

Ladder voor duurzame verstedelijking

Centrumplan Sint Anthonis

<Status>



titel rapport
**Ladder voor duurzame
verstedelijking**

datum
8 december 2021

projectnummer
P2952

opdrachtgever
**Gemeente Sint Antho-
nis**

BRO
Projectleider
MO
Projectteam
FS

bron Kaft
BRO

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



*“Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,
maar om vrijheid te behouden en te vergroten.”
“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1.1 Inleiding	4	Retail algemeen	19
1.2 Initiatief	4	Wijzigend consumentengedrag	19
1.3 Locatie	4	Ontwikkelingen supermarkten	19
1.4 Opzet onderzoek	5	Betekenis trends voor planinitiatief	20
1.5 Conclusies	5	B2.4 Vigerend beleid	21
Ladder voor duurzame verstedelijking	5	Provinciaal beleid	21
Wonen	5	Regionaal beleid	21
Detailhandel	7	Gemeentelijk beleid	21
Geen onaanvaardbare effecten verwacht	8	Betekenis beleid voor planinitiatief	22
Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied	8	B2.5 Behoeftedagelijks aanbod	23
		Kwantitatieve behoefte	23
		Kwalitatieve behoefte en effecten	24
Bijlage 1: Analyse wonen	9		
B1.1 Kaderstellend beleid	9		
Provinciaal beleid	9		
Regionaal beleid	9		
Gemeentelijk beleid	9		
Conclusie beleidskaders	10		
B1.2 Kwantitatieve woningbehoefte	11		
Ruimtelijk verzorgingsgebied	11		
Kwantitatieve woningbehoefte	11		
Bevolkings- en huishoudensprognose	11		
Woningbehoefteprognose	11		
Aanbod	12		
Conclusie kwantitatieve behoefte	13		
B1.3 Kwalitatieve woningbehoefte	14		
Regionaal	14		
Lokaal	15		
Plan capaciteit	16		
Conclusie kwalitatieve behoefte	16		
Bijlage 2: Analysedetailhandel	17		
B2.1 Consumentendraagvlak	17		
B2.2 Dagelijkse aanbodstructuur	17		
B2.3 Trends en ontwikkelingen	19		

1.1 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie 'Oelbroeck' in Sint Anthonis te herontwikkelen. De beoogde ontwikkeling betreft verplaatsing en uitbreiding van een bestaande supermarkt en de toevoeging van maximaal 148 woningen. Mogelijk zal een deel van de woningen wordt bestemd ten behoeve van zorgwonen.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling echter niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', zoals bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Door de omvang van de ontwikkeling (>500 m² bvo detailhandel en meer dan 12 woningen) en de wijziging van de bestemming dient het initiatief te worden beschouwd als een '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."

1.2 Initiatief

Het initiatief betreft de verplaatsing en uitbreiding van supermarkt Jan Linders en de realisatie van 148 woningen. Jan Linders verplaatst van de huidige locatie aan De Merret naar

de nieuwe locatie op hoek van de Breestraat en de Remmersberg. De supermarkt breidt uit van circa 715 m² wvo (ca. 1.000 m² bvo) tot circa 1.650 m² wvo (ca. 2.150 m² bvo).

Functie	Programma	Uitbreiding
Detailhandel	Verplaatsing en uitbreiding Jan Linders	+ 935 m ² wvo

De woningbouwontwikkeling betreft een gevarieerd programma met diverse woningtypes (o.a. appartementen, grondgebonden woningen, levensloopbestendige woningen), zowel koop als huur en variërend van goedkoop tot middelduur. Het zwaartepunt binnen het programma ligt bij het middeldure segment, met name koop en in mindere mate huur. Een deel van de woningen wordt mogelijk bestemd voor zorgwonen. Het aantal reguliere woningen neemt in dat geval af.

Functie	Programma	Segment / eigendom
Omgeving supermarkt	13 appartementen	Middeldure huur: 11 Dure koop: 2
Wonen Breestraat	25 appartementen 2 vrijstaand	Middeldure huur / koop Dure koop
Wonen De Merret	42 appartementen	Middeldure huur / gevarieerd segment koop
Wonen Centraal	10 tweekappers 1 vrijstaand 4 appartementen	Middeldure/dure koop Dure koop Middeldure koop
Wonen Zuidoost	5 rijwoningen 14 appartementen	Middeldure koop Middeldure/dure koop
Wonen Noordoost	4 tweekappers 4 seniorenwoningen 12 rijwoningen	Dure koop Middeldure koop Middeldure koop
Emté	6 appartementen 6 studio's	Middeldure huur
Totaal	148 woningen	

Diverse woningen worden levensloopbestendig ontwikkeld. Dit betreft de patiowoningen, evenals de appartementen die per lift toegankelijk zijn. De eengezinswoningen zijn primair gericht op starters. De totale woningbouwontwikkeling betreft een gevarieerd programma en is daarmee geschikt voor diverse doelgroepen, waaronder senioren, starters, maar ook jonge gezinnen en doorstromers op de woningmarkt.

De voormalige EMTÉ supermarkt is reeds door Jan Linders verworven en de supermarktaanduiding op deze locatie komt te vervallen. De supermarktaanduiding op het pand van de bestaande Jan Linders blijft behouden en is daarmee een aandachtspunt met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen. Dit betreft namelijk harde plancapaciteit.

1.3 Locatie

De planlocatie betreft een inbreidingslocatie, gelegen op een centrale plek aan de noordkant van het centrumgebied en uitstekend ontsloten via de doorlopende weg (Breestraat). De locatie is in de huidige situatie een braakliggend terrein zonder duidelijke functie. De locatie wordt volledig omsloten door stedelijke functies, overwegend woningen, maar tevens een maatschappelijke instelling. Rond om het plangebied liggen tevens de bestemmingen 'maatschappelijk' en 'wonen'.

De beoogde planlocatie heeft in de huidige situatie de bestemmingen 'bedrijven', 'Centrum 1' en 'Centrum 2'. Rondom het plangebied liggen tevens de bestemmingen 'maatschappelijk' en 'wonen'. In de gemeentelijke structuurvisie is de betreffende locatie aangeduid als woningbouwlocatie. De ontwikkeling als geheel betekent een stevige opwaardering van de omgeving, zowel functioneel als ruimtelijk-fysiek. De woonfunctie sluit uitstekend aan bij de directe omgeving.

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 148 woningen en verplaatsing en uitbreiding van Jan Linders in Sint Anthonis te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag in dit onderzoek luidt als volgt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied is onderzocht. Tevens is een locatieafweging gemaakt ten aanzien van de ligging binnen/buiten bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020);
- Brabantse Omgevingsvisie (2018);
- Brabantse Agenda Wonen (2017);
- Regionale Agenda Wonen Noordoost-Brabant (2016);
- Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk (2018);
- Structuurvisie Kernen Sint Anthonis (2017);
- Monitor bevolking en wonen Noord-Brabant (2018);
- Locatus winkelgebiedenverkenner;
- Richtinggevende principes detailhandel (2019);
- Regionale detailhandelsvisie Noordoost-Brabant (2015);
- Detailhandelsvisie Land van Cuijk (2016);

1.5 Conclusies

Ladder voor duurzame verstedelijking

De beoogde verplaatsing en uitbreiding van Jan Linders en de toevoeging van 148 woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit het volgende:

1. Op basis van het bestemmingsplannen St. Anthonis Centrum (vastgesteld op 09-03-1991) en Sint Anthonis (vastgesteld op 18-06-2013) gelden op de planlocatie de bestemmingen 'bedrijven', 'centrum 1' en 'centrum 2'. Binnen deze bestemmingen is de beoogde ontwikkeling die voorziet in detailhandel en wonen in beginsel niet toegestaan. Een wijziging van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief dat voorziet de toevoeging van 148 woningen en verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt kan onder deze definitie worden geschaard.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Voor overige functies wordt in beginsel gesproken over een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' bij een nieuwe ruimtebeslag vanaf 500 m² bvo. De beoogde ontwikkeling voorziet in 148 woningen en een supermarkt krijgt van circa 2.150 m² bvo. Daarmee betreft de ontwikkeling als geheel nadrukkelijk een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Wonen

Passend binnen behoefte ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woningbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek is

de gemeente Sint Anthonis het primaire verzorgingsgebied. De subregio 'Het land van Cuijk' betreft het secundaire verzorgingsgebied. Het woningbouwinitiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Onderstaand volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing is opgenomen in bijlage 1 van dit rapport.

Ontwikkeling past binnen beleidskaders

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

- De provincie streeft naar een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op duurzame verstedelijking, onder meer door middel van inbreiding, herstructurering en transformatie. In behoefte in kwantitatieve zin is enorm en daarbij wordt ingezet op gevarieerd en aantrekkelijk woningaanbod én woonmilieus, die aansluiten bij de vraag van de consument.
- Het regionale beleid sluit hier nauw op aan. De kwantitatieve opgave is aanzienlijk. Woningbouwprogramma's dienen kwaliteit toe te voegen en idealiter is sprake van flexibiliteit binnen de plancapaciteit om in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt (o.a. veranderende woonwensen). Het Land van Cuijk wil zorgen voor voldoende én geschikte woonruimte.
- De gemeente Sint Anthonis wil een aantrekkelijk woongemeente blijven, met kwalitatief goede woningen. In elke kern is woningbouw mogelijk, afgestemd op de omvang van de kern en zo vele mogelijk binnen de dorpen. Goedkope koopwoningen en levensloopbestendigheid van woningen hebben meerwaarde, evenals ontwikkelingen die bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- De beoogde planlocatie 'Oelbroeck' is binnen het gemeentelijk beleid aangeduid als woningbouwlocatie, met een programmering van circa 40 woningen.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van circa 148 woningen voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte en kan redelijkerwijs worden ingepast in de harde plancapaciteit.

- De komende jaren neemt het inwonertal in de gemeente Sint Anthonis en ook in de subregio Land van Cuijk toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe dan het inwonertal. Dit heeft te maken met een toename van kleinschalige huishoudens, onder meer door vergrijzing en individualisering van de samenleving.
- Deze ontwikkeling resulteert in een kwantitatieve woningbehoefte. In de gemeente Sint Anthonis is tot 2030 sprake van een kwantitatieve woningbehoefte van circa 355 woningen (inclusief verwachte sloop). Rekening houdend met planvertraging en/of –uitval betekent dit een benodigde capaciteit van 462 woningen (130%).
- Daarnaast is op dit moment al sprake van een tekort aan woningen in de gemeente en regio. Het aantal nieuw gebouwde woningen in de gemeente is de afgelopen jaren beperkt geweest met over de periode 2012-2020 een gemiddelde van 18 woningen per jaar. Uit de bouwindicatoren die de provincie Noord-Brabant bijhoudt blijkt dat in de gemeente Sint-Anthonis het tekort aan woningen is opgelopen tot 355 (cumulatief periode 2005-2019), deels doordat de bevolking in de gemeente (en regio) de afgelopen jaren harder is gegroeid dan eerder voorspeld.
- De benodigde capaciteit van 462 woningen is kleiner dan de totale plancapaciteit van de gemeente (890 woningen). Dit betekent dat er meer plannen zijn dan waar behoefte aan is. Slechts 227 van de 890 woningen hebben echter een harde status. Dit betekent een restopgave van 235 woningen. Hierbij is geen rekening gehouden met het eerder genoemde tekort van 355 woningen, ontstaan door de beperkte groei van de woningvoorraad in de periode 2005-2019. Dit tekort kan niet een-op-een worden opgeteld bij de woningbehoefteprognose, maar

geeft wel aan dat er sprake is van een woningbehoefte in het verleden die nog niet vervuld is.

- Dit werkt ook door in de huidige woningbehoefte, waardoor het voor de hand ligt om de woningbehoefte naar boven bij te stellen. Bovendien werd in de provinciale prognose van 2017 nog uitgegaan van twee scenario's (hoog en laag, waarbij in het hoge scenario rekening wordt gehouden met een 'inhaaleffect'). Het hoge scenario ging uit van 455 woningen, 100 woningen meer dan de huidige woningbehoefteprognose (355 woningen).
- Gelet op het huidige tekort in de woningvoorraad, de prognose uit 2017 en de sterkere groei van de bevolking dan van te voren voorzien, is het reëel om uit te gaan van het hoge scenario. Dit resulteert in een benodigde plancapaciteit van 562 woningen ($355 \times 130\% + 100$ extra).
- Daarbovenop komt een extra behoefte vanuit wonen met zorg. Er ligt in de gemeente Sint Anthonis een opgave om 100 intramurale woningen en 95 geclusterde woningen te realiseren. Geclusterde woningen kunnen ook in de reguliere woningvoorraad worden gerealiseerd, aangezien het aangepaste woningen en nultredenwoningen betreft. Dit resulteert in een totale woningbehoefte van 657 woningen ($562 + 95$ extra).
- Min het aantal gerealiseerde woningen in 2020 (19) en de actuele harde plancapaciteit resteert een kwantitatieve behoefte aan 411 woningen in de hele gemeente.

Kwalitatieve behoefte

Het beoogde initiatief dat voorziet in een gevarieerd woonprogramma, bestaande uit onder meer appartementen, starterswoningen, levensloopbestendige woningen en stadwoningen, zowel koop als huur en variërend van goedkoop tot middeldure segment, geeft nadrukkelijk invulling aan een kwalitatieve behoefte.

- Op regionaal niveau wordt benadrukt de komende jaren meer vraag zal ontstaan naar huurwoningen, zowel in het sociale als het middeldure segment. Tevens is er toenemende behoefte aan appartementen en (goedkope) grondgebonden woningen die aantrekkelijk zijn voor (lagere) middeninkomens. Investeren in het middensegment is van belang gelet op de groeiende groep huishoudens met een middeninkomen.
- Binnen het Land van Cuijk zijn goedkope tot middeldure koopwoningen zeer kansrijk en in mindere mate zijn ook middeldure huurwoningen kansrijk. Op de lange termijn zijn deze segmenten nog altijd kansrijk en ontstaat ook behoefte aan gestapelde huurwoningen.
- Het Land van Cuijk krijgt de komende jaren te maken met stevige vergrijzing. De impact op de woningmarkt neemt toe en resulteert in een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen. Vergrijzing leidt tevens tot een vraag naar huurappartementen en ook die kunnen levensloopbestendig worden gerealiseerd (met lift).
- Tevens is sprake van behoefte aan goedkope tot middeldure eengezins koopwoningen (gezinnen) en aan vrije sector huur (beperkt aanbod in huidige situatie).
- De gemeente Sint Anthonis streeft naar een divers aanbod van kwalitatief goede woningen. Belangrijke opgaven zijn onder meer (levensloopbestendige) nultredenwoningen (vergrijzing), meer betaalbare woningen en huurwoningen in het middensegment.
- Deze behoefte komt vanuit doelgroepen die een belangrijke innemen binnen het beleid, namelijk starters, jonge gezinnen en ouderen.
- De bestaande harde plannen betreffen voornamelijk grondgebonden koopwoningen. In potentie sluit dit aan bij de behoefte, maar in de harde plannen wordt relatief sterk ingezet op (middel)dure grondgebonden koopwoningen. Dit terwijl nu al de verwachting is dat in dit seg-

ment op termijn een overschot ontstaat binnen de gemeente, wat realisatie in het dure koopsegment risicovol maakt. Voor toekomstige plannen is met name behoefte aan betaalbare en middeldure woningen (appartementen of grondgebonden), koop en in mindere mate huur. Huurwoningen zijn enigszins risicovol op de kortere termijn, maar minder op de langere termijn. De vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Sint Anthonis loopt geleidelijk terug. Op termijn volstaat het huidige aanbod voor het aantal woningzoekenden.

Detailhandel

Ontwikkeling sluit aan bij beleidskaders

De beoogde ontwikkeling van Jan Linders in het centrumgebied van Sint Anthonis past in grote lijnen binnen de vigerende provinciale, regionale en lokale beleidskaders.

- De ontwikkeling draagt bij aan de gewenste hoofddetailhandelsstructuur, namelijk versterking van lokaal verzorgende centrum van Sint Anthonis.
- Uitbreiding en optimalisering van het supermarktenaanbod draagt nadrukkelijk bij aan de gewenste kwaliteitsimpuls voor het centrum van Sint Anthonis.
- Het centrum van Sint Anthonis heeft een lokaal verzorgende functie waarin supermarkten de belangrijkste trekken zijn en behoud hiervan cruciaal voor het voortbestaan van andere voorzieningen. Uitbreiding en vernieuwing van het supermarktaanbod maakt het winkelaanbod én in het verlengde daarvan het lokaal verzorgende centrum van Sint Anthonis ook naar de toekomst toe aantrekkelijk voor de consument.
- Kwalitatieve versterking van de bestaande structuur past tevens binnen het subregionale beleid van het Land van Cuijk. Het centrum van Sint Anthonis behoort binnen het Land van Cuijk tot de hoofdstructuur met in de basis een functie voor dagelijkse boodschappen en overige frequente en gerichte aankopen.

- Behoud van detailhandel en horeca in de dorpskernen wordt door de gemeente gefaciliteerd. Het op peil houden van voorzieningen is op lokaal niveau is van belang voor de leefbaarheid. De gemeente streeft ernaar om supermarkten te behouden vanwege hun trekkracht.
- De omvang van de supermarkt in Sint Anthonis is beperkt. Uitbreiding is gewenst en de gemeente is bereid om mee te denken over verplaatsing. Verplaatsing naar de beoogde locatie is ruimtelijk (voldoende fysieke ruimte) en verkeerskundig (ontsloten aan doorlopende weg) mogelijk.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde uitbreiding van supermarkt Jan Linders geeft invulling aan een kwantitatieve behoefte.

- Het economisch functioneren van dagelijkse winkels in de gemeente Sint Anthonis is relatief hoog en er is voldoende ruimte voor uitbreiding van Jan Linders. Ook na uitbreiding van Jan Linders ligt het economisch ligt het economisch functioneren naar verwachting boven het landelijk gemiddelde en bestaat er nog economische ruimte voor uitbreiding.
- Dit betekent dat er in theorie voldoende omzet te behalen is voor alle dagelijkse aanbieders en dat geen leegstand wordt verwacht. Het is natuurlijk niet uit te sluiten dat kleinere, dan wel verouderde winkels verdwijnen, maar dit is deels een autonoom proces.

Kwalitatieve behoefte

In kwalitatieve zin is de beoogde uitbreiding en modernisering van Jan Linders een zeer wenselijke ontwikkeling.

- Sint Anthonis heeft in toenemende mate een functie voor dagelijkse boodschappen, primair voor inwoners van de eigen gemeente. Tegelijkertijd is het dagelijks aanbod redelijk beperkt. De beoogde uitbreiding van Jan Linders

versterkt het dagelijks aanbod aanzienlijk en daarmee ook de boodschappenfunctie van Sint Anthonis.

- Supermarkten zijn binnen het dagelijkse winkelaanbod de belangrijkste publiekstrekken. Het supermarktaanbod in Sint Anthonis is echter beperkt, met twee relatief kleine servicesupermarkten en een kleine buurtsupermarkt. Uitbreiding en modernisering van Jan Linders is daarom zeer wenselijk. Het draagt bij aan de consumentenverzorging in de gemeente én de toekomstbestendigheid van de supermarkt.
- Bovendien zijn stevige supermarkten een belangrijke voorwaarde om bezoekers naar het centrum te (blijven) trekken. Daarmee dragen ze bij aan de vitaliteit van het centrum en bieden ze perspectief om andere (nabijgelegen) voorzieningen zo veel mogelijk in stand te houden.

Aandachtspunten ontwikkeling Jan Linders

In relatie tot de beoogde ontwikkeling gelden de volgende aandachtspunten:

- Gezien de omvang van de uitbreiding dient regionale afstemming plaats te vinden.
- De ontwikkeling resulteert per saldo in uitbreiding van winkelmeters. Daarbij geldt wel dat de winkelfunctie op de locatie van de voormalige EMTÉ supermarkt komt te vervallen.
- Op de huidige locatie van Jan Linders blijven mogelijkheden voor detailhandel én een supermarkt vooralsnog behouden. Dit betreft harde plancapaciteit en biedt in theorie mogelijkheid voor nieuwvestiging van winkels en zelfs een supermarkt. Uitbreiding van winkelaanbod is beleidsmatig echter niet gewenst. Voor een extra supermarkt is bovendien onvoldoende distributieve ruimte.
- De grootste publiekstekker in Sint Anthonis verplaatst naar een nieuwe locatie. Hoewel deze locatie relatief nabij ligt, is de ruimtelijk-functionele relatie met de voorzie-

ningen aan de Brink en De Merret (in beginsel) suboptimaal. Tegelijkertijd moet de ruimtelijk-functionele relatie met de huidige voorzieningen ook in perspectief worden gezien. Op de Brink en De Merret zijn de ruimtelijk-fysische mogelijkheden voor supermarkuitbreiding beperkt en de afstand tot de nieuwe locatie is bovendien gering. Het moet daarom vooral gezien als een aandachtspunt om de ruimtelijk-functionele relatie zo veel mogelijk te optimaliseren (o.a. bewegwijzering, zichtrelatief, etc.).

Geen onaanvaardbare effecten verwacht

Wonen

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in Sint Anthonis onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden (in relatie tot het woon-, leef- en ondernemersklimaat). De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een aantrekkelijk en levendig woonklimaat in Sint Anthonis.

Detailhandel

Naar verwachting zal de uitbreiding en verplaatsing van Albert Heijn niet leiden tot onaanvaardbare effecten voor de dagelijkse detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

- Het economisch functioneren van dagelijkse winkels in de gemeente Sint Anthonis is relatief hoog en er is voldoende ruimte voor uitbreiding van Jan Linders. Ook na uitbreiding van Jan Linders ligt het economisch functioneren naar verwachting boven het landelijk gemiddelde en bestaat indicatie nog enige ruimte voor uitbreiding.

Dit betekent dat er in theorie voldoende omzet te behalen is voor alle dagelijkse aanbieders en dat geen leegstand wordt verwacht.

- Het is natuurlijk niet uit te sluiten dat kleinere, dan wel verouderde winkels op termijn verdwijnen. Dit is echter vooral een autonoom proces, doordat de aantrekkelijkheid van deze winkels afneemt. Indien winkels verdwijnen, neemt de gemiddelde vloerproductiviteit van resterende winkels toe. Vraag en aanbod zijn immers corresponderen vaten.

Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'bedrijven', 'centrum 1' en 'centrum 2'. Dit betekent dat het plangebied reeds een stedelijke functie heeft. Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Bijlage 1: Analyse wonen

B1.1 Kaderstellend beleid

Provinciaal beleid

‘Werken aan een slimme netwerkstad’ is een van de vier hoofdoelen uit de *provinciale omgevingsvisie* van Noord-Brabant¹. Er wordt ingezet op een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat. Daarbij richt de provincie zich op duurzame verstedelijking.

- Ten aanzien van wonen is onder meer vastgelegd dat de komende tien jaar sprake is van een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen.
- Herbestemmen is het nieuwe bouwen. Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan steden en dorpen steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen kansen om het stedelijk gebied toekomstbestendig te maken.

In de *Brabantse Agenda Wonen* geeft de provincie Brabant haar visie en ambitie ten aanzien van wonen². De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Woningbouwontwikkelingen vinden in beginsel plaats binnen het stedelijk gebied, waar de ruimte zo goed mogelijk wordt benut. Er dienen voldoende woningen te worden gebouwd, waarbij wordt ingezet op een gevarieerd en aantrekkelijk woningaanbod én woonmilieus die aansluiten bij de vraag van de consument. In de visie is een aantal richtinggevende principes geformuleerd voor de regionale woningmarkten, waaronder:

- Binnen het woningbouwprogramma wordt optimaal ingezet op binnenstedelijke locaties; inbreiden, herstructureren en transformeren.
- Voor ‘goede woningbouwplannen’ binnen bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen, is ruim baan. Dat wil zeggen ruim baan voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties, die aansluit op de actuele vraag.
- Woningbouwplannen sluiten aan bij de vraag van huishoudens en er is oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijk woningbouwprogrammering.

Regionaal beleid

De regio Noordoost-Brabant heeft een aanzienlijke kwantitatieve woningbouwopgave³. Om invulling te geven aan deze opgave is het van belang dat de woningbouwprogramma's kwalitatief op orde zijn en dat er sprake is van voldoende flexibiliteit binnen de plancapaciteiten. Binnen de regio zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormt de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning.
- Gemeenten richten zich op een gemeentelijk woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit. Een lager percentage is biedt echter flexibiliteit binnen de planontwikkeling.

- Voor de subregio Land van Cuijk geldt voor de periode 2016-2026 een aantal van circa 3.670 te realiseren woningen, waarvan circa 555 woningen in de gemeente Sint Anthonis.

In de *Regionale woningmarktstrategie* van het Land van Cuijk geven de vijf gemeente van de subregio aan dat ze willen voorzien in de behoeften van huishoudens, als het gaat om voldoende én geschikte woonruimte⁴. In de strategie zijn onder meer de volgende uitgangspunten benoemd:

- Een vitale regio: tot 2030 bestaat kans om te groeien. Er is voldoende plancapaciteit, maar de uitdaging is om te sturen op realisatie van productie. De regio wil haar productie versnellen, met als doel een toename van 3.000 à 4.000 extra woningen tot 2030.
- Een gezonde woningmarkt: woningen worden gerealiseerd op basis van de actuele vraag én met het oog op morgen. Het doel daarbij is om optimaal in te spelen op woonwensen.
- De juiste woning op de juiste plek: idealiter heeft elke kern een aantrekkelijke en goed werkende woningmarkt.

Gemeentelijk beleid

In de *Structuurvisie Kernen* is het ruimtelijk beleid van de gemeente Sint Anthonis vastgelegd, onder meer ten aanzien van wonen⁵. De gemeente wil in de toekomst een prettige woongemeente blijven met kwalitatief goede woonmilieus.

- De gemeente bouwt voor de eigen behoefte, rekening houdend met regionale afspraken. In alle kernen is in principe woningbouw mogelijk. Het aantal nieuwe woningen wordt daarbij afgestemd op de omvang van de kern, c.q. het huidige inwonertal.

¹ Provincie Noord-Brabant (2018), Brabantse omgevingsvisie

² Provincie Noord-Brabant (2017), Brabantse agenda wonen

³ Regio Noordoost-Brabant (2016), Regionale agenda wonen

⁴ Atrivé (2018), Regionale woningmarktstrategie van het land van Cuijk

⁵ Gemeente Sint Anthonis (2017), Structuurvisie Kernen

- De gemeente stuurt op een evenwichtige woningvoorraad. Daarbij wordt rekening gehouden dat er op termijn een overschot ontstaat aan dure woningen en dat het aanbod betaalbare woningen juist te beperkt is.
- Nieuwe woningbouw wordt zo veel mogelijk binnen de dorpen gerealiseerd.
- Bij woningbouwinitiatieven hecht de gemeente waarde aan goedkope koopwoningen (tot €225.000 V.O.N, prijspeil 2017) en aan initiatieven die resulteren in een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
- Gezien een groeiend aantal ouderen hecht de gemeente veel waarde aan levensloopbestendige realisatie van nieuwe woningen.
- De beoogde planlocatie 'Oelbroeck' is in de structuurvisie reeds aangemerkt als woningbouwlocaties. Voor de locatie zijn is een totaal van 40 woningen opgenomen in de programmering.
- De gemeente Sint Anthonis wil een aantrekkelijk woongemeente blijven, met kwalitatief goede woningen. In elke kern is woningbouw mogelijk, afgestemd op de omvang van de kern en zo vele mogelijk binnen de dorpen. Goedkope koopwoningen en levensloopbestendigheid van woningen hebben meerwaarde, evenals ontwikkelingen die bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- De beoogde planlocatie 'Oelbroeck' is binnen het gemeentelijk beleid aangeduid als woningbouwlocatie, met een programmering van circa 40 woningen.

Conclusie beleidskaders

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

- De provincie streeft naar een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op duurzame verstedelijking, onder meer door middel van inbreiding, herstructurering en transformatie. De behoefte in kwantitatieve zin is enorm en daarbij wordt ingezet op gevarieerd en aantrekkelijk woningaanbod én woonmilieus, die aansluiten bij de vraag van de consument.
- Het regionale beleid sluit hier nauw op aan. De kwantitatieve opgave is aanzienlijk. Woningbouwprogramma's dienen kwaliteit toe te voegen en idealiter is sprake van flexibiliteit binnen de plancapaciteit om in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt (o.a. veranderende woonwensen). Het Land van Cuijk wil zorgen voor voldoende én geschikte woonruimte.

B1.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Het ruimtelijk verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod naar woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar een betreffende gemeente / woonplaats⁶.

Verhuisbewegingen	Percentage
Binnen gemeente Sint Anthonis	46%
Vanuit subregio Land van Cuijk	16%
	62%

Bovenstaande grafiek toont dat circa 46% van de verhuisbewegingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Dit is bijna de helft van alle verhuisbewegingen en daarom wordt de gemeente Sint Anthonis gezien als het **primaire verzorgingsgebied**. Binnen de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

Sint Anthonis behoort samen met de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Mill & Sint Hubert en Graven tot de subregio Land van Cuijk. Er is duidelijk sprake van onderlinge samenhang tussen de betreffende gemeenten. Vanaf 1 januari 2022 gaat het Land van Cuijk zelfs één gemeente vormen, ten minste bestaande uit Sint Anthonis, Boxmeer, Cuijk en Mill & Sint Hubert. Toetreding van de gemeente Grave is vooralsnog niet duidelijk.

Circa 16% van de verhuisbewegingen naar Sint Anthonis is afkomstig uit de overige gemeenten van de subregio. De

subregio wordt daarmee gezien als het **secundaire verzorgingsgebied**. Het primaire en secundaire verzorgingsgebied tezamen zijn goed voor bijna tweederde van alle verhuisbewegingen binnen en naar Sint Anthonis.

Daarnaast zijn er in beperkte mate verhuisbewegingen afkomstig uit onder meer Nijmegen (3,5%) en Gemert-Bakel (2,5%). Gezien de percentages ligt de focus in dit onderzoek echter op het primaire en secundaire verzorgingsgebied.

Kwantitatieve woningbehoefte

In de paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) binnen de woningmarktregio inzichtelijk gemaakt. Dit is gedaan aan de hand van actuele provinciale bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefteprognoses⁷. De vraagzijde is afgezet tegen het aanbod (c.q. plancapaciteit) binnen de woningmarktregio, om zodoende aan te geven of er nog ruimte is voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Sint Anthonis telt circa 11.675 inwoners. Volgens de actuele provinciale prognoses neemt het inwonertal in de gemeente de komende jaren licht toe tot bijna 11.900 in 2030. Dit betreft een toename van circa 1,6%.

Inwoners	2020	2030	Vershil
Gemeente Sint Anthonis	11.675	11.860	+1,6%
Subregio Land van Cuijk	89.560	91.045	+1,7%

De subregio Land van Cuijk telt ruim 89.500 inwoners. In de subregio neemt het inwonertal de komende jaren tevens licht toe tot ruim 91.000 inwoners in 2030; een toename van circa

1,7%. Onderstaande tabel toont dat ook het aantal huishoudens stevig toeneemt.

Huishoudens	2020	2030	Vershil
Gemeente Sint Anthonis	4.755	4.990	+4,9%
Subregio Land van Cuijk	38.340	40.895	+6,7%

De gemeente Sint Anthonis telt momenteel circa 4.750 huishoudens, maar dit aantal neemt de komende jaren sterk toe tot bijna 5.000 in 2030. Dit betreft een toename van bijna 5%. In de subregio Land van Cuijk neemt het aantal huishoudens in dezelfde periode toe van circa 38.350 tot bijna 40.900; een toename van circa 6,7%.

Het valt meteen op dat het aantal huishoudens procentueel (significant) sterker toeneemt dan het aantal inwoners. Dit duidt op een afname van de gemiddelde huishoudensomvang. Dit sluit aan bij het landelijke trendbeeld ten aanzien van onder meer vergrijzing en individualisering. Deze ontwikkelingen resulteren in een toename van een- en tweepersoons huishoudens.

Woningbehoefteprognose

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose kan een inschatting worden gemaakt van de benodigde omvang van de woningvoorraad c.q. de woningbehoefte. Uitgaande van de provinciale cijfers ligt er in de gemeente Sint Anthonis tot 2030 een woningbehoefte van circa 335 woningen. Inclusief sloop is een capaciteit nodig van 355 woningen. De provinciale prognose maakt geen uitsplitsing naar woningbehoefte per kern. Een verdeling van de 355 wonin-

⁶ CBS Statline (2018), Verhuisbewegingen

⁷ Provincie Noord-Brabant (2020), De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020

gen naar rato van inwonertal per kernen is opgenomen in tabel B4. Dit geeft een indicatie van de woningbehoefte per kern.

De provinciale prognose uit 2017 kende twee scenario's: hoog en laag. Het eerste ging uit van 455 woningen voor de periode tot 2030, waarbij rekening wordt gehouden met een 'inhaaleffect'. Het lage scenario ging uit van 355 woningen, het aantal woningen dat tenminste nodig werd geacht tot 2030 om de reguliere vraag op te kunnen vangen. Binnen de regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk (2018) is gekozen om gezamenlijk te gaan voor het hoge scenario. Een onderscheid in een hoog en laag scenario is bij de provinciale prognose van 2020 komen te vervallen.

In de regio Land van Cuijk ligt een woningbehoefte van circa 3.365 woningen (inclusief sloop een capaciteit van 4.105), wat met name wordt ingegeven door een forse woningbehoefte in de gemeenten Boxmeer (circa 1.200 woningen) en Cuijk (circa 1.080 woningen).

Los van de woningbehoefte voor de periode 2020-2030 is op dit moment al sprake van een tekort aan woningen in de gemeente en regio. De Monitor bevolking en wonen (Provincie Noord-Brabant, juni 2021) geeft via de bouwindicatoren inzicht in de groei van de woningvoorraad de afgelopen jaren en of dit in lijn was met de prognose.

- Op basis van de bouwindicatoren blijkt voor de gemeente Sint-Anthonis dat in de periode 2005-2019 355 woningen te weinig zijn gebouwd (tekort). Dit is een indicatie dat er sprake is van krapte op de woningmarkt in de gemeente. Zoals eerder genoemd is de bevolking de afgelopen jaren ook sterker gegroeid dan voorspeld. De afgelopen twee jaar loopt de woningbouwproductie wel in lijn met de prognose.

- Ook in de regio Land van Cuijk is in de periode 2005-2019 te weinig gebouwd. De groei van de woningvoorraad loopt achter op de prognose waardoor een tekort is ontstaan van 1.830 woningen.
- Dit tekort aan woningen kan niet een-op-een worden opgeteld bij de woningbehoefteprognose, maar geeft wel aan dat er sprake is van een woningbehoefte in het verleden die nog niet vervuld is. In de gemeente Sint Anthonis is het tekort even groot als de woningbehoefteprognose, wat aangeeft dat er in de gemeente te weinig woningen zijn gebouwd (nog minder dan in de regio) waardoor de druk op de woningmarkt nu extra hoog is.

Aanbod

Huidige voorraad

De gemeente Sint Anthonis telt circa 4.860 woningen. Het aantal nieuw gebouwde woningen in de gemeente Sint Anthonis is de afgelopen jaren bescheiden van omvang geweest. Over de periode 2012-2020 gaat het daarbij in totaal om 162 woningen, een gemiddelde van 18 woningen per jaar. Wat betreft leegstand gold in de gemeente Sint Anthonis in 2020 een woningleegstand van circa 1%. Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde in de provincie (1%) en Nederland (1%). De woningleegstand in de gemeente is de afgelopen jaren afgenomen. In 2015 was er een woningleegstand van 2% van het totaal. Ook de gemiddelde leegstand in Nederland lag in 2015 hoger (2%) dan nu.⁸ Een leegstand van

ca. 2% is een indicator van een gezonde marktsituatie, waarin verhuisdynamiek mogelijk is. Een lagere leegstand (zoals in gemeente Sint Anthonis) duidt op krapte.

Plancapaciteit provincie Noord-Brabant

Er zijn twee metingen van plancapaciteit: één van de provincie Noord-Brabant en één van de gemeente Sint Anthonis. Op basis van de plancapaciteit die wordt bijgehouden door de provincie blijkt dat er in de gemeente Sint Anthonis tot 2030 een capaciteit nodig is van 355 woningen (woningbehoefte plus verwachte sloop). Op dit moment zijn er plannen voor de realisatie van 755 woningen, waarvan 175 woningen met een harde plancapaciteit (onderstaande tabel). Dit betekent dat er in de gemeente Sint Anthonis sprake is van een **restbehoefte van 180 woningen** (woningbehoefte minus harde plancapaciteit).

Ook voor de regio Land van Cuijk geldt dat er onvoldoende harde plancapaciteit aanwezig is om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Er is een capaciteit nodig van 4.105 woningen (woningbehoefte plus verwachte sloop), waar de harde plancapaciteit (1.895 woningen) nog niet in kan voorzien. Dit betekent een **restbehoefte van 2.210 woningen**, die nog kan worden ingevuld met harde plannen.

Hoewel de totale plancapaciteit in de gemeente en regio groter is dan de woningbehoefte, heeft onvoldoende van de

	Woningbehoefte tot 2030	Verwachte sloop	Benodigde capaciteit tot 2030	Totale capaciteit in plannen tot 2030	Waarvan harde plancapaciteit
Gemeente Sint Anthonis	335	20	355	755	175
Regio Land van Cuijk	3.365	740	4.105	4.280	1.895

⁸ CBS, Dashboard Landelijke monitor leegstand 2015-2020.

plancapaciteit een harde status. Daarbij wordt de kanteekening gemaakt dat veel geïnventariseerde 'harde' plancapaciteit in de praktijk helemaal niet zo hard is. In de praktijk blijkt dat grofweg een derde van de plannen niet doorgaat. Er kunnen strategische overwegingen spelen om harde plannen niet te ontwikkelen of uit te stellen om zo de productie te spreiden, want zowel gemeenten als marktpartijen hebben baat bij een stabiele bouwstroom. Daarnaast kan er sprake zijn van speculatief gedrag van marktpartijen die grond relatief duur hebben ingekocht en wachten op stijgende woningprijzen om winstgevend te kunnen ontwikkelen.⁹

De uitdaging ligt in het realiseren van de plannen die er zijn, er is immers voldoende plancapaciteit. Een ruimer aanbod aan woningen en versnelde planvorming is door de grote druk op de woningmarkt niet alleen wenselijk maar ook noodzakelijk. Het Rijk wil daarom dat dertig procent meer nieuwbouwwoningen worden gepland dan nodig om zo rekening te houden met planvertraging en/of -uitval. In de gemeente Sint Anthonis zou dit een benodigde plancapaciteit van **462 woningen** betekenen ($355 \times 130\%$), in de regio Land van Cuijk is op basis van dit principe een capaciteit nodig van 5.337 woningen ($4.105 \times 130\%$). In de gemeente Sint Anthonis is de benodigde capaciteit nog altijd lager dan de werkelijke plancapaciteit, voor de regio daarentegen geldt dat het werkelijke aantal plannen lager is dan de benodigde capaciteit.

Plancapaciteit o.b.v. gemeente Sint Anthonis

Uit eigen cijfers van de gemeente Sint Anthonis (stand van zaken januari 2021) blijkt dat het woningbouwprogramma (zie voor een uitgebreid overzicht bijlage 2) op dit moment circa 890 woningen omvat, waarvan 227 met een harde sta-

tus. De harde plancapaciteit is onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien (355 of 462 woningen o.b.v. de 130% norm).

Conclusie kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 148 woningen voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte en kan redelijkerwijs worden ingepast in de harde plancapaciteit.

- De komende jaren neemt het inwonertal in de gemeente Sint Anthonis en ook in de subregio Land van Cuijk toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe dan het inwonertal. Dit heeft te maken met een toename van kleinschalige huishoudens, onder meer door vergrijzing en individualisering van de samenleving.
- Deze ontwikkeling resulteert in een kwantitatieve woningbehoefte. In de gemeente Sint Anthonis is tot 2030 sprake van een kwantitatieve woningbehoefte van circa 355 woningen (inclusief verwachte sloop). Rekening houdend met planvertraging en/of -uitval betekent dit een benodigde capaciteit van 462 woningen (130%).
- Daarnaast is op dit moment al sprake van een tekort aan woningen in de gemeente en regio. Het aantal nieuw gebouwde woningen in de gemeente is de afgelopen jaren beperkt geweest met over de periode 2012-2020 een gemiddelde van 18 woningen per jaar. Uit de bouwindicatoren die de provincie Noord-Brabant bijhoudt blijkt dat in de gemeente Sint-Anthonis het tekort aan woningen is opgelopen tot 355 (cumulatief periode 2005-2019), deels doordat de bevolking in de gemeente (en regio) de afgelopen jaren harder is gegroeid dan eerder voorspeld.

- De benodigde capaciteit van 462 woningen is kleiner dan de totale plancapaciteit van de gemeente (890 woningen). Dit betekent dat er meer plannen zijn dan waar behoefte aan is. Slechts 227 van de 890 woningen hebben echter een harde status. Dit betekent een restopgave van 235 woningen. Hierbij is geen rekening gehouden met het eerder genoemde tekort van 355 woningen, ontstaan door de beperkte groei van de woningvoorraad in de periode 2005-2019. Dit tekort kan niet een-op-een worden opgeteld bij de woningbehoefteprognose, maar geeft wel aan dat er sprake is van een woningbehoefte in het verleden die nog niet vervuld is.
- Dit werkt ook door in de huidige woningbehoefte, waardoor het voor de hand ligt om de woningbehoefte naar boven bij te stellen. Bovendien werd in de provinciale prognose van 2017 nog uitgegaan van twee scenario's (hoog en laag, waarbij in het hoge scenario rekening wordt gehouden met een 'inhaaleffect'). Het hoge scenario ging uit van 455 woningen, 100 woningen meer dan de huidige woningbehoefteprognose (355 woningen).
- Gelet op het huidige tekort in de woningvoorraad, de prognose uit 2017 en de sterkere groei van de bevolking dan van te voren voorzien, is het reëel om uit te gaan van het hoge scenario. Dit resulteert in een benodigde plancapaciteit van 562 woningen ($355 \times 130\% + 100$ extra).
- Daarbovenop komt een extra behoefte vanuit wonen met zorg. Er ligt in de gemeente Sint Anthonis een opgave om 100 intramurale woningen en 95 geclusterde woningen te realiseren. Geclusterde woningen kunnen ook in de reguliere woningvoorraad worden gerealiseerd, aangezien het aangepaste woningen en nultredenwoningen

⁹ Cobouw Data & Analytics (juni 2021). Sector Analyse, Kansen voor de bouw, Wonen.

betreft. Dit resulteert in een totale woningbehoefte van **657 woningen** (562 + 95 extra).

- Min het aantal gerealiseerde woningen in 2020 (19) en de actuele harde plancapaciteit resteert een kwantitatieve behoefte aan 411 woningen in de hele gemeente.

B1.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Regionaal

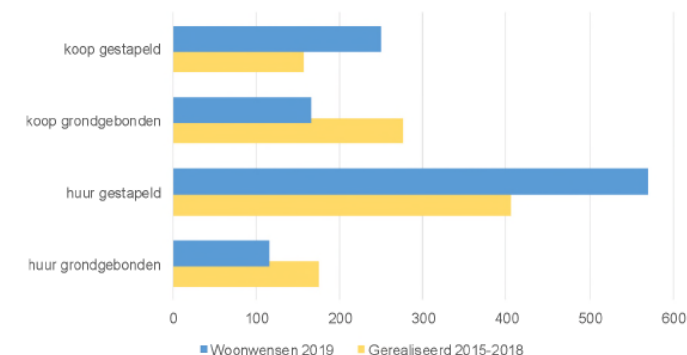
De Regionale Agenda Wonen biedt inzicht in woningvraag voor de komende jaren¹⁰. In lijn met landelijke ontwikkelingen, richt de vraag zich naar verwachting in toenemende mate op de huursector en op het goedkope koopsegment. Demografische ontwikkelingen, evenals trends zoals verdere flexibilisering van de arbeidsmarkt dragen hier mede aan bij.

- In de huursector gaat het zowel om het sociale segment als het middeldure segment in de vrije huursector. Zeker voor de groeiende groep huishoudens met een middeninkomen (landelijk trend) zal er meer geïnvesteerd moeten worden in het huursegment (direct) boven de liberalisatiegrens (€737,14 anno 2020).
- Daarnaast is er behoefte aan kleine gestapelde woningtypen (appartementen), maar ook grondgebonden eengezinswoningen. Deze woningtypen zijn tevens aantrekkelijk voor (lagere) middeninkomens, waardoor de toegankelijkheid van de woningmarkt voor deze groep wordt vergroot.

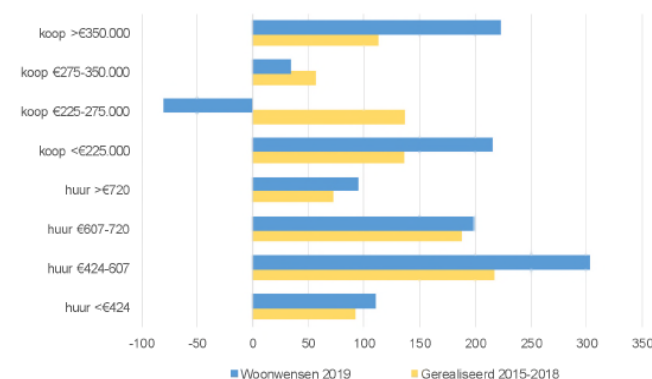
Het Woonwensenonderzoek Regio Noordoost-Brabant biedt nader inzicht in de wensen van starters en doorstromers¹¹. Ongeveer 500 huishoudens, waarvan 200 starters en 300 doorstromers, waren in 2019 op zoek naar een (andere) woning, waarvan een klein percentage zelfs dringend. Aangenomen wordt dat de situatie anno 2020 nog vergelijkbaar is.

Figuur 1 en 2 laten zien hoe de woonwensen zich verhouden tot het aanbod dat in de periode 2015-2018 is gerealiseerd, zowel naar type woning als segmentering. Daaruit kan tevens worden afgeleid waar de komende jaren (grote) opgaven liggen binnen het woningbouwprogramma.

- Figuur 1 toont nadrukkelijk de behoefte aan gestapelde woningen, c.q. appartementen, zowel koop als huur.
- In lijn met de regionale agenda bevestigt figuur 2 tevens de behoefte aan huurwoningen (in alle segmenten). In landelijk gebied komt de vragen met name van starters en doorstromers ouder dan 65 (senioren).
- Tevens blijkt uit de grafiek de behoefte aan het goedkope koopsegment. De vraag in dit prijssegment komt met name van starters.
- In tegenstelling tot de regionale agenda toont volgt uit figuur 2 dat er minder behoefte is aan het middeldure koopsegment. Dit komt doordat veel oudere doorstromers (65-plussers) juist een dergelijke koopwoning achterlaten. Dit neemt echter niet weg dat hier een kwaliteitsopgave ligt (deels vervanging verouderd aanbod).
- Tevens blijkt dat nadrukkelijk behoefte is aan duurdere koopwoningen. Deze vraag komt voornamelijk van jongere doorstromers op de woningmarkt. Dit is echter met name een aandachtspunt in stedelijk gebied in de regio.



Figuur 1: Saldo vraag en aanbod eigendom en woningtype



Figuur 2: Saldo vraag en aanbod eigendom en prijsklasse

In de Regionale woningmarktstrategie van het Land van Cuijk is geformuleerd wat kansrijke en risicovolle product-markt-combinaties zijn, zowel voor de korte (tot 2025) als de lange termijn (2025-2040)¹². Figuur 3 (p. 16) geeft een overzicht.

- Op de korte termijn worden alle koopwoningen (grondgebonden, gestapeld en in alle segmenten) kansrijk ge-

¹⁰ Regio Noordoost Brabant (2016), Regionale Agenda wonen Noordoost-Brabant

¹¹ Regio Noordoost Brabant (2020), Woonwensenonderzoek 2019

¹² Atrivé (2018), Regionale woningmarktstrategie van het land van Cuijk

acht. Huurwoningen zijn enigszins risicovol, met uitzondering van huurwoningen boven de liberalisatie grens (middenhuur).

- Op lange termijn zijn gestapelde huurwoningen zeer kansrijk, zeker tot de liberalisatiegrens. Voor de lange termijn zijn ook middeldure huurwoningen kansrijk.
- Grondgebonden koopwoningen in algemene zin zijn enigszins risicovol, maar dit betreft uitsluitend koopwoningen in het hoge middensegment tot dure koopsegment. Koopwoningen in het lage tot lagere middeldure segment worden ook voor de lange termijn kansrijk bevonden.

	koop grondgebonden	huur grondgebonden	koop gestapeld	huur gestapeld	huur tot altoppingsgrens	huur tot liberalisatiegrens	huur boven liberalisatiegrens	koop tot €185.000	koop €185.000 tot €275.000	koop €275.000 >
korte termijn (2025)	kan	kan	kan	kan	kan	kan	kan	kan	kan	kan
lange termijn (2040)	kan	kan	kan	kan	kan	kan	kan	kan	kan	kan

legenda

- kan = kansrijk
- kan = enigszins kansrijk
- kan = enigszins risicovol
- kan = risicovol

Figuur 3: Kansrijke en risicovolle segmenten Land van Cuijk

De kansrijkheid van diverse product-markt-combinaties komt voort uit diverse ontwikkelingen.

- De wijzigingen in vraagdruk worden over het algemeen veroorzaakt door de vergrijzing. De impact van vergrijzing op de woningmarkt zal alleen maar toenemen. Om die reden achten gemeenten het verstandig om bij

nieuwbouw van koopwoningen in te zetten op levensloopbestendigheid.

- Het aandeel gezinnen blijft de komende jaren naar verwachting groot. Deze groep is relatief vaak op zoek naar een koopeengezinswoning, met name in het goedkope tot lagere middensegment.
- De behoefte aan vrije sector huur (doorgaans middeldure huurwoningen), zowel op de korte als de lange termijn, kan worden verklaard door het passend toewijzen én doordat dit segment in omvang beperkt is.
- In algemene zin geldt dat de vraag in de kleinere kernen doorgaans kleiner is, maar wel meer diffuus en niet minder belangrijk om op in te blijven spelen.

Lokaal

In de Structuurvisie Kernen wordt vanuit lokaal perspectief ingegaan op de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Sint Anthonis. Sint Anthonis wil ook in de toekomst een prettige woongemeente blijven, met kwalitatief goede woonmilieus. In algemene zin kenmerkt de gemeente zich in 2025 door een divers aanbod van kwalitatief goede woningen. In alle kernen dient sprake te zijn van voldoende (en betaalbare) woningbouw, waardoor er ook voor starters en jonge gezinnen geschikte huisvesting is. In lijn met het regionale woonwensenonderzoek kan een beeld worden gegeven van de kwalitatieve opgave voor Sint Anthonis. Een nuance is dat dit beleidsstuk zich baseert op het woonwensenonderzoek uit 2013. Vraag is of de conclusies van destijds nog actueel zijn.

- Op termijn ontstaat er een overschot aan dure woningen. Op dit moment kent Sint Anthonis een gemiddeld dure woningvoorraad met een relatief beperkt aanbod van goedkope(re) woningen. Tot voor kort kenden wo-

ningbouwplannen een groot aandeel woningen in de hogere prijsklassen. Op termijn ontstaat echter een overschot aan duurdere eengezins koopwoningen (> €300.000). Dit komt grotendeels doordat ouderen hun (vaak) relatief grote koopwoning verlaten. Opgemerkt wordt dat er nog wel een vraag wordt verwacht naar nultredenwoningen voor ouderen in het middeldure tot dure segment.

- Het aanbod betaalbare woningen is te beperkt. Er bestaat het komende decennium een behoefte aan betaalbare koopwoningen voor jongeren en inwoners met een lager inkomen, waarin naar verwachting onvoldoende wordt voorzien. Uit dit oogpunt is het nodig om meer betaalbare woningen in de programmering op te nemen.
- De vraag naar sociale huurwoningen loopt geleidelijk terug. Uit onderzoek van woningcorporatie Mooiland blijkt dat het huidige aanbod van sociale huurwoningen op termijn volstaat voor het aantal woningzoekenden in de gemeente. Daarbij is al rekening gehouden met een terugloop van de voorraad door het verkopen van woningen aan huurders. In de kern Sint Anthonis is wel behoefte aan huurwoningen in het middeldure segment. Deze vraag komt voornamelijk van starters en ouderen.

Anticiperend op bovenstaande constatering zet de gemeente in om woningbouwprojecten zo goed mogelijk in overeenstemming te brengen met de verwachte woningvraag. Dit gebeurt onder meer door meer betaalbaar en levensloopbestendig (nultreden) te ontwikkelen of hiervoor kavels uit te geven. Het aantal duurdere woningen wordt waar mogelijk beperkt.

Huidige woningvoorraad

De volgende tabel (p.17) toont de samenstelling van de woningvoorraad, zowel naar type als naar eigendom¹³. De tabel

¹³ CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten

bevestigt het beeld van een relatief eenzijdige woningmarkt, namelijk overwegend eengezinswoningen en overwegend koopwoningen.

Samenstelling woningvoorraad	Gemeente Sint Anthonis	Kern Sint Anthonis	Noord-Brabant
Eengezinswoning	90%	86%	75%
Meergezinswoning	10%	14%	25%
Koopwoning	76%	71%	62%
Huurwoning corp.	15%	19%	28%
Huurwoning part.	9%	10%	10%

Onderstaande tabel toont de gemiddelde woningwaarde in de gemeente Sint Anthonis en enkele referentiegebieden.

	Gemiddelde woningwaarde
Gemeente Sint Anthonis	€ 298.000
Gemeente Boxmeer	€ 250.000
Gemeente Cuijk	€ 235.000
Gemeente Grave	€ 232.000
Gemeente Mill & Sint Hubert	€ 272.000
Regio Noordoost-Noord-Brabant	€ 290.000
Provincie Noord-Brabant	€ 275.000

De tabel geeft een indicatie van een relatief hoge woningwaarde in de gemeente Sint Anthonis en bevestigt daarmee dat er relatief veel woningen zijn in het dure koopsegment. Dit onderstreept de behoefte en daarmee de opgaven om meer betaalbare woningen te realiseren.

Plancapaciteit

- Van de 890 woningen in de plancapaciteit van de gemeente bestaat 81% uit eengezinswoningen, de rest betreft appartementen. Circa 47% van de woningen betreft nultredenwoningen.
- Het merendeel van de plancapaciteit bestaat uit koopwoningen (84%). Slechts 16% van de geplande woningbouw in de gemeente betreft huurwoningen.
- De bestaande harde plannen bestaan voornamelijk uit grondgebonden koopwoningen. In potentie sluit dit aan bij de behoefte, maar in de harde plannen wordt relatief sterk ingezet op dure grondgebonden koopwoningen. Dit terwijl nu al de verwachting is dat in dit segment op termijn een overschot ontstaat binnen de gemeente, wat realisatie in het dure koopsegment risicovol maakt.
- In de zachte plannen en nieuwe initiatieven ligt de nadruk op middeldure woningen (met name grondgebonden), gevolgd door goedkope woningen.

Conclusie kwalitatieve behoefte

Het beoogde initiatief dat voorziet in een gevarieerd woonprogramma, bestaande uit onder meer appartementen, starterswoningen, levensloopbestendige woningen en stadwoningen, zowel koop als huur en variërend van goedkoop tot middeldure segment, geeft nadrukkelijk invulling aan een kwalitatieve behoefte.

- Op regionaal niveau wordt benadrukt de komende jaren meer vraag zal ontstaan naar huurwoningen, zowel in het sociale als het middeldure segment. Tevens is er toenemende behoefte aan appartementen en (goedkopere) grondgebonden woningen die aantrekkelijk zijn voor (lagere) middeninkomens. Investeren in het middensegment is van belang gelet op de groeiende groep huishoudens met een middeninkomen.
- Binnen het Land van Cuijk zijn goedkope tot middeldure koopwoningen zeer kansrijk en in mindere mate zijn ook

middeldure huurwoningen kansrijk. Op de lange termijn zijn deze segmenten nog altijd kansrijk en ontstaat ook behoefte aan gestapelde huurwoningen.

- Het Land van Cuijk krijgt de komende jaren te maken met stevige vergrijzing. De impact op de woningmarkt neemt toe en resulteert in een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen. Vergrijzing leidt tevens tot een vraag naar huurappartementen en ook die kunnen levensloopbestendig worden gerealiseerd (met lift).
- Tevens is sprake van behoefte aan goedkope tot middeldure eengezins koopwoningen (gezinnen) en aan vrije sector huur (beperkt aanbod in huidige situatie).
- De gemeente Sint Anthonis streeft naar een divers aanbod van kwalitatief goede woningen. Belangrijke opgaven zijn onder meer (levensloopbestendige) nultredenwoningen (vergrijzing), meer betaalbare woningen en huurwoningen in het middensegment.
- Deze behoefte komt vanuit doelgroepen die een belangrijke innemen binnen het beleid, namelijk starters, jonge gezinnen en ouderen.
- De bestaande harde plannen betreft voornamelijk grondgebonden koopwoningen. In potentie sluit dit aan bij de behoefte, maar in de harde plannen wordt relatief sterk ingezet op (middel)dure grondgebonden koopwoningen. Dit terwijl nu al de verwachting is dat in dit segment op termijn een overschot ontstaat binnen de gemeente, wat realisatie in het dure koopsegment risicovol maakt. Voor toekomstige plannen is met name behoefte aan betaalbare en middeldure woningen (appartementen of grondgebonden), koop en in mindere mate huur. Huurwoningen zijn enigszins risicovol op de kortere termijn, maar minder op de langere termijn. De vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Sint Anthonis loopt geleidelijk terug. Op termijn volstaat het huidige aanbod voor het aantal woningzoekenden.

Bijlage 2: Analyse detailhandel

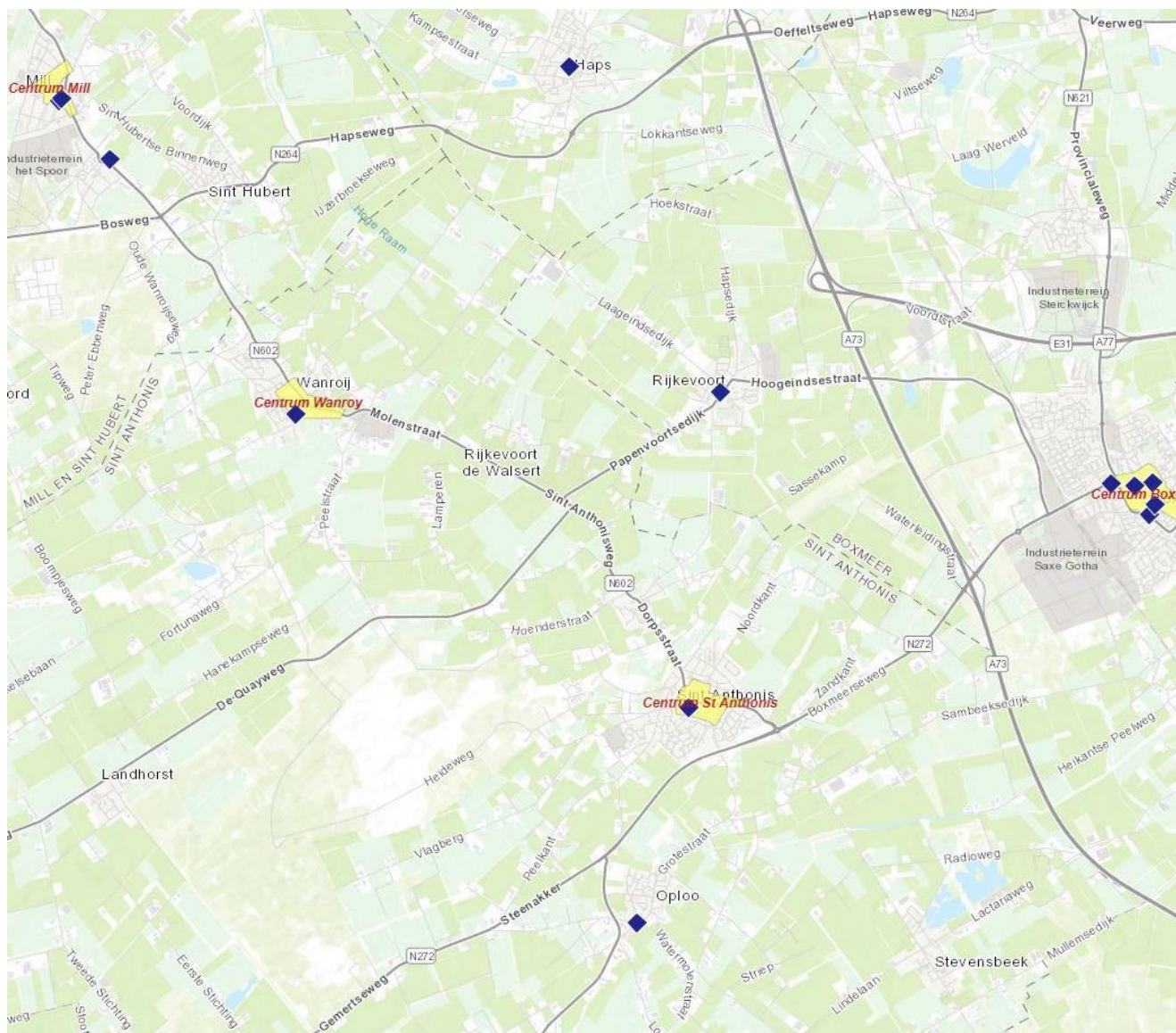
B2.1 Consumentendraagvlak

De gemeente Sint Anthonis telt circa 11.675 inwoners. Volgens de actuele provinciale prognoses neemt het inwonertal in de gemeente de komende jaren licht toe tot bijna 11.900 in 2030 (zie p.11). De gelijknamige kern Sint Anthonis telt ruim 4.750 inwoners en is daarmee binnen de gemeente de grootste kern. De andere kleine kernen zijn Wanroij, Oploo, Stevensbeek, Landhorst en Westerbeek¹⁴. Het gemiddelde inkomen in de gemeente Sint Anthonis bedraagt circa €26.800 per inwoner per jaar. Daarmee is het inkomen nagenoeg gelijk aan het landelijke gemiddelde inkomen van circa €27.0000 per inwoner per jaar (-1%)¹⁴.

B2.2 Dagelijkse aanbodstructuur

Gemeente Sint Anthonis

Het dagelijks winkelaanbod binnen de gemeente Sint Anthonis heeft een omvang van circa 2.013 m² vwo en betreft in totaal acht winkels¹⁵. Het dagelijks aanbod in de gemeente is bescheiden en bestaat uit drie supermarkten, drie bakkers en twee slagers. Drogisterijen zijn er niet. De geringe variatie past echter bij kleinere kernen, waar het dagelijks aanbod zich in toenemende mate beperkt tot supermarkten en enkele gangbare verszaken (zoals een bakker, slager en groenteboer). Supermarkten hebben in kleinere kernen echter veruit de voornaamste positie.



Figuur 1: Ruimtelijke spreiding supermarkten Sint Anthonis en omgeving

¹⁴ CBS Statline (2020), Kerncijfers wijken en buurten

¹⁵ Locatus winkelgebiedenverkenner, veldwerkdatum augustus 2021, checkdatum september 2021

De dagelijkse winkels zijn geografisch verspreid over drie kernen in de gemeente. Het meeste aanbod is (logischerwijs) gevestigd in de twee grootste kernen Sint Anthonis en Wanroij. Ook in Oploo is een kleine buurtsupermarkt.

Binnen het dagelijkse aanbod zijn drie supermarkten, die samen een omvang hebben van 1.805 m² wvo. Het aantal supermarkten en de spreiding zijn passend. De twee grote kernen, Sint Anthonis en Wanroij, beschikken beide over een servicesupermarkt (beide Jan Linders) en de kleine kern Oploo beschikt over een buurtsupermarkt (SPAR). De overige kernen zijn qua inwonertal dermate beperkt in omvang, waardoor exploitatie van een supermarkt niet rendabel is.

De supermarkt in Sint Anthonis (ca. 715 m² wvo) is gevestigd in het centrum en is daar de grootste trekker en voornaamste aankoopplek voor dagelijkse boodschappen. De supermarkt vormt de cruciale basis binnen het winkelaanbod, zeker gezien de functie van het dorpscentrum, namelijk in toenemende mate primair voor dagelijkse aankopen. De supermarkt heeft (net als de supermarkt in Wanroij, ca. 765 m² wvo) echter geen moderne omvang en zeker voor een hedendaagse servicesupermarkt is deze klein. Het overig dagelijks aanbod bestaat uit drie verszaken (twee bakkerijen en een slagerij) en is daarmee beperkt. Dit benadrukt eens te meer de relevantie van de supermarkt voor de aankoop van dagelijkse boodschappen.

Daarnaast zijn er ook nog zeven niet-dagelijkse winkels, veelal in het verlengde van de boodschappenfunctie (o.a. bloemisten, huishoudelijke artikelen en woondecoratie) en diverse dienstverleners, met name ambachtelijke diensten (kappers en een schoonheidsspecialist). Tevens zijn er diverse horecavoorzieningen, zowel drankverstrekkers, fast service als restaurants. Het relatief ruime horeca-aanbod sluit aan bij het bourgondische karakter van Noord-Brabant.

Tot slot beschikt Sint Anthonis over een bibliotheek en een kleinschalige sportvoorziening, functies die doorgaans niet meer vanzelfsprekendheid aanwezig zijn in kleine landelijke kernen zoals Sint Anthonis.

Het voorzieningenaanbod in Sint Anthonis is vooralsnog redelijk passend bij de omvang en de functie van het kern. Het horeca-aanbod en de aanwezigheid van de bibliotheek zijn pluspunten. De beperkte omvang van de supermarkt is echter een minpunt, zeker gezien de functie van de supermarkt. Enerzijds is het de voornaamste aankooplocatie voor dagelijkse producten en is het een informele ontmoetingsplek, anderzijds vormt het de cruciale basis om ander (winkel)voorzieningen zo lang mogelijk in stand te houden.

De beperkte omvang van de supermarkt gaat in toenemende mate ten koste van de aantrekkelijkheid, waardoor het risico bestaat dat de oriëntatie van inwoners voor dagelijkse boodschappen zich gaat verleggen naar de grotere supermarkten in omliggende kernen. In het verlengde hiervan zullen ook andere (winkel)voorzieningen en daarmee de leefbaarheid in de kern (verder) onder druk komen te staan.

Supermarkten in de omgeving

In de directe omgeving van de gemeente Sint Anthonis liggen drie kernen met grotere moderne supermarkten, namelijk Boxmeer, Mill en Overloon. Boxmeer is veruit de meest aantrekkelijke aankooplocatie. Hier zijn vijf supermarkten gevestigd met een omvang van circa 6.462 m² wvo, waarvan er vier een moderne maat hebben (ca. 1.200 tot 1.700 m² wvo). Bovendien betreft het vijf verschillende formules, zowel service als discount. In Mill zijn drie supermarkten gevestigd, zowel service als discount, met een totale omvang van circa 3.150 m² wvo. De twee service supermarkten hebben beide een moderne maat (ca. 1.200 tot 1.250 m² wvo). Overloon beschikt over één moderne service supermarkt van circa 1.200 m² wvo.

B2.3 Trends en ontwikkelingen

De detailhandelssector is zeer dynamisch en volop in beweging. Onderstaand zijn de voornaamste trends en ontwikkelingen uiteengezet

Retail algemeen

Het aantal online bestedingen is de afgelopen jaren sterk toegenomen, evenals het aantal producten en diensten dat online verkrijgbaar is. Toonbankbestedingen blijven echter domineren en bovendien raken online en offline steeds meer met elkaar verweven.

De opkomst van het internet winkelen heeft de fysieke winkelmarkt wel blijvend onder druk gezet, met name binnen de niet-dagelijkse sector. Meerdere winkelketens zijn de afgelopen jaren failliet gegaan. Hoewel de winkelleegstand de afgelopen jaren afnam (o.a. door transformatie naar wonen en horeca), is sinds 2019 weer sprake van een toename (o.a. door verzadiging horeca) en zijn er geregeld faillissementen van winkelketens.

De vraag naar fysieke winkels zal blijven bestaan, maar de druk neemt naar verwachting verder toe als gevolg van een verder toename van onlineverkoop. Anderzijds bieden demografische ontwikkelingen, de combinatie van online en offline en wijzigend consumentengedrag. In veel gebieden ligt de focus doorgaans op versterking van het bestaande aanbod, dan wel vernieuwing van vernieuwend en onderscheidend aanbod (kwaliteit boven kwantiteit).

De boodschappensector heeft vooralsnog in beperkte mate last van het internet. Toch doen consumenten in toenemende mate boodschappen online. Bekende formules bieden online diensten (o.a. Jumbo, Albert Heijn) en het aantal pure online aanbieders neemt toe (o.a. Picnic, HelloFresh).

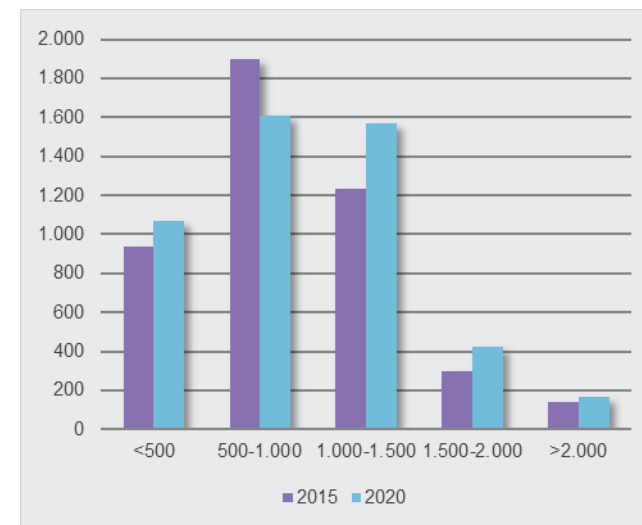
De coronacrisis heeft de winkelmarkt verder onder druk gezet, maar ook nu geldt weer vooral de niet-dagelijkse sector. De impact op de dagelijkse sector is beperkt. Sterker nog, de bestedingen binnen de dagelijkse sector zijn toegenomen (zowel offline als online). Dit heeft deels te maken met hamstergedrag, maar ook doordat bestedingen gedurende langere tijd zijn verplaatst van de horeca naar supermarkten (en speciaalzaken).

Wijzigend consumentengedrag

De opkomst van internetverkoop heeft geleid tot een structureel gewijzigd koopgedrag door consumenten. De consument is bovendien steeds mobieler en bereid om grote(re) afstanden af te leggen. Het referentiekader van consumenten is hierdoor toegenomen (kritische consument). Middelgrote centra ondervinden hiervan de afgelopen jaren de meeste hinder, doordat ze veelal onvoldoende onderscheiden vermogen hebben.

De grote binnensteden onderscheiden zich met een zeer uitgebreid niet-dagelijks winkelaanbod in combinatie met een grote diversiteit aan horeca (sfeer en beleving). De coronacrisis heeft echter enorme impact gehad op de grote binnensteden, die nu juist gemeden werden vanwege de drukte.

Dorps- en wijkcentra, zoals het centrum Sint Anthonis, hebben veel perspectief als lokale aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen en producten in het verlengde daarvan (frequent benodigde niet-dagelijkse producten zoals bloemen en huishoudelijke artikelen), in de nabijheid van de woonomgeving (gemak). De coronacrisis heeft deze lokale functie alleen maar versterkt. Voor dagelijks boodschappen zijn consumenten nog meer dan voorheen georiënteerd op de eigen woonomgeving.



Figuur 5: Ontwikkeling aantal supermarkten naar omvang m²

Ontwikkelingen supermarkten

Supermarkten vormen de dorps- en wijkcentra de belangrijkste basis. De gemiddelde omvang van supermarkten is de afgelopen jaren toegenomen. Kleinere supermarkten (<1.000 m² vvo) verdwijnen steeds vaker uit de structuur (met uitzondering van kleine stadssupermarkten in grotere binnensteden). Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 1.500 m² vvo, maar ook 1.500 tot 2.000 m² vvo is de afgelopen jaren toegenomen (zie figuur 5).

Deze moderne maat sluit uitstekend aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met uitgebreid assortiment en een ruime opzet (gemak, comfort). Zeker servicesupermarkten die vaak net dat beetje extra willen bieden voor de consument (o.a. op het gebied van beleving) hebben behoefte aan significante uitbreiding.

Supermarkten vervullen een belangrijke trekkersrol voor winkelgebieden. Een gemiddelde servicesupermarkten van circa 1.200 m² wvo trekt wekelijks zo'n 10.000 bezoekers waar omliggende winkels middels combinatiebezoek van kunnen profiteren. Een discountsupermarkt trekt wekelijks minder bezoekers, maar heeft doorgaans wel een groter verzorgingsgebied. Hierdoor zijn beide supermarkten structuurbepalend voor het functioneren van winkelgebieden.

Betekenis trends voor planinitiatief

Het centrum van Sint Anthonis heeft een belangrijke functie als aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen. Niet alleen voor de Kern Sint Anthonis, maar ook voor andere kernen in de gemeente, waar geen of slechts in (zeer) beperkte mate dagelijkse winkels gevestigd zijn. Het centrum van Sint Anthonis heeft veel perspectief als lokaal verzorgend centrum met primair een functie voor dagelijkse boodschappen. De relevantie van het centrum wordt in toenemende mate bepaald door een aantrekkelijk dagelijkse aanbod met een stevige supermarkt. Dit sluit niet alleen aan bij de boodschappenfunctie, maar het is een belangrijke voorwaarde om bestaande overige voorzieningen zo lang mogelijk in stand te houden.

Supermarkt Jan Linders is de grootste publiekstrekker en bepalend voor het functioneren van het centrum van Sint Anthonis. De supermarkt is de basis voor boodschappenfunctie, maar draagt ook bij aan de vitaliteit van het centrum als geheel. De supermarkt is echter klein voor een moderne servicesupermarkt. Door de beoogde ontwikkeling krijgt Jan Linders een moderne en toekomstbestendige omvang die aansluit bij de behoefte van de hedendaagse consument. Het assortiment wordt uitgebreid (keuze en gemak voor de consument) en de supermarkt krijgt een aantrekkelijke ruime opzet (winkelcomfort voor de consument). Het centrum van Sint Anthonis krijgt een aantrekkelijke supermarkt die bijdraagt

aan het functioneren en de toekomstbestendigheid van het centrum.

B2.4 Vigerend beleid

Provinciaal beleid

De rol van de provincie Noord-Brabant ten aanzien van de gemeentelijk detailhandels- en centrumvisies is een de eerste plaats richting geven aan het proces. De provincie heeft onder meer een aantal richtinggevende principes opgesteld, waaronder¹⁶:

- Nieuwe detailhandelsontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van de beoogde/gewenste detailhandelsstructuur.
- Voeg per saldo geen winkelmeters toe en streeft naar vermindering van het totaal aantal winkelmeters.
- Concentreer detailhandel en voorkom verspreide bewinning.
- Nieuwe detailhandel uitsluitend in of aansluitend bij perspectiefrijke winkelgebieden.
- Verwijder onbenutte en vrijkomende detailhandelsbestemmingen op ongewenste locaties uit de bestemmingsplannen.

Regionaal beleid

De regio Noordoost-Brabant ambieert ten aanzien van detailhandel onder meer een goede consumentenverzorging in een perspectiefrijke winkelstructuur¹⁷. Tevens wordt ruimte geboden aan vernieuwing om de detailhandelsstructuur ook in de toekomst aantrekkelijk te houden voor de consument. Doelstellingen hebben onder meer betrekking op het concentreren van detailhandel in perspectiefrijke bestaande winkelgebieden en het tegengaan van versnippering. Overbodig aanbod en bestemmingsplan capaciteit worden zo veel mogelijk uit de markt gehaald.

Het centrum van Sint Anthonis is aangeduid als 'overig centrumgebied', met primair een lokale verzorgingsfunctie. Supermarkten zijn de belangrijkste trekkers en behoud hiervan is van belang voor het voortbestaan van ander aanbod in de kernen.

Nieuwe initiatieven en uitbreiding vallen onder het regionale afsprakenkader. Op basis van ambities en doelstellingen zijn onder meer de volgende afspraken gemaakt:

- In de toekomst zijn minder detailhandelsmeters nodig en wordt terughoudend omgegaan met nieuwe ontwikkelingen.
- Kwaliteitsimpulsen staan voorop in plaats van kwantitatieve uitbreiding van het winkelaanbod.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen zo veel mogelijk een plek te krijgen in structuurbepalende winkelgebieden. Ook lokaal verzorgende centra hebben een belangrijke positie in de structuur.

Nieuwe initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan dienen te worden afgewogen op de effecten voor winkelgebieden in de invloedssfeer van het initiatief. Initiatieven in lokaal verzorgende winkelgebieden groter dan 500 m² wvo dienen regionaal te worden afgestemd.

De subregionale detailhandelsvisie voor het Land van Cuijk past binnen de kaders van de regionale detailhandelsvisie van Noordoost-Brabant en is een verdere uitwerking op subregionaal niveau¹⁸. Het land van Cuijk streeft naar *“een vitale winkelstructuur die inspeelt op de veranderende winkeltrends en demografische ontwikkelingen, waarbij wordt beoogd om de leefbaarheid in alle kernen positief te beïnvloeden en winkelvoorzieningen voor alle inwoners beschikbaar te houden”*.

Daaruit volgen onder meer de volgende uitgangspunten:

- Kwalitatieve versterking van de bestaande structuur door dynamiek te bieden in de grootste kernen, waarbinnen lokale onderscheidende kwaliteiten worden benut;
- Behoud van een lokale supermarkt of andere basisvoorziening in de kleinere kernen (indien economisch rendabel);
- Alleen toestaan van nieuwe winkelontwikkelingen die bijdragen aan de gewenste structuur.

Het centrum van Sint Anthonis is aangeduid als een van de hoofdcentra, met in de basis een functie voor dagelijkse boodschappen en overige frequente en gerichte aankopen. Het centrum vormt mede de basis van de toekomstige gewenste winkelstructuur. Binnen het centrum is volop ruimte voor dynamiek in de winkelmarkt; het aantal winkels neemt naar verwachting af, maar dit biedt ruimte voor schaalvergroting van resterende winkels. De lokale verzorgingspositie van het centrum van Sint Anthonis is het uitgangspunt voor ontwikkelingen.

Gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Kernen geeft de gemeente Sint Anthonis aan dat het van belang is dat de leefbaarheid en de voorzieningen in de kernen op peil blijven¹⁹. Een van de richtinggevende principes is dat de gemeente behoud van detailhandel en horeca in de dorpskernen faciliteert. In alle kernen met een supermarkten wordt ernaar gestreefd om deze vast te houden als belangrijkste trekker.

¹⁶ Provincie Noord-Brabant (2019), Richtinggevende principes detailhandel

¹⁷ BRO (2015), Regionale detailhandelsvisie Agrifood Capital Noordoost-Brabant

¹⁸ DTNP (2016), Detailhandelsvisie Land van Cuijk

¹⁹ Gemeente Sint Anthonis (2017), Structuurvisie Kernen

Specifiek voor kern Sint Anthonis wordt op termijn gestreefd om ten minste één supermarkt binnen de kern vast gehouden. De omvang van de huidige twee supermarkten (anno 2017) is beperkt, met gevolgen voor de levensvatbaarheid. De gemeente is bereid om mee te denken over eventuele verplaatsing van de supermarkt(en). In die afweging spelende de volgende factoren een rol:

- De mogelijkheid om een supermarkt vast te houden binnen het dorp. Vertrek uit het dorp is onwenselijk uit het oogpunt van leefbaarheid. Bij eventuele verplaatsing probeert de gemeente rekening te houden met het belang van combinatiebezoek met andere winkels.
- De ruimtelijke en verkeerskundige mogelijkheden op de beoogde locatie.
- De ruimtelijk en functionele mogelijkheden voor hergebruik van de achterblijvende locatie.

Regionaal is afgesproken dat (regionaal) moet worden afgestemd wanneer een nieuw initiatief meer dan 1.000 m² vloeroppervlak betreft.

Betekenis beleid voor planinitiatief

De beoogde ontwikkeling van Jan Linders in het centrumgebied van Sint Anthonis past in grote lijnen binnen de vigerende provinciale, regionale en lokale beleidskaders.

- De ontwikkeling draagt bij aan de gewenste detailhandelsstructuur, namelijk versterking van lokaal verzorgende centrum van Sint Anthonis.
- Per saldo worden er in beginsel wel winkelmeters toegevoegd. Daarbij geldt wel dat de winkelfunctie van de voormalige EMTÉ supermarkt komt te vervallen. Aandachtspunt is de huidige locatie van Jan Linders, waar de winkelfunctie (en supermarktaanduiding) vooralsnog overeind blijft en daarmee potentiële plancapaciteit voor winkel- c.q. supermarktaanbod.

- Hoewel in beginsel kwantitatieve uitbreiding van winkelaanbod plaatsvindt, staan kwaliteitsimpulsen voorop. Uitbreiding en optimalisering van het supermarktenaanbod betekent voor het centrum van Sint Anthonis nadrukkelijk een kwaliteitsimpuls.
- De ontwikkeling draagt bij aan behoud van een goede consumentenverzorging. Uitbreiding en vernieuwing van het supermarktaanbod maakt het winkelaanbod én in het verlengde daarvan het lokaal verzorgende centrum van Sint Anthonis ook naar de toekomst toe aantrekkelijk voor de consument.
- Het centrum van Sint Anthonis heeft een lokaal verzorgende functie waarin supermarkten de belangrijkste trekkers zijn en behoud hiervan cruciaal voor het voortbestaan van andere voorzieningen.
- Kwalitatieve versterking van de bestaande structuur past tevens binnen het sub regionale beleid van het Land van Cuijk. Het centrum van Sint Anthonis behoort binnen het Land van Cuijk tot de hoofdstructuur met in de basis een functie voor dagelijkse boodschappen en overige frequente en gerichte aankopen. De lokale verzorgingspositie van het centrum van Sint Anthonis is het uitgangspunt voor ontwikkelingen.
- Behoud van detailhandel en horeca in de dorpskernen wordt door de gemeente gefaciliteerd. Het op peil houden van voorzieningen is op lokaal niveau is van belang voor de leefbaarheid. De gemeente streeft ernaar om supermarkten te behouden vanwege hun trekkracht.
- De omvang van de supermarkt in Sint Anthonis is beperkt. Uitbreiding is gewenst en de gemeente is bereid om mee te denken over verplaatsing. Aandachtspunten daarbij zijn ruimtelijk en verkeerskundige mogelijkheden en ruimtelijk-functionele mogelijkheden van de bestaande supermarktlocatie.

In relatie tot de beoogde ontwikkeling gelden de volgende aandachtspunten:

- Gezien de omvang van de uitbreiding dient regionale afstemming plaats te vinden.
- Op de huidige locatie van Jan Linders blijven mogelijkheden voor detailhandel én een supermarkt vooralsnog behouden. Dit biedt mogelijkheden voor nieuwvestiging van winkels en zelfs een supermarkt. Uitbreiding van winkelaanbod is beleidsmatig niet gewenst en bovendien is er naar verwachting onvoldoende distributieve ruimte voor een tweede supermarkt.

B2.5 Behoeftedagelijks aanbod

Kwantitatieve behoefte

Distributieplanologisch onderzoek

Om een indicatie te geven ten aanzien van het economisch functioneren van het dagelijks aanbod zijn distributieplanologische berekeningen gemaakt voor de huidige en de toekomstige situatie. Het primair verzorgingsgebied voor de dagelijkse sector betreft inwoners van de eigen gemeente. Voor de toekomstige situatie wordt rekening gehouden met een lichte stijging van het inwonertal, evenals de uitbreiding van Jan Linders (ca 935 m² wvo). De indicatieve berekeningen geven een beeld van het economisch functioneren en tevens een indicatie van eventuele marktruimte van het dagelijks aanbod.

Koopstromen

Voor de gemeente Sint Anthonis zijn geen koopstroomgegevens bekend. Dit betekent dat er geen cijfers voorhanden zijn ten aanzien van koopkrachtbinding en –toevloeiing. Voor de berekeningen in het huidige rapport is daarom een zorgvuldige inschatting gemaakt op basis van kennis en ervaring van koopstromen en het functioneren van winkelgebieden.

In de huidige situatie wordt een binding van 65 à 70% reëel geacht. Met andere woorden, 65 à 70% van de inwoners van de gemeente Sint Anthonis is voor dagelijkse aankopen georiënteerd op de eigen gemeente. Dit is relatief laag, maar wel te verklaren. Het dagelijks winkelaanbod is immers beperkt. De drie supermarkten hebben allemaal geen moderne omvang en de supermarkt in Oploo is zelfs niet meer dan een kleine buurtsupermarkt. In de omliggende kernen, Boxmeer, Mill en Overloon zijn wel diverse moderne supermarkten gevestigd. Het is aannemelijk dat inwoners van Sint Anthonis voor dagelijkse boodschappen tevens georiënteerd zijn op de betreffende kernen. Het beperkte aanbod in Sint Anthonis geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat er

Tabel 1 Distributieplanologische benadering dagelijkse sector gemeente Sint Anthonis

	2020	2030
Inwoners primair verzorgingsgebied	11.675	11.860
Winkelomzet per hoof (€)	2.594	2.594
Bestedingspotentieel (€ mln.)	30,3	30,8
Koopkrachtbinding	65 à 70%	70 à 75%
Totaal gebonden bestedingen (€ mln.)	19,7 à 21,2	21,5 à 23,1
Koopkrachttoevloeïing	10%	10%
Omzet door toevloeïing (€ mln.)	2,2 à 2,4	2,4 à 2,6
Totale bestedingen (€ mln.)	21,9 à 23,6	23,9 à 25,6
WVO totaal (m ²)	2.013	2.948
Omzet per m ² wvo (€)	10.875 à 11.725	8.125 à 8.700
Vergelijkbaar landelijk vijfjaarsgemiddelde (€)	7.564	7.564
Distributieve uitbreidingsruimte (m ² wvo)	+850 à 1.100	+200 à 450

sprake is van aanzienlijk toevloeïing van buiten de gemeente. Naar verwachting is hooguit een toevloeïing van 10% haalbaar. Met andere woorden, hooguit 10% van de bestedingen in dagelijkse winkels in de gemeente Sint Anthonis, is afkomstig van buiten de gemeente. Dit betreft bijvoorbeeld bestedingen uit kleine kernen nabij de gemeentegrens, maar bijvoorbeeld ook door consumenten die in Sint Anthonis werken, maar elders woonachtig zijn (snelle boodschap tijdens of na het werkt) of bestedingen door (fiets)toeristen.

In de toekomstige situatie wordt rekening gehouden met een aanzienlijke toename van de binding. Naar verwachting is een binding haalbaar van 70 tot 75%. Als Jan Linders in Sint Anthonis een moderne omvang krijgt van circa 1.650 m² wvo, dan is dit een significante upgrade van het dagelijks winkelaanbod. Inwoners van de gemeente Sint Anthonis krijgen in een keer de beschikking over de grootste supermarkt in de omgeving. Een significante toename van de binding ligt zeer

voor de hand. Desondanks zal er nog altijd sprake zijn van afvloeïing naar omliggende gemeenten, aangezien de formulediversiteit in Sint Anthonis beperkt is.

De toevloeïing wordt in relatieve zin gelijk gehouden (10%), maar aangezien dit een aandeel is van de totale bestedingen, neemt de toevloeïing in absolute zin wel toe. Wanneer Jan Linders de grootste supermarkt in de omgeving wordt, neemt de aantrekkelijkheid immers ook toe voor inwoners van buiten de gemeente.

Economisch functioneren en marktruimte

In de huidige situatie functioneert het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Sint Anthonis indicatief ruim boven het landelijk vijfjaarsgemiddelde. Het verschil is aanzienlijk en heeft er vooral mee te maken dat het dagelijks aanbod in de huidige situatie in omvang redelijk beperkt is. De totale bestedingen worden verdeeld over een beperkt aantal winkels.

wordt. Hoewel wordt uitgegaan van een bescheiden koopkrachtbinding, is het dagelijks aanbod naar verwachting in staat om uitstekend te kunnen functioneren.

Voor de toekomstige situatie is rekening gehouden met een lichte toename van het inwonertal en ook de stevige uitbreiding van Jan Linders is meegenomen in de som. Hoewel de uitbreiding van Jan Linders een forse claim legt op de beschikbare marktruimte, is indicatief nog altijd sprake van een economisch functioneren boven het landelijk gemiddelde ligt. Dit heeft mede te maken met een (reële) hogere binding als gevolg van significante versterking van het supermarktaanbod. Ter indicatie, Jan Linders wordt de grootste supermarkt in de omgeving. In de toekomstige blijft (in beperkte mate) tevens distributieve ruimte bestaan voor verdere uitbreiding, c.q. modernisering van het dagelijkse winkelaanbod.

Kwalitatieve behoefte en effecten

Kwaliteit boven kwantiteit

De kwantitatieve berekening van het economisch functioneren is gebaseerd op meerdere aannames. Het heeft immers te maken met toekomstige ontwikkelingen, die nooit op voorhand voorspeld kunnen worden. De bevolkingsontwikkeling kan anders gaan, bestedingen kunnen sterk stijgen of dalen en koopstromen kunnen zich toch anders ontwikkelen dan verwacht. Ook toekomstige ontwikkelingen van het dagelijks aanbod zullen effect hebben. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief worden beschouwd, maar alleen als indicatief.

In dit verband is het van belang om aan te geven dat bij winkelontwikkelingen meer waarde moet worden gehecht aan kwalitatieve aspecten, dan aan kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn is gediend. Een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven is feitelijk niet relevant.

Als winkelontwikkelingen plaatsvinden op een wenselijke plek binnen de structuur en als gevolg hebben dat verouderd aanbod op een minder gewenste plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er als geheel op vooruit gegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk de meeste profijt van.

Uitbreiding van Jan Linders kwalitatief wenselijk

In kwalitatieve zin is de beoogde uitbreiding en modernisering van Jan Linders een zeer wenselijke ontwikkeling.

- Sint Anthonis heeft vooral een functie voor dagelijkse boodschappen en primair voor inwoners van de eigen gemeente. Tegelijkertijd is het dagelijks aanbod momenteel redelijk beperkt. De uitbreiding van Jan Linders betekent een aanzienlijke versterking van het dagelijks aanbod en daarmee wordt ook de boodschappenfunctie van Sint Anthonis verstevigd.
- Supermarkten zijn de belangrijkste publiekstrekken in dorpscentra. Consumenten hebben in toenemende mate behoefte aan grote en moderne supermarkten. Het supermarktaanbod in Sint Anthonis is echter beperkt, met twee relatief kleine servicesupermarkten en een kleine buurtsupermarkt. Uitbreiding en modernisering van Jan Linders is daarom zeer wenselijk. Het draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de supermarkt en daarmee aan een duurzame consumentenverzorging.
- Stevige supermarkten zijn een belangrijke voorwaarde om bezoekers naar het centrum te (blijven) trekken. Zodoende dragen ze bij aan de vitaliteit van het centrum en bieden ze perspectief om ook andere (nabijgelegen) voorzieningen zo veel mogelijk in stand te houden.
- De ontwikkeling sluit aan bij de gemeentelijke behoefte om het supermarktaanbod uit te breiden. Verplaatsing is daarbij mogelijk. Verplaatsing naar de beoogde locatie is ook ruimtelijk (voldoende fysieke ruimte) en verkeerskundig (ontsloten aan doorlopende weg) mogelijk.

Geen onaanvaardbare effecten verwacht

Naar verwachting zal de uitbreiding en verplaatsing van Albert Heijn niet leiden tot onaanvaardbare effecten voor de dagelijkse detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

- Het economisch functioneren van dagelijkse winkels in de gemeente Sint Anthonis is relatief hoog en er is voldoende ruimte voor uitbreiding van Jan Linders. Ook na uitbreiding van Jan Linders ligt het economisch functioneren naar verwachting boven het landelijk gemiddelde en bestaat indicatie nog enige ruimte voor uitbreiding. Dit betekent dat er in theorie voldoende omzet te behalen is voor alle dagelijkse aanbieders en dat geen leegstand wordt verwacht.
- De ontwikkeling resulteert per saldo in uitbreiding van winkelmeters. Daarbij geldt wel dat de winkelfunctie op de locatie van de voormalige EMTÉ supermarkt komt te vervallen. Op de huidige locatie van Jan Linders blijven mogelijkheden voor detailhandel én een supermarkt vooralsnog behouden. Dit betreft harde plancapaciteit en biedt in theorie mogelijkheid voor nieuwvestiging van winkels en zelfs een supermarkt. Uitbreiding van winkelaanbod is beleidsmatig echter niet gewenst. Voor een extra supermarkt is bovendien onvoldoende distributieve ruimte.
- Het is natuurlijk niet uit te sluiten dat kleinere, dan wel verouderde winkels op termijn verdwijnen. Dit is echter vooral een autonoom proces, doordat de aantrekkelijkheid van deze winkels afneemt. Indien winkels verdwijnen, neemt de gemiddelde vloerproductiviteit van resterende winkels toe. Vraag en aanbod zijn immers corresponderen vaten.
- De grootste publiekstekker in Sint Anthonis verplaatst naar een nieuwe locatie. Hoewel deze locatie relatief nabij ligt, is de ruimtelijk-functionele relatie met de voorzie-

ningen aan de Brink en De Merret (in beginsel) suboptimaal. Tegelijkertijd moet de ruimtelijk-functionele relatie met de huidige voorzieningen ook in perspectief worden gezien. Op de Brink en De Merret zijn de ruimtelijk-fysieke mogelijkheden voor supermarkuitbreiding beperkt en de afstand tot de nieuwe locatie is bovendien gering. Het is daarom vooral een aandachtspunt om de ruimtelijk-functionele relatie zo veel mogelijk te optimaliseren (o.a. bewegwijzering, zichtrelatief, etc.).

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01