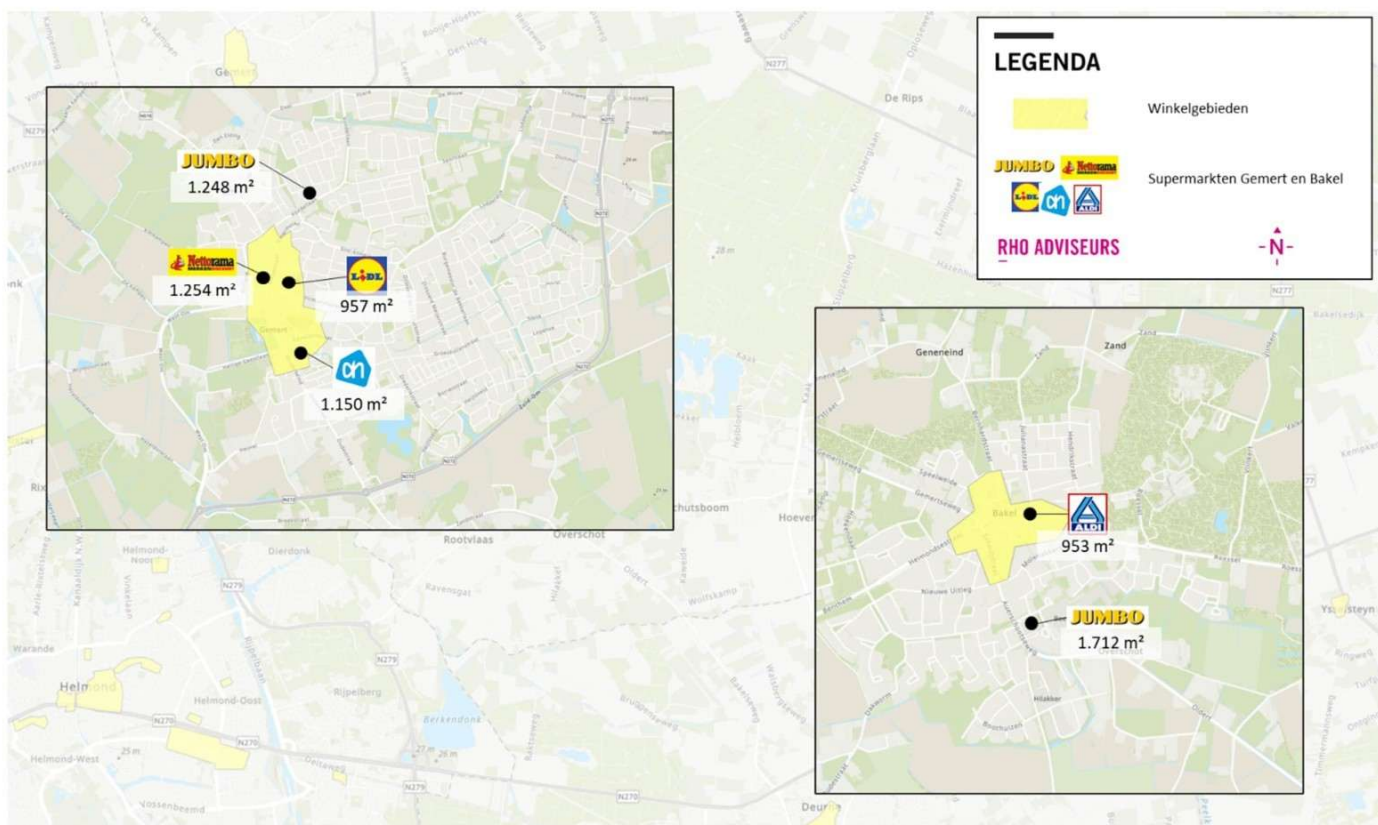
In tabel 3.1. is het aanbod van winkels in dagelijkse goederen in de gemeente Gemert-Bakel weergegeven, op basis van het verkooppuntenbestand van Locatus (peildatum, 6 maart 2025). De branchegroep 'dagelijkse goederen' bestaat uit de hoofdbranches 'levensmiddelen' (supermarkten en speciaalzaken) en 'persoonlijke verzorging' (drogisterijen en apotheken). De gemeente Gemert-Bakel heeft momenteel een dagelijks winkelaanbod van 10.687 m² wvo, verdeeld over 37 verkooppunten.

Tabel 3.1. Huidig dagelijks winkelaanbod gemeente Gemert-Bakel (Locatus, 2025)

	aantal winkels	omvang (m ² wvo)
levensmiddelen	28	9.353
supermarkten	6	7.274
- Albert Heijn	1	1.150
- Aldi	1	953
- Jumbo	2	2.960
- Lidl	1	957
- Nettorama	1	1.254
speciaalzaken	22	2.079
persoonlijke verzorging	9	1.334
totaal dagelijkse goederen	37	10.687

Het grootste deel van het dagelijks winkelaanbod is in Gemert (6.957 m² wvo) en Bakel (3.655 m² wvo) gevestigd. In deze twee kernen zijn ook alle supermarkten aanwezig (figuur 3.1). De inwoners van Gemert hebben beschikking over vier supermarkten, namelijk twee full-servicesupermarkten (Albert Heijn en Jumbo), service-discounter Lidl en merkendiscouter Nettorama. In Bakel zijn full-servicesupermarkt Jumbo en service-discounter Lidl gevestigd. De meeste supermarkten hebben een moderne omvang, er heeft de afgelopen jaren veel vernieuwing plaatsgevonden in het supermarktaanbod. De verwachting is dat eventuele uitbreidingen van bestaande supermarkten beperkt zullen zijn.

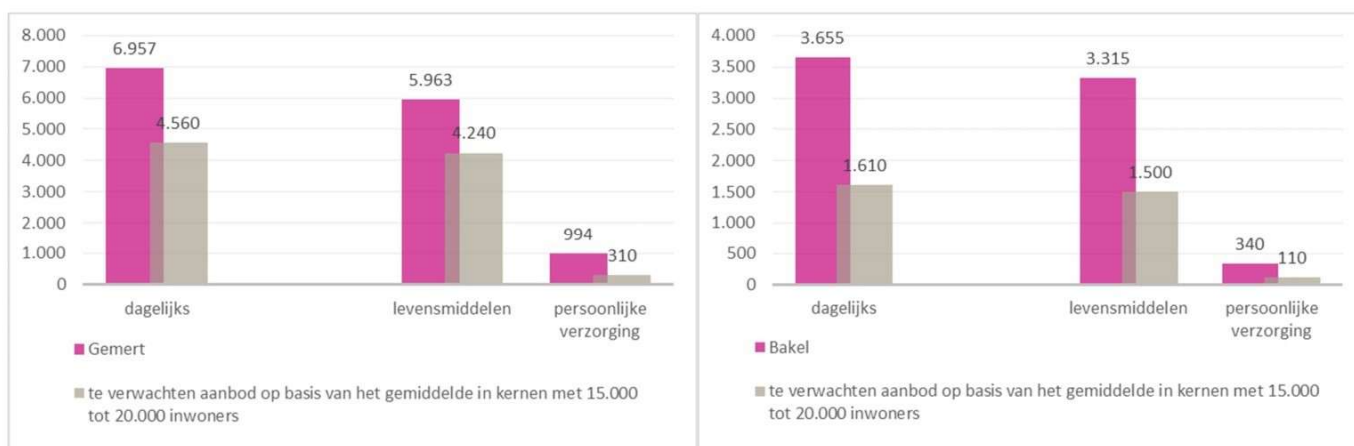
Het aanbod in de overige dorpen in de gemeente is beperkt. In Handel is een bakker en in Elsendorp een slager gevestigd. In de kern Milheeze is momenteel geen dagelijks winkelaanbod aanwezig. Tot een aantal jaren geleden zat hier nog een dagwinkel, maar deze is in 2022 gesloten.



Figuur 3.1. Supermarktaanbod gemeente Gemert-Bakel (Locatus, 2025; bewerking Rho Adviseurs)

BENCHMARK

Om een beeld te krijgen van de functie het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Gemert-Bakel is dit vergeleken met een benchmark van kernen met een vergelijkbaar inwoneraantal (benchmark). Omdat vooral in de kernen Gemert en Bakel het dagelijks aanbod is gevestigd is voor deze kernen een benchmark-vergelijking gemaakt. In figuur 3.2 is te zien dat de omvang van het dagelijks winkelaanbod in zowel Gemert als Bakel groter is dan het gemiddelde in de benchmark. Op basis van het gemiddelde in de inwonersklasse wordt een kleiner winkelaanbod verwacht. Dit geeft aan dat de kernen een grotere verzorgingsfuncties hebben dan de eigen kern. Dit is logisch, gezien de overige kleinere kernen in de gemeente geen of weinig eigen dagelijks winkelaanbod hebben.



Figuur 3.2. Vergelijking dagelijks winkelaanbod in Gemert en Bakel met het gemiddelde in kernen met 30.000 tot 50.000 inwoners (Locatus, 2025)

Op basis van het gemiddelde aanbod in kernen met 2.000 tot 2.5000 inwoners wordt in Milheeze een dagelijks winkelaanbod verwacht van circa 600 m² wvo.

MEERWAARDE VAN DE ONTWIKKELING: RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR

De beoogde ontwikkeling vindt plaats buiten een bestaand winkelgebied in Milheeze. De beoogde ontwikkeling heeft de volgende meerwaarde:

- **Aanbod:** de inwoners van Milheeze hebben momenteel geen beschikking over winkels voor dagelijkse aankopen. Daarvoor zijn ze aangewezen op de omliggende kernen zoals Bakel of Deurne. Tot voor een aantal jaar geleden heeft er altijd een supermarkt/dagwinkel in Milheeze gezeten. Deze vervulde een verzorgingsfunctie voor de inwoners van Milheeze, maar ook de kleinere dorpen/buurtschappen in de omgeving die ook geen eigen supermarkt hebben. Met de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt in Milheeze wordt deze situatie weer hersteld en een basisvoorziening mogelijk gemaakt voor de inwoners. Uit overleg met de dorpsraad en omgevingsdialoog met bewoners over het plan is dan ook naar voren gekomen dat de supermarkt een belangrijk onderdeel is van de ontwikkeling.
- **Leefbaarheid:** een supermarkt heeft naast een praktische functie voor het bieden van dagelijkse aankopen ook een sociale functie. Het kan een ontmoetingsfunctie vervullen voor de dorpsbewoners, en daarmee bijdragen aan de leefbaarheid en sociale cohesie.
- **Omvang van het pand en ruimtelijke inpassing:** er is een grote woningbouwopgave in de gemeente Gemert-Bakel, en ook in Milheeze is het gewenst om woningen toe te voegen. Daarvoor is ook een aantal uitbreidingslocaties aangewezen. De beoogde locatie is een van deze lange termijn-locaties en voorziet in een natuurlijke groei aan de rand van het dorp. Hiermee ontstaat ruimte om ook een supermarkt ruimtelijk in te passen. Deze ruimtelijke inpassing was in het centrumplan niet mogelijk. In het inrichtingsplan is ruimte voor voldoende parkeergelegenheid, met daarbij een ingang voor het veilig laden en lossen. De supermarkt heeft een oriëntatie naar de weg voor een open uitstraling.
- **Verkeer:** de locatie ligt op een goed bereikbare plek langs de Milheesestraat, de doorgaande weg in Milheeze, en daarvoor goed bereikbaar voor de inwoners van Milheeze om op korte afstand dagelijkse boodschappen te doen. Ook is de locatie hierdoor goed bereikbaar voor de omliggende buurtschappen/dorpen zonder eigen dagelijks winkelaanbod. Met de komst van een supermarkt in Milheeze wordt bovendien het verkeer in Bakel ontlast.
- **Parkeren:** bij de supermarkt is ruimte voor voldoende parkeerplaatsen en voorziet daarmee in voldoende parkeergelegenheid van de bezoekers. Het parkeerterrein wordt groen ingepast om aan te sluiten bij de landelijke omgeving.
- **Reisafstand:** realisatie van een supermarkt leidt tot minder reiskilometers en een lager autogebruik voor het doen van boodschappen in Milheeze:
 - In de huidige situatie moeten inwoners van Milheeze boodschappen doen buiten het dorp. De dichtstbijzijnde supermarkten liggen in Bakel (Jumbo en Aldi ca. 3 kilometer en ca. 6 minuten autoreistijd) en Deurne (Aldi op ca. 5 kilometer en ca. 6 minuten autoreistijd).
 - Bijna alle Nederlanders bezoeken minimaal één keer per week de supermarkt. Voor Milheeze betekent dat al 6.000 tot 11.000 autokilometers op weekbasis voor het doen van boodschappen buiten het dorp. Dit loopt op als we er rekening mee houden dat een supermarkt gemiddeld 2 à 3 keer per week wordt bezocht.
 - Toevoeging van een supermarkt in het eigen dorp bespaart een groot deel van deze reiskilometers en autogebruik en kan deze ook vervangen door het gebruik van de fiets voor bezoek aan de supermarkt.

Met deze ontwikkeling wordt een duurzame toekomstbestendige exploitatie voor een lokale ondernemer mogelijk gemaakt.

3.2 Kwantitatieve behoefte

DISTRIBUTIEPLANOLOGISCHE MARKTANALYSE

Om de ontwikkelingsmogelijkheden van de dagelijkse goederensector in de gemeente Gemert-Bakel en de kern Milheeze in te schatten is een distributieplanologische analyse (dpo) uitgevoerd. In bijlage 1 zijn de uitgangspunten uitgewerkt, en hieronder zijn de resultaten weergegeven.

In tabel 3.2 is de marktberekening van de **gemeente Gemert-Bakel** weergegeven. Uit de berekening blijkt dat de dagelijkse goederensector van Gemert-Bakel in de huidige situatie bovengemiddeld functioneert (+6%). Dit betekent dat er een indicatieve marktruimte is van circa 700 m² wvo. Rekening houdend met de verwachte bevolkingstoename zal deze

marktruimte groeien naar circa 1.400 m² wvo. Dit biedt ruimte om de bestaande supermarkten te moderniseren, maar ook voor toevoeging van een supermarkt aan het aanbod.

Tabel 3.2. Distributieplanologische marktberekening gemeente Gemert-Bakel

	2025	2035	bron
inwonertal marktgebied	31.435	33.460	CBS, 2025; gegevens over 2024; bevolkingsprognose Noord-Brabant
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.770	€ 2.770	Omzetkengetallen, 2024; gegevens over 2019-2023
bestedingspotentieel	€ 87.060.000	€ 92.670.000	
koopkrachtbinding (%)	88%	88%	KSO 2021
gebonden bestedingen €	€ 76.180.000	€ 81.090.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	18%	18%	KSO 2021
koopkrachttoevloeiing €	€ 16.720.000	€ 17.800.000	
totale omzet in marktgebied	€ 92.900.000	€ 98.890.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m ² wvo (excl. BTW)	€ 8.163	€ 8.163	Omzetkengetallen, 2024; gegevens over 2019-2023
te verwachten omvang winkelaanbod (m ² wvo)	11.380	12.110	
omvang winkelaanbod (m ² wvo)	10.687	10.687	Locatus, 2025
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 8.690	€ 9.250	
omzetclaim marktgebied	€ 87.240.000	€ 87.240.000	
omzet ten opzichte van het gemiddelde	6%	13%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ 5.660.000	€ 11.650.000	
ruimte voor ontwikkeling (m ² wvo)	690	1.430	

In de **kern Milheeze** is momenteel geen dagelijks winkelaanbod aanwezig en daardoor zijn er ook geen bestedingen in de eigen kern. De marktruimteberekening is daarom gemaakt voor de toekomstige situatie met ontwikkeling van een supermarkt. Op basis van de ingeschatte koopstromen wordt geconcludeerd dat er marktruimte is voor dagelijks winkelaanbod in Milheeze. De indicatieve marktruimte, vergelijkbaar met de benchmark, is berekend op circa 700 m² wvo (tabel 3.3). De beoogde supermarkt zal een omvang hebben groter dan 700 m² wvo, maar de effecten zullen beperkt zijn:

- De marktruimteberekening laat zien dat er een behoefte is aan dagelijks winkelaanbod/een supermarkt. De daadwerkelijke invulling is echter niet beperkt tot de berekende marktruimte. Een supermarkt van een dergelijke omvang zal niet economisch duurzaam zijn. Met een groter oppervlak (800 m² wvo) zal de supermarkt een groter assortiment kunnen bieden en een comfortabele winkel voor de consument zijn.
- Tot voor kort is er in Milheeze een supermarkt gevestigd, die ook een verzorgingsfunctie had voor de omliggende kernen zonder eigen supermarkt. Met deze ontwikkeling kan Milheeze deze verzorgingsfunctie weer terugkrijgen.
- In Milheeze is geen overig dagelijks aanbod, effecten in de eigen kern zullen dus niet van toepassing zijn.
- Effecten in de vorm van 'onaanvaardbare leegstand' worden in Bakel ook niet verwacht. De bestedingen van de inwoners van Milheeze zullen deels verplaatsen van Bakel naar Milheeze, maar voor aanvullende boodschappen bij bijvoorbeeld een discounter of een grotere supermarkt zullen nog steeds aankopen in Bakel worden gedaan (feitelijk de situatie zoals die tot een aantal jaar geleden was).

Tabel 3.3. Distributieplanologische marktberekening gemeente Milheeze

	2035	bron
inwonertal marktgebied	2.583	CBS, 2025; gegevens over 2024; woning-bouwontwikkelingen Milheeze
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.747	Omzetkengetallen, 2024; gegevens over 2019-2023
bestedingspotentieel	€ 7.270.000	
koopkrachtbinding (%)	65%	Inschatting Rho
gebonden bestedingen €	€ 4.730.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	15%	Inschatting Rho
koopkrachttoevloeiing €	€ 840.000	
totale omzet in marktgebied	€ 5.570.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW)	€ 8.289	Omzetkengetallen, 2024; gegevens over 2019-2023
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	670	

4. LOCATIEAFWEGING I.R.T. BELEID

In de voorgaande hoofdstukken is geconcludeerd dat de inwoners Milheeze behoefte hebben aan toevoeging van woningen en een dagelijks voorzieningenaanbod. In dit hoofdstuk is de locatiekeuze voor de Milheezeweg nader gemotiveerd, in relatie tot het beleidskader.

4.1 Beleidsuitgangspunten

4.1.1 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant (2025)

Het beleid van de provincie is er op gericht om stedelijke ontwikkelingen te bundelen in stedelijke concentratiegebieden. Hoofdregel is, dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt (artikel 5.55). Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwde locaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

De voornaamste taak van de provincie is om (ruimtelijke) ontwikkelingen van detailhandelslocaties regionaal en bovenregionaal af te stemmen. In het regionaal overleg wil de provincie met gemeenten afspraken maken over welke detailhandelslocaties regionaal en bovenregionaal worden afgestemd. Voor detailhandelsontwikkelingen is ook een expertteam detailhandel ingesteld die adviseert aan gemeenten en provincie.

4.1.2 Provincie Noord-Brabant: Detailhandel en Centrumontwikkeling (richtinggevende principes, 2019)

Op dit moment wordt gewerkt aan een vernieuwing van de regionale afspraken. Met het oog op de herijking van de detailhandelsvisies in de regio's heeft de provincie 11 richtinggevende principes geformuleerd. Deze principes geven aan waarop de komende jaren de accenten liggen als het gaat om detailhandel en centrumontwikkelingen in Noord-Brabant. Ze dienen als leidraad voor de regionale afspraken in de (sub)regio's:

1. Nieuwe (perifere) detailhandelsontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van de (beoogde/gewenste) detailhandelsstructuur.
2. Voeg per saldo géén winkelmeters toe en streef naar vermindering van het totaal aantal winkelmeters.
3. Concentreer detailhandel en voorkom verspreide bewinkeling.
4. Benoem perspectiefrijke en perspectiefarme winkelgebieden.
5. Investeer in en creëer sociale meerwaarde in perspectiefrijke gebieden en biedt alternatieven voor perspectiefarme gebieden (andere functies dan detailhandel).
6. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen alleen in of aansluitend aan perspectiefrijke winkelgebieden.
7. Bied ruimte aan innovatieve concepten en nieuwe detailhandelsontwikkelingen die bijdragen aan het versterken van de (beoogde/gewenste) detailhandelsstructuur en/of centrum.
8. Speel in op ruimtelijke effecten van internetwinkelen: bestem showrooms of afhaal punten van internetwinkels zo veel mogelijk in of aansluitend aan winkelgebieden (geen showroom buiten bestaande winkelgebieden).
9. Verwijder onbenutte en vrijkomende detailhandelsbestemmingen op ongewenste locaties uit bestemmingsplannen.
10. Betrek marktpartijen, kennisinstellingen, inwoners bij de opstelling van centrumvisies, (regionale) detailhandelsvisies, -afspraken en de vormgeving van nieuwe detailhandelsontwikkelingen.
11. Beoordeel ontwikkelingen op hun impact op omliggende gemeenten en stem daarmee af.

4.1.3 Afsprakenkader detailhandel in de Peel (2015)

Het afsprakenkader detailhandel in de Peel uit 2015 is de meest recente regionale uitwerking voor detailhandelsbeleid in de regio de Peel. In het kader is een aantal uitgangspunten vastgelegd. Relevant voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende:

1. Er wordt gestreefd naar ruimtelijke concentratie van detailhandel en het voorkomen van gespreide bewinkeling.
2. Detailhandelsgebieden in of aansluitend aan bestaande winkelgebieden worden geaccommodeerd.
3. Er wordt terughoudend omgegaan met perifere detailhandelsontwikkelingen.
4. Per saldo worden geen extra winkelmeters toegevoegd.

5. Nieuwe ontwikkelingen worden verbonden met de effecten op de bestaande detailhandelsstructuur.
6. Supermarkten worden in of aan de rand van een winkelgebied gesitueerd.

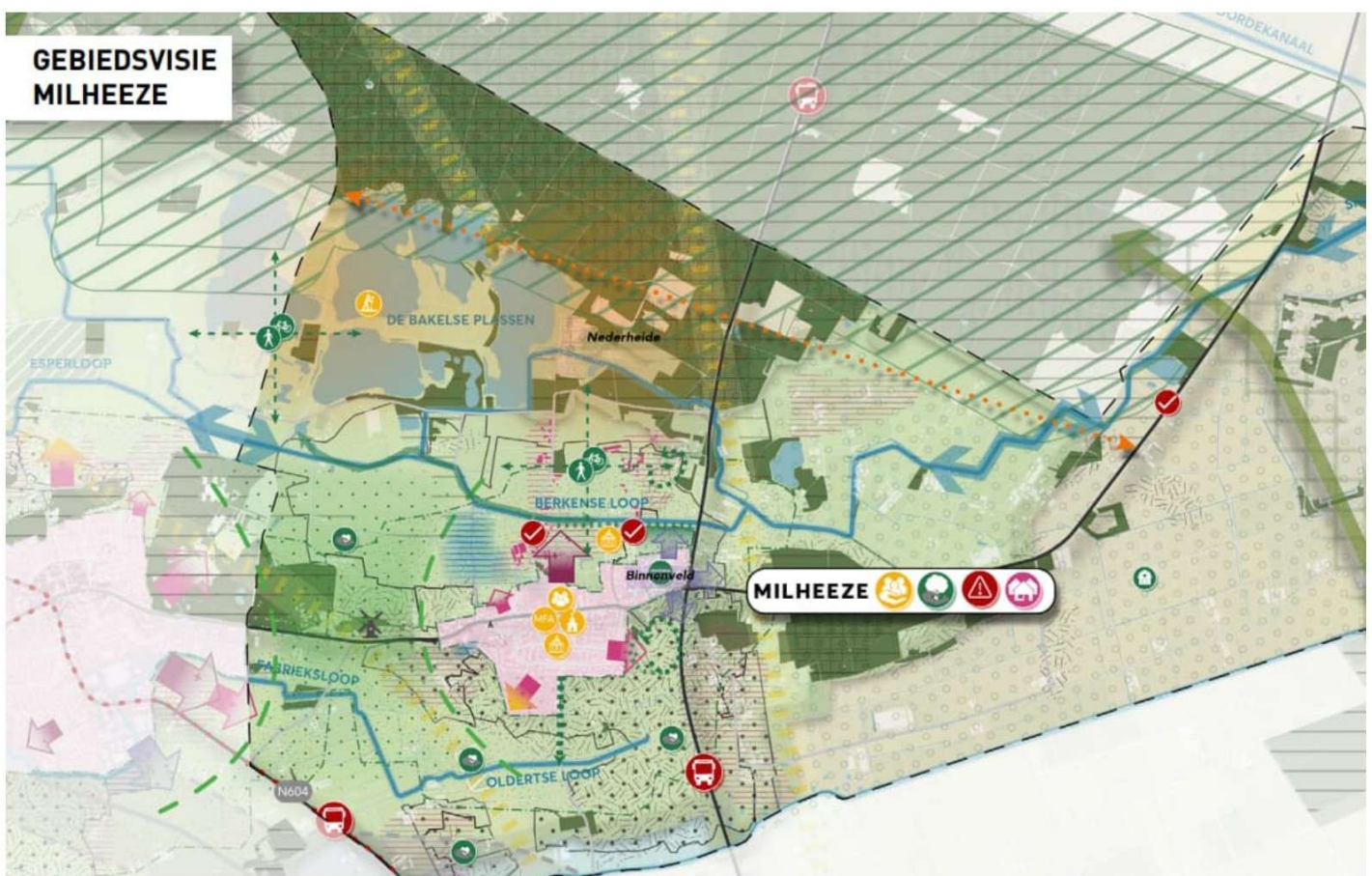
4.1.4 Ontwerp Omgevingsvisie Gemert-Bakel

De omgevingsvisie van de gemeente Gemert-Bakel heeft ter inzage gelegen, maar is nog niet vastgesteld. Wel geven de ambities en gebiedsuitwerkingen hierin al wel richting voor het toekomstperspectief van de gemeente.

Voor de omgevingsvisie is de conclusie voor woningbouw: in elke kern woningen bij bouwen. De (lokale) woningbouwbehoefte en de identiteit van de kern is richtinggevend voor de keuzes over woningbouw. Het is niet de verwachting dat de woningbouwopgave alleen door verdichting in de kernen kan worden gerealiseerd. Daarom worden in de gebiedsgerichte uitwerking locaties voor nieuwbouw in de kernrandzones van de dorpen aangewezen.

Ruimte voor ondernemerschap in het centrum moet er zijn. In de visie detailhandel is onderzoek gedaan welke detailhandelsstructuur de vitaliteit van de kernen versterkt. Belangrijk is dat inwoners voor hun dagelijkse voorzieningen dichtbij huis terecht kunnen.

Milheeze wil inzetten op wonen (en leven) voor alle generaties. Op de plekken die binnen de kern en in de kernrandzones op kaart zijn aangewezen voor woningbouw (figuur 4.1), leeft de wens om ruimte te geven aan betaalbare (zorg) woningen voor starters en senioren. De mogelijke uitbreidingsrichting voor de kern is voorzien in de noordelijke richting, waarbij een hemelwaterbergingsvraag geïntegreerd dient te worden en rekening houdend met de oude akker (zonder beschermde status). Op lange termijn kunnen drie extra richtingen worden onderzocht om te blijven voorzien in de woningbouwbehoefte. Voor de oostelijke richting moet rekening gehouden worden met de aanwezige zandwelingen en de beschermde status van de nabijgelegen oude akker.



Figuur 4.1. Gebiedsvisie Milheeze

4.1.5 Visie detailhandelsstructuur 2022 gemeente Gemert-Bakel

In 2022 is de detailhandelsvisie voor de gemeente Gemert-Bakel geactualiseerd. De visie voorziet in het richtinggevend kader voor de toekomstige detailhandelsstructuur van de gemeente en een functioneel-ruimtelijke uitwerking voor Gemert-Centrum. De visie biedt de gemeente daarmee een instrument om adequaat te kunnen reageren op de diverse initiatieven vanuit marktpartijen.

Met de visie wordt ingezet op de volgende ambities:

1. Compleet winkelaanbod: het blijven voorzien in een ruim en compleet winkelaanbod, waardoor inwoners voor hun aankopen zoveel mogelijk in hun eigen gemeente terecht kunnen.
2. Toekomstbestendige detailhandelsstructuur: een duurzame detailhandelsstructuur, gestoeld op vitale en levendige kernen. Winkels worden geconcentreerd in compacte en samenhangende winkelgebieden, om leegstand te voorkomen. Aan ondernemers wordt ruimte geboden om met nieuwe concepten in te spelen op de dynamiek in de detailhandel.
3. Leefbaarheid kleine kernen: inwoners vinden hun dagelijkse voorzieningen dicht bij huis. Het behoud van voorzieningen in de kleinere dorpskernen wordt waar mogelijk ondersteund.

In de gewenste detailhandelsstructuur is Milheeze aangewezen als dorpssteunpunt. In het kader van de leefbaarheid wordt beleidsmatig ingezet op het behoud (of de nieuwvestiging) van een boodschappenvoorziening als dorpssteunpunt in de kleinere kerkdorpen. Supermarkten in de kleinere dorpskernen dienen de lokaal-verzorgende functie niet te overstijgen en kunnen daarom niet van een grotere omvang worden dan passend is bij deze functie (en het kleine verzorgingsgebied). De levensvatbaarheid van kleinere dorpsupermarkten is niet vanzelfsprekend en deels afhankelijk van de bereidheid van inwoners om lokaal hun boodschappen te doen. De gemeente faciliteert de ondernemers van kleinschalige dagelijkse winkelvoorzieningen in de kerkdorpen waar mogelijk. In het Centrumplan van Milheeze is reeds een volwaardiger dorpsupermarkt voorzien in het hart van het dorp. Zo kan deze supermarkt echt als ontmoetingsplek gaan fungeren.

4.2 Locatieafweging

De beoogde ontwikkeling ligt niet in bestaand stedelijk gebied. Daarom is het nodig een locatieafweging te maken, het hiervoor uiteengezette beleid geeft hiervoor de kaders.

sluit niet volledig aan bij de provinciale beleidslijnen, maar past wel binnen het gemeentelijk beleid en

- De beoogde locatie ligt conform de omgevingsverordening in landelijk gebied, aansluitend aan het stedelijk gebied van Milheeze.
 - In principe richt de provincie zich op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in stedelijk gebied. In dit geval blijkt echter dat er binnen stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn om de supermarkt met woningen te realiseren. Daarom is gekozen voor een locatie aan de dorpsrand, als alternatief dat wel aansluit op dit stedelijke gebied en daarmee functioneel en stedenbouwkundig aansluit op de kern Milheeze.
 - De locatie maakt bovendien onderdeel uit van het onderzoeksgebied voor uitbreidingslocatie in Milheeze zoals in de omgevingsvisie van de gemeente Gemert-Bakel opgenomen. Voorzien in de woningbehoefte van Milheeze is niet alleen mogelijk door inbreiding. Binnen het bestaand ruimtebeslag zijn nieuwe woningen op deze schaal (circa 3,3 hectare is nodig) niet te realiseren. De beoogde locatie is aangewezen als een van de drie extra uitbreidingsrichtingen in het dorp om in de woningbehoefte te kunnen voorzien.
- De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de richtinggevend principes van de provincie ten aanzien van versterking van de detailhandelsstructuur.
 - Momenteel hebben de inwoners van Milheeze geen dagelijks winkelaanbod tot hun beschikking, daarvoor moeten zij uitwijken naar Bakel of Deurne, terwijl er wel altijd een supermarkt in Milheeze is geweest. Afgelopen jaren is door het Dorpsoverleg ook gezocht naar een alternatieve locatie voor een supermarkt in het centrum (Centrumplan Milheeze). Een supermarkt is niet haalbaar gebleken in het bestaand stedelijk gebied/centrum. In Milheeze is ook geen leegstand aanwezig (Locatus, 2025) die eventueel gebruikt zou kunnen worden voor invulling van een detailhandelsprogramma.

- 
- Met de ontwikkeling wordt er voor gezorgd dat de inwoners van Milheeze weer in de eigen kern hun dagelijkse aankopen doen. Dit draagt in positieve zin bij aan de consumentenverzorging. Dit sluit ook aan bij de ambities die de gemeente in de omgevingsvisie en detailhandelsstructuurvisie heeft vastgelegd. Voor de dorpen in de gemeente is het van belang dat de inwoners op korte afstand hun dagelijkse aankopen kunnen doen. In het kader van leefbaarheid is dit juist ook in de kleinere kerkdorpen belangrijk. Een supermarkt kan zo als ontmoetingsplek gaan fungeren.
 - Daarnaast is de voormalige supermarktlocatie in Milheeze omgezet naar een woonbestemming. Daarmee kunnen deze planologische winkelmeters ingezet worden voor het mogelijk maken van een supermarkt aan de Milheesestraat.

Bijlage 1 Uitgangspunten distributieplanologische marktberekening

DPO GEMEENTE GEMERT-BAKEL

BEVOLKING

Gemert-Bakel heeft 31.435 inwoners (CBS, 2024). Op basis van de provinciale bevolkingsprognose wordt verwacht dat het aantal inwoners de komende jaren zal toenemen tot 33.460 inwoners in 2035.

INKOMENS EN GEMIDDELDE BESTEDING DAGELIJKSE GOEDEREN

De gemiddelde jaarlijkse besteding aan dagelijkse goederen bedraagt € 2.839,- per persoon (Notitie Omzetkengetallen, 2024; gegevens over 2019-2023). Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd voor de situatie in Gemert-Bakel. In Nederland is het gemiddelde inkomen € 32.700,- en in Gemert-Bakel € 30.700,- (CBS, 2023). Het gemiddelde inkomen in Gemert-Bakel ligt daarmee circa 6% lager dan het Nederlands gemiddelde. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,4. De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in Gemert-Bakel ligt daarmee ongeveer 2,5% lager dan het Nederlands gemiddelde en bedraagt € 2.770,-.

WINKELAANBOD

De omvang van het dagelijks winkelaanbod in Gemert-Bakel bedraagt momenteel 10.687 m² wvo (Locatus, 2025).

KOOPSTROMEN

In het Koopstromenonderzoek 2021 zijn de koopstromen voor Gemert-Bakel in beeld gebracht:

- De koopkrachtbinding is hierin berekend op 88%. Dit ligt iets hoger dan de benchmark.
- De koopkrachtoevloeiing is 18% en afkomstig uit de naastgelegen gemeenten Boekel, Laarbeek, Helmond en in beperkte mate ook Meijerstad.

GEMIDDELDE VLOERPRODUCTIVITEIT

De gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo in de sector dagelijkse goederen in Nederland bedraagt € 8.289,- (exclusief btw; Notitie Omzetkengetallen 2024; gegevens over 2019-2023).

Op basis van het huidige aanbod en de omzetkengetallen is voor Gemert-Bakel de gemiddelde omzet per m² wvo (de vloerproductiviteit) in de dagelijkse goederensector berekend op €8.163,-. Dit ligt lager dan het Nederlands gemiddelde en komt door het relatief grote aanbod in (vers)speciaalzaken en persoonlijke verzorging in Gemert-Bakel.

Tabel 3.2. Berekening gemiddelde vloerproductiviteit van het aanwezige dagelijkse winkelaanbod in de gemeente Gemert-Bakel (Locatus, 2025 en Notitie omzetkengetallen 2024)

Kern Numansdorp	aanbod in m² wvo	gem. omzet per m² wvo	omzet
Supermarkt	7.274	€ 8.864	€ 64.476.736
Levensmiddelen speciaalzaak	2.079	€ 7.193	€ 14.954.247
Persoonlijke verzorging	1.334	€ 5.853	€ 7.807.902
Totaal aanwezig aanbod	10.687	€ 8.163	€ 87.238.885

DPO MILHEEZE

BEVOLKING

Milheeze heeft momenteel 2.290 inwoners (CBS, 2024).

Met de ontwikkeling worden circa 85 woningen gerealiseerd. Rekening houdend met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,5 (CBS, 2024) in Milheeze, betekent dit een toevoeging van 213 inwoners.

Ook wordt gewerkt aan uitbreiding aan de noordzijde van Milheeze. Woningbouwontwikkeling De Berken maakt 32 woningen mogelijk. Rekening houdend met de gemiddelde huishoudensgrootte betekent dit toevoeging van 80 inwoners.

Voor 2035 wordt daarom uitgegaan van een groei naar 2.580 inwoners.

INKOMENS EN GEMIDDELDE BESTEDING DAGELIJKSE GOEDEREN

De gemiddelde jaarlijkse besteding aan dagelijkse goederen bedraagt € 2.839,- per persoon (Notitie Omzetkengetallen, 2024; gegevens over 2019-2023¹). Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd voor de situatie in Milheeze. In Nederland is het gemiddelde inkomen € 30.800,- en in Milheeze € 30.100,- (CBS, 2022). Het gemiddelde inkomen in Milheeze ligt daarmee circa 2% lager dan het Nederlands gemiddelde. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomens-elasticiteit van 0,4. De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in Milheeze ligt daarmee ongeveer 15% lager dan het Nederlands gemiddelde en bedraagt € 2.813,-.

WINKELAANBOD

In de huidige situatie heeft Milheeze geen dagelijks winkelaanbod. Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een supermarkt van 1.000 m² bvo (circa 800 m² wvo).

KOOPSTROMEN

In het Koopstromenonderzoek 2021 zijn geen koopstromen gemeten voor de kern Milheeze. Daarom is op basis van het omliggende aanbod en eigen expertise een inschatting van de koopstromen gemaakt.

- Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een supermarkt van circa 800 m² wvo die vooral een verzorgingsfunctie voor de eigen kern zal hebben. Vanwege de nabijheid voor de inwoners van Milheeze zal het grootste deel van de bestedingen in Milheeze gedaan worden. Voor de toekomstige situatie gaat we uit van een koopkrachtbinding van 65%. Voor aankopen bij grotere supermarkten of discounters zal nog steeds uitgeweken worden naar de omliggende kernen zoals Bakel of Deurne.
- De koopkrachttoevoeiing zal beperkt zijn. Naastgelegen kern Bakel heeft een eigen dagelijks aanbod met 2 supermarkten, Gemert heeft een compleet supermarktaanbod, en ten zuiden heeft ook Deurne een compleet aanbod met een verscheidenheid aan supermarkten. De toevoeiing zal komen van inwoners uit het omliggende buitengebied, met name De Rips (tabel B.1):
 - De kern De Risp ligt ten noorden van Milheeze en heeft ook geen eigen dagelijks winkelaanbod. In de huidige situatie zullen de meeste inwoners hun dagelijks aankopen in Gemert doen, waar de keuze is uit verschillende supermarkten aangevuld met speciaalzaken. Bij toevoegen van een supermarkt in Milheeze zal dit deels zo blijven vanwege het gemak en de keuzemogelijkheden. Milheeze ligt echter wel op kortere afstand, dus zal in dat opzicht aantrekkelijker worden. De inschatting is dat 20% van de bestedingen kunnen landen in Milheeze. Hetzelfde geldt ook voor het buitengebied van De Rips.
 - De totale toevoeiing bedraagt circa € 840.000. Als onderdeel van de totale omzet is dit 15%.

¹ In de Notitie Omzetkengetallen is afgesproken om bij distributieve berekeningen gebruik te maken van het 5-jaarsgemiddelde om op (middel)lange termijn vooruit te kunnen kijken

Tabel B.1. Inschatting toevloeiing Milheeze

	Aantal inwoners	Bestedingspotentieel	Binding tot Milheeze	Gebonden omzet
De Rips	1.170	€ 3.295.747	20%	€ 659.149
Verspreide huizen De Rips	310	€ 904.092	20%	€ 180.818
			Totaal	€ 2.346.990

GEMIDDELDE VLOERPRODUCTIVITEIT

De gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo in de sector dagelijkse goederen in Nederland bedraagt € 8.289,- (exclusief btw; Notitie Omzetkengetallen 2024; gegevens over 2019-2023).

Bijlage 2 Begrippenlijst

BESTEDINGEN

Bestedingen zijn uitgaven van Nederlandse huishoudens/consumenten, aan goederen en diensten.

BESTEDINGSPOTENTIEEL

Het totaal aan detailhandelsbestedingen die door inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Dit wordt berekend door het inwonertal te vermenigvuldigen met gemiddelde (landelijke) besteding per hoofd van de bevolking, gecorrigeerd naar inkomenssituatie in het betreffende gebied.

BRUTO VLOEROPPERVLAK (BVO)

Bebouwd oppervlak van een ruimte of een groep van ruimten is 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 GOEDEREN

Artikelen gericht op voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging. In de praktijk wordt een onderscheid gemaakt in supermarkten, speciaalzaken en drogisterijen.

DETAILHANDEL

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

DISTRIBUTIEPLANOLOGISCH ONDERZOEK

Een marktruimteberekening waarbij vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd in een bepaald marktgebied. Met een dpo worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het detailhandelsaanbod onderzocht.

GROOTSCHALIGE CONCENTRATIE

Concentratie van 5 of meer verkooppunten in de detailhandel met een gemiddelde omvang per winkel van minimaal 500 m² wvo (bijvoorbeeld op woonboulevards).

GROOTSCHALIGE DETAILHANDELSVESTIGING (GDV)

Winkel met een ondergrens van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak.

HOOFDWINKELCENTRUM

Een hoofdwinkelcentrum is het grootste winkelgebied, met de hoogste verzorgingsgraad in de woonplaats.

KOOPKRACHTAFVLOEIING

Het percentage van de bevolking dat buiten de eigen gemeente, regio of provincie aankopen doet.

KOOPKRACHTBINDING

Het percentage van de bevolking dat in de eigen gemeente, regio of provincie aankopen doet.

KOOPSTROMEN

De mate waarin consumenten in een aankoopplaats bepaalde artikelen koopt (detailhandelsbestedingen), naar plaats van herkomst.



NIET-DAGELIJKSE GOEDEREN

Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse goederen. De Locatus-branches Mode & Luxe, Vrije Tijd, In/Om Huis en Overige Detailhandel vallen hier onder.

VLOERPRODUCTIVITEIT

Totale omzet in de branche gedeeld door het totale aantal m² winkelvloeroppervlakte in de branche.

OMNI-CHANNEL

Het gebruik van verschillende kanalen (fysieke winkel, website, sociale media, krantadvertentie) om tot een voor de klant afgestemde ervaring te komen.

ONDERSTEUNEND WINKELCENTRUM

Naast één centraal winkelgebied kunnen in een plaats een of meerdere ondersteunende winkelcentra worden onderscheiden. Hieronder worden gerekend: winkels in buurt- en wijkwinkelcentra en binnenstedelijke winkelstraten.

PERIFERE DETAILHANDELSVESTIGING (PDV)

Detailhandel op locaties buiten reguliere winkelcentra, bijvoorbeeld bedrijventerreinen. Dergelijke locaties worden doorgaans benut voor detailhandel in volumineuze artikelen c.q. detailhandelsvestigingen die een groot winkeloppervlak nodig hebben.

VERSPREIDE BEWINKELING

Alle verkooppunten die buiten een van de andere genoemde winkelgebieden vallen, worden tot de verspreide winkels gerekend

WINKEL

Met een winkel wordt een fysiek verkooppunt bedoeld.

WINKELGEBIED

Een winkelgebied is een cluster met ten minste vijf winkels.

WINKELVLOEROPPERVERLAKTE (WVO)

Winkelvloeroppervlakte is het aantal vierkante meters van een winkel dat voor de consument zichtbaar is / toegankelijk is.