



SUPERMARKTONTWIK- KELING BOSSCHEN- HOOFD

Ladderonderbouwing

10 maart 2022

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	10 maart 2022
PROJECT PROJECTLEIDER	Supermarkt Bosschenhoofd ing. J.A. van Broekhoven
OPDRACHTGEVER PROJECTNUMMER	Krisma Vastgoed B.V. 20201367
AUTEUR STATUS	Julia Breukelman Definitief

☐ Bevestiging van de opdrachtgever
☐ Bevestiging van de opdrachtgever
☐ Bevestiging van de opdrachtgever

☐ Bevestiging van de opdrachtgever
☐ Bevestiging van de opdrachtgever
☐ Bevestiging van de opdrachtgever





INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vraagstelling	5
1.3 Leeswijzer'	6
2. Toets aan beleid	7
2.1 Provinciaal beleid	7
2.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)	7
2.1.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 2021)	7
2.2 Regionaal beleid	8
2.2.1 Regionale detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020 (2014)	8
2.3 Gemeentelijk beleid	9
2.3.1 Omgevingsvisie Halderberge (2022)	9
3. Behoefte	11
3.1 Verzorgingsgebied dagelijks winkelaanbod Halderberge	11
3.2 Analyse dagelijks winkelaanbod Halderberge	11
3.3 Distributieplanologische marktanalyse dagelijks winkelaanbod Bosschenhoofd	13
4. Conclusie	16

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Halderberge werkt samen met Krisma Vastgoed B.V. aan de herontwikkeling van de Gerardushof in het centrum van Bosschenhoofd (figuur 1.1). Er wordt een bestemmingsplan opgesteld om dit mogelijk te maken. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor het toevoegen van een supermarkt van 700 m² bvo (bruto vloeroppervlak).



Figuur 1.1 Ligging plangebied Gerardushof Bosschenhoofd (ondergrond: ruimtelijkeplannen.nl; bewerking Rho)

1.2 Vraagstelling

De ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is het ruimtelijke afwegingskader voor het al dan niet toevoegen van nieuwe stedelijke functies.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening). Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Of er sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling aangetoond worden. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de detailhandelsontwikkeling. De voorkeursvolgorde van de ladder is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen 'bestaand stedelijk gebied' worden gerealiseerd.

De eerste stap is het bepalen of de ontwikkeling van een supermarkt aan te merken is als 'stedelijke ontwikkeling'. Uit jurisprudentie (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) kan worden afgeleid dat ontwikkelingen groter dan 500 m² bvo ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Op basis van het huidige bestemmingsplan is een supermarkt niet mogelijk. De ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van 700 m² bvo aan supermarktfunctie en wordt daarmee aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.



Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling van de supermarkt moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In dit onderzoek staat de vraag centraal of de beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Toets aan het relevante provinciaal, regionaal en gemeentelijk (detailhandels)beleid.
- Analyse van de dagelijkse goederensector van Halderberge en Bosschenhoofd.
- Een actuele marktanalyse met een analyse van de te verwachten ruimtelijke effecten op het woon-, leef- en ondernemingsklimaat in Bosschenhoofd.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het relevante beleidskader uiteengezet. In hoofdstuk 3 is de behoefte aan de ontwikkeling van een supermarkt in beeld gebracht, waarbij de dagelijkse goederensector is geanalyseerd. Onderdeel hiervan is een marktruimteberekening gemaakt om de kwantitatieve behoefte in beeld te brengen. In hoofdstuk 4 zijn de belangrijkste conclusies opgenomen ten aanzien van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2. TOETS AAN BELEID

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)

In de Omgevingswet wil de Rijksoverheid alle regels voor de fysieke leefomgeving samenvoegen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet beoogt minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. Daarmee moet het gemakkelijker worden om bijvoorbeeld een bouwproject te starten. De wet wordt naar verwachting in 2021 van kracht en verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

De provincie Noord-Brabant heeft een dergelijke visie op de leefomgeving inmiddels uitgewerkt. De Brabantse Omgevingsvisie is vooruitlopend op de Omgevingswet in december 2018 vastgesteld. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht.

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: "Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goede leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De vier hoofdopgaven zijn als volgt: Werken aan de Brabantse energietransitie, Werken aan een klimaatproof Brabant, Werken aan de slimme netwerkstad en Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Elk van deze doelen is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling kunnen de volgende aandachtspunten een rol spelen:

- de provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden;
- de provincie streeft naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Dat betekent dat de provincie aandacht heeft voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur, draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen;
- de provincie zet in op het vergroten van nabijheid, als strategie om groei van de (auto)mobiliteit te beperken. Nabijheid en functiemenging van wonen, werken en voorzieningen dragen bij aan de ontwikkeling van nieuwe (en vernieuwing van) economische activiteiten.

Toetsing

De toevoeging van een supermarkt vindt plaats in het bestaande dorpscentrum van Bosschenhoofd, waarmee het voorzieningenniveau in het dorp verbetert. Dit is passend binnen het provinciaal beleid. De provincie zet namelijk in op zorgvuldig ruimtegebruik en een aantrekkelijke voorzieningenstructuur.

2.1.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 2021)

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot één Interim omgevingsverordening. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

In de Interim Omgevingsverordening is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik opgenomen (artikel 3.6 afdeling 3.1). Nieuwe functies worden in beginsel enkel toegelaten binnen het bestaand ruimtebeslag voor bebouwing (stedelijk gebied). Dit om het bestaand bebouwd gebied optimaal te benutten, zodat bijgedragen wordt aan het behoud van de openheid en

■

kwaliteit van het buitengebied en hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Daarnaast is opgenomen dat bij stedelijke ontwikkelingen getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Bro. In artikel 3.42 (afdeling 3.5) zijn nadere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen. De provincie streeft naar een duurzame verstedelijking. Ontwikkelingen moeten daarom passen binnen de regionale afspraken, en moeten een duurzame stedelijke ontwikkeling zijn.

Met het oog op de aantrekkelijkheid van Brabant is ook een vitale en toekomstbestendige detailhandelsstructuur van groot belang. Een detailhandelsstructuur waarin plaats is voor innovaties en die ruimte biedt aan 'crossovers' (verbindingen) met diverse andere economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen.

De voornaamste taak van de provincie is om (ruimtelijke) ontwikkelingen van detailhandelslocaties regionaal en bovenregionaal af te stemmen. De aanpak van de detailhandel is op eenzelfde wijze vormgegeven zoals dat voor bedrijventerreinen, kantoren en woningbouw. 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.

Toetsing

De ontwikkeling van een supermarkt vindt plaats binnen stedelijk gebied en wordt met voorliggende notitie getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de omgevingsverordening Noord-Brabant.

2.2 Regionaal beleid

2.2.1 Regionale detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020 (2014)

De detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020 is het vigerende regionale beleidskader. Momenteel wordt het regionaal beleid aangepast op het provinciale beleid.

Het hoofddoel van de regio West-Brabant is als volgt: “Het bijdragen aan het tot stand brengen van een evenwichtig en duurzaam detailhandelsapparaat in West-Brabant, waarbij rekening gehouden wordt met de aanwezige marktverhoudingen en ontwikkelingen, en er gestreefd wordt naar een maatschappelijk verantwoorde, samenhangende en op elk niveau van de voorzieningenhiërarchie gezonde winkelstructuur”. In dit kader wil de regio bijdragen aan:

- het in stand houden van een goede consumentenverzorging: de consument dient te beschikken over een in kwantitatief en kwalitatief opzicht zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket aan winkels;
- het scheppen van randvoorwaarden voor goed functionerende ondernemingen: het creëren van omstandigheden voor de huidige en toekomstige detailhandelsondernemers waarbij een rendabele exploitatie van de onderneming mogelijk is en perspectief voor de langere termijnen geboden wordt.

Om de hoofddoelen te bereiken, dient de concurrentiekracht van de detailhandel in West-Brabant als geheel versterkt te worden. Zo kan voorkomen worden dat er meer koopkracht af gaat vloeien naar andere gebieden en tevens meer koopkracht van buiten getrokken kan worden. De volgende beleidslijnen zijn van kracht:

- Dynamiek detailhandel in goede banen leiden.
- Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren.
- Complementariteit en onderscheidend vermogen nastreven.
- Ruimtelijke concentratie bevorderen.
- Inzetten op behoud consumentenverzorging in kleine kernen.
- Leegstandsontwikkeling in goede banen leiden.
- Aandacht voor mogelijkheden fasering.
- Aandacht voor herstructurering.
- Versterken toeristisch-recreatieve detailhandelsstructuur.

Daarnaast is vastgesteld dat bij winkelprojecten met een kernverzorgende functie bij meer dan 2.500 m² regionaal getoetst moeten worden.

Toetsing

Omdat met de ontwikkeling een supermarkt wordt mogelijk gemaakt in een kern waar nog geen supermarkt aanwezig is, versterkt de ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief het pakket aan winkelvoorzieningen. Aangezien de winkel kleiner is dan 2.500 m² hoeft er geen toetsing plaats te vinden op regionaal niveau. Hiermee is de ontwikkeling van een supermarkt in Bosschenhoofd niet in strijd met detailhandelsvisie West-Brabant.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Halderberge (2022)

De gemeente Halderberge heeft op 10 februari 2022 de omgevingsvisie vastgesteld. De gemeente kiest in haar visie voor negen algemene speerpunten en daarnaast een uitwerking per kern of deelgebied. De speerpunten zijn als volgt:

1. Werken aan een duurzame en klimaatbestendige omgeving.
2. Werken aan een gezonde en veilige leefomgeving.
3. Versterken van de biodiversiteit.
4. Behoud en (her)ontwikkeling van bijzonder cultureel erfgoed.
5. Behoud en versterking van een aantrekkelijk buitengebied.
6. Versterken aantrekkelijkheid voor recreanten en toeristen.
7. Zorgen dat het in Halderberge goed wonen is voor iedereen.
8. Behoud van vitale dorpen en een actieve samenleving.
9. Bieden van een aantrekkelijk economisch klimaat.

Voor de ontwikkeling is met name punt 9 relevant. De gemeente zet in op het behoud van een aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig economisch klimaat, innovatieve bedrijvigheid en duurzame bedrijventerreinen, die in goede staat verkeren, en compacte centrumgebieden. De gemeente heeft hiervoor ook een Economische Visie opgesteld (zie hierna).

Toetsing

Met de ontwikkeling van een supermarkt in Bosschenhoofd wordt een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van bedrijvigheid en levendigheid in de kern. De locatie Gerardushof ligt in het centrumgebied van Bosschenhoofd, en draagt daarmee ook bij aan het beleidsdoel van compacte centrumgebieden.

2.3.2 Economische visie 2021-2025 (2021)

De gemeente heeft als visie om vanuit de basis die de afgelopen jaren is gelegd, met focus verder te werken aan het optimaliseren van de economie. Er wordt ingezet op het versterken van een aantal punten van de economie van Halderberge.

De thema's waar op gefocust wordt zijn:

1. Ruimte voor vestigen en ondernemen
2. Halderberge in de spotlight
3. Samenwerking als stuwende kracht

Ten aanzien van de eerste strategie werkt de gemeente aan geschikte en aantrekkelijke huisvesting voor alle ondernemers. Voor Bosschenhoofd wordt aangegeven dat de detailhandelsfunctie klein is, de consument kan er terecht voor de dagelijkse boodschappen door de komst van een supermarkt. Voor andere producten en diensten is de inwoner aangewezen op andere kernen in de gemeente Halderberge.



Toetsing

De gemeente richt zich op compacte winkelgebieden. Met de mogelijkheid voor een supermarkt in het centrumgebied van Bosschenhoofd wordt daar een bijdrage aan geleverd. De supermarktontwikkeling wordt ook specifiek genoemd in de visie, en sluit dan ook aan bij het gemeentelijk beleid.

3. BEHOEFTE

De behoefte aan de beoogde ontwikkeling van een supermarkt in Bosschenhoofd is op de volgende wijze in beeld gebracht:

- Allereerst is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht:
 - Er is een beeld geschetst van het verzorgingsgebied van de gemeente Halderberge: omvang verzorgingsgebied, omvang winkelaanbod, vergelijking omvang winkelaanbod.
 - Daarna is een distributieplanologische marktanalyse uitgevoerd voor de kern Bosschenhoofd, rekening houdend met de bevolkingsontwikkeling enerzijds en de beoogde ontwikkeling van het winkelaanbod in de planperiode 2020-2030 anderzijds.
- Daarna is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht.

3.1 Verzorgingsgebied dagelijks winkelaanbod Halderberge

In de gemeente Halderberge ligt het zwaartepunt van de detailhandelsstructuur in de kern Oudenbosch. Oudenbosch heeft het grootste aanbod aan dagelijkse goederen, daarna volgen Hoeven en Oud Gastel. In de overige dorpen bevindt zich nauwelijks of geen dagelijkse detailhandel. Deze dorpen zijn aangewezen op Oudenbosch, Hoeven en Gastel en omliggende kernen buiten de gemeente.

Tabel 3.1 Omvang dagelijkse goederen sector gemeente Halderberge (bron: Locatus 2022)

Woonplaats	Omvang (m ² wvo)
Oudenbosch	6.113
Hoeven	2.414
Oud Gastel	2.129
Stampersgat	155
Bosschenhoofd	70
Gemeente Halderberge	10.881

3.2 Analyse dagelijks winkelaanbod Halderberge

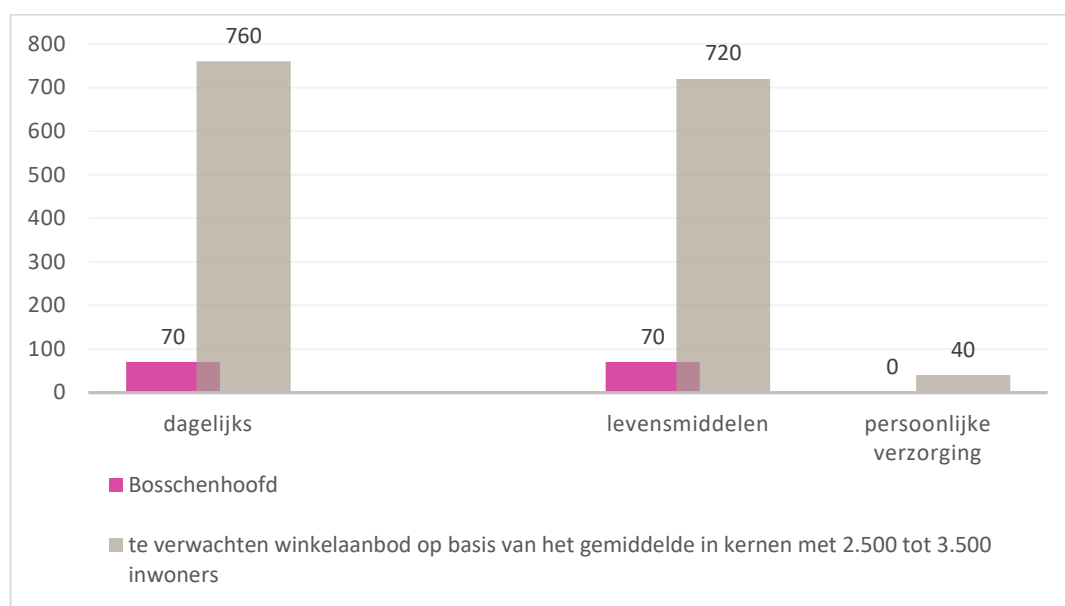
De gemeente Halderberge heeft een winkelvloeroppervlak (wvo) van 10.766 m² aan dagelijks goederen verdeeld over 39 verkooppunten. Het dagelijkse winkelaanbod bestaat uit levensmiddelen (supermarkten en speciaalzaken) en persoonlijke verzorging (drogisten). De opbouw van het dagelijkse winkelaanbod is weergegeven in tabel 3.2.

Tabel 3.2 Dagelijks winkelaanbod Halderberge (bron: Locatus, 2022)

	aantal winkels	omvang (m ² wvo)
ALBERT HEIJN	2	2.689
ALDI	1	620
ATTENT	1	150
COOP	1	1.125
DIRK	2	1.529
JUMBO	1	1.050
LIDL	1	1.400
supermarkten	9	8.563
speciaalzaken	22	1.039
levensmiddelen	31	9.602

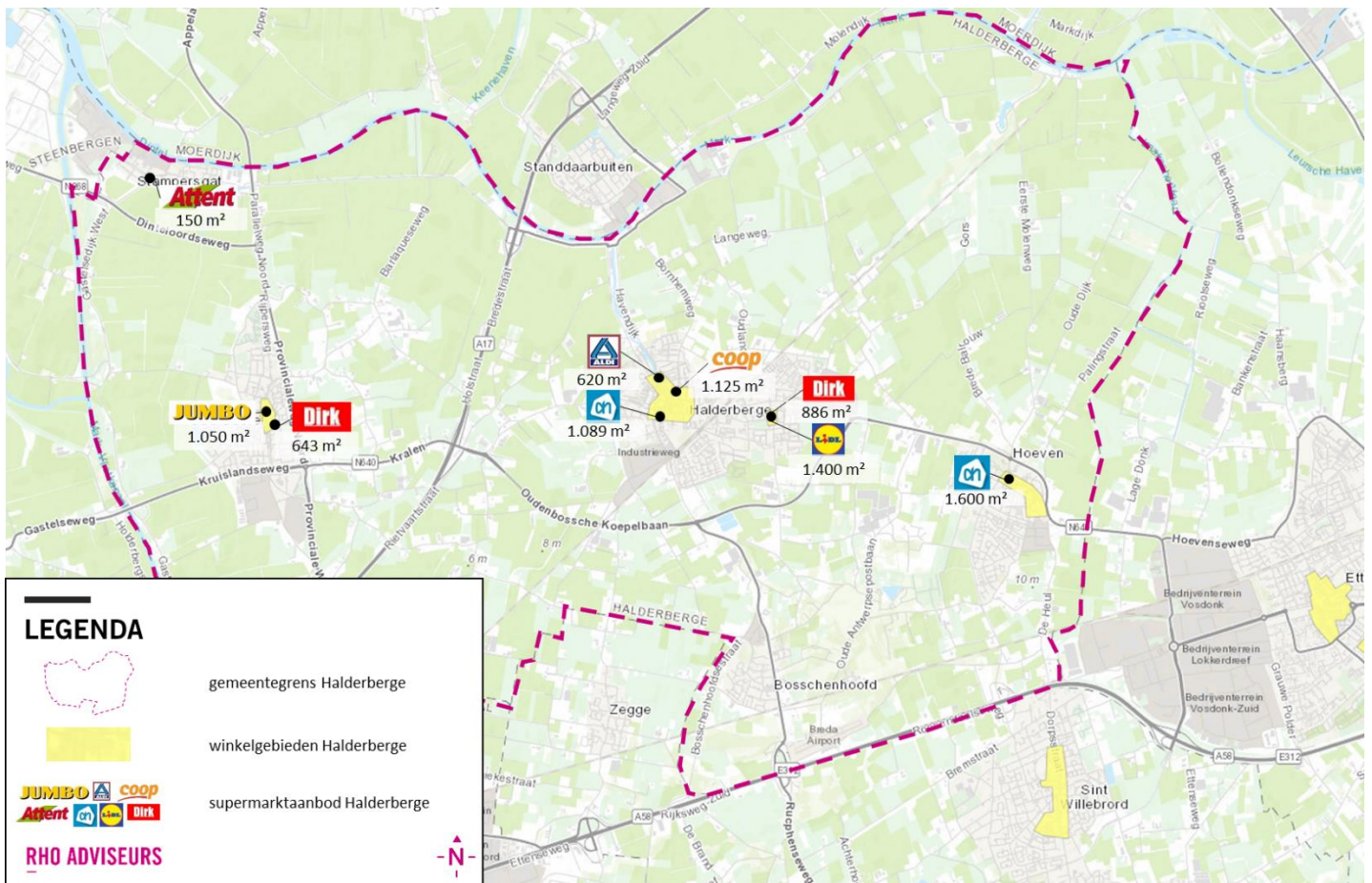
persoonlijke verzorging	8	1.279
totaal dagelijkse goederen	39	10.881

Als het dagelijkse winkelaanbod in de kern Bosschenhoofd wordt vergeleken met het landelijke gemiddelde in kernen met 2.500 tot 3.500 inwoners wordt geconcludeerd dat het aanbod in Bosschenhoofd beneden gemiddeld is (figuur 3.3). Dit geldt zowel voor de levensmiddelen als persoonlijke verzorging. Er zijn in Bosschenhoofd slechts 2 winkels in levensmiddelen gevestigd met een totale omvang van 70 m² wvo. Dit betreft de bakker en slagerij. In kernen met een dergelijk inwoneraantal wordt een groter dagelijks winkelaanbod verwacht.



Figuur 3.3 Vergelijking dagelijks goederenaanbod in Roosendaal met het gemiddelde in kernen van 2.000 tot 2.500 inwoners (bron: Locatus, 2022)

In Bosschenhoofd is momenteel geen supermarkt aanwezig. De inwoners hebben wel verschillende supermarkten in aangrenzende kernen tot hun beschikking. Oudenbosch heeft het grootste aanbod met supermarkten in verschillende segmenten (full-servicesupermarkten Albert Heijn en Coop, goedkope servicesupermarkt Lidl en Dirk en discounter Aldi). Daarnaast zijn in Hoeven en Oud-Gastel ook supermarkten gevestigd (Albert Heijn in Hoeven en Jumbo en Dirk in Oud-Gastel. In Stampersgat is een kleine buurtsupermarkt gevestigd (voormalig Attent, nu zelfstandig).



Figuur 3.4 Supermarktaanbod gemeente Halderberge (bron: Locatus, 2022)

3.3 Distributieplanologische marktanalyse dagelijks winkelaanbod Bosschenhoofd

Om nieuwe supermarktontwikkelingen te kunnen beoordelen is een actueel distributieplanologisch marktonderzoek (dpo) benodigd. Hieronder zijn de uitgangspunten van het dpo nader toegelicht.

AANTAL INWONERS

De kern Bosschenhoofd heeft momenteel 2.480 inwoners (CBS, 2020; gegevens over 2019). De Primos prognose 2021 gaat uit van een bevolkingsstijging van 0,8% in de gemeente Halderberge tot 2030. In Bosschenhoofd zijn geen plannen voor (grote) woningbouwontwikkelingen. Voor 2030 wordt daarom uitgegaan van een gelijkblijvend inwoneraantal.

GEMIDDELDE BESTEDELING DAGELIJKSE BEZOEKER

De gemiddelde winkelomzet in dagelijkse goederen bedraagt in Nederland over 2019 € 2.587,- per persoon (Notitie Omzet-kengetallen 2021, gegevens over 2019). Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd op inkomen. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,4. Het gemiddeld inkomen in Bosschenhoofd ligt circa 8% lager dan het Nederlands gemiddelde (CBS, 2021; gegevens over 2018). De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen ligt daarmee circa 3% lager dan het Nederlands gemiddelde en bedraagt € 2.674,-.

KOOPSTROMEN

Voor de gemeente Halderberge is Koopstromenonderzoek gedaan, echter is hierin Bosschenhoofd niet meegenomen aan-gezien Bosschenhoofd geen supermarkt heeft. Voor de toevoeging van een supermarkt is uitgegaan van toekomstige koopkrachtbinding van 60%. Wanneer een eigentijdse buurtsupermarkt wordt toegevoegd is het aannemelijk dat een groot aan-

deel van de bewoners de dagelijkse boodschappen in Bosschenhoofd zal doen en enkel af en toe naar grotere supermarkten gaan voor de “grote” boodschappen. We gaan uit van een koopkracht toevloeiing van 10% deze zal vooral ontstaan van bewoners uit het buitengebied van Bosschenhoofd en toeristen die op de campings en huisjesparken rond Bosschenhoofd verblijven. In tabel 3.5 hebben we een distributieplanologische berekening opgenomen die uitgaat van deze koopstromen.

GEMIDDELDE OMZET PER M2 AAN DAGELIJKSE GOEDEREN

De gemiddelde omzet per m² (vloerproductiviteit) in de dagelijkse goederensector bedraagt in Nederland €7.577,- (Notitie Omzetkengetallen 2021, gegevens over 2015-2019).

OMVANG WINKELAANBOD

Momenteel heeft de dagelijkse goederensector in de kern Bosschenhoofd een omvang van 70 m² wvo (Locatus, 2022).

Tabel 3.5 Distributieplanologische marktberekening Bosschenhoofd

	2020	2030	bron
inwonertal marktgebied	2.555	2.555	CBS, 2022
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.674	€ 2.674	Omzetkengetallen, 2021; gegevens over 2019
bestedingspotentieel	€ 6.830.000	€ 6.830.000	
koopkrachtbinding (%)	60%	60%	expertise Rho
gebonden bestedingen €	€ 4.100.000	€ 4.100.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	10%	10%	expertise Rho
koopkrachttoevloeiing €	€ 460.000	€ 460.000	
totale omzet in marktgebied	€ 4.560.000	€ 4.560.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m ² wvo (excl. BTW)	€ 7.577	€ 7.577	Omzetkengetallen, 2021; gegevens over 2019
te verwachten omvang winkelaanbod (m ² wvo)	600	600	
omvang winkelaanbod (m ² wvo)	70	70	Locatus, 2022
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 65.140	€ 65.140	
omzetclaim marktgebied	€ 530.000	€ 530.000	
omzet ten opzichte van het gemiddelde	760%	760%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ 4.030.000	€ 4.030.000	
ruimte voor ontwikkeling (m ² wvo)	530	530	

Uit de berekening blijkt dat er ruimte is voor het toevoegen van winkelaanbod in de dagelijkse sector. Uit tabel 3.5 blijkt dat er in de kern Bosschenhoofd met de aangenomen koopstromen marktruimte is voor 530 m² wvo aan dagelijks aanbod. Dit geeft aan dat er ruimte is voor uitbreiding van het aanbod. Met het bestemmingsplan wordt een supermarkt van maximaal 700 m² bvo mogelijk gemaakt. Rekening houdend met een verdeling van 80%/20% voor bvo/wvo betekent dit een supermarkt van maximaal 560 m² wvo. Een supermarkt van deze omvang is mogelijk binnen de huidige marktsituatie in Bosschenhoofd.

RUIMTELIJKE EFFECTEN

De omzet die in de toekomstige situatie in de supermarkt in Bosschenhoofd terecht komt, wordt nu nog elders uitgegeven. De effecten zullen zich echter uitspreiden over het gehele marktgebied, en zullen niet leiden tot negatieve effecten in de vorm van leegstand elders.

In de gemeente Halderberge staat op dit moment 3.929 m² wvo aan commerciële ruimte leeg. Deze ruimte is verdeeld over 32 verkooppunten (tabel 3.6). De leegstand in winkelmeters in Halderberge is berekend op 6%. Dit is lager dan het gemiddelde in de provincie Noord-Brabant. In de kern Bosschenhoofd staat op dit moment 100 m² wvo aan commerciële ruimte leeg, dit betreft 1 verkooppunt. De leegstand in winkelmeters is hiermee berekend op 3%. Dat is lager dan het gemiddelde voor de gemeente Halderberge en provincie Noord-Brabant. De leegstand is ook lager dan het landelijk gemiddelde voor kernen met 2.500 tot 3.500 inwoners. Het leegstaande pand is met 100 m² te klein om in te vullen als supermarkt.

Tabel 3.6 Leegstandsanalyse (bron: Locatus, 2022)

	winkelmeters (m ² wvo)			verkooppunten		
	totaal (N)	leegstand (N)	leegstand (%)	totaal (N)	leegstand (N)	leegstand (%)
provincie Noord-Brabant	6.378.731	423.321	7%	31.139	2.356	8%
Gemeente Halderberge	69.368	3.929	6%	365	32	9%
Bosschenhoofd	3.228	100	3%	28	1	4%
te verwachten omvang op basis van het gemiddelde binnen de inwonersklasse 2.500 - 3.500	4.290	160	4%	30	1	3%

3.4 Kwalitatieve behoefte

Naast een berekening van de kwantitatieve effecten, is het van belang om ook de kwalitatieve aspecten van een ontwikkeling mee te wegen in een beoordeling. In de Nederlandse ruimtelijke ordening mag een plan/project alleen beoordeeld worden op de ruimtelijk relevante argumenten, zoals duurzame ontwrichting en relevante leegstand die zou kunnen leiden tot een verslechtering van het woon-en leefklimaat. De consument heeft baat bij een aantrekkelijk en modern winkelaanbod. Kwalitatieve argumenten wegen minstens zo zwaar mee als de kwantitatieve argumenten voor het al dan niet toestaan van een detailhandelsontwikkeling.

Momenteel is het dagelijks winkelaanbod in Bosschenhoofd beperkt. Met het toevoegen van een supermarkt wordt er voor de consumenten meer keuzemogelijkheden geboden op korte afstand. Gelet op de grootte van de kern en het omliggende supermarktaanbod in de gemeente is het toevoegen van een buurtsupermarkt passend. De levendigheid in de kern kan hiermee vergroot worden. Supermarkten hebben een belangrijke sociale functie, als ontmoetingsplek in een kern. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de centrumontwikkeling van Bosschenhoofd, en gaat daarmee uit van concentratie van functies zodat een vitaal centrum ontstaat.



4. CONCLUSIE

Met de ontwikkeling van een supermarkt in Bosschenhoofd wordt invulling gegeven aan de kwantitatieve behoefte aan uitbreiding van het dagelijks winkelaanbod in de kern. Het aanbod in Bosschenhoofd is nu zeer beperkt, uit het distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er ruimte is voor uitbreiding van het aanbod. Daarnaast is er sprake van een kwalitatieve behoefte. De toevoeging van een hedendaagse, op de eigen kern gerichte supermarkt is een kwalitatieve toevoeging aan het huidige voorzieningenaanbod in Bosschenhoofd. Aangezien er nu nog geen supermarkt aanwezig is, wordt de toevoeging van een supermarkt gezien als een toevoeging voor de leefbaarheid binnen de kern Bosschenhoofd, zeker wanneer aandacht wordt gegeven aan goede parkeermogelijkheden en een kwalitatief hoogwaardige winkel. Een analyse van het beleid van de verschillende overheidslagen laat zien dat de ontwikkeling aansluit op het beleid en de beleidsdoelen.

Geconcludeerd wordt dat er zowel sprake is van een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte en daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.