

Heeze-Leende, Ruimtelijk-functionele
effectenanalyse Albert Heijn Kapelstraat
Supermarkt Albert Heijn Heeze



Heeze-Leende, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Albert Heijn Kapelstraat

Supermarkt Albert Heijn Heeze

Rapportnummer:	P00975_4
Datum:	22 januari 2020
Projectteam BRO:	RvL, DB, MO
Trefwoorden:	Ruimtelijk-functionele effectenanalyse, supermarkt, dagelijkse artikelen, verplaatsing, Albert Heijn, Heeze
Bron kapt:	BRO
Beknopte inhoud:	In de onderhavige rapportage zijn de ruimtelijk-functionele effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand onderzocht van de beoogde verplaatsing en uitbreiding van de Albert Heijn in Heeze.

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

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING EN CONCLUSIES	2
1.1 Aanleiding en vraagstelling	2
1.2 Conclusies	4
1.3 Dienstenrichtlijn	8
2. ANALYSE	10
2.1 Aanbodanalyse	10
2.2 Consumentendraagvlak	13
3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN, PLANINITIATIEVEN EN BELEIDSKADERS	16
3.1 Trends en ontwikkelingen	16
3.2 Plannen en initiatieven	18
3.3 Beleidsanalyse	18
4. DISTRIBUTIEVE UITBREIDINGSRUIMTE EN EFFECTEN	20
4.1 Uitgangspunten distributieve berekening	20
4.2 Economisch functioneren dagelijkse artikelen	21
4.3 Effectenanalyse	23
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Beleidskaders	
Bijlage 2: Europese Dienstenrichtlijn	

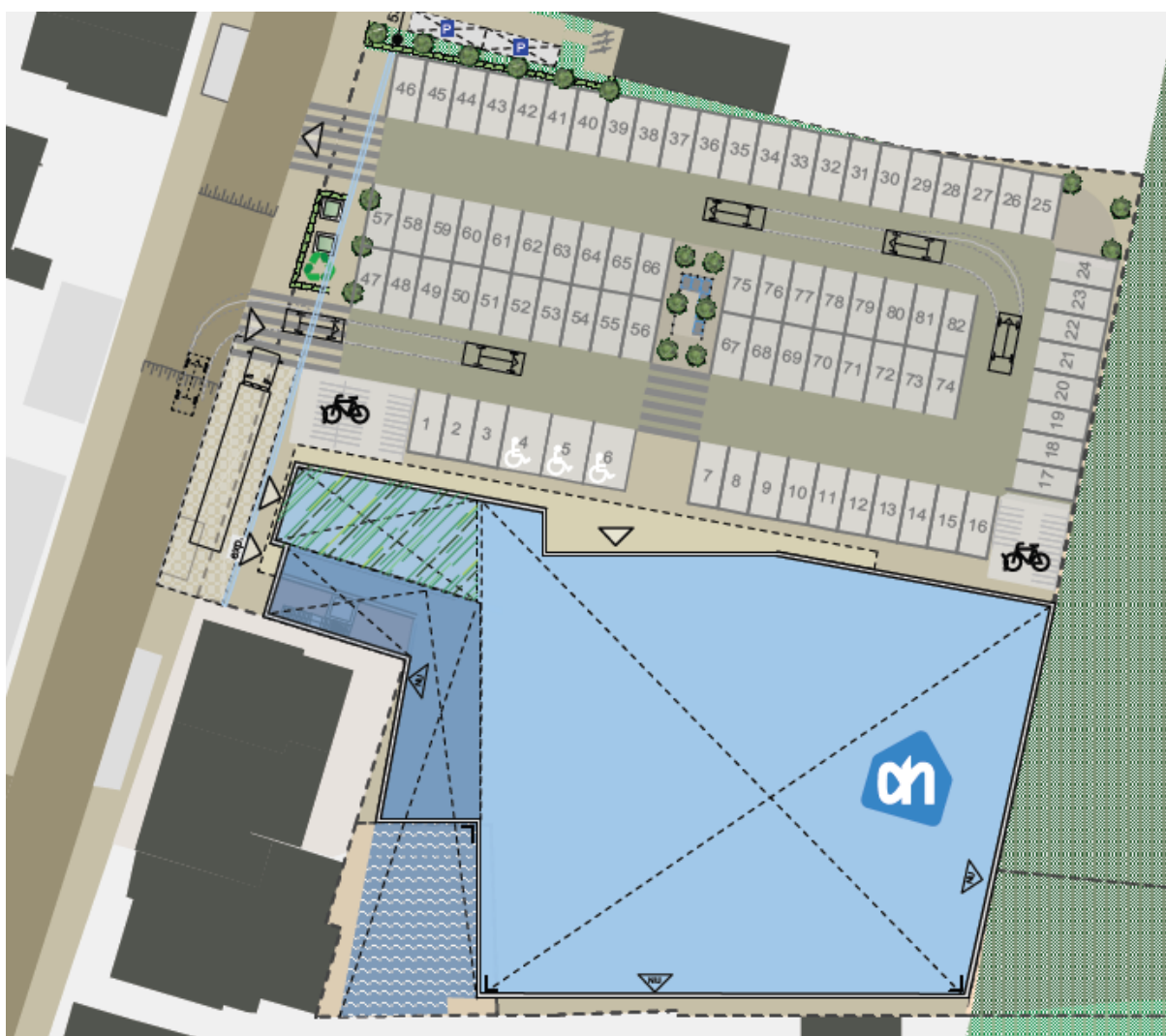
1. INLEIDING EN CONCLUSIES

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De huidige Albert Heijn-supermarkt in Heeze voldoet niet meer aan de maatstaven van een moderne supermarkt. De omvang van de supermarkt aan de Kapelstraat 69 in het centrum van Heeze is aan de kleine kant (956 m² wvo) en de parkeermogelijkheden zijn beperkt. Op dit moment is een mogelijke relocatie van de Albert Heijn in beeld naar de locatie van het BP-tankstation (Kapelstraat 35). Het BP-tankstation beoogt parallel een verplaatsing naar de locatie Muggenberg (Hendse Driessen 1) aan de rand van de kern Heeze.

Het plan is om de Albert Heijn te verplaatsen van de Kapelstraat 69 naar de Kapelstraat 35 en uit te breiden naar een omvang van 1.631 m² wvo (figuur 1.1). Het aantal parkeerplaatsen neemt door de ontwikkeling toe tot circa 93 plekken (maaiveld). De locatie is voldoende groot, in het kernwinkelgebied gelegen en met de herontwikkeling van de locatie wordt een 'lelijke plek' met onder andere een tankstation en een niet meer in gebruik zijnde garagebedrijf gesaneerd. Bovendien ontstaat met de verplaatsing van de Albert Heijn een evenwichtigere verdeling van trekkers over het centrum van Heeze. Van oudsher is in een lintdorp als Heeze niet echt sprake van een centrum. Door de verplaatsing van Albert Heijn ontstaat een halterstructuur in het centrumgebied, met Albert Heijn als belangrijkste trekker aan de noordzijde en de Hema, Action en Kruidvat als belangrijke trekkers aan de zuidzijde. De structuur van het centrum van Heeze wordt zo versterkt aangezien het gebied tussen de trekkers aan aantrekkingskracht wint. Per saldo moet de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn in perspectief worden gezien van een algehele structuurversterking van het centrum van Heeze.

Figuur 1.1 geeft het stedenbouwkundig schetsontwerp van de nieuwe locatie weer. De Albert Heijn-supermarkt heeft in het schetsontwerp twee ingangen: één aan het parkeerplein en één aan de Kapelstraat. Het gedeelte van de Albert Heijn-supermarkt aan de Kapelstraat (zie gearceerde weergave in figuur) is onderdeel van de supermarkt, maar wordt primair gebruikt als passage om een entree te kunnen realiseren aan de hoofdweg. Dit deel van de winkel is opgenomen in het ontwerp zodat de supermarkt bereikt kan worden vanaf de Kapelstraat, maar er zullen andere activiteiten plaatsvinden dan in een reguliere supermarkt. Dit deel van de supermarkt wordt vanwege het gebruik als passage niet meegerekend tot het winkelvloeroppervlak.



Figuur 1.1: Stedenbouwkundig schetsontwerp nieuwe locatie Albert Heijn Kapelstraat 35 (versie 18 november 2019)

In functionele zin wordt er met het beoogde plan in totaal 675 m² vwo detailhandel aan het huidige aanbod toegevoegd. De juridisch-planologische uitbreiding wijkt af van de functionele uitbreiding aangezien de achterblijvende bestemming vooralsnog gehandhaafd blijft (de gemeente Heeze-Leende heeft de ambitie om het centrum te versterken met een tweede supermarkt, idealiter een discounter) en er op de beoogde nieuwe locatie al mogelijkheden voor detailhandel zijn (bestemming centrum). Op de beoogde locatie geldt geen aanduiding 'supermarkt', wat betekent dat deze functie in het huidige bestemmingsplan niet is toegestaan. Per saldo moet worden uitgegaan van een juridische uitbreiding van circa 1.631 m² vwo.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het initiatief zal getoetst moeten worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening). Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als

volgt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

De locatie van de beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Naast een beschrijving aan de behoefte wordt tevens de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling ten aanzien van de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat inzichtelijk gemaakt. De onderzoeksvragen luiden als volgt:

- Wat is de huidige vraag-, aanbod- en leegstandssituatie in de gemeente Heeze-Leende?
- In hoeverre past het initiatief binnen het vigerende detailhandelsbeleid?
- In hoeverre is er distributieve ruimte voor en behoefte aan een uitbreiding van de winkelruimte in de dagelijkse artikelensector in de gemeente Heeze-Leende?
- Wat zijn de mogelijke effecten van de ontwikkeling op de detailhandelsstructuur, consumentenverzorging en leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, ondernemers-, en leefklimaat?

Leeswijzer

Allereerst worden in de volgende paragraaf de belangrijkste conclusies weergegeven. In hoofdstuk 2 wordt een aanbod- en vraaganalyse gepresenteerd. In hoofdstuk 3 wordt aandacht geschonken aan trends en ontwikkelingen, plannen en initiatieven en relevante beleidskaders. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 de distributieve uitbreidingsruimte voor het dagelijkse artikelaanbod in de gemeente Heeze-Leende aangegeven en worden de ruimtelijk-functionele effecten van de uitbreiding in hoofdlijnen in beeld gebracht.

1.2 Conclusies

Aan de hand van de onderzoeksvragen die centraal staan in dit onderzoek worden navolgend de belangrijkste conclusies weergegeven en wordt de ladder doorlopen.

Wat is de huidige vraag-, aanbod- en leegstandssituatie in de gemeente Heeze-Leende?

- In de gemeente Heeze-Leende zijn 26 zaken in de dagelijkse sector gevestigd met een totale omvang van 5.831 m² wvo, waarvan vijf supermarkten met een gezamenlijke omvang van 3.990 m² wvo. Het dagelijkse aanbod binnen de gemeente in m² wvo per 1.000 inwoners is beperkter van omvang dan het Nederlands gemiddelde. Dit geldt voor de levensmiddelenbranche, en ook voor supermarkten in het bijzonder.
- De omvang van het dagelijkse aanbod in de kern Heeze is vrij beperkt. Dit ligt met name aan de beperkte omvang van het aanbod in de levensmiddelensector. Ook voor het supermarktaanbod in Heeze geldt dat het aanbod vrij beperkt is in vergelijking met vergelijkbare plaatsen, zowel in aantal verkooppunten als in omvang.
- De leegstand in de gemeente Heeze-Leende is relatief ruim. Uitgedrukt in het leegstandsperscentage heeft de gemeente een winkelleegstand van 10,4% van het aantal verkooppunten en 9,7% van de omvang in m² wvo. In vergelijking met het provinciaal (8,7% van het aantal verkooppunten

en 7,9% van de omvang) en het landelijk gemiddelde (7,5% van het aantal verkooppunten en 7,7% van de omvang) is dit relatief veel. Het merendeel van de leegstand bevindt zich in de kern Heeze, en meer specifiek in het centrum van Heeze. De leegstaande panden zijn niet groot genoeg om het beoogde initiatief van Albert Heijn te huisvesten.

- Uit de bevolkingsprognose PBL/CBS (2019) blijkt dat de gemeente in de periode 2019-2030 te maken krijgt met een beperkte bevolkingsafname van -0,4% tot 15.900 inwoners in 2030. Een afname van de bevolking betekent een afname van het consumentendraagvlak, wat van invloed is op het bestedingspotentieel voor detailhandel.
- Door veranderende maatschappelijke ontwikkelingen is een trekker van formaat (supermarkt) in het centrum van Heeze essentieel om de toekomst van het centrum te waarborgen. De huidige Albert Heijn-supermarkt heeft een relatief beperkte omvang (956 m² wvo) conform moderne maatstaven (1.250 - 1.750 m² wvo) en de parkeermogelijkheden zijn beperkt. Om de toekomstbestendigheid van het centrum te waarborgen is een modernisering/uitbreiding op basis van landelijke trends van de supermarkt gewenst. De uitbreiding en verplaatsing dragen bij aan een versterking van het centrum waardoor de toekomstbestendigheid van de supermarkt én overige zaken in het centrum versterkt wordt.

In hoeverre past het initiatief binnen het vigerende detailhandelsbeleid?

- Provinciaal beleid: het provinciaal beleid streeft naar een vitale en toekomstige detailhandelsstructuur. Het is hierbij van belang om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande winkelstructuur. Het beoogde plan sluit aan bij deze hoofddoelstelling. De verplaatsing van Albert Heijn draagt bij aan het creëren van een halterstructuur in het centrum zodat een betere evenwichtige verdeling van trekkers ontstaat over het centrum van Heeze. De winkels tussen de halters kunnen hiervan profiteren en bezoekers worden beter gespreid over het hele centrum van Heeze. Hiermee wordt de toekomstbestendigheid van het centrum versterkt. Bovendien is in de Verordening ruimte Noord-Brabant opgenomen dat een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie, tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie. Van het laatste is bij het beoogde initiatief van Albert Heijn geen sprake.
- Regionaal beleid: een van de hoofduitgangspunten van het regionaal beleid is het concentreren en clusteren van detailhandel in de bestaande winkelgebieden. Bovendien moeten nieuwe detailhandelsontwikkelingen aantoonbaar kwaliteit toevoegen en de structuur versterken. Heeze-centrum is aangewezen als kernverzorgend centrum met een lokaal verzorgingsgebied. De beoogde verplaatsing van Albert Heijn draagt bij aan het creëren van een evenwichtigere verdeling van het aanbod in het centrum van Heeze en daarmee het versterken van de bestaande detailhandelsstructuur. Als onderdeel van de verplaatsing wordt de Albert Heijn-supermarkt uitgebreid en gemoderniseerd waardoor het dagelijkse artikelenaanbod in Heeze in kwalitatieve en kwantitatieve zin wordt versterkt. Het beoogde initiatief past binnen het regionaal beleid.
- Lokaal beleid: volgens het lokale beleid moeten nieuwe ontwikkelingen in de A2-gemeenten gericht zijn op een versterking van de gewenste structuur. In de gewenste, toekomstige structuur is Heeze-centrum aangemerkt als bovenlokaal centrumgebied. De belangrijkste opgave is om het aanbod in het hart van het centrum te versterken, ten koste van het winkelaanbod aan de randen.

Het centrum moet over voldoende gratis parkeergelegenheid beschikken. Ook is in Heeze-centrum de komst van een tweede supermarkt wenselijk (discounter). Hier ligt een kans om het achterblijvende pand van Albert Heijn een nieuwe invulling te geven. De supermarkten hebben bij voorkeur een moderne omvang naar huidige maatstaven. Het plan zet hier op in.

- De beoogde verplaatsing van Albert Heijn naar de Kapelstraat 35 draagt bij aan het realiseren van een meer evenwichtige spreiding van het aanbod binnen het centrum van Heeze met zowel in het noorden (Albert Heijn) als zuiden (Hema, Action, Kruidvat) belangrijke trekkers. Dit is in lijn met de ambities in de detailhandelsvisie A2-gemeenten om het hart van Heeze te versterken. Daarnaast worden voldoende parkeermogelijkheden toegevoegd waardoor de parkeerdruk in het centrum van Heeze wordt verlaagd. Het initiatief sluit vanwege de uitbreiding naar 1.631 m² wvo tevens aan bij de wens om in Heeze-centrum te beschikken over een supermarkt van moderne omvang naar huidige maatstaven.

In hoeverre is er distributieve ruimte voor en behoefte aan een uitbreiding van de winkelruimte in de dagelijkse artikelensector in de gemeente Heeze-Leende?

- De uitbreiding van Albert Heijn voorziet primair in een kwalitatieve behoefte, doordat de inwoners in het verzorgingsgebied (gemeente Heeze-Leende) toegang krijgen tot een moderne, goed bereikbare, met voldoende parkeren supermarkt. Op dit moment is een supermarkt met deze kwaliteiten/randvoorwaarden niet aanwezig in het verzorgingsgebied. De kwalitatieve behoefte kan verder worden onderbouwd doordat sprake is van een versterking/opwaardering van het centrum van Heeze. Door de interne verplaatsing ontstaat een halterstructuur waarbij de trekkers zich evenwichtiger spreiden over het centrum. Een dergelijke structuur is nodig om een toekomstbestendig centrum te creëren in Heeze. Ook beleidsmatig wordt hierop ingezet.
- Er is geen kwantitatieve behoefte aan te tonen in de gemeente Heeze-Leende, omdat er theoretisch geen sprake is van distributieve uitbreidingsruimte. Dit betekent dat effecten op bestaand dagelijks aanbod niet uit te sluiten zijn. Een nuance hierop is dat deze omzeteffecten zich zullen spreiden over zaken in de hele gemeente Heeze-Leende. Echter, het eventueel verdwijnen van een bestaande supermarkt in de kern Heeze of dagelijkse speciaalzaken is niet uit te sluiten.

Wat zijn de mogelijke effecten van de ontwikkeling op de detailhandelsstructuur, consumentenverzorging en leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, ondernemers-, en leefklimaat?

- *Omzeteffecten planinitiatief:* afhankelijk van het al dan niet invullen van het achterblijvende Albert Heijn-pand moet worden uitgegaan van een omzeteffect van circa -8% tot -15%. Dit effect zal zich spreiden over de hele gemeente Heeze-Leende waardoor het de verwachting is dat voor alle zaken een beperkt effect op de omzet zal plaatsvinden. Het is de verwachting dat met name de bestaande supermarkt (Coop) in Heeze en dagelijkse speciaalzaken buiten de hoofdstructuur (centrum Heeze) effecten zullen ondervinden van het beoogde planinitiatief. Een nuance hierop is dat dit omzeteffect deels ook terecht zal komen bij de Albert Heijn-supermarkt zelf en niet volledig bij andere aanbieders. In de huidige situatie heeft de supermarkt een relatief hoge vloerproductiviteit vanwege de relatief hoge omzet en beperkte winkelvloeroppervlakte. De hoge omzetdruk is o.a. aanleiding voor de uitbreiding van de supermarkt. Bij een vergroting van het wvo van de supermarkt zal de vloerproductiviteit dan ook dalen waardoor de supermarkt zelf een deel van het berekende omzeteffect zal opvangen.

- *Versterking detailhandelsstructuur:* beleidsmatig wordt ingezet op het versterken van het centrum van Heeze. De beoogde verplaatsing van Albert Heijn is een eerste stap in het versterken van het centrumgebied door een halterstructuur te creëren met belangrijke trekkers aan de noordzijde (Albert Heijn) en zuidzijde (Action, Hema, Kruidvat) van de Kapelstraat. De winkels in het tussengebied profiteren van deze halterstructuur aangezien bezoekers beter gespreid worden over het centrumgebied en de aantrekkingskracht van het centrum groeit. Met de beoogde uitbreiding van de supermarkt wordt de positie van de supermarkt binnen de detailhandelsstructuur van de gemeente Heeze-Leende behouden en verder versterkt. Per saldo heeft het initiatief van Albert Heijn een positief effect op de detailhandelsstructuur, omdat het centrum van Heeze wordt versterkt en de zaken in het centrum van het initiatief kunnen profiteren. De verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn is essentieel om de toekomst van het centrum van Heeze te waarborgen.
- *Versterking consumentenverzorging:* het initiatief van Albert Heijn draagt bij aan het versterken van de consumentenverzorging door een bestaande supermarkt te verplaatsen en uit te breiden zodat deze beter kan voorzien in de behoeften van de consument (o.a. moderne inrichting en uitstraling, uitgebreide keuzemogelijkheden, goede parkeervoorzieningen, voldoende bewegingsruimte in de winkel). Bovendien is de verwachting dat zaken in het centrum zullen profiteren van het initiatief, en het toekomstperspectief van deze zaken (ondanks trends en ontwikkelingen) zal blijven bestaan. Indien een andere supermarkt of andere dagelijkse speciaalzaken zouden verdwijnen in Heeze is het effect op de consumentenverzorging niet onaanvaardbaar, omdat er een moderne Albert Heijn terugkomt. Indien het achterblijvende Albert Heijn pand wordt ingevuld met een (eventueel discount) supermarkt, nemen de keuzemogelijkheden voor de consument ook bij het verdwijnen van aanbod per saldo verder toe. Dit is een positief effect op de consumentenverzorging.
- *Leegstand:* het omzeteffect van -8% tot -15% zal zich spreiden over de gemeente Heeze-Leende, maar de kans op leegstand als gevolg van het verdwijnen van zaken is niet uit te sluiten. Het is de verwachting dat met name de bestaande supermarkt (Coop) in Heeze en dagelijkse speciaalzaken buiten de hoofdstructuur (centrum Heeze) effecten zullen ondervinden van het beoogde planinitiatief.
 - Als een andere supermarkt in Heeze verdwijnt, zal dit niet onaanvaardbaar zijn voor de leegstand en detailhandelsstructuur, omdat de leegstand niet van dien aard is dat herinvulling/transformatie niet mogelijk is, deze supermarkt geen onderdeel is van een winkelgebied (solitair) en er per saldo juist versterking in het centrum van Heeze plaatsvindt, wat ook een beleidsmatige ambitie is.
 - Ook het verdwijnen van solitaire winkels buiten het centrum van Heeze heeft geen onaanvaardbare effecten op de detailhandelsstructuur, consumentenverzorging en leegstand, omdat beleidsmatig wordt ingezet op het versterken van voorzieningen in het centrum van Heeze en de solitaire winkels geen onderdeel zijn van een winkelgebied. Zaken in het centrum kunnen daarentegen juist profiteren van de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn en de gecreëerde halterstructuur. Met de versterking van het centrum wordt niet alleen het toekomstperspectief van de supermarkt, maar ook het toekomstperspectief van overige zaken in het centrum van Heeze versterkt.
 - Tot slot bevinden zich op de planlocatie ook winkels/centrumfuncties die plaats zullen maken voor de Albert Heijn. Het gaat om een fietsenzaak, sport- en fitnesscentrum, tankstation, oud

garagebedrijf (leegstand) en een oude woning in gebruik als tweedehandswinkel. Naar verwachting zal een deel van deze voorzieningen elders in de gemeente een nieuwe plek vinden. Zo wordt een nieuwe invulling gegeven aan leegstaande (winkel)ruimte.

- *Woon-, leef- en ondernemersklimaat:* mede op basis van het bovenstaande zijn onaanvaardbare effecten op het woon- en leefklimaat niet te verwachten. Per saldo draagt het initiatief juist positief bij aan het woon- en leefklimaat, omdat het centrumgebied van Heeze wordt versterkt, een 'lelijke plek' (tankstation, voormalig garagebedrijf) in het centrum van Heeze wordt herontwikkeld en het toekomstperspectief voor zaken in het centrum wordt verbeterd ondanks trends en ontwikkelingen in de detailhandelssector. Het centrumgebied van Heeze wordt versterkt door de realisatie van een halterstructuur, wat de leefbaarheid en consumentenverzorging ten goede komt.

Conclusie effectenanalyse en laddertoets

- Het planinitiatief resulteert in een versterking van de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging in de gemeente Heeze-Leende. Het centrum van Heeze wordt per saldo versterkt door het initiatief. Dit maakt dat het niet de verwachting is dat er bestaande zaken in het centrum zullen moeten sluiten: zij profiteren juist van de beoogde halterstructuur in het centrum van Heeze, zeker als een tweede (discount)supermarkt zich vestigt in het centrum. Het zijn dan ook met name solitaire dagelijkse winkels die mogelijk effecten zullen ondervinden van het initiatief. Hoewel een toename van de leegstand niet uit te sluiten is, zal deze leegstand vanwege de locatie van de zaken buiten de hoofdstructuur niet onaanvaardbaar zijn.
- De ladder voor duurzame verstedelijking wordt door het initiatief positief doorlopen. Het beoogde initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte, maar niet in een kwantitatieve behoefte. De verwachte effecten van het initiatief op de detailhandelsstructuur, consumentenverzorging en leegstand zijn niet onaanvaardbaar.

1.3 Dienstenrichtlijn

Europese Dienstenrichtlijn

Uit recente jurisprudentie¹ volgt dat detailhandelsactiviteiten gezien moeten worden als 'dienst' in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn. Dat betekent dat eventuele beperkingen die gesteld worden aan de (nieuw)vestiging van detailhandel, zeer goed gemotiveerd moeten worden. Ook eventuele vestigingsbeperkingen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, zoals regels omtrent branchering, minimale/maximale oppervlakte of maximaal aantal vestigingen, getoetst moeten worden aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn. Daarin is bepaald dat vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen niet-discriminerend, noodzakelijk en evenredig moeten zijn. In bijlage 2 zijn deze voorwaarden nader toegelicht. Onderstaand wordt op hoofdlijnen aangegeven dat vestigingsbeperkingen voldoen aan de voorwaarden uit de Dienstenrichtlijn.

De vestigingsbeperkingen in een bestemmingsplan gelden voor eenieder, ongeacht nationaliteit of vestigingsland, waarmee deze niet-discriminerend zijn. Ook kunnen vestigingsbeperkingen aan de eis van noodzakelijkheid voldoen als deze zijn gericht op het behoud van de leefbaarheid van het

¹ ABRS 20 juni 2018, 201309296/5/R3 (Appingedam).

(stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid, want dit is een dwingende reden van algemeen belang. Van beide voornoemde voorwaarden, heeft de Raad van State al aangegeven dat hieraan bij bestemmingsplannen naar verwachting meestal wel aan voldaan wordt of kan worden.

Bij beantwoording van de vraag of vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen evenredig zijn, moet gemotiveerd worden dat de beperkingen evenredig zijn in relatie tot het doel ervan. Dus dat ze geschikt zijn om het nagestreefde doel (behoud leefbaarheid c.q. voorkomen leegstand) te bereiken, ze niet verder dan gaan nodig en het doel niet met minder beperkende maatregelen bereikt kan worden. Van belang hierbij is dat in algemene zin gesteld kan worden dat de regels in een bestemmingsplan een geschikt en niet te vergaand middel zijn het doel te bereiken. Van belang hierbij is met name de wijze waarop de regeling geformuleerd is (te vergaand beperkend of niet?) en de onderbouwing die hieraan ten grondslag ligt. Hierbij moet het doel van de regeling duidelijk en goed gemotiveerd zijn vanuit ruimtelijke motieven. Hoewel dit al gebruikelijk is in de Nederlandse ruimtelijke ordeningspraktijk, is hier door de Dienstenrichtlijn nog een extra dimensie aan toegevoegd. Het onderliggende doel (bijvoorbeeld leefbaarheid van het centrum) moet feitelijk onderbouwd zijn en men kan niet volstaan met algemene ervaringsgegevens. De motiveringseis is dus aanzienlijk zwaarder geworden.

2. ANALYSE

In het navolgende hoofdstuk zijn de belangrijkste aanbod- en vraagaspecten geanalyseerd in de gemeente Heeze-Leende. Aanbodcijfers zijn gebaseerd op Locatus Online, met peildatum juni 2019. Vraagcijfers zijn primair gebaseerd op CBS Statline (2019) en voor bevolkingsprognoses is de prognose van PBL/CBS (2019) gebruikt.

2.1 Aanbodanalyse

Dagelijkse artikelen gemeente Heeze-Leende

De volgende tabel geeft het dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Heeze-Leende weer, op basis van gegevens van Locatus (peildatum juni 2019).

Tabel 2.1: Dagelijkse artikelenaanbod gemeente Heeze-Leende

	Aantal	m ² wvo	Schaalgrootte	m ² wvo per 1.000 inwoners	m ² wvo per 1.000 inwoners Nederland
Levensmiddelen	22	4.861	221	304	327
<i>w.v. supermarkt</i>	5	3.990	798	250	268
Persoonlijke verzorging ²	4	970	243	61	50
Totaal	26	5.831	224	365	377

- In de gemeente Heeze-Leende zijn 26 zaken in de dagelijkse sector gevestigd met een totale omvang van 5.831 m² wvo, waarvan vijf supermarkten met een gezamenlijke omvang van 3.990 m² wvo. Het dagelijkse aanbod in m² wvo per 1.000 inwoners is beperkter van omvang dan het Nederlands gemiddelde. Dit geldt voor de levensmiddelenbranche. Ook voor supermarkten geldt dat het aanbod in m² wvo per 1.000 inwoners relatief beperkt is.
- Het supermarktaanbod in de gemeente Heeze-Leende varieert tussen circa 239 m² wvo tot 1.201 m² wvo. Dit betekent dat de omvang van de supermarkten in de gemeente relatief beperkt is. Nieuwe, moderne service-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang van circa 1.250 - 1.750 m² wvo, terwijl ook moderne discountsupermarkten al circa 1.000-1.500 m² wvo omvatten.
- Het dagelijkse artikelenaanbod is verdeeld over drie kernen binnen de gemeente namelijk Heeze, Leende en Sterksel. Het aanbod is het ruimst in de kern Heeze. In de navolgende tabel is het dagelijkse artikelenaanbod in Heeze weergegeven afgezet tegenover plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal (7.500 tot 10.000 inwoners).

² Hierin zijn Apotheken niet meegenomen tot de dagelijkse artikelensector, omdat deze ook niet zijn opgenomen in de landelijke omzetkengetallen.

Tabel 2.2: Aanbod dagelijkse sector kern Heeze

	Heeze (9.855 inwoners) ³			Vergelijkbare plaatsen (7.500 tot 10.000 inwoners) ⁴		
	Aantal	m ² wvo	gem. wvo per winkel	Aantal	m ² wvo	gem. wvo per winkel
Levensmiddelen	12	2.381	198	12	3.459	283
<i>Supermarkten</i>	2	1.792	896	3	2.945	1.030
Persoonlijke verzorging ⁵	3	709	236	3	534	169
Totaal dagelijkse artikelen	15	3.090	206	15	3.993	260

- Het dagelijkse aanbod in Heeze is in aantal verkooppunten gelijk aan het aanbod in vergelijkbare plaatsen. De omvang van het dagelijkse aanbod is in Heeze echter vrij beperkt. Dit ligt met name aan de beperkte omvang van het aanbod in de levensmiddelensector. Ook voor het supermarktaanbod in Heeze geldt dat het aanbod vrij beperkt is in vergelijking met vergelijkbare plaatsen, zowel in aantal verkooppunten als in omvang.

Supermarktaanbod

In de volgende tabel en figuur is het supermarktaanbod weergegeven. De supermarkten in de gemeente Heeze-Leende liggen verspreid over de verschillende kernen.

- De kern Heeze telt twee supermarkten namelijk Albert Heijn aan de Kapelstraat (956 m² wvo) en Coop (836 m² wvo). De Albert Heijn ligt in het centrum van Heeze, de Coop ligt solitair.
- De kern Leende beschikt ook over twee supermarkten namelijk Plus aan de Dorpstraat (1.201 m² wvo) en Aldi aan de Margrietlaan (758 m² wvo). De Plus-supermarkt is tevens de grootste supermarkt binnen de gemeente Heeze-Leende. Beide supermarkten liggen in het centrum van Leende.
- In Sterksel is één supermarkt aanwezig namelijk Spar aan de Pastoor Thijssenlaan. Met een omvang van 239 m² wvo is dit de kleinste supermarkt binnen de gemeente Heeze-Leende.

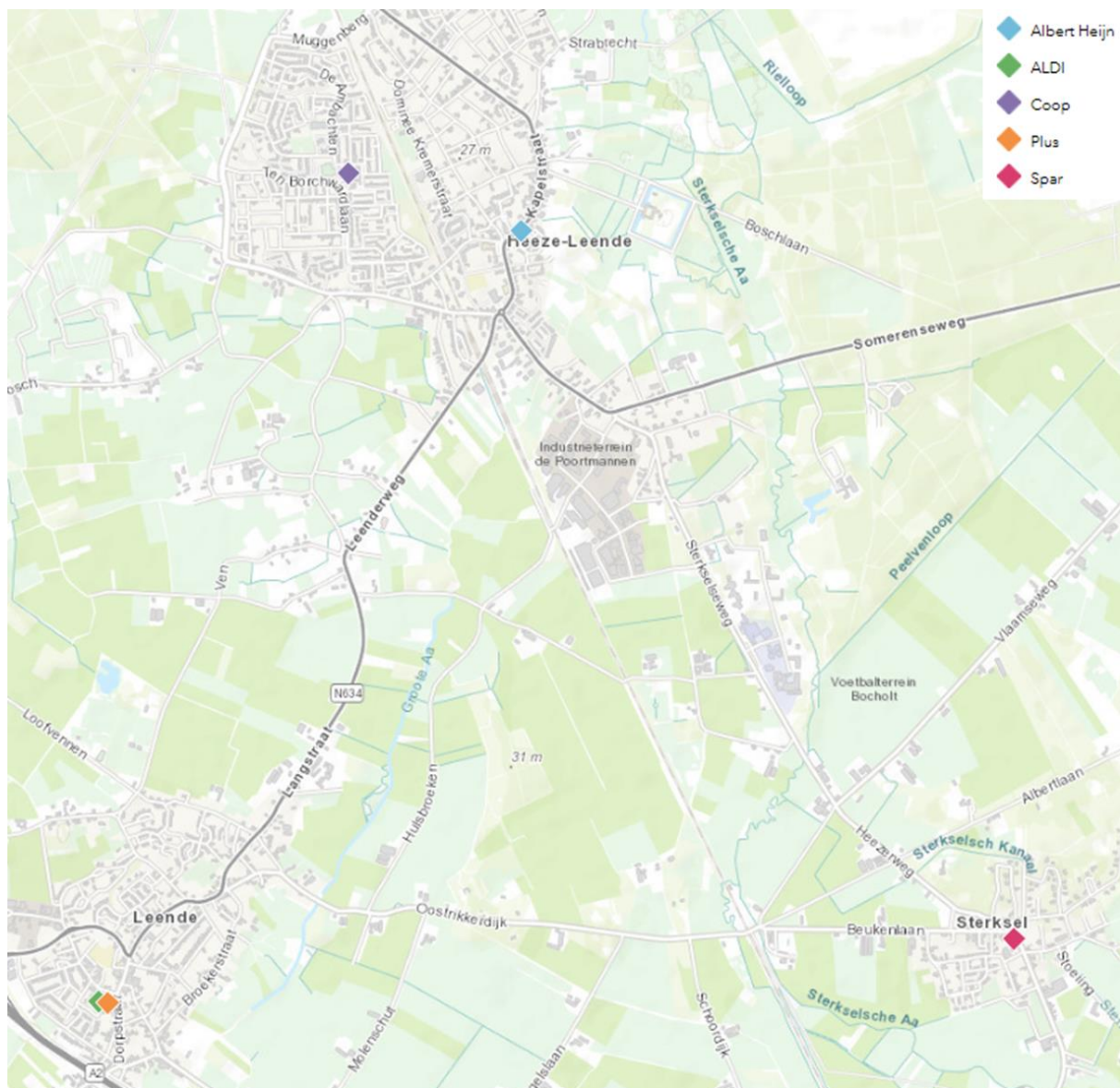
Tabel 2.3: Supermarkten gemeente Heeze-Leende

Kern	Naam/formule	Adres	m ² wvo	Winkelgebied
Leende	Plus	Dorpstraat 70	1.201	Centrum Leende
Heeze	Albert Heijn	Kapelstraat 69	956	Centrum Heeze
Heeze	Coop	Ten Borchwardplein	836	Bebouwde kom
Leende	Aldi	Margrietlaan 3C	758	Centrum Leende
Sterksel	Spar	Pastoor Thijssenlaan 1A	239	Bebouwde kom

³ CBS (2018). Kerncijfers wijken en buurten 2018.

⁴ Gewogen naar het inwonertal van Heeze-Leende.

⁵ De categorie persoonlijke verzorging is exclusief de branche apotheken.



Figuur 2.1: Aanbod supermarkten gemeente Heeze-Leende

Supermarktaanbod in de omgeving

- Ten noorden van de gemeente Heeze-Leende ligt de gemeente Geldrop-Mierlo. In het zuiden van de gemeente Geldrop-Mierlo liggen een solitaire Albert Heijn (975 m² wvo), en een Lidl (795 m² wvo) en Jumbo (1.654 m² wvo) in winkelcentrum Coevering. Uit het koopstromenonderzoek blijkt dat van de koopkracht die afvloeit uit de gemeente Heeze-Leende, relatief het meeste afvloeit naar de gemeente Geldrop-Mierlo.
- In het westen grenst de gemeente Heeze-Leende aan de gemeente Valkenswaard. Supermarkt-trekkers in deze gemeente zijn onder andere Jumbo aan de Leenderweg (1.489 m² wvo), Lidl aan

de Kerverij (1.270 m² wvo) en Albert Heijn aan de Corridor (1.639 m² wvo). Deze supermarkten liggen voor bewoners van de kern Leende op relatief korte afstand.

- Voor bewoners in Sterksel heeft het supermarktaanbod in Maarheeze (gemeente Cranendonck) naar verwachting een aantrekkende werking, met een Jumbo (818 m² wvo) en Lidl (965 m² wvo) in Maarheeze-centrum.

Leegstand

- In de gemeente Heeze-Leende staan momenteel 20 panden leeg met een totale omvang van 3.498 m² wvo. Uitgedrukt in het leegstandspercentage betekent dit een winkelleegstand van 10,4% van het aantal verkooppunten en 9,7% van de omvang in m² wvo. In vergelijking met het provinciaal (8,7% van het aantal verkooppunten en 7,9% van de omvang) en het landelijk gemiddelde (7,5% van het aantal verkooppunten en 7,7% van de omvang) is dit relatief veel.
- Het merendeel van de leegstand in de gemeente Heeze-Leende betreft langdurige leegstand (55% van het aantal verkooppunten staat één tot twee jaar leeg). Circa 30% van de verkooppunten betreft aanvang/frictie leegstand (30% van het aantal verkooppunten staat minder dan één jaar leeg). De overige leegstand betreft structurele leegstand (15% van het aantal verkooppunten staat meer dan twee jaar leeg).
- In absolute aantallen bevindt het merendeel van de leegstand zich in de kern Heeze (15 verkooppunten), waarvan 13 panden in het centrum van Heeze. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de grootste leegstaande panden in de gemeente Heeze-Leende. Hieruit blijkt dat het grootste pand aan de Kapelstraat 74 in Heeze ligt (675 m² wvo). Binnenkort wordt deze ruimte ingevuld met een gezondheidscentrum (o.a. huisartsen en apotheek).

Tabel 2.4: Grootschalige leegstaande panden (> 250 m² wvo) in de gemeente Heeze-Leende

Kern	Adres	Winkelgebied	m ² wvo
Heeze	Kapelstraat 74	Centrum Heeze	675
Heeze	Kapelstraat 80A	Centrum Heeze	485
Heeze	Kapelstraat 88	Centrum Heeze	315
Heeze	Kapelstraat 53	Centrum Heeze	279

2.2 Consumentendraagvlak

Koopstromenonderzoek

- In 2009 is door BRO een regionaal koopstromenonderzoek uitgevoerd in de regio Eindhoven. Uit dit onderzoek komt voor de gemeente Heeze-Leende in de dagelijkse sector een **koopkrachtbinding** van 78% en een **koopkrachttoevloeiing** van 4% naar voren. Een verklaring van deze relatief lage binding kan worden gevonden in de beperkte omvang van het winkelaanbod en de nabijheid van grote winkelconcentraties in omliggende gemeenten. De toevloeiing is vooral afkomstig van de inwoners van omliggende gemeenten waaronder Geldrop-Mierlo, Eindhoven en Cranendonck.

- Cijfers over 2019 zijn niet voorhanden. Het dagelijks aanbod in de gemeente Heeze-Leende is in de periode 2009-2019 stabiel gebleven. Op basis van referenties en trends is de verwachting dat de veranderingen in koopstromen minimaal zijn.

Vergelijking met Rabobank-cijfers

- De koopstromen in de provincie Noord-Brabant, waaronder de gemeente Heeze-Leende, zijn tevens onderzocht in de Rabobank Koopstromenmonitor aan de hand van pintransacties van consumenten en zakelijke klanten van de Rabobank.
- Wanneer een vergelijking wordt gemaakt met de cijfers uit het Rabobank Koopstromenonderzoek MRE voor de gemeente Heeze-Leende (cijfers 2014) dan blijkt dat de gemeten cijfers deels overeenkomen. De Rabobank komt op een koopkrachtbinding in de dagelijkse sector van 74% in 2014. Dit is wat lager dan gemeten in het BRO-onderzoek, maar past wel in het beeld dat in algemene zin de koopkrachtbinding in deze sector volgens de Rabobank cijfers lager ligt dan in reguliere koopstroomonderzoeken gemeten wordt. Een afname van de koopkrachtbinding kan bovendien ook op basis van trends worden verklaard vanwege een hogere mobiliteit van consumenten en schaalvergroting/modernisering buiten Heeze-Leende.
- De toevloeiing in de dagelijkse sector komt volgens de Rabobank op 36%. In algemene zin heeft BRO de indruk dat de koopkrachttoevloeiing in de totale MRE-regio hoger is dan bij enquêtes, omdat hier wordt gekeken naar de omzet uit heel Nederland. Wij verwachten dat de waarheid in de praktijk ergens in het midden zal liggen, omdat aan beide methodieken (enquêtes en pintransacties) voor- en nadelen zitten. Het verschil is in dit geval echter wel zeer groot. Aangezien het consumentendraagvlak buiten de gemeente Heeze-Leende zeer beperkt is en wij ook geen logische reden zouden kunnen bedenken waarom ruim één derde van de omzet van buiten de gemeente zou komen, denken wij dat de toevloeiing eerder richting het door BRO gemeten cijfer ligt. Wij gaan uit van een koopkrachttoevloeiing van circa 10% op gemeenteniveau.

Verzorgingsgebied

Heeze vormt de grootste kern binnen de gemeente Heeze-Leende met het meeste aantal inwoners en voorzieningen. Dit maakt dat de verwachting is dat de kern een verzorgingsfunctie inneemt voor een groot deel van de gemeente Heeze-Leende.

Consumentendraagvlak

De gemeente Heeze-Leende telt circa 15.964 inwoners.⁶ Het merendeel van de bevolking woont in de kern Heeze (circa 9.855 inwoners), gevolgd door Leende met circa 4.460 inwoners en Sterksel met circa 1.580 inwoners. De gemeente Heeze-Leende hanteert de prognosecijfers van PBL/CBS. Op basis van de prognose van PBL/CBS (2019) is de bevolkingsprognose voor de gemeente Heeze-Leende in onderstaande tabel weergegeven. Hieruit blijkt dat de gemeente in de periode 2019-2030 te maken krijgt met een beperkte bevolkingsafname van -0,4%% tot 15.900 inwoners in 2030. Een afname van de bevolking betekent een afname van het consumentendraagvlak, wat van invloed is op het bestedingspotentieel voor detailhandel. De komende jaren vindt nog wel een toename van het aantal woningen plaats, primair in Heeze (De Bulders) en Sterksel (Kloostervelden).

⁶ CBS (2019). Regionale kerncijfers Nederland.

Tabel 2.5: Bevolkingsprognose gemeente Heeze-Leende⁷

	2019	2025	2030	Ontwikkeling 2030 t.o.v. 2019
Gemeente Heeze-Leende	15.964	15.900	15.900	-0,4%

⁷ Regionale bevolkings- en huishoudensprognose (PBL/CBS 2019).

3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN, PLANINITIATIEVEN EN BELEIDSKADERS

3.1 Trends en ontwikkelingen

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging. Bijgaand worden de relevant ontwikkelingen in de sector geschetst met een onderscheid naar trends in consumentengedrag en ontwikkelingen in aanbod.

Trends in consumentengedrag

- De hedendaagse consument is steeds beter geïnformeerd via internet en besteedt steeds minder tijd aan de boodschappen en aan het bereiden van een maaltijd. Bovendien is de consument kritisch en mobiel. Hierdoor groeit het referentiekader van consumenten verder. Welke producten wil de consument waar kopen? Keuzes worden onder andere gebaseerd op de aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en de verschijningsvorm (inrichting, uitstraling).
- Voor het doen van de boodschappen kiest de consument steeds vaker voor een bezoek aan de grotere, goed bereikbare supermarkten en compacte boodschappencentra met een ruime keuze in aanvullende voorzieningen in detailhandel, diensten, horeca en goede parkeervoorzieningen.
- Dagelijkse boodschappen doet men bij voorkeur nog altijd dicht bij huis. Er is in principe altijd voldoende perspectief voor dagelijks aanbod in kernen en wijken van voldoende omvang. Voorwaarde is wel dat het aanbod voldoet aan het verwachtingspatroon: keuzemogelijkheden in prijs en kwaliteit, voldoende bewegingsruimte in de winkels, interne en externe uitstraling, bereikbaarheid, voldoende parkeerruimte, geen hinder van bevoorrading, etc.
- Nederlanders kopen steeds meer online, ook boodschappen.⁸ De populariteit van online boodschappen is in de afgelopen jaren flink gegroeid. Uit recent onderzoek van Deloitte blijkt dat 11% van de mensen aangeeft dat ze weleens online boodschappen doen. Dit is een stijging van 2% ten opzichte van 2017.⁹ Binnen de supermarktomzet is online inmiddels goed voor een aandeel van 3,4%.¹⁰ Dit komt door meer kopers, die bovendien vaker online kopen. Toch wordt het overgrote deel van de boodschappen nog altijd in de winkel aangeschaft.¹¹
- De verwachting is dat het onlineaandeel in de supermarktsector de komende jaren sterk zal blijven groeien. De grootste formules (zoals Albert Heijn en Jumbo) zetten massaal in op goed functionerende sites en thuisbezorging met duidelijke bezorgmomenten. De supermarkt die het meest gegroeid is in zijn onlineverkoop, is Picnic met een marktaandeel van circa 23 procent.¹²
- De vraag naar fysieke winkels zal blijven bestaan, maar de druk neemt wel toe door onder andere toenemende online verkoop. Anderzijds biedt de aantrekkende economie, demografische transitie,

⁸ Thuiswinkel, Online bestedingen stijgen, september 2018.

⁹ Deloitte, Consumentenonderzoek 2018, november 2018.

¹⁰ Retailnews, Verkoop onlinesupermarkten stijgt, Picnic maakt grootste groei, juni 2019.

¹¹ Foodmagazine, Online boodschappen: de stand van zaken, juli 2018.

¹² Rabobank cijfers en trends, Supermarkten, geciteerd maart 2019.

de sterk toenemende combinatie van fysieke en online winkels en het gewijzigde consumentengedrag ook kansen voor vernieuwing. Hierdoor is de focus in veel gebieden gericht op het verhogen van de kwaliteit van het bestaande aanbod of het toevoegen van vernieuwend en onderscheidend aanbod.

Ontwikkelingen in aanbodzijde

- Het toekomstperspectief van centrumgebieden van kleinere kernen en wijk- en buurtcentra verschilt sterk per gebied. Er vindt een beweging van clustering plaats in enkele grotere boodschappencentra, terwijl (kleinschalige) supermarkten en voorzieningen in de kleinste buurtcentra en kernen verdwijnen. In de grotere boodschappencentra worden ook steeds meer voorzieningen (detailhandel, horeca, diensten en wonen) geclusterd, om zodoende de synergiewerking, de aantrekkelijkheid en de toekomstbestendigheid te vergroten. De consument kiest immers voor compacte en complete winkelgebieden.
- In de supermarktbranche vindt een verdere segmentering en profilering plaats tussen de formules onderling en online.¹³ Beleving en comfort worden in de supermarkten steeds belangrijker, want hierdoor kunnen zij zich onderscheiden van elkaar en van online-verkoop. Er is meer aandacht voor vers, authentiek, biologisch, ter plekke klaargemaakt, etc. Supermarkten nemen ook steeds vaker regionale producten en gemaksvuodsel van hoge kwaliteit in het assortiment op. Service, persoonlijke aandacht en op maat gemaakte producten worden steeds relevanter evenals regionale, biologische en eerlijke producten.
- Mede door het almaar veranderende consumptiegedrag valt de aankoop en de consumptie van levensmiddelen steeds vaker samen. Supermarkten spelen op deze behoefte in, door 'ready to eat' producten aan te bieden en verse gerechten in de zaken te bereiden. Dit is één van de meest zichtbare vormen van *blurring* binnen de retail.
- De trend tot schaalvergroting zet zich door in vrijwel alle winkel- en horecabranches. Voor een rendabele bedrijfsvoering is een steeds groter winkelvloeroppervlak nodig. Dat geldt zeker voor de supermarktwereld. Supermarkten worden steeds grootschaliger, ook in kleinere plaatsen. Nieuwe full-service supermarkten hebben zelfs een gemiddelde omvang van 1.250 - 1.750 m² wvo.
- Het supermarktaanbod heeft een centrale rol in de dorps-, wijk- en buurtcentra. Supermarkten zijn door hun omvang en breedte van het assortiment veruit de belangrijkste publiekstrekker. De andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van de supermarkt(en). Mede omdat de consument het bezoek aan een supermarkt vaak combineert met het bezoek aan ander aanbod.
- De concurrentie voor (traditionele) supermarkten neemt toe. Enerzijds komen er door branchevervaging steeds meer aanbieders op de markt met een dagelijks assortiment, zoals Ikea, Hema en Action, of de integratie van La Place door Jumbo. Tegelijkertijd groeit ook het aandeel online.
- In navolging van de schaalvergroting en de prijzenoorlog in de supermarktbranche hebben kleinschalige supermarkten, niet onderscheidende versspeciaalzaken op minder goede locaties en winkelstrips zonder eigentijdse supermarkt het moeilijker gekregen. Toch bestaan er ook ontwikkelmogelijkheden, bijvoorbeeld voor conceptontwikkeling en verdere profilering. Door het gewijzigde consumentengedrag ontstaan er interessante nieuwe markten.

¹³ Rabobank cijfers en trends, Supermarkten, geciteerd maart 2019.

Relatie trends en ontwikkelingen en beoogde initiatief

- Het initiatief van Albert Heijn in Heeze past binnen de huidige trends en ontwikkelingen, door een bestaande supermarkt te verplaatsen zodat beter kan worden voorzien in de behoeften van de consument (o.a. moderne inrichting en uitstraling, uitgebreide keuzemogelijkheden, goede parkeervoorzieningen, voldoende bewegingsruimte in de winkel). Meer ruimte voor het assortiment betekent immers meer aanbod en keuzemogelijkheden voor de consument.
- Bovendien draagt het initiatief bij aan een versterking van het centrum van Heeze. In de huidige ontwikkelingen is het essentieel dat voorzieningen meer geclusterd worden en een centrumgebied beschikt over een compleet en compact voorzieningenaanbod. De verplaatsing van Albert Heijn realiseert een halterstructuur in het centrum van Heeze waardoor het toekomstperspectief voor het aanbod in het centrum van Heeze wordt gewaarborgd.

3.2 Plannen en initiatieven

De gemeente Heeze-Leende heeft de ambitie om een twee supermarkt (discounter) te realiseren in het centrum van Heeze. De plannen hebben (nog) geen harde status. In de omgeving van Heeze spelen daarnaast ook een aantal initiatieven:

- De Lidl in winkelcentrum de Coevering (gemeente Geldrop-Mierlo) verhuist in 2020 naar de Wielewaal. Daarmee komt het pand in de Coevering leeg te staan. Als er zich weer een gegadigde meldt voor het vestigen van een supermarkt in winkelcentrum de Coevering, stelt de gemeente Geldrop-Mierlo zich positief op.¹⁴
- Aldi Braakhuizen-Zuid (gemeente Geldrop-Mierlo) wil verhuizen. Er wordt nog gezocht naar een andere plek in Geldrop. Volgens Aldi is de huidige locatie niet klantvriendelijk genoeg.¹⁵
- Op Nieuwstraat 95 in Budel is het plan om een supermarkt te realiseren. Het college van de gemeente Cranendonck heeft hiervoor een vergunning verleend.¹⁶

3.3 Beleidsanalyse

In deze paragraaf wordt in hoofdlijnen ingegaan op relevante beleidskader met betrekking tot detailhandelsontwikkelingen. In bijlage 1 is een uitgebreide samenvatting van de beleidskaders opgenomen.

Provinciaal beleid (Structuurvisie ruimtelijke ordening, Verordening ruimte Noord-Brabant)

- Het provinciaal beleid streeft naar een vitale en toekomstige detailhandelsstructuur. Het is hierbij van belang om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande winkelgebieden.
- Het beoogde plan van de Albert Heijn in Heeze sluit aan bij bovenstaande hoofddoelstelling uit het provinciaal beleid. De beoogde verplaatsing van Albert Heijn draagt bij aan het versterken van het centrum van Heeze door de belangrijke trekkers binnen het centrum beter te verspreiden over de

¹⁴ ED, Winkelcentrum de Coevering in Geldrop kan supermarkt krijgen, juni 2019.

¹⁵ ED, Aldi Braakhuizen-Zuid wil snel verhuizen, juni 2019.

¹⁶ ED, Cranendonck geeft met tegenzin alsnog groen licht voor extra supermarkt Budel, april 2019.

Kapelstraat, en zo een halterstructuur te creëren. De winkels tussen de halters kunnen hiervan profiteren en bezoekers worden beter gespreid over het hele centrum van Heeze. Hiermee wordt ook de toekomstbestendigheid van het centrum vergroot.

- Bovendien is in de Verordening ruimte Noord-Brabant opgenomen dat een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie. Van het laatste is vanwege de aard van het initiatief van Albert Heijn geen sprake.

Regionaal beleid (Regionale detailhandelsvisie MRE)

- Een van de hoofduitgangspunten van het regionaal beleid is het concentreren en clusteren van detailhandel in de bestaande winkelgebieden. Bovendien moeten nieuwe detailhandelsonwikkelingen aantoonbaar kwaliteit toevoegen en de structuur versterken. Heeze-centrum is aangewezen als kernverzorgend centrum met een lokaal verzorgingsgebied.
- Het beoogde initiatief past binnen het regionaal beleid. De beoogde verplaatsing van Albert Heijn draagt bij aan het versterken van het aanbod in het centrum van Heeze door de belangrijkste trekkers te situeren in een halterstructuur. Zo wordt de bestaande detailhandelsstructuur versterkt. Als onderdeel van de verplaatsing wordt de Albert Heijn-supermarkt uitgebreid en gemoderniseerd waardoor het dagelijkse artikelenaanbod in Heeze in kwalitatieve en kwantitatieve zin wordt versterkt.

Lokaal beleid (Detailhandelsvisie A2-gemeenten)

- Volgens het lokale beleid moeten nieuwe ontwikkelingen in de A2-gemeenten gericht zijn op een versterking van de gewenste structuur. In de gewenste, toekomstige structuur is Heeze-centrum aangemerkt als bovenlokaal centrumgebied, met als kenmerk 'boodschappen plus'. De belangrijkste opgave is om het aanbod in het hart van het centrum te versterken, ten koste van het winkel-aanbod aan de randen. Het centrum moet over voldoende gratis parkeergelegenheid beschikken. Ook is in Heeze-centrum de komst van een tweede supermarkt wenselijk (discounter). De supermarkten hebben bij voorkeur een moderne omvang naar huidige maatstaven.
- De beoogde verplaatsing van Albert Heijn naar de Kapelstraat 35 draagt bij aan het creëren van een halterstructuur waarvan het aanbod in het hart van Heeze kan profiteren, in lijn met de ambities in de detailhandelsvisie A2-gemeenten. Daarnaast worden voldoende parkeermogelijkheden toegevoegd waardoor de parkeerdruk in het centrum van Heeze wordt verlaagd. Bovendien sluit het initiatief vanwege de uitbreiding naar circa 1.631 m² wvo aan bij de wens om in Heeze-centrum te beschikken over een supermarkt van moderne omvang naar huidige maatstaven.

Conclusie beleidskader

In het provinciaal, regionaal en lokaal beleid worden als belangrijkste uitgangspunten het clusteren van detailhandel en het versterken van de bestaande structuur genoemd. De beoogde verplaatsing van Albert Heijn naar de locatie Kapelstraat 35 draagt bij aan het versterken van het aanbod door het introduceren van een halterstructuur in het centrum. Het gebied tussen de trekkers wint zo aan aantrekkingskracht. Bovendien geeft het initiatief invulling aan de lokale ambitie om te beschikken over een supermarkt van moderne omvang naar huidige maatstaven. Het initiatief levert zo een positieve bijdrage aan het creëren van een toekomstbestendig centrum in Heeze.

4. DISTRIBUTIEVE UITBREIDINGSRUIMTE EN EFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de achtergronden en overwegingen gegeven bij de conclusie dat de beoogde ontwikkeling aansluit op een behoefte. Ook wordt ingegaan op de conclusie dat de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

4.1 Uitgangspunten distributieve berekening

In de volgende tabel zijn de uitgangspunten voor de economische analyse weergegeven.

Tabel 4.1: Uitgangspunten analyse sector dagelijkse artikelen

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	2019: 15.964 inwoners 2030: 15.900 inwoners	CBS Statline (2019), Bevolkingsprognose PBL/CBS (2019)
Bestedingen per hoofd dagelijkse sector (€)	- Landelijk gemiddelde is € 2.751,- per persoon per jaar. - Het besteedbaar inkomen in de gemeente Heeze-Leende ligt gemiddeld -2% lager dan het landelijk gemiddelde. Er wordt daarom een correctie op de bestedingen toegepast. Na correctie worden de bestedingen € 2.730,-.	Notitie omzetkengetallen 2018 (Detailhandel.info) CBS (2017), gemiddeld besteedbaar inkomen
Koopkrachtbinding	78%	Koopstromenonderzoek en ervaring BRO
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	10%	Koopstromenonderzoek en ervaring BRO
Passende gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 7.178,- per m² wvo	Notitie omzetkengetallen 2018 (Detailhandel.info), 5-jaars gemiddelde gecorrigeerd door BRO

Bestedingen

In algemene zin nemen de bestedingen in de dagelijkse sector al jaren toe. De verwachting is dat deze ontwikkeling zich de komende jaren voortzet. Er moet ook rekening gehouden worden met de toename van online verkoop van dagelijkse goederen. Hoewel het aandeel online in de dagelijkse sector nog relatief beperkt is, neemt dit wel toe. In het distributieve model strepen wij deze effecten tegen elkaar weg.

Toekomstige koopstromen

- Door de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn is het de verwachting dat er iets meer koopkracht uit de eigen gemeente gebonden kan worden. Aangezien het geen nieuwe aanbieder betreft maar een verplaatsende supermarkt (vanuit een ander deel van dezelfde straat), gaan wij uit

van een toekomstige koopkrachtbinding van 80% (minimaal scenario). Er zal altijd rekening moeten worden gehouden met afvloeiing naar elders, zoals naar Geldrop, Valkenswaard en Eindhoven-Zuid.

- Daarnaast is in de berekeningen een toekomstscenario (maximaal scenario) opgenomen waarbij rekening wordt gehouden met de invulling van een tweede centrumsupermarkt in het achterblijvende Albert Heijn-pand. Wij verwachten dat de koopkrachtbinding zal stijgen als gevolg van de ontwikkeling van twee supermarkten in het centrum van Heeze. In het beleid wordt er naar gestreefd dat dit een discountsupermarkt betreft, complementair aan de reeds gevestigde supermarkten in Heeze (Albert Heijn en Coop). Bij de realisatie van een tweede centrumsupermarkt in Heeze gaan wij uit van een maximaal haalbare toekomstige koopkrachtbinding op gemeentelijk niveau van 85%.
- Bij een hogere koopkrachtbinding neemt de totale omzet toe waardoor ook de absolute toevloeiing toeneemt. Het percentage toevloeiing wordt daardoor in beide toekomstige scenario's gelijk gehouden ten opzichte van de huidige situatie, namelijk 10%.

Passende gemiddelde norm

De gemiddelde landelijke vloerproductiviteit voor een goed functioneren is 10% naar beneden bijgesteld, op circa € 7.178 per m² wvo. Hiervan wordt uitgegaan aangezien de gemiddelde vloerproductiviteit van supermarkten in kleinere kernen zoals Heeze doorgaans ook op een lager niveau kan functioneren dan het landelijk gemiddelde, vanwege bijvoorbeeld lagere huurprijzen, kleinschaligere winkels, etc.

4.2 Economisch functioneren dagelijkse artikelen

Huidige en toekomstige marktomstandigheden

Op basis van de vraag- en aanbodanalyse van de bestaande situatie in de dagelijkse artikelen sector is een benadering gemaakt van het huidig en toekomstig (2030) economisch functioneren. In de volgende tabel is het huidig en toekomstig functioneren van het dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Heeze-Leende weergegeven.

Tabel 4.2: Benadering huidig en toekomstig functioneren dagelijkse sector gemeente Heeze-Leende

	Huidig (2019)	Toekomstig (2030) Minimaal scenario	Toekomstig (2030) Maximaal scenario
Aantal inwoners	15.964	15.900	15.900
Bestedingen per hoofd (€)	2.730	2.730	2.730
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	43,6	43,4	43,4
Koopkrachtbinding	78%	80%	85%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	34,0	34,7	36,9
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	10%	10%	10%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	3,8	3,9	4,1
Totale besteding (€ mln.)	37,8	38,6	41,0
Huidig winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	5.831	5.831	5.831
Omzet per m² wvo (€)	6.500	6.625	7.050
Gemiddelde vloerproductiviteit / norm (€ per m ² wvo)	7.178	7.178	7.178

- In de huidige situatie bedraagt de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector circa € 6.500 per m² wvo, dit ligt circa 9% onder het gewogen landelijk gemiddelde van € 7.178 per m² wvo. Een eventuele toevoeging van aanbod in de dagelijkse sector moet goed overwogen worden, omdat er theoretisch geen sprake is van distributieve uitbreidingsruimte. Uit de analyse komt naar voren dat het dagelijkse aanbod per 1.000 inwoners relatief beperkt is in de gemeente Heeze-Leende. Toch functioneert dit aanbod onder de gewogen landelijke norm. Een verklaring hiervoor ligt in het feit dat de gemeente Heeze-Leende relatief weinig toevloeiing van buiten aantrekt vanwege de relatief geïsoleerde ligging, maar gelijktijdig te maken heeft met redelijk wat afvloeiing.
- **Minimaal scenario:** tot 2030 zal het inwonertal in de gemeente Heeze-Leende beperkt afnemen (afname consumentendraagvlak). De verwachting is dat de koopkrachtbinding beperkt zal toenemen als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn. De toekomstige vloerproductiviteit komt op € 6.625 per m² wvo te liggen, oftewel circa 8% onder het gewogen landelijk gemiddelde. Ten opzichte van het huidige functioneren ligt de toekomstige vloerproductiviteit in het minimale scenario circa 2% hoger.
- **Maximaal scenario:** tot 2030 zal het inwonertal beperkt afnemen (afname consumentendraagvlak), maar verwachten we gelijktijdig een relatief sterke toename van de koopkrachtbinding als gevolg van de uitbreiding van Albert Heijn en de komst van een nieuwe supermarkt. Door hiermee rekening te houden, komt de toekomstige vloerproductiviteit op € 7.050 per m² wvo te liggen, circa 2% onder het gewogen landelijk gemiddelde van € 7.178 per m² wvo. Ten opzichte van het huidige functioneren ligt de toekomstige vloerproductiviteit in het maximale scenario circa 8% hoger.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De bevolkingsontwikkeling kan anders gaan, bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief. In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

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

4.3 Effectenanalyse

Duurzame ontwrichting

In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of nieuwe initiatieven resulteren in duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Hierbij gaat het om het directe consumentenbelang op de lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Essentieel is dat de consument moet blijven beschikken over een 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. Bij duurzame ontwrichting gaat het dus om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Omzeteffecten planinitiatief

- In het minimale scenario wordt rekening gehouden met het verplaatsen en uitbreiden van de Albert Heijn-supermarkt. Hierdoor neemt het functionele aanbod in de dagelijkse sector in de gemeente Heeze-Leende toe met circa 675 m² wvo. Door rekening te houden met de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn komt de toekomstige vloerproductiviteit op circa € 5.950 per m² wvo te liggen, oftewel een omzeteffect van circa -8% ten opzichte van de huidige vloerproductiviteit.
- In het maximale scenario wordt rekening gehouden met de verplaatsing/uitbreiding van de Albert Heijn en de invulling van het achterblijvende pand met een nieuwe supermarkt. Hierdoor neemt het functionele aanbod in de dagelijkse sector binnen de gemeente Heeze-Leende toe met circa 1.631 m² wvo. Door rekening te houden met de verplaatsing/uitbreiding van Albert Heijn en de realisatie van een nieuwe supermarkt, komt de toekomstige vloerproductiviteit op € 5.500 per m² wvo te liggen, een effect van circa -15% op de huidige vloerproductiviteit.
- Afhankelijk van het al dan niet invullen van het achterblijvende Albert Heijn-pand moet worden uitgegaan van een omzeteffect van circa -8% tot -15%. Dit omzeteffect zal zich spreiden over de hele gemeente Heeze-Leende. Dit betekent dat de verwachting is dat voor alle zaken in de dagelijkse sector in de gemeente Heeze-Leende een beperkt effect op de omzet zal plaatsvinden. Het is de verwachting dat met name de bestaande supermarkt (Coop) in Heeze en dagelijkse speciaalzaken buiten de hoofdstructuur (centrum Heeze) effecten zullen ondervinden van het beoogde planinitiatief. Navolgend wordt ingegaan in hoeverre deze effecten aanvaardbaar zijn voor ruimtelijk relevante aspecten, zoals de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat.
- Een nuance op het bovenstaande is dat dit omzeteffect deels terecht zal komen bij de Albert Heijn-supermarkt zelf en niet volledig bij andere aanbieders. In de huidige situatie heeft de supermarkt een relatief hoge vloerproductiviteit vanwege de relatief hoge omzet en beperkte winkel-vloeroppervlakte. De hoge omzetsdruk is o.a. aanleiding voor de uitbreiding van de supermarkt. Bij een vergroting van het wvo van de supermarkt zal de vloerproductiviteit dan ook dalen waardoor de supermarkt zelf een deel van het berekende omzeteffect zal opvangen.

Ruimtelijk-functionele effecten

De verplaatsing en uitbreiding van de Albert Heijn in Heeze heeft een aantal effecten op de detailhandelsstructuur, consumentenverzorging en de leegstand. Navolgend worden deze benoemd.

- *Versterking detailhandelsstructuur:* het versterken van de bestaande structuur wordt als belangrijkste uitgangspunt genoemd in het provinciaal, regionaal en lokaal beleid. Voor de toekomst wordt in het beleid ingezet op het versterken van het centrum van Heeze. De beoogde verplaatsing van Albert Heijn is een eerste stap door een halterstructuur te creëren in het centrum van Heeze met belangrijke trekkers aan de noordzijde (Albert Heijn) en zuidzijde (Action, Hema, Kruidvat) van de Kapelstraat. De winkels in het tussengebied profiteren van deze halterstructuur aangezien bezoekers beter gespreid worden over het centrumgebied en de aantrekkingskracht van het centrum groeit. Met de beoogde uitbreiding van de supermarkt wordt de positie van de supermarkt binnen de detailhandelsstructuur van de gemeente Heeze-Leende behouden en verder versterkt. Per saldo heeft het initiatief van Albert Heijn een positief effect op de detailhandelsstructuur, omdat het centrum van Heeze wordt versterkt.
- *Versterking consumentenverzorging:* de omvang van de Albert Heijn-supermarkt aan de Kapelstraat 69 is aan de kleine kant (956 m² wvo) en de parkeermogelijkheden zijn beperkt. De hedendaagse consument kiest steeds vaker voor een bezoek aan de grotere, goed bereikbare supermarkten met voldoende parkeermogelijkheden. Het initiatief van Albert Heijn draagt bij aan het versterken van de consumentenverzorging door een bestaande supermarkt te verplaatsen en uit te breiden zodat deze beter kan voorzien in de behoeften van de consument (o.a. moderne inrichting en uitstraling, uitgebreide keuzemogelijkheden, goede parkeervoorzieningen, voldoende bewegingsruimte in de winkel). Indien een andere supermarkt of andere dagelijkse speciaalzaken zouden verdwijnen in Heeze is het effect op de consumentenverzorging niet onaanvaardbaar, omdat er een moderne Albert Heijn terugkomt. Indien het achterblijvende Albert Heijn pand wordt ingevuld met een (eventueel discount) supermarkt, nemen de keuzemogelijkheden voor de consument ook bij het verdwijnen van aanbod per saldo toe. Dit is een positief effect.
- *Leegstand:* de winkelleegstand in de gemeente Heeze-Leende is relatief hoog, zowel in aantal verkooppunten als in omvang. Het initiatief leidt tot een omzeteffect van circa -8% tot -15%. Het omzeteffect zal zich spreiden over de gemeente Heeze-Leende, maar de kans op leegstand als gevolg van het verdwijnen van zaken is niet uit te sluiten. Het is de verwachting dat met name de bestaande supermarkt (Coop) in Heeze en dagelijkse speciaalzaken buiten de hoofdstructuur (centrum Heeze) effecten zullen ondervinden van het beoogde planinitiatief.
 - Het eventueel leegkomen van het Coop-pand heeft geen onaanvaardbare effecten op de leegstand en detailhandelsstructuur, aangezien het een solitaire supermarkt betreft. In de omgeving van de supermarkt ligt een fitnesscentrum en een frituurzaak die niet afhankelijk zijn van de aanwezigheid van de supermarkt. Bovendien is het pand niet van dien aard dat herinvulling en/of transformatie niet mogelijk is. Ook zijn er ruime bestemmingsplanmogelijkheden aanwezig. Het eventueel leegkomen van het pand brengt daarom geen onaanvaardbare effecten op de leegstand met zich mee.
 - Ook dagelijkse speciaalzaken in Heeze (buiten de hoofdstructuur) zullen naar verwachting effecten ondervinden. Een dergelijk omzeteffect van -8% tot -15% heeft tot gevolg dat de vloerproductiviteit daalt. Dit betekent naar waarschijnlijkheid dat niet alle zaken goed kunnen blijven functioneren, ondanks dat het effect zich zal spreiden over de hele gemeente Heeze-Leende. Echter, voor de zaken in het centrum is de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn per saldo positief aangezien de zaken kunnen profiteren van de gecreëerde halterstructuur in het centrum van Heeze. Met de versterking van het centrum wordt niet alleen het toekomstperspectief van de supermarkt, maar ook het toekomstperspectief van overige zaken in het centrum van Heeze versterkt. Het is daarom de verwachting dat met name zaken buiten

het centrum van Heeze effecten zullen ondervinden van het initiatief. In het beleid van de gemeente Heeze-Leende wordt ingezet op het versterken van voorzieningen in het centrum. Het verdwijnen van solitaire winkels buiten het centrum heeft daarmee geen onaanvaardbare effecten op de detailhandelsstructuur, consumentenverzorging en leegstand.

- Tot slot bevinden zich op de planlocatie ook winkels/centrumfuncties die plaats zullen maken voor de Albert Heijn. Het gaat om een fietsenzaak, sport- en fitnesscentrum, tankstation, oud garagebedrijf (leegstand) en een oude woning in gebruik als tweedehandswinkel. Naar verwachting zal een deel van deze voorzieningen elders in de gemeente een nieuwe plek vinden. Zo wordt een nieuwe invulling gegeven aan leegstaande (winkel)ruimte.
- *Woon-, leef- en ondernemersklimaat:* Mede op basis van het bovenstaande zijn onaanvaardbare effecten op het woon- en leefklimaat niet te verwachten. Per saldo draagt het initiatief juist positief bij aan het woon- en leefklimaat, omdat het centrumgebied van Heeze wordt versterkt en een ‘lelijke plek’ (tankstation, voormalig garagebedrijf) in het centrum van Heeze wordt herontwikkeld. Het centrumgebied van Heeze wordt versterkt door de realisatie van een halterstructuur, wat de leefbaarheid en consumentenverzorging ten goede komt.

Conclusie effectenanalyse

Het planinitiatief resulteert in een versterking van de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging in de gemeente Heeze-Leende. Het centrum van Heeze wordt versterkt door het initiatief. Dit maakt dat het niet de verwachting is dat er bestaande zaken in het centrum zullen moeten sluiten: zij profiteren juist van de beoogde halterstructuur in het centrum van Heeze, zeker als een tweede (discount)supermarkt zich vestigt in het centrum. Het zijn dan ook met name solitaire dagelijkse winkels die mogelijk effecten zullen ondervinden van het initiatief. De verwachte omzeteffecten zullen zich spreiden over zaken binnen de gemeente Heeze-Leende. Hoewel een toename van de leegstand niet uit te sluiten is, zal deze leegstand vanwege de locatie van de zaken buiten de hoofdstructuur (centrum Heeze) niet onaanvaardbaar zijn.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Beleidskaders

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010, herziening 2014

De Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 beschrijft dat de provincie Noord-Brabant streeft naar een robuuste, economisch levensvatbare, voorzieningenstructuur. Vanwege de verwachte geringe groei van de bevolking is er beperkte ruimte voor de uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen. Daarom is het belangrijk zorgvuldig om te gaan met de bestaande winkelcentra. Dit is een primair verantwoordelijkheid van de gemeenten. Regionale afstemming rondom ontwikkelingen vindt plaats via de regionale ruimtelijke overleggen.

Verordening ruimte Noord-Brabant, geconsolideerd januari 2019

De provincie vindt een vitale en toekomstbestendige detailhandelsstructuur van groot belang. Vanwege de schaalvergroting is de detailhandel niet meer uitsluitend een lokale, maar een bovenlokale of regionale aangelegenheid. De voornaamste taak van de provincie is om (ruimtelijke) ontwikkelingen van detailhandelslocaties regionaal en bovenregionaal af te stemmen.

In de Verordening ruimte is het volgende opgenomen voor wat betreft detailhandelslocaties:

1. Een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie.
2. Onder een bovenregionale detailhandelslocatie als bedoeld in het eerste lid, wordt begrepen een detailhandelslocatie waarbij:
 - a. uit onderzoek blijkt dat ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 kilometer vanaf de beoogde detailhandelslocatie; of
 - b. het te verwachten aantal bezoekers ten minste 2.500.000 per jaar bedraagt.
3. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen.

Conclusie provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant streeft naar een toekomstbestendige detailhandelsstructuur. De beoogde verplaatsing van Albert Heijn draagt bij aan het versterken van het aanbod in het centrum van Heeze door het introduceren van een halterstructuur met belangrijke trekkers. Dit is nodig om voldoende toekomstbestendig te zijn. Daarmee sluit het beoogde plan aan bij de hoofddoelstelling vanuit het provinciaal beleid. Bovendien leidt de verplaatsing en uitbreiding van de Albert Heijn niet tot een bovenregionale detailhandelslocatie, wat betekent dat kan worden voorzien in een ontwikkeling.

Regionaal beleid

Regionale detailhandelsvisie Metropoolregio Eindhoven, juni 2015

De detailhandelsstructuur in de Metropoolregio Eindhoven is opgebouwd uit verschillende lagen.

1. Het centrum van Eindhoven en Ekkersrijt vormen de top van de piramide. Beiden hebben een bovenregionale functie.
2. De tweede laag bestaat uit regionaal en bovenlokaal verzorgende centra. Hieronder vallen de centra van Helmond, Veldhoven, Valkenswaard, Deurne en Bladel en Budel. Ook de Engelseweg in Helmond heeft een bovenlokale functie als PDV-locatie.
3. Daarna volgen de grote en kleine kernverzorgende centra, de belangrijkste winkelcentra in de kernen met een lokaal verzorgingsgebied.
4. De onderste laag van de piramide zijn de wijk- en buurtcentra (inclusief kerkdorpen).
5. Naast alle centra zijn er in de regio diverse PDV-locaties. Op Ekkersrijt en de Engelseweg na hebben deze locaties veelal een lokaal verzorgingsgebied.

Om een goed voorzieningenniveau voor de inwoners van de regio te creëren is het van belang om de regionale en bovenregionale aantrekkingskracht van de regio te versterken en te zorgen voor een excellent basisvoorzieningenniveau. De volgende regionale afspraken zijn voor de toekomst geformuleerd:

- Detailhandel wordt geconcentreerd/geclusterd in bestaande winkelgebieden (ruimtelijke concentratie) om zo de hoofdstructuur te behouden en te versterken.
- Nieuwe detailhandelsontwikkelingen moeten passen bij het verzorgingsgebied en aantoonbaar kwaliteit toevoegen en de structuur versterken.
- Nieuwe detailhandelsontwikkelingen vinden in principe alleen plaats in de concentratiegebieden of op plekken waar dat voor de leefbaarheid noodzakelijk is.
- Supermarkten worden gerealiseerd in of aan de rand van bestaande winkelgebieden.
- Solitaire supermarkten op bedrijventerreinen/perifere detailhandelslocaties zijn niet toegestaan.
- Perifere detailhandel (PDV) met een bovenlokale impact wordt geclusterd op bestaande locaties, er worden in principe geen nieuwe PDV-locaties met een bovenlokale functie toegevoegd.
- Er komt geen Retail Park of mega mall in de regio.
- Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid voor de consument zijn toegestaan op bedrijventerrein (passen in reguliere bestemming).
- Zuivere afhaalpunten worden geconcentreerd op bestaande detailhandelslocaties of op een kruispunt van passanten.

Conclusie regionaal beleid

In het regionaal beleid is Heeze aangewezen als kernverzorgend centrum met een lokaal verzorgingsgebied. Een van de uitgangspunten van het beleid is het concentreren en clusteren van detailhandel in bestaande winkelgebieden. Bovendien moeten nieuwe detailhandelsontwikkelingen aantoonbaar kwaliteit toevoegen en de structuur versterken. De beoogde verplaatsing van Albert Heijn draagt bij aan het versterken van detailhandel in het centrum van Heeze door de inzet op een halterstructuur met Albert Heijn als belangrijkste trekker aan de noordzijde. Als onderdeel van de verplaatsing wordt

de Albert Heijn-supermarkt uitgebreid en gemoderniseerd waardoor het dagelijkse artikelenaanbod in Heeze in kwantitatieve en kwalitatieve zin wordt versterkt.

Lokaal beleid

Detailhandelsvisie A2-gemeenten, februari 2015

De A2-gemeenten maken onderdeel uit van een grotere regionale samenwerking binnen de Metro-poolregio Eindhoven. In deze rapportage wordt specifiek gekeken naar toekomstige kansen en noodzakelijke keuzes om de detailhandelsstructuur in de A2-gemeenten (Valkenswaard, Heeze-Leende, Cranendonck) realistisch te versterken.

In de visie wordt het centrum van Heeze apart vermeld. Kenmerkend voor Heeze-centrum is het lang-gerekte aanbod aan één lint waardoor er geen sprake is van typisch winkelen. Het lint wordt regelmatig doorbroken door andere functies, zoals wonen. Het centrum beschikt over diverse speciaalzaken en de uitstraling is op orde. Daar staat tegenover dat er sprake is van langgerekt aanbod, bovengemiddelde leegstand en slechts één supermarkt in het centrum.

Voor de toekomst wordt ingezet op het versterken van de bestaande hoofdwinkelcentra van de gemeenten (Valkenswaard, Budel en Heeze). Binnen de dagelijkse sector is de marktruimte voor een substantiële uitbreiding van het winkelaanbod niet aanwezig. Dit wil niet zeggen dat alles op slot moet worden gezet. Een uitbreiding van het boodschappenaanbod kan per saldo positief zijn voor de aantrekkingskracht van een centrum. De ontwikkelingen die er zijn moeten daarom gericht zijn op een versterking van de gewenste structuur (hoofdcentra), versterking van de koopkrachtbinding in de regio en het benutten van de spin-off tussen detailhandel en recreatie.

In de gewenste, toekomstige detailhandelsstructuur wordt Heeze-centrum aangemerkt als een boven-lokaal centrumgebied, 'boodschappen plus'. De bestaande situatie in Heeze voldoet in hoofdlijnen al aan het wenselijke profiel: accent op dagelijkse artikelen met aanvullend niet-dagelijks artikelenaanbod. Opgave nummer één is om het aanbod in het hart van het centrum te versterken, ten koste van het winkelaanbod aan de randen (verdichten in het hart en transformeren aan de randen). Ook is in Heeze-centrum de komst van een tweede supermarkt wenselijk, bij voorkeur in een aanvullend segment (discount). De supermarkten hebben bij voorkeur een moderne omvang naar huidige maatstaven en het centrum beschikt over voldoende gratis parkeergelegenheid.

Conclusie lokaal beleid

Nieuwe ontwikkelingen in de A2-gemeenten moeten gericht zijn op een versterking van de gewenste structuur. Heeze-centrum is aangemerkt als bovenlokaal centrumgebied, met als belangrijkste opgave om het aanbod te verdichten in het hart van het centrum en het transformeren van het aanbod aan de randen. De beoogde verplaatsing van Albert Heijn naar de Kapelstraat 35 draagt hieraan bij. Bovendien wordt door het initiatief aangesloten bij de wens om te beschikken over een supermarkt van moderne omvang naar huidige maatstaven, met bovendien voldoende parkeermogelijkheden.

Bijlage 2: Europese Dienstenrichtlijn

Het Europese Hof van Justitie heeft de prejudiciële vragen beantwoord¹⁷ die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) aan het Hof zijn voorgelegd over de Europese Dienstenrichtlijn (richtlijn 2006/123) in relatie tot detailhandel in goederen. Uit het antwoord volgt dat de Dienstenrichtlijn van toepassing is op de uitoefening van detailhandelsactiviteiten.

Voorwaarden vestigingsbeperking Dienstenrichtlijn

De Dienstenrichtlijn heeft als doelstelling dat dienstverleners in de Europese Unie zich onbelemmerd in een andere lidstaat kunnen vestigen of tijdelijk diensten kunnen verrichten. De vervolgvraag is dan of vestigingsbeperkingen zijn toegestaan die de uitoefening van detailhandelsactiviteiten beperken, zoals regels omtrent branchering, min./max. oppervlakte of max. aantal vestigingen. De Dienstenrichtlijn staat aan dergelijke beperkingen niet in de weg, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn inzake non-discriminatie, noodzakelijkheid en evenredigheid:

- non-discriminatie, doordat ze geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit, of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel;
- noodzakelijk, vanwege een dwingende reden van algemeen belang en;
- evenredig, doordat ze geschikt zijn voor hun doel, niet verder gaan dan nodig om hun doel te bereiken en het doel niet met andere, minder beperkende maatregelen kan worden bereikt.

Non-discriminatie, noodzakelijkheid en evenredigheid

De eis omtrent **non-discriminatie** is niet aan de orde, omdat de vestigingsbeperkingen voor eenieder gelden ongeacht nationaliteit of vestigingsland.

Verder kunnen vestigingsbeperkingen aan eis van **noodzakelijkheid** voldoen als de dwingende reden van algemeen belang is gericht op het behoud van de leefbaarheid van het (stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid.

Wanneer de vestigingsbeperkingen voldoen aan de eis noodzakelijkheid, is het vervolgens van belang dat deze **evenredig** zijn in relatie tot het doel ervan. Dat wil zeggen dat de vestigingsbeperkingen geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken, dat deze niet verder gaan dan nodig is en niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt. Van belang hierbij is dat vestigingsbeperkingen die opgenomen zijn in de planregels, in feite een regeling is met voorafgaande administratieve toestemming¹⁸. Het vaststellen van een planregeling is daarmee een evenredig middel om te bewerkstelligen dat gronden in het plangebied in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening worden gebruikt. Bij een andere regeling dan het stellen van een algemeen verbindend voorschrift vooraf bestaat het gevaar dat het toegestane gebruik of de toegestane bebouwing niet kenbaar is of, bijvoorbeeld bij controle achteraf, dat gronden op een zodanige wijze worden gebruikt of bebouwd dat de uiteindelijk gewenste bestemming niet meer kan worden verwezenlijkt. Oftewel, als de vestigingsbeperkingen niet worden opgenomen in de planregels kunnen ontwikkelingen plaatsvinden waarvan de (in

¹⁷ Bij arrest van 30 januari 2018 (ECLI:EU:C:2018:44)

¹⁸ Zie uitspraak van ABRvS van 2 mei 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BW4538)

ruimtelijke zin onaanvaardbare) gevolgen niet meer ‘teruggedraaid’ kunnen worden, waarmee het doel dan ook niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt.

Altijd al toets aan ‘goede ruimtelijke ordening’

Overigens, ook los van de Dienstenrichtlijn moet gemotiveerd worden dat vestigingsbeperkingen in een bestemmingsplan nodig zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, dat deze niet verder strekken dan nodig is om het doel te bereiken en dat doel ook niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt. Met de gebruikelijke toets aan ‘de goede ruimtelijke ordening’ zal dan ook in de meeste gevallen voldoende gemotiveerd zijn dat aan de Dienstenrichtlijn wordt voldaan.

