

Budel, ruimtelijk-functionele onderbouwing verplaatsing Jumbo supermarkt

Gemeente Cranendonck



Budel, ruimtelijk-functionele onderbouwing verplaatsing Jumbo supermarkt

Gemeente Cranendonck

Rapportnummer:	211X09226_3
Datum:	24 mei 2019
Projectteam BRO:	Aiko Mein
Trefwoorden:	Ruimtelijk-functionele analyse, dagelijkse artikelen, toets ladder voor duurzame verstedelijking
Bron foto kافت:	BRO
Beknopte inhoud:	Ruimtelijk-functionele analyse en laddertoets in het kader van de beoogde verplaatsing van de Jumbo supermarkt naar een nieuwe locatie in het centrum van Budel. De conclusie is dat de ontwikkeling voorziet in de behoefte en dat de effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand in Budel aanvaardbaar zijn.

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

Inhoudsopgave

pagina

1. AANLEIDING, ONDERZOEK EN CONCLUSIES	2
1.1 Aanleiding en vraagstelling	2
1.2 Onderzoeksresultaten, conclusies en laddertoets	5
2. KWALITATIEVE ANALYSE	8
2.1 Trends en ontwikkelingen in de sector dagelijkse artikelen	8
2.2 Winkelaanbod	10
2.3 Bevolkingsontwikkeling	14
2.4 Onbenutte plancapaciteit en plannen	14
2.5 Beleidskaders	15
3. KWANTITATIEVE ANALYSE EN EFFECTEN	19
3.1 Uitgangspunten analyse	19
3.2 Economisch functioneren en distributieve uitbreidingsruimte sector dagelijkse artikelen	20
3.3 Analyse effecten	22
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Begrippenlijst	1
Bijlage 2: Omvang en branchering winkelaanbod gemeente Cranendonck	2
Bijlage 3: Leegstaande panden kern Budel	3

1. AANLEIDING, ONDERZOEK EN CONCLUSIES

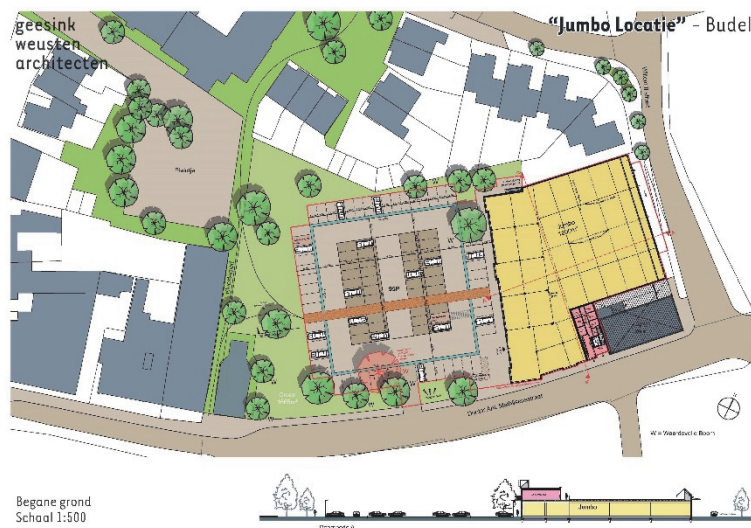
1.1 Aanleiding en vraagstelling

Achtergrond en aanleiding

De kern Budel (ca. 9.130 inwoners) is het belangrijkste voorzieningencentrum in de gemeente Cranendonck (ca. 20.340 inwoners). Het grootste deel van de winkels en andere publieksgerichte voorzieningen is gevestigd in het centrumgebied van Budel, maar daarbuiten zijn ook nog verschillende zaken aanwezig.

De huidige Jumbo-supermarkt is in het centrum gevestigd, maar is met een omvang van ca. 879 m² winkelverkoopoppervlakte (wvo) te klein naar de huidige maatstaven voor een moderne full service supermarkt: men kan niet het volledige assortiment voeren en de gangspaden zijn te smal. Bovendien is de parkeersituatie in de huidige situatie voor een supermarkt verre van optimaal. Omdat een uitbreiding op de huidige locatie heel lastig te realiseren is, heeft men aangegeven te willen verplaatsen naar een locatie aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat (zie figuur 1.2). Hier wordt een nieuw pand met de supermarkt op de begane grond en zeven appartementen op verdieping gerealiseerd (zie figuur 1.1). De supermarkt zal met de verplaatsing uitbreiden tot ca. 1.800 m² bvo, hetgeen overeenkomt met ca. 1.410 m² wvo¹. Dit betekent een toename van het supermarktaanbod met ca. 530 m² wvo. Verder zal de openbare ruimte worden heringericht, mede om voldoende parkeermogelijkheden te creëren. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zullen enkele bestaande panden geamoveerd worden. Het plan maakt onderdeel uit van het door de gemeenteraad vastgestelde Centrumplan Budel.

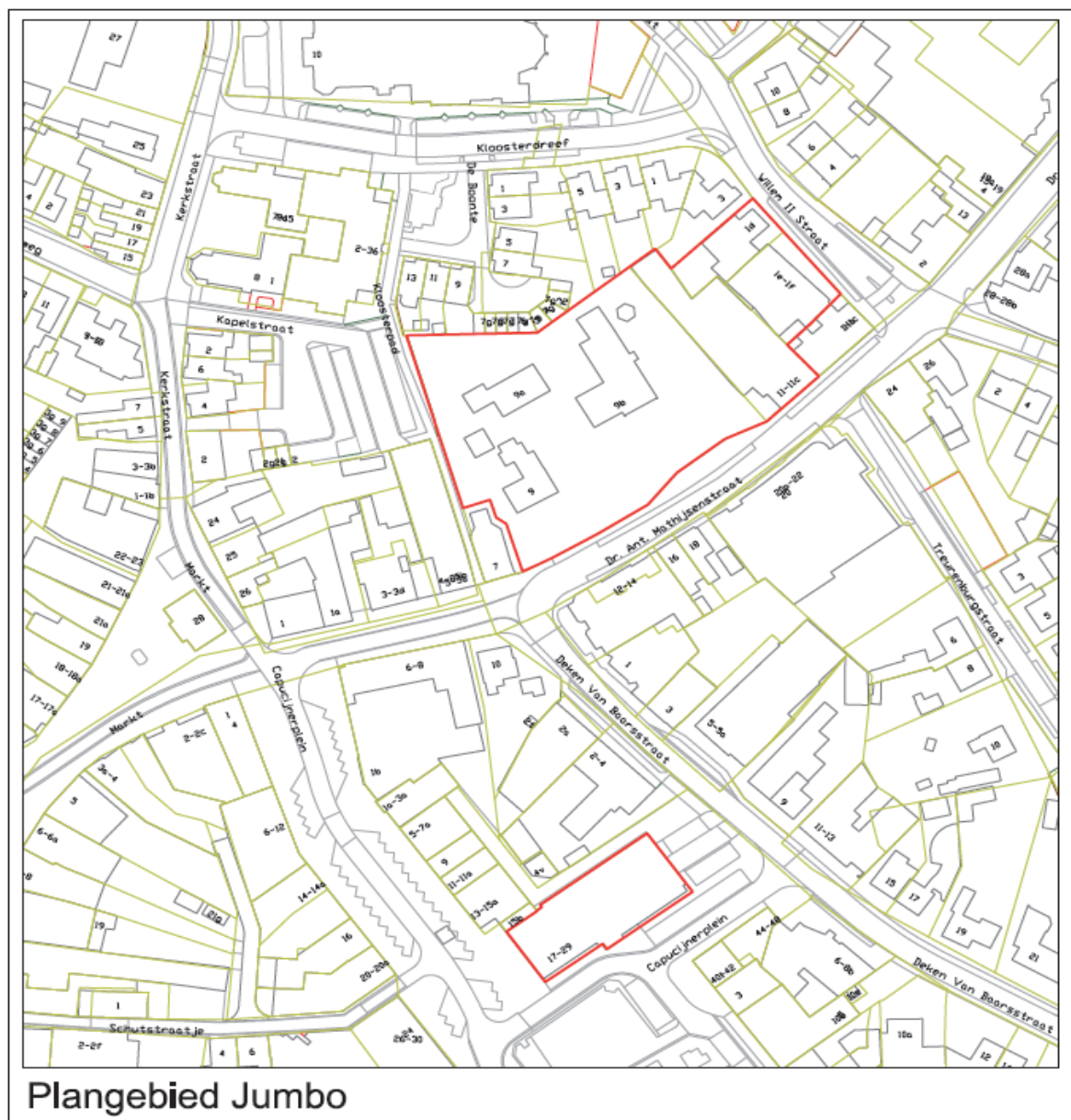
Figuur 1.1 Stedenbouwkundig plan



¹ Uitgaande van een verhouding bvo: wvo van 100:75.

Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Daarbij is het volgende afgesproken met de gemeente: “In het Bestemmingsplan zal worden vastgelegd dat de exploitatie van een supermarkt op de huidige locatie van de Jumbo-supermarkt niet (meer) mogelijk is en dat de supermarkt in het Exploitatiegebied slechts geëxploiteerd mag worden indien de exploitatie van de supermarkt op de huidige locatie gestaakt is en gestaakt blijft. Om deze reden maakt ook de locatie van de Jumbo-supermarkt onderdeel uit van het Plangebied.”

Figuur 1.2: Plangebied Jumbo



In verband met de benodigde bestemmingsplanherziening is een goede ruimtelijke-functionele onderbouwing noodzakelijk, inclusief de toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. De beoogde nieuwbouw van een supermarkt betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro en daarmee zal de ladder doorlopen moeten. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6.: “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. Daarom concentreert dit onderzoek zich op de behoefte aan de ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied. Verder wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de huidige ladder voor duurzame verstedelijking. In verband hiermee wordt tevens de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn met name de mogelijke leegstandseffecten van belang.

Vraagstelling

De centrale vragen voor het onderzoek zijn:

- Hoe is de vraag-aanbodstructuur op het gebied van dagelijkse artikelen in de gemeente Cranendonck en Budel momenteel opgebouwd?
- Wat zijn de distributieve mogelijkheden voor een uitbreiding van het dagelijkse artikelenaanbod in Budel?
- Wat zijn de effecten van de verplaatsing en uitbreiding van de Jumbo-supermarkt op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de winkelleegstand in Budel en omgeving?

Dagelijkse sector centraal

Aangezien het in onderhavige rapportage gaat om de verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt, richt het onderzoek zich met name op de sector dagelijkse artikelen. Deze sector omvat de supermarkten, levensmiddelen speciaalzaken en winkels op het gebied van persoonlijke verzorging (exclusief apotheken).

Primair verzorgingsgebied

Omdat Budel de grootste kern met het meeste winkelaanbod in de gemeente Cranendonck is, wordt Budel gezien als het primaire verzorgingsgebied voor de hier aanwezige dagelijkse artikelenwinkels. Dit aanbod trekt echter ook veel koopkracht uit de omringende, tot de gemeente behorende dorpen Budel-Dorplein, Budel-Schoot, Gastel, Maarheeze en Soerendonk en verder uit België. Daarnaast maken ook toeristisch-recreatieve bestedingen deel van de omzet uit. Het aandeel omzet van buiten het primaire verzorgingsgebied (koopkrachttoevoering) ligt daarmee op een relatief hoog niveau.

Leeswijzer rapport

In de volgende paragraaf worden de conclusies van de analyses samengevat weergegeven en wordt de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusies zijn opgebouwd, komen aan de orde in de hoofdstukken daarna.

- Hoofdstuk 2: de kwalitatieve behoefte wordt bepaald op basis van de meer algemene trends in vraag en aanbod, de huidige vraag-aanbodsituatie, de relevante ontwikkelingen in de vraag en in het winkelaanbod en de positionering van de beoogde ontwikkeling. Ook worden in dit hoofdstuk de relevante kaders vanuit het beleid gegeven.
- Hoofdstuk 3: de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt verkend binnen het verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt tevens ingegaan van de te verwachten effecten van de verplaatsing en vergroting van de Jumbo in combinatie met de andere supermarktonthwikkelingen.

1.2 Onderzoeksresultaten, conclusies en laddertoets

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek worden in de vorm van een beantwoording van de centrale vragen navolgend weergegeven.

Hoe is de vraag-aanbodstructuur op het gebied van dagelijkse artikelen in de gemeente Cranendonck en Budel momenteel opgebouwd?

- De bestedingen aan dagelijkse artikelen nemen al jaren geleidelijk aan toe. Ook het aandeel van de bestedingen dat via internet gaat, neemt toe, maar het aandeel van dit aankoopkanaal in de bestedingen is nog heel beperkt. Wel zal er de komende jaren sprake zijn van meer groei als gevolg van de uitbreiding van de bezorgdiensten en het aantal afhaalpunten. De fysieke winkels blijven echter veruit het belangrijkste aankoopkanaal voor het boodschappen doen.
- Om te blijven voldoen aan de wensen en eisen van de consumenten ten aanzien van het assortiment en het gemak en comfort, moderniseren veel supermarkten en dat gaat veelal gepaard met schaalvergroting.
- De inwoners van de gemeente Cranendonck beschikken uitgedrukt in m² wvo over een beneden gemiddeld aanbod aan dagelijkse artikelenwinkels en supermarkten.
- De kern Budel kent bovendien een erg beperkte omvang van het dagelijkse artikelenaanbod voor een plaats met ruim 9.100 inwoners en een verzorgende functie voor de gehele gemeente die bovendien door de grensligging veel Belgische (supermarkt)bezoekers trekt.
- De twee aanwezige supermarkten in Budel in liggen beide in het centrum, maar zijn relatief beperkt van omvang naar de huidige maatstaven.
- De leegstand in de gemeente Cranendonck en de kern Budel is de laatste jaren afgenomen en nu redelijk beperkt. Wel concentreert de leegstand in Budel zich tamelijk sterk in de randen van het centrum.
- Het planinitiatief voor de verplaatsing van Jumbo past goed binnen de vigerende lokale, regionale en provinciale beleidskaders omdat daarin wordt ingezet op modernisering van bestaand aanbod en een concentratie van winkelaanbod in het kernwinkelgebied.
- De vestiging van een derde supermarkt van 1.550 m² wvo op een solitaire locatie in Budel past niet in het beleid, maar de gemeente heeft hiervoor een omgevingsvergunning moeten afgeven. Wel loopt er nog een bodemprocedure bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. Daarmee is deze uitbreiding van het supermarktaanbod nog niet helemaal zeker, maar er is in onderhavige rapportage wel rekening mee gehouden.

- Het aantal inwoners van zowel de gemeente Cranendonck als Budel zal de komende jaren nog licht toenemen.

Wat zijn de distributieve mogelijkheden voor een uitbreiding van het dagelijkse artikelaanbod in Budel?

- In de huidige situatie realiseert het dagelijkse artikelaanbod in Budel in totaliteit een omzet per m² vwo (vloerproductiviteit) die ruim boven het landelijke gemiddelde ligt en ook ruim boven het voor de samenstelling van het aanbod in Budel gespecificeerde bedrag. Het aanbod functioneert daarmee momenteel theoretisch heel goed.
- In de huidige situatie is er al ruim voldoende distributieve ruimte aan te geven voor het planinitiatief en die ruimte neemt naar de toekomst ook nog iets toe door onder meer de verwachte bevolkingsgroei.
- Wordt ook de derde supermarkt in de berekeningen meegenomen, dan zal de gemiddeld gerealiseerde omzet per m² vwo aanzienlijk dalen, maar nog altijd boven het landelijke gemiddelde uitkomen.

Wat zijn de effecten van de verplaatsing en uitbreiding van de Jumbo-supermarkt op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de winkelleegstand in Budel en omgeving?

- Het beoogde initiatief resulteert in een moderner supermarktaanbod voor de inwoners van Budel en de gemeente Cranendonck en daarnaast komen er extra parkeermogelijkheden, hetgeen positief is voor het functioneren van het centrum als geheel.
- Het door de verplaatsing van Jumbo versterkte supermarktaanbod zal, mede door de verbeterde parkeersituatie, ook iets meer bezoekers van buiten de kern kunnen trekken en daar kunnen ook de andere aanwezige winkels en voorzieningen in het centrum van profiteren.
- Weliswaar komt de Jumbo-supermarkt in de nieuwe situatie iets verder van het kernwinkelgebied te liggen dan momenteel het geval is, maar de afstand blijft kort. Door de betere parkeervoorzieningen en het te verwachten extra bezoek zal er sprake blijven van combinatiebezoek. Ook het Capucijnerplein zal een bronpuntfunctie voor centrumbezoek kunnen blijven behouden, ook als er geen sterke publiekstrekker in het te verlaten Jumbopand komt. Dit mede door de aanwezigheid van het gemeentehuis. De verplaatsing van de Jumbo zal daarom per saldo geen negatieve gevolgen hebben voor het functioneren van het centrum als geheel en specifiek het kernwinkelgebied.
- De ontwikkeling zal tevens bijdragen aan het aantrekkelijker worden van het verblijfsklimaat in dit centrumdeel door de verbetering van de omgevingskwaliteit (openbare ruimte, uitstraling bebouwing).
- Gezien de beperkte toename van de verkoopruimte en de geconstateerde distributieve ruimte is het zeer onwaarschijnlijk dat de verplaatsing en uitbreiding van de Jumbo sec zal resulteren in een verdringing van bestaand aanbod. Ook is het, gezien de geconstateerde distributieve ruimte, niet waarschijnlijk dat de komst van de derde supermarkt in combinatie met de verplaatsing en vergroting van Jumbo tot het verdwijnen van supermarktaanbod in Budel zal leiden.
- Omdat de eventuele omzeteffecten van de verplaatsing en vergroting van de Jumbo zich buiten Budel spreiden over een groot aantal aanbieders, waaronder bestaande vestigingen van dezelfde

formule, is het ook onwaarschijnlijk dat daar winkelaanbod als gevolg van de ontwikkelingen in Budel verdwijnt.

- Het effect van de komst van een derde supermarkt (in combinatie met het Jumbo-initiatief) op het dagelijkse artikelenaanbod buiten Budel is sterk afhankelijk van de (nog onbekende) formule van de nieuwe supermarkt, en is daarom nu niet goed aan te geven.
- Met het initiatief wordt er ook aan de rand van het kernwinkelgebied gelegen detailhandelsruimte uit de markt genomen (pand van ca. 400 m² vvo).

Ladder voor Duurzame verstedelijking

Behoeft

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het planinitiatief voor de verplaatsing van de Jumbo leidt tot een verbetering van de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur in de Budel en de gemeente Cranendonck en niet zal resulteren in een verslechtering van de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur in de omringende plaatsen en gemeenten. Er zal als gevolg van het initiatief normaliter geen bestaand winkelaanbod verdwijnen. De effecten zijn:

- Voor zowel de inwoners van Budel als van de omringende kernen geldt zij dat door verplaatsing en uitbreiding van de Jumbo de beschikking krijgen over een moderner aanbod aan dagelijkse artikelenwinkels. De keuzemogelijkheden in het kernwinkelgebied nemen voor de consument toe omdat in een grotere winkel ook een uitgebreider assortiment gevoerd kan worden. Een grotere winkel biedt bovendien meer comfort (ruimere paden, overzichtelijke indeling, betere parkeervoorzieningen). Daarmee wordt voorzien in een kwalitatieve behoefte. De ontwikkeling draagt tevens bij aan het behoud van een aantrekkelijk dorpshart met een relatief ruim en gevarieerd winkel- en voorzieningenaanbod. Ook zo bezien voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte. Juist omdat zich op grotere afstand van het centrum een derde supermarkt vestigt, is een versterking van het centrumsupermarktaanbod extra gewenst.
- Vanwege de beperkte uitbreiding en de geconstateerde distributieve ruimte voor een uitbreiding van het dagelijkse artikelenaanbod in Budel (ook als rekening gehouden wordt met een derde supermarkt) voorziet het Jumbo-initiatief ook in kwantitatieve zin in een behoefte.

De gemeente zet in haar centrumvisie en meer recente centrumplan in op het behoud een sterk hoofdwinkelgebied en de verplaatsing van de Jumbo maakt hier onderdeel van uit. Een te verwachten gevolg van het initiatief is dat het huidige Jumbopand vrijkomt. In de betreffende panden kunnen conform het vigerende bestemmingsplan winkels terugkomen, maar na vertrek van Jumbo geen nieuwe supermarkt. De ontwikkelende partij heeft van de gemeente opdracht gekregen om voor een passende herinvulling te zorgen. Hierover lopen momenteel onderhandelingen met kandidaten. De kans dat er door het initiatief nieuwe leegstand ontstaat, is mede hierdoor zeer klein.

Bestaand stedelijk gebied

De beoogde nieuwe locatie voor de Jumbo maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied, waarbij de ontwikkeling wordt opgevangen door herontwikkeling van deels leegstaand vastgoed en een herinrichting van de openbare ruimte. Dit is in lijn met de uitgangspunten van de ladder, te weten duurzaam ruimtegebruik. Verder zijn er geen alternatieve leegstaande locaties of planinitiatieven in Budel die in de aangetoonde behoefte kunnen voorzien zonder afbreuk te doen aan de beleidsuitgangspunten.

2. KWALITATIEVE ANALYSE

In dit hoofdstuk worden de achtergronden en overwegingen gegeven bij de conclusie dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de actuele, kwalitatieve behoefte van de consument.

2.1 Trends en ontwikkelingen in de sector dagelijkse artikelen

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging. In het navolgende worden de meest relevante algemene trends kernachtig geschetst.

Trends in consumentengedrag²

- Veel consumenten verlangen tegenwoordig verantwoorde producten die gemakkelijk te bereiden of kant-en-klaar zijn op de momenten die voor de consument logisch zijn. Er wordt minder tijd dan voorheen besteed aan het boodschappen doen en het bereiden van een maaltijd. Maaltijdboxen en foodserviceconcepten stijgen dan ook in populariteit. Daarnaast zijn afhaalpunten in opkomst.
- De verandering in samenstelling van huishoudens en de vergrijzing zorgen ervoor dat er andere doelgroepen gaan ontstaan. In Nederland bereikt de vergrijzing een hoogtepunt in 2040, wanneer het land 4,8 miljoen 65-plussers telt. Deze nieuwe senioren hebben naar verwachting andere koopgewoonten dan de huidige generatie 65-plussers. Maar zij blijven behoefte hebben aan dagelijkse artikelen. Bekend is in ieder geval dat de 65-plussers geld over hebben voor gezonde en luxe voeding. Zij besteden ook niet minder in supermarkten dan de andere leeftijdsgroepen, maar kopen wel relatief veel dicht bij huis (bij de winkels in de eigen kern of wijk).
- Inzicht in hoe producten gemaakt worden, wat er aan zouten, vetten en suikers is toegevoegd en waar de grondstoffen vandaan komen, is tegenwoordig belangrijk voor de consument. Door deze bewustwording groeit het biologische segment en is er veel transparantie door ratingssites en keurmerken.
- De bestedingen in de dagelijkse artikelensector nemen al geruime tijd jaarlijks gestaag toe (om en nabij 2% per jaar). In 2017 was er zelfs sprake van een toename van 3% en dat geldt ook voor de eerste helft van 2018³. De omzet van de supermarkten groeit daarbij veel sterker dan de omzet van de levensmiddelenpecialzaken.
- De consument koopt steeds meer levensmiddelen online. Toch is het aandeel online, ten opzichte van de totale omzet in de dagelijkse artikelensector, nog altijd zeer beperkt (ca. 2% in 2017). Uit onderzoek van Supermarkt & Ruimte blijkt dat het aandeel online bij geen enkele supermarkt-artikelgroep boven de 5% uitkomt⁴. Er is veel onzekerheid over de ontwikkeling van de online boodschappen. Een snelle groei zou mogelijk zijn door de opmars van innovatieve concepten als Picnic of Hello Fresh. Maar de groei kan ook achter blijven omdat online aankopen geen prijsvoordeel opleveren, er geen ruimere keus is en de webshops niet of nauwelijks winst opleveren voor de exploitanten. Bovendien kent Nederland een zeer hoge dichtheid aan supermarkten en andere

² Onder meer gebaseerd op Rabobank (2017), Cijfers en Trends, Supermarkten.

³ Bron: CBS

⁴ Supermarkt en Ruimte (2015). Online supermarktomzet deert omzet fysieke supermarkt (nog) niet.

dagelijkse artikelenwinkels, waardoor de consument voor de dagelijkse inkopen gewoonlijk dus geen grote afstanden afgelegd dienen te worden.

Ontwikkeling in de sector dagelijkse artikelen

De dagelijkse artikelen sector in het algemeen en de supermarktenbranche in het bijzonder zijn de laatste jaren sterk in beweging:

- De afgelopen jaren heeft over de hele linie schaalvergroting plaatsgevonden. Voor een rendabel functioneren is vaak een groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe, moderne service-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang van circa 1.250 - 1.750 m² wvo, terwijl ook moderne discountsupermarkten al ca. 1.000-1.500 m² wvo omvatten⁵.
- Binnen de levensmiddelensector vormen supermarkten ca. 80% van het aandeel voor wat betreft omzet en werkgelegenheid. Qua vloeroppervlak is dit aandeel ca. 70%. Het marktaandeel van supermarkten ten opzichte van de speciaalzaken is al jaren gegroeid.
- De concurrentie voor (traditionele) supermarkten neemt toe. Enerzijds komen er door branchevervaging steeds meer aanbieders op de markt met een dagelijks assortiment, zoals Ikea, Xenos of Action. Anderzijds groeit ook het aandeel online. Daarnaast doen supermarkten zelf ook aan branchevervaging / blurring door zich steeds meer te vermengen met horeca, zoals de integratie van La Place door Jumbo⁶ of de actiematige verkoop van non-foodartikelen (Aldi, Lidl).
- Het merendeel van de online-verkoop wordt thuisbezorgd, en de groei van het aantal afhaalpunten stagneert. Er zijn meerdere nieuwe concepten opgekomen waarbij de boodschappen thuis geleverd worden, zoals de online supermarkt Picnic en de maaltijdboxen van onder andere Hello Fresh.
- Supermarkten hebben te maken met een hybride consument. Een supermarkt moet daarom of zo goedkoop mogelijk zijn, of een meerwaarde creëren om consumenten te trekken⁷. Daarnaast ontstaan concepten met een hoge toegevoegde waarde, zoals het bieden van volledige service. Conceptontwikkeling is essentieel en hierbij moet worden ingespeeld op de locatie en de klanten die er komen.
- Mede door het veranderende consumptiegedrag valt de aankoop en de consumptie van levensmiddelen steeds vaker samen. Dit uit zich in zeer uitgebreide versmarkten in grootschalige supermarkten (Jumbo, Albert Heijn), een toename van gespecialiseerde supermarkten (Marqt en Estafette, allochtone supermarkten) en kleinere gemakswinkels (Spar, AH to go en Jumbo City Stores).

Conclusie

De consument wil enerzijds meerwaarde in de vorm van service, comfort, beleving en hoogwaardige producten en anderzijds verlangt de consument goedkope producten. Een ruim en complementair supermarktaanbod past dus bij deze hybride consument. Het initiatief van Jumbo in Budel speelt hiermee in op trends en ontwikkelingen in consumentengedrag en aanbod omdat de winkel groter en moderner wordt en daardoor meer keuzemogelijkheden en winkelcomfort kan bieden.

⁵ Detailhandel.info (2017). Supermarkten.

⁶ Rabobank (2017), Cijfers en Trends, Supermarkten.

⁷ Deloitte (2015). Consumentenonderzoek 2015.

2.2 Winkelaanbod

De in deze paragraaf gepresenteerde aanbodgegevens zijn ontleend aan de Locatus retailverkenner, tenzij anders vermeld. Het overgrote deel van het winkelaanbod in de gemeente Cranendonck en de kern Budel is begin november 2018 gecheckt door Locatus.

Gemeente Cranendonck

Cranendonck had per 1 januari 2018 ca. 20.337 inwoners⁸. Deze mensen beschikken over 27 dagelijkse artikelenwinkels met samen ca 7.148 m² wvo (zie bijlage 2). Per 1.000 inwoners is dat 351 m² wvo. Landelijk is er ca. 376 m² wvo per inwoner aanwezig. De omvang van de verkoopp ruimte in de gemeente ligt dus ca. 7% lager dan het landelijke gemiddelde. Dit kan vooral toegeschreven kan worden aan de tamelijk geringe omvang (ca. 800-1.000 m² wvo) van vier van de vijf in de gemeente aanwezige supermarkten. Alleen de PLUS in Budel Schoot is met 1.425 m² wvo groter.

De niet-dagelijkse sector is met 77 winkels en bijna 32.250 m² wvo relatief ruim vertegenwoordigd. Wel wordt ongeveer bijna 40% van de winkelruimte in beslag genomen door één winkel, namelijk de Van Cranenbroek vestiging (onder meer tuinmachines en –meubelen) in Budel.

Kern Budel

Voor een kern met ca. 9.130 inwoners kent Budel een uitgebreid winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector. In bijna alle branches is het aantal winkels en/of de verkoopp ruimte groter dan gemiddeld in plaatsen van deze omvang wordt aangetroffen. Opvallend daarbij is het relatief ruime aanbod in de meer op recreatief winkelen gerichte branches (van warenhuis tot en met huishoudelijke en luxe artikelen in navolgende tabel). Maar ook het meer doelgericht bezochte winkelaanbod (de branches in de onderste helft van de tabel) is sterk vertegenwoordigd.

Tabel 2.1: Winkelaanbod kern Budel en vergelijkbare plaatsen naar omvang en samenstelling

	Budel			Vergelijkbare plaatsen		
	Aantal vestigingen	m ² wvo	gem. m ² wvo per winkel	Aantal vestigingen	m ² wvo	gem. m ² wvo per winkel
Levensmiddelen	12	2.428	202	11	3.180	277
Persoonlijke verzorging	2	539	270	3	509	171
Dagelijkse artikelen	14	2.967	212	14	3.689	264
Warenhuis	1	689	689	1	262	429
Kleding en mode	14	2.529	181	6	1.021	160
Schoenen en lederwaren	4	1.080	270	1	219	227
Juwelier en optiek	3	158	53	2	132	72
Huishoudelijke en luxe artikelen	3	1.425	475	2	516	267
Antiek en kunst	0	0	0	0	61	134
Sport en spel	2	418	209	1	177	169
Hobby	1	110	110	1	73	69
Media	1	240	240	1	117	141
Dier en plant	5	11.986	2.397	4	1.719	390
Bruin- en witgoed	4	902	226	2	268	169

⁸ Bron Gemeente Cranendonck, inwoners, feiten en cijfers.

	Budel			Vergelijkbare plaatsen		
	Aantal vestigingen	m² wvo	gem. m² wvo per winkel	Aantal vestigingen	m² wvo	gem. m² wvo per winkel
Fietsen- en autoaccessoires	2	1.000	500	2	513	230
Doe-het-zelf	1	2.094	2.094	2	1.454	633
Wonen	6	2.644	441	4	2.710	623
Detailhandel overig	5	2.289	458	2	585	266
Niet-dagelijkse artikelen	52	27.564	530	31	9.827	317
Totaal detailhandel	66	30.531	463	45	13.516	300
Leegstand	15	2.383	159	8	1.531	291

Sector dagelijkse artikelen in Budel

De sector dagelijkse artikelen kent in Budel juist een relatief beperkte omvang met 14 winkels en slechts ca. 2.967 m² wvo. Per 1.000 inwoners is er 325 m² wvo aan aanbod in de dagelijkse artikelen sector aanwezig, hetgeen niet alleen minder is dan het landelijke gemiddelde van 376 m² wvo, maar vooral veel minder dan het landelijke gemiddelde voor plaatsen met ca. 10.000 inwoners (ca. 470 m² wvo per 1.000 inwoners)⁹.

Tabel 2.2 Omvang en samenstelling sector dagelijkse artikelen Budel

Branche	Aantal verkooppunten	m² wvo
Bakker	3	167
Delicatessen	1	30
Poelier	1	45
Slagerij	2	135
Slijter	1	75
Supermarkt	2	1.877
Tabak speciaalzaak	1	64
Drogisterij	2	539
Levensmiddelen Overig	1	35
Totaal	14	2.967

Bron: Locatus

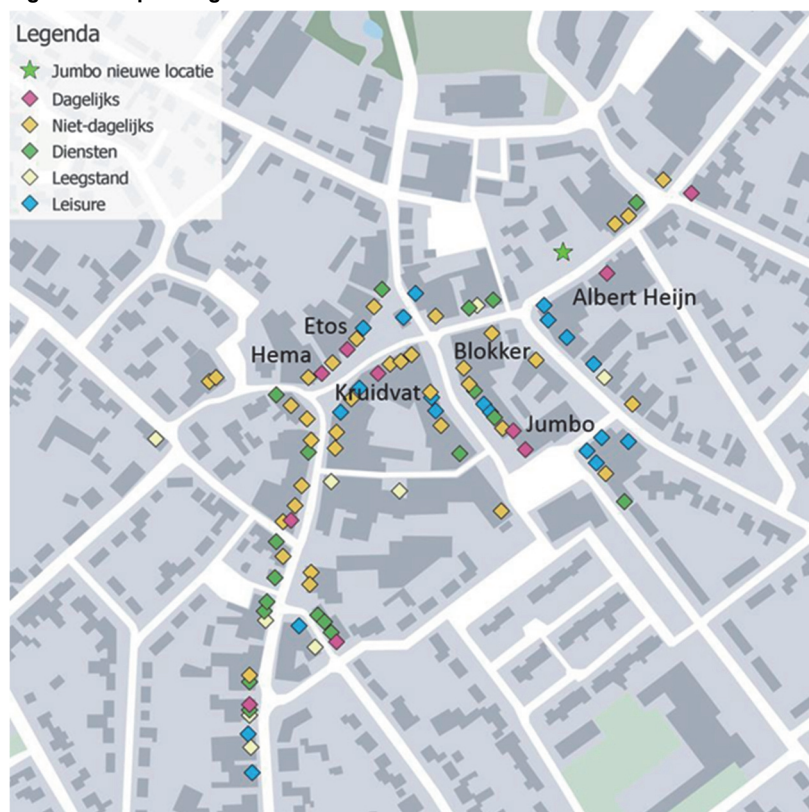
* Landelijk gemiddeld m² wvo per 1.000 inwoners voor kernen met 7.500-10.000 inwoners toegepast op aantal inwoners kern Budel.

Centrum Budel

Het kernwinkelgebied van Budel is geconcentreerd rond de Markt, het Capucijnerplein, het noordelijke deel van de Nieuwstraat en de Dr. A. Mathijssenstraat. Behalve de winkels bevinden zich hier ook meerdere horecagelegenheden (Leisure) en ambachtelijke of zakelijke dienstverleners.

⁹ Bron Locatus. Gemiddelde van kernen met 7.500-10.000 inwoners: 474 m² wvo per 1.000 inwoners en voor kernen met 10.000-15.000 inwoners 469 m² wvo.

Figuur 2.1: Spreiding retailaanbod Centrum Budel



Ongeveer 70% van de winkels in Budel is geconcentreerd in het centrum. Maar omdat de grootste winkels, zoals de bouwmarkt, van Cranenbroek en enkele woonwinkels, buiten het centrum gelegen zijn, herbergt het centrum slechts 37% van de verkoopruimte. Wel zijn de meer modische branches sterk in het centrum geconcentreerd, evenals de dagelijkse artikelenwinkels. Ten opzichte van 2014 zijn het aantal winkels en de verkoopruimte in het centrum wel iets afgenomen (toen in totaal 52 winkels met 11.984 m² wvo).

Tabel 2.3: Aanbod centrum Budel naar hoofdbranche ten opzichte van de centra van vergelijkbare plaatsen

	Centrum Budel		
	<i>Aantal</i>	<i>m² wvo</i>	<i>gem. wvo per winkel</i>
Levensmiddelen	8	2.188	274
Persoonlijke verzorging	2	539	270
Dagelijkse artikelen	10	2.727	272
Warenhuis	1	689	689
Kleding en mode	12	2.234	186
Schoenen en lederwaren	4	1.080	270
Juwelier en optiek	3	158	53
Huishoudelijke en luxe artikelen	2	596	298
Antiek en kunst	0	0	0
Centrum Budel			

	<i>Aantal</i>	<i>m² wvo</i>	<i>gem. wvo per winkel</i>
Sport en spel	2	418	209
Hobby	1	110	110
Media	1	240	240
Dier en plant	3	739	246
Bruin- en witgoed	4	902	226
Fietsen- en autoaccessoires	1	350	350
Doe-het-zelf	0	0	0
Wonen	3	1.142	381
Detailhandel overig	0	0	0
Niet-dagelijkse artikelen	37	8.658	271
Totaal detailhandel	47	11.385	271
Leegstand	10	1.283	128

Leegstand

De winkelleegstand is in de gemeente Cranendonck, Budel en het van centrum van Budel is in het afgelopen jaren per saldo afgenomen en momenteel is de leegstand relatief bescheiden van omvang. De huidige leegstand in het centrum van Budel betreft volgens de meest recente Locatus-gegevens 10 panden met een gezamenlijke omvang van bijna 1.300 m² wvo. In 2014 waren dit nog 17 panden met samen 3.240 m² wvo. De meeste leegstaande panden zijn momenteel aan de randen van het centrum te vinden. Geen van de leegstaande panden in Budel-kern (zie Bijlage 3) is groot genoeg om een supermarkt van moderne omvang te huisvesten. De gemeente heeft aangegeven dat de leegstand recentelijk ook nog is afgenomen (zie Bijlage 3).

Kwaliteiten en knelpunten centrum Budel

In de regionale Detailhandelsvisie A2-gemeenten zijn de volgende, nog steeds geldende kwaliteiten en knelpunten van het centrum van Budel benoemd:

Kwaliteiten	Knelpunten
• Compleet aanbod aan frequent niet-dagelijks aanbod • Intiem / dorps karakter • Centrum deels autovrij • Combinatie winkelen en horeca • Centrummanagement opgestart in 2014 • Regiofunctie voor België	• Beperkte omvang supermarkten • Centrumfunctie Albert Heijn niet optimaal • Langgerekt aanbod • Leegstand rand (Nieuwstraat) • Uitstraling vastgoed Capucijnerplein

Hierbij kan nog aangegeven worden dat de parkeersituatie op het Capucijnerplein zeker gezien de aanwezigheid van een supermarkt (Jumbo) verre van optimaal is. Aan de positieve kant kan de afgenomen leegstand genoemd worden. De toen nog sterk toegenomen leegstand en de beperkte omvang van de supermarkten waren redenen om het centrum als "Licht kwetsbaar" te typeren.

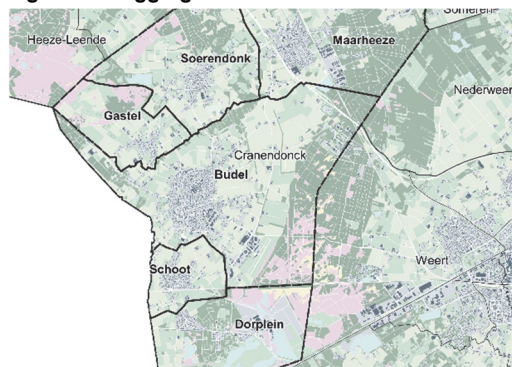
Overig gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck telt de in de tabel genoemde kernen:

Tabel 2.4: kernen gemeente Cranendonck met inwonertal (1-1-2018)

Kern	Aantal inwoners
Budel	9.126
Budel-Dorplein	1.427
Budel-Schoot	2.092
Gastel	742
Maarheeze	5.177
Soerendonck	1.773
Totaal	20.337

Figuur 2.2 Ligging kernen Gemeente Cranendonck



Afgezien van de supermarkten in Budel en de eerder genoemde PLUS in Budel-Schoot zijn er nog twee supermarkten in Maarheeze aanwezig, namelijk Jumbo (818 m² wvo) en Lidl (965 m² wvo). Verwacht mag worden dat met name de laatste winkel ook koopkracht uit Budel en van buiten de gemeente zal trekken.

2.3 Bevolkingsontwikkeling

Uit de navolgende tabel blijkt dat het aantal inwoners van Cranendonck de komende jaren naar verwachting nog licht zal toenemen. Die groei zal hoofdzakelijk in de grootste kernen Budel en Maarheeze plaats vinden. In onderhavige rapportage gaan we uit van een inwonertal van ca. 20.850 in 2028, waarvan ca. 9.450 in Budel.

Tabel 2.5: Bevolkingsontwikkeling gemeente Cranendonck (afgerond)¹⁰

Gemeente Cranendonck	2020	2025	2030
Prognose CBS (Primos)	20.780	20.920	21.042
Prognose provincie Noord-Brabant	20.720	20.760	20.670

2.4 Onbenutte plancapaciteit en plannen

Geen van de momenteel leegstaande winkelpanden in Budel-centrum is groot genoeg om redelijkerwijs een supermarkt te huisvesten en bijbehorende parkeermogelijkheden te realiseren en er zijn ook geen andere beschikbare locaties in of aan de rand van het centrumgebied waar een supermarkt zich volgens het bestemmingsplan zou mogen vestigen

Er bestaan ook bij de Albert Heijn supermarkt in Budel plannen voor een uitbreiding van de verkoopruimte. Het betreft echter nog geen harde plannen.

¹⁰ Primos Online (2017). ABF Research.

De vestiging van een supermarkt buiten het centrum past niet in het beleid (zie hierna), maar de gemeente heeft hier begin april 2019 op last van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State vooralsnog¹¹ toch een omgevingsvergunning voor moeten afgeven. Het betreft de bijna aan de rand van het dorp gelegen locatie Nieuwestraat 95, waar voorheen een tuincentrum gevestigd was en nu een kringloopwinkel. Over de formule van de hier te vestigen supermarkt is op dit moment nog geen informatie beschikbaar. Wel is bekend dat de winkel zal ca. 2.144 m² bvo zal omvatten, hetgeen overeenkomt met ca. 1.550 m² wvo.

2.5 Beleidskaders

Provinciaal beleid

In eerdere versies van de Verordening Ruimte en in andere beleidsstukken zijn enkele aantal opmerkingen en spelregels opgenomen ten aanzien van detailhandel, zoals:

- Streef naar concentratie van detailhandel en voorkom verspreide bewinkeling.
- Scherp de toepassing van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' aan door detailhandelsontwikkelingen in of aansluitend aan bestaande winkelgebieden te accommoderen.
- Wees terughoudend met perifere detailhandelsontwikkelingen (zowel wat uitbreiding als branchering betreft).

De provincie Noord-Brabant laat haar detailhandelsbeleid door de regio's in samenspraak met de provincie uitwerken in de regionale detailhandelsvisies. De kern van de afspraken is daarbij dat er per saldo geen winkelmeters meer bij mogen komen en dat de gemeenten inzetten op compacte(re) winkelgebieden in het centrum. Tegelijkertijd moet er ruimte blijven voor vernieuwing en innovatie. De provincie zorgt voor actuele informatie en analyses om zo de gemaakte afspraken te volgen.

Een van de afspraken is dat gemeenten bepaalde winkelplannen moeten afstemmen met omliggende gemeenten. Het gaat daarbij om grote winkels buiten het centrum. Ook brengt de provincie advies uit over dergelijke plannen en daarvoor is een retail adviescommissie ingesteld. Verder heeft de provincie het initiatief "Samen Hart voor de Zaak" met anderen opgepakt. Centraal hierin staan praktijkervaringen omtrent het omgaan met winkelleegstand en winkelgebieden.

Recent heeft de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het ontwerp van de 'Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017 vastgesteld. Er zijn geen relevante wijzigingen ten aanzien van detailhandelslocaties an sich. Wel zijn er gewijzigde afspraken vastgelegd ten aanzien van de regionale afstemming voor detailhandel. Deze zijn in navolgend kader ter kennisgeving opgenomen.

De afspraken als bedoeld in artikel 39.4, onder b, sub 3:

- a. worden ieder jaar uiterlijk 31 december gemaakt en in voldoende mate uitgewerkt ten behoeve van de verantwoording als bedoeld in artikel 4.7, derde lid;
- b. hebben betrekking op de aard en omvang van te (her)ontwikkelen of uit te breiden detailhandelslocaties;
- c. houden rekening met uitgangspunten als structuurversterking en concentratie van detailhandel;

¹¹ Er komen nog een zitting en uitspraak in het kader van de bodemprocedure (Hoger Beroep).

- d. bevatten waar nodig afspraken en voorstellen over deprogrammeren, transformeren, de aanpak en het voorkomen van leegstand;
- e. bevatten voorstellen hoe wordt omgegaan met onverwachte ontwikkelingen waarmee nog geen rekening is gehouden in de afspraken;
- f. worden gemaakt in samenhang met het bepaalde van zorgvuldig ruimtegebruik als bepaald in artikel 3.1, tweede lid.

Regionaal Detailhandelsbeleid A2-gemeenten

In deze visie vormt het streven naar een duurzame detailhandelsstructuur het centrale uitgangspunt. Daarbij is het faciliteren van modernisering van het aanbod op de goede plekken in de ruimtelijke structuur een belangrijk aandachtspunt. Ten aanzien van de supermarkten wordt het volgende gesteld:

“In kleinere gemeenten / plaatsen zijn supermarkten meestal de belangrijkste publiekstrekkers en ‘motoren’ van een centrumgebied. Hierbij speelt mee dat supermarkten een steeds ruimer assortiment krijgen, ook in vers. Daarnaast gaan supers ook meer services aanbieden, zoals een afhaalpunt voor internetverkoop. Dit kan betekenen dat zij een groter vloeroppervlak behoeven. Gezien het belang van de supermarkten voor de vitaliteit van centra dient gestreefd te worden naar een zo compleet mogelijk (service en discount) aanbod in of aan de randen van de centra zodat de kans op combinatiebezoek met de overige voorzieningen zo hoog mogelijk is. Dat betekent dat nieuwe initiatieven (nieuwvestiging, verplaatsing of uitbreiding) welkom zijn maar dat ze getoetst worden op de meerwaarde voor de centrumstructuur en dat de effecten voor het bestaande aanbod in kaart wordt gebracht (óók regionaal). Dit betekent dat een uitbreiding van het aantal winkelmeters in de supermarktsector mogelijk is indien de effecten per saldo positief zijn voor de consumentenverzorging en de aantrekkingskracht op de centra. De schaalvergroting van supermarkten zet nog altijd door en om geen koopkracht te laten wegvloeien naar buiten de regio is het belangrijk dat de A2-gemeenten zich ondernemend opstellen in dit kader”

Het centrum van Budel is in de visie aangewezen als bovenlokaal centrumgebied (= boodschappen plus). Het winkelaanbod hier is gericht op het doen van de dagelijkse boodschappen en voorziet hierin middels een zo divers mogelijk winkelaanbod. Het supermarktaanbod wordt aangevuld met een zo compleet mogelijk pakket aan versspeciaalzaken en drogisterijen en daarnaast met aanbod voor frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen, zoals bloemen, boeken/tijdschriften, huishoudelijke artikelen, dierenbenodigdheden, rijwielen, etc. Ook andere voorzieningen als horeca (lunchroom, snackbar, (afhaal)restaurant, brasserie), ambachten, diensten en zorg zijn hier goed mogelijk.

De bestaande situatie in Budel voldoet in hoofdlijnen al aan het wenselijke profiel maar een belangrijke opgave is het aanbod in het hart van het centrum te versterken, ten koste van het winkelaanbod aan de randen. In het hart kan dat een uitbreiding van het aanbod betekenen, onder de voorwaarde dat de structuur per saldo wordt versterkt. Voor de leegstaande panden die niet aansluiten op de bestaande winkelconcentraties is retail geen realistische optie meer. Voor Budel houdt dit in dat detailhandel aan de randen van het centrum getransformeerd dient te worden.

Voor Budel is verder het streven om het bestaande supermarktaanbod te behouden (eventueel door verplaatsing) en tevens schaalvergrotingskansen te onderzoeken. Toevoeging van nieuwe (extra) supermarkten is niet wenselijk. Maar schaalvergroting van bestaande supermarkten kan per saldo wel resulteren in een uitbreiding van het aantal supermarktmeters.

Voor detailhandelsinitiatieven die niet passen binnen het bestemmingsplan, zoals de verplaatsing van Jumbo, dient regionale afstemming plaats te vinden. Om de regio te kunnen laten instemmen met een initiatief dient voldaan te worden aan enkele criteria. Het betreft:

- Het initiatief heeft een meerwaarde voor de lokale en/of regionale detailhandelsstructuur, bijvoorbeeld door een toename van de keuzemogelijkheden voor de consument of omdat een branche zwak vertegenwoordigd is.
- Het initiatief resulteert in een versterking van bestaande centra (inpassing in of aan de rand van centra).
- Het initiatief heeft geen (blijvende) negatieve effecten op de bestaande detailhandelsstructuur en/of de in het beleid aangegeven ontwikkeling daarvan.

In onderhavige rapportage wordt ingegaan op deze criteria.

Gemeente Cranendonck

Het detailhandelsbeleid van de gemeente sluit aan bij hetgeen in (sub)regionaal verband is afgesproken. Daarnaast bieden de gemeentelijke structuurvisie en het Centrumplan Budel beleidsaanknopingspunten.

Structuurvisie gemeente Cranendonck¹²

In de structuurvisie Landelijke Klasse! 2024 gemeente Cranendonck uit 2015 staat het behoud en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving centraal. Het individuele karakter van de kernen dient behouden te blijven. Uitgangspunt is dat Budel een centrumfunctie heeft en dat de functies in de overige kernen zoveel mogelijk behouden blijven. De gemeente neemt een faciliterende en interveniërende rol en pakt de kansen die mogelijk zijn. Bij ontwikkelingen is de markt zoveel mogelijk leidend. Het streven naar het behoud van het inwoneraantal is belangrijk om het bestaande voorzieningenniveau op peil te houden.

Centrumvisie en centrumplan Budel

De gemeente Cranendonck heeft sinds 2013 een centrumvisie voor Budel. De gemeente geeft hierin aan dat detailhandel zoveel mogelijk in het centrum moet plaatsvinden. Verplaatsing van buiten het centrum naar binnen het centrum wordt bevorderd. Er wordt vooral ingezet op de kwaliteit van het bestaande aanbod, modernisering is hierbij het sleutelwoord. Voor supermarkten geldt dat deze het beste aan de randen van het winkelgebied gevestigd zijn.

De centrumvisie is in 2016 vertaald in een concreet centrumplan dat de volgende onderdelen omvat:

- een grootschalige herinrichting van het Capucijnerplein, de Deken van Baarsstraat en de Dr. Anton Mathijssenstraat;
- de realisatie van een nieuwe Jumbo Supermarkt aan de Dr. Anton Mathijssenstraat;

¹² Vastgesteld 7 juli 2015

- de inrichting van het gebied naast het hervormde kerkje als openbaar park;
- de herontwikkeling van de voormalige Rabobank aan het Capucijnerplein;
- herinrichting openbare ruimte;
- ook het maatschappelijk hart van Budel, het gemeenschapshuis de Borgh, wordt volledig vernieuwd.

Dit centrumplan, waarvan de verplaatsing van de Jumbo een belangrijk onderdeel is, is in december 2017 goedgekeurd door de gemeenteraad.

Conclusies beleidskaders

- De verplaatsing van de Jumbo draagt bij aan de modernisering van het winkelaanbod in Budel en daarmee aan een verbetering van de consumentenverzorging en het behoud en de eventuele versterking van de lokaal en boven lokaal verzorgende positie van het centrum van Budel. Dit past in de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie, de (sub)regio als de gemeente.
- Het initiatief betreft een verplaatsing naar een centrumrandlocatie en draagt bij aan een verbetering van het verblijfsklimaat en de parkeersituatie in het centrumgebied van Budel, hetgeen eveneens past in het beleid van de betrokken lagere overheden.
- Het initiatief heeft geen negatieve effecten op de lokale en regionale detailhandelsstructuur (zie hierna) en voldoet ook op dit punt aan de beleidsuitgangspunten.
- De vestiging van een supermarkt op de locatie Nieuwstraat 95 past niet in het beleid, maar is naar het zich laat aanzien niet te voorkomen.

3. KWANTITATIEVE ANALYSE EN EFFECTEN

Alle in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn exclusief BTW en op jaarbasis.

3.1 Uitgangspunten analyse

Bestedingen

Landelijk bedraagt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking over 2017 voor dagelijkse artikelen € 2.641,- (excl. BTW)¹³. Dit cijfer wordt gewoonlijk naar de lokale situatie gecorrigeerd indien het inkomensniveau in het verzorgingsgebied meer dan 5% afwijkt van het landelijke gemiddelde van € 24.100,-¹⁴. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Cranendonck bedraagt € 23.400,- en dat wijkt slechts beperkt (3%) af van het landelijk gemiddelde. Een correctie op het bestedingscijfer is daarom niet nodig.

Koopstromen

Koopkrachtbinding

Op basis van de PIN-transacties van de Rabobank over 2014 is een analyse van de koopstromen in de Metropoolregio Eindhoven uitgevoerd¹⁵. Uit de rapportage voor de gemeente Cranendonck komt naar voren dat de gemeentelijke koopkrachtbinding in de dagelijkse artikelensector 87% bedraagt. Eerder (2009) werd op dezelfde wijze een koopkrachtbinding van 91% gemeten. BRO heeft in 2009 ook een regionaal koopstromenonderzoek uitgevoerd in de toenmalige Stadsregio Eindhoven. Voor de dagelijkse artikelen sector werd toen in de gemeente een koopkrachtbinding van 88% gemeten. Het overgrote deel van de bestedingen van de inwoners van de gemeente aan dagelijkse artikelen wordt dus bij de eigen winkels aangewend. De koopkrachtafvloeiing gaat met name naar Heeze-Leende, Eindhoven en Weert.

Het MRE-rapport geeft geen koopkrachtbindingscijfer voor de kern Budel, maar gezien de omvang van het dagelijkse artikelenaanbod, zal de koopkrachtbinding hier naar raming van BRO iets beneden het gemeentelijke niveau liggen (ca. 80-85%). Uitgaande van een koopkrachtbinding van ca. 82,5% bedragen de bestedingen door de eigen inwoners van Budel $9.126 \times € 2.641,- \times 82,5\% = € 19,9$ mln. op jaarbasis. De afvloeiing zal met name naar het (discount) aanbod in Maarheeze en Weert gaan. Met de verplaatsing en vergroting van de Jumbo zal de koopkrachtbinding nog iets toe kunnen nemen. Een koopkrachtbinding van ca. 85% is dan reëel. Bij de komst van een derde, nog niet in Budel gevestigde supermarktformule, kan dit wellicht nog oplopen tot ca. 90%.

¹³ INretail. Omzetkengetallen 2017, juni 2018.

¹⁴ CBS Statline (2015). Kerncijfers wijken en buurten 2015 – inkomen.

¹⁵ Metropoolregio Eindhoven: Koopstromenonderzoek in de MRE 2017.

Koopkrachttoevloeiing

De dagelijkse artikelensector in de gemeente Cranendonck trok volgens het MRE Koopstromenonderzoek in 2014 maar in beperkte mate koopkracht vanuit de omringende Nederlandse gemeenten, namelijk ca. 12,5%. Deze koopstroom omvat ook de toeristisch-recreatieve bestedingen uit Nederland.

Hetzelfde onderzoek geeft aan dat ca. 11% van de omzet in de dagelijkse artikelenwinkels in Budel van buiten de gemeente Cranendonck komt (alleen uit Nederland). Omdat ook de inwoners van met name Soerendonk, Gastel Budel-Schoot en Budel-Dorplein voor het doen van hun boodschappen deels op het aanbod in Budel georiënteerd zullen zijn, is het aandeel omzet van buiten de kern aanzienlijk hoger. De genoemde kernen hebben samen 6.034 inwoners. Vermenigvuldiging met € 2.641,- per persoon geeft een bestedingspotentieel van € 15,9 mln. Stel dat hiervan ca. 40% in Budel besteed wordt, dan bedraagt de koopkrachttoevloeiing vanuit de rest van de gemeente ca. € 6,4 mln. Daarmee komt de geschatte omzet in Budel vanuit de gehele gemeente op € 19,9 + € 6,4 = € 26,3 mln. Omdat ca. 11% van buiten de gemeente komt, bedraagt de Nederlandse omzet in Budel € 26,3 : 89% = ca. € 29,6 mln.

Door de grensligging zal er echter met name door de supermarkten ook veel koopkracht uit België getrokken worden. Een recent, maar zeer indicatief onderzoek¹⁶ geeft aan dat ca. 13% van de klanten en ca. 8% van de omzet in de winkels in de gemeente Cranendonck uit het buurland komt. Verwacht mag worden dat deze percentages voor de dagelijkse artikelensector hoger liggen, zeker in het aan de grens gelegen Budel. Dit omdat veel Belgen graag Nederlandse supermarkten bezoeken, mede omdat ze aanzienlijk goedkoper zijn dan de Belgische. Hier wordt er van uitgegaan dat ca. 15-20%¹⁷ van de omzet in de dagelijkse artikelenwinkels in Budel uit België komt. De totale geraamde omzet komt daarmee uit op € 29,6 : 85 a 80%% = € 34,8 a 37,0 mln. Hierbij komt dan ca. € 14,9 a 17,1 mln. = ca. 43 - 46% van buiten de kern. Omdat dit gebaseerd is op meerdere inschattingen, gaan we in de navolgende berekeningen voorzichtigheidshalve uit van een koopkrachttoevloeiing van 40-45%. Voor de toekomst, dus na versterking van het aanbod, houden we 45% aan.

Bij de eventuele vestiging van een derde supermarkt die een relatief groot verzorgingsbereik heeft, zoals bijvoorbeeld een discounter of een supermarkt van een nog niet in de gemeente aanwezige formule, kan de omzet van buiten de kern nog toenemen. Vanwege de gehanteerde hogere koopkrachtbinding, blijft het aandeel omzet van buiten wel op 45% gehandhaafd: in absolute zin neemt de koopkrachttoevloeiing in de berekening dan wel toe.

3.2 Economisch functioneren en distributieve uitbreidingsruimte sector dagelijkse artikelen

Huidige functioneren

Op basis van de vraag- en aanbodanalyse van de bestaande situatie in de dagelijkse artikelen sector is een benadering gemaakt van het economisch functioneren en de distributieve ruimte voor een uit-

¹⁶ "Onderzoek naar de Belgische consument", Ik Onderneem!, voorjaar 2018. Resultaten op basis van kassa-aanslagen in twee x één week van 17 ondernemers in de gemeenten Bergeijk, Bladel, Cranendonck en Valkenswaard.

¹⁷ Mede gebaseerd op informatie van Jumbo Hesselberth in Budel.

breiding van het aanbod. Relevant voor de navolgende rekestabel is dat er een vertaalslag wordt gemaakt tussen de totale omzet in euro's enerzijds en het aanbod in m² wvo anderzijds. Het verband tussen beide cijfers wordt gelegd door een vergelijking met de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (in € per m² wvo). Opgemerkt moet worden dat het landelijke gemiddelde enkel een referentie is voor het economisch functioneren. Vanwege de samenstelling van het dagelijkse artikelenaanbod in Budel en vooral de aanwezigheid van twee supermarktformules die landelijk een relatief hoge omzet per m² wvo realiseren¹⁸, wordt de distributieve uitbreidingsruimte berekend aan de hand van een op basis van landelijke gemiddelden bepaalde branche/formule specifieke vloerproductiviteit. Die ligt met ca. € 8.760 aanzienlijk hoger dan het landelijke gemiddelde van € 7.984,-.

Tabel 3.1: Benadering huidig en toekomstig functioneren dagelijkse artikelensector Budel

	2017/2018	2028	2028 Max. variant
Aantal inwoners	9.126	9.450	9.450
Bestedingen per hoofd (dagelijkse artikelen in €)	2.641	2.641	2.641
Totaal bestedingspotentieel (€ mln.)	24,1	25,0	25,0
Koopkrachtbinding	82,5%	85%	90%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	19,9	21,2	22,5
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de reguliere omzet	40-45%	45%	45%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	13,2 – 16,3	17,3	18,5
Totale omzet (€ mln.)	33,1-36,2	38,5	40,9
Totaal m ² wvo	2.967	2.967	2.967
Omzet per m ² wvo (€)	11.150 - 12.200	13.000	13.780
Gemiddelde vloerproductiviteit landelijk (€ per m² wvo)	7.984	7.984	7.984
Gemiddelde benodigde vloerproductiviteit Budel (€ per m² wvo)	8.760	8.760	8.250-8.760
Haalbare m ² wvo	3.780 - 4.130	4.390	4.670-4.960
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo, afgerond)	810- 1.170	1.420	1.700-1.990

In bovenstaande berekening is ook een variant opgenomen waarbij rekening is gehouden met de komst van een derde supermarkt van 1.550 m² wvo in Budel met (maximale variant). Landelijk zijn er namelijk grote verschillen in gemiddeld gerealiseerde vloerproductiviteit tussen de supermarktformules. Diverse formules kunnen door hun specifieke exploitatiebeeld ook met een relatief lagere omzet per m² wvo toch rendabel functioneren. Mocht er als derde supermarkt een dergelijke formule bij komen, dan zal ook de voor het gehele dagelijkse artikelenaanbod in Budel benodigde vloerproductiviteit lager uitkomen. Hier is daarom bij de maximale variant ook een lagere normvloerproductiviteit opgenomen (€ 8.250,-).

In de huidige situatie ligt de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector theoretisch ruim boven het landelijke gemiddelde of de aangehouden specifieke Budelse norm. Daarmee kan gesteld

¹⁸ De landelijke omzet per m² wvo bedraagt voor supermarkten € 8.282,-. Voor Albert Heijn supermarkten is dat ca. € 10.370,- en voor Jumbo supermarkten ca. € 8.839,-. Deze bedragen zijn gebaseerd op de publicatie Omzetkengetallen 2017, de Locatusgegevens (omvang aanbod) en informatie van AC Nielsen (marktaandelen). Bewerking gegevens door BRO.

worden dat het aanbod momenteel in totaliteit relatief goed functioneert, te meer daar landelijk in kleinere kernen de gemiddeld behaalde omzet per m² wvo vaak op een lager niveau ligt dan het landelijke gemiddelde (relatief veel aanbod, relatief lage huisvestingslasten). De relatief geringe omvang van beide in Budel aanwezige supermarkten vormt een verklaring van de hoge omzet per m² wvo.

Momenteel is er al sprake van ruimte in de markt voor een uitbreiding van het aanbod aan dagelijkse artikelen en dit zal onder invloed van de verwachte bevolkingsgroei en de beoogde versterking van het supermarktaanbod theoretisch nog kunnen toenemen. De aangegeven distributieve ruimte is ruimschoots voldoende voor de beoogde uitbreiding van de Jumbo met ca. 530 m² wvo.

Die ruimte is er niet helemaal als er ook nog als er een derde supermarkt bij komt van 1.550 m² wvo. Bij een totale toename van de winkelruimte met ca. 2.080 m² daalt de vloerproductiviteit in 2028 naar ca. € 8.100,-. Dat is nog altijd boven het landelijke gemiddelde, en daarmee is het niet waarschijnlijk dat er bestaand aanbod in het bestaan bedreigd wordt.

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 woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de 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 niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en/of de leegstandssituatie per saldo niet negatief zijn.

3.3 Analyse effecten

Effecten op de consumentenverzorging

Met de verplaatsing en vergroting van de Jumbo krijgen de inwoners van zowel Budel als de omliggende kernen in de gemeente Cranendonck de beschikking over moderner supermarktaanbod dat beter voldoet aan de wensen en eisen van de hedendaagse consument. Door de versterking zullen er wellicht meer boodschappen in Budel gedaan worden. Daarmee neemt de kans op combinatiebezoek

met andere winkels ook toe en zo zal het initiatief normaliter ook bijdragen aan het behoud van de overige dagelijkse en niet-dagelijkse artikelenwinkels, horecagelegenheden en andere publieksgerichte voorzieningen in centrum Budel.

Ruimtelijke effecten

De nieuwe Jumbo-winkel komt weliswaar iets verder van het kernwinkelgebied te liggen dan de huidige vestiging, maar door de situering van de parkeerplaats blijft de afstand tot het kernwinkelgebied voor de bezoekers van de Jumbo heel gering. De kans op combinatiebezoek met andere winkels is hier daarom vrijwel net zo groot als op de huidige locatie.

In z'n algemeenheid geldt dat hoe kleiner de afstand en hoe sterker de zichtrelatie is, des te groter de kans op combinatiebezoek tussen een supermarkt en andere winkels is. Dit is recentelijk nog eens opnieuw onderzocht:

In de kernverzorgende centra nemen de supermarkten een centrale rol in. Supermarkten zijn door hun omvang en breedte van het assortiment veruit de belangrijkste publiekstrekken. Een doorsnee-supermarkt trekt ca. 10.000 bezoekers per week. De andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van de supermarkten. Mede omdat de consument het bezoek aan een supermarkt vaak combineert met het bezoek aan ander aanbod.

Recent onderzoek¹⁹ komt tot de conclusie dat in dorps- en wijkcentra het combinatiebezoek tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken op een hoog niveau ligt.

- *Gemiddeld loopt ca. 50% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnen tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied.*
- *Voorwaarde is wel dat het voorzieningenaanbod, dichtbij moet liggen (max. 80 meter) en zichtbaar moet zijn vanaf de entree van de supermarkt.*
- *Gemiddeld ligt het combinatiebezoek door klanten van servicesupermarkten hoger dan bij klanten van discountsupermarkten.*

De nieuwe Jumbo komt weliswaar iets verder van de Markt te liggen dan in de huidige situatie, en de route tussen Jumbo en Markt is minder verwinkeld, maar omdat het centrum vooral een lokale en beperkt regionale functie heeft, zijn veruit de meeste bezoekers van de Jumbo goed bekend in Budel en zullen zij ook andere winkels of voorzieningen blijven bezoeken. Van belang hierbij is ook dat door de verplaatsing er een sterke uitbreiding van de parkeercapaciteit rond het centrum plaats vindt. Parkeeren ten behoeve van centrumbezoek wordt hierdoor gemakkelijker, ook omdat de parkeerdruk op het Capucijnerplein zal verminderen.

Met de verhuizing van Jumbo zal de bronpuntfunctie²⁰ van het Capucijnerplein verminderen, tenzij er weer een sterke publiekstrekker in het te verlaten pand komt. Maar ook als dat niet het geval is, zal het plein door de nabijheid van het gemeentehuis, de Scapino, de Blokker en de Markt met o.a. Hema een bronpuntfunctie voor het centrum behouden. Daardoor is het niet te verwachten dat er winkelaanbod in dit centrumdeel door de verplaatsing van Jumbo verdwijnt. Bovendien heeft de ontwikkelende

¹⁹ DTNP, Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten onder 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra, november 2016.

²⁰ Een bronpunt is de plek waar bezoekers hun bezoek aan een winkelgebied beginnen en weer eindigen. Meestal betreft het plekken waar een of meerdere veel publiek trekkende winkels in combinatie met veel parkeermogelijkheden aanwezig zijn.

partij van de nieuwbouw van de gemeente opdracht gekregen om te zorgen voor een adequate herinvulling van het door Jumbo te verlaten pand. Hierover zijn op dit moment onderhandelingen gaande, onder meer met Action. De kans op een toename van de langdurige leegstand als gevolg van het initiatief is daarmee heel klein.

Effecten op andere supermarkten

Hoewel door de modernisering en verplaatsing de concurrentiekracht van de Jumbo zal toenemen, is het gezien het huidige functioneren en de geconstateerde distributieve ruimte niet te verwachten dat de andere supermarkten in Budel of omringende plaatsen verdrongen zullen worden. Enige omzetting door de veranderde concurrentieverhoudingen is mogelijk, maar daarmee zal hun bestaan niet in het geding zijn. Daarvoor zijn zij te modern en/of te zeer gericht op een specifieke doelgroep of eigen klantenkring. Vaak blijkt de modernisering van één onderneming ook aanleiding voor andere ondernemingen te zijn om te moderniseren (anticiperen op de veranderde concurrentieverhoudingen). Voor Budel geldt dat de geconstateerde distributieve ruimte dusdanig omvangrijk is dat een modernisering/uitbreiding van andere aanwezig dagelijkse artikelenaanbieders ook na de uitbreiding van de Jumbo in principe tot de mogelijkheden blijft behoren.

Verder zullen de eventuele effecten buiten Budel zich spreiden over veel aanbieders en daardoor blijven de effecten per winkel heel beperkt. Zij zullen daarom niet in hun bestaan bedreigd worden.

Met de eventuele vestiging van een derde supermarkt zullen de concurrentieverhoudingen tussen de aanwezige supermarkten en speciaalzaken wel sterk veranderen: er komt immers een supermarkt van een moderne omvang bij en tevens een extra verkooppunt op het gebied van diverse deelassortimenten (brood, vlees, groente en fruit, drogmetica). Gezien de geconstateerde distributieve ruimte zal dit echter normaliter ook niet tot verdringing van een van de supermarkten of speciaalzaken leiden. Voor de winkels in de overige kernen van de gemeente zouden de effecten groter kunnen zijn, maar dat hangt sterk af van de formule van de nieuwe supermarkt.

Tot slot

Uit de voorgaande analyses komt naar voren dat er veel uitbreidingsruimte is aan te geven voor een uitbreiding van het supermarktaanbod in Budel en dat het initiatief voor verplaatsing en modernisering van Jumbo zal resulteren in een versterking van de lokale consumentenverzorging. De omvang van de verkoopruimte aan dagelijkse artikelen ligt in de gemeente momenteel al onder het landelijke gemiddelde en in de kern Budel zelfs ruim onder het landelijke gemiddelde voor qua inwonertal vergelijkbare plaatsen. De lokale detailhandelsstructuur en de regionaalverzorgende positie van Budel zullen door het initiatief eerder versterkt dan verzwakt worden, ook als er een derde supermarkt op de beoogde locatie in de kern komt. Daarmee is het initiatief positief voor het functioneren en het perspectief van het hoofwinkelgebied van Budel en voor de consumentenverzorging in deze plaats. De verplaatsing en vergroting van Jumbo voorziet zodoende in een behoefte en de ladder voor duurzame verstedelijking kan dus in positieve zin doorlopen worden.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Begrippenlijst

BVO/WVO

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

Detailhandel (als activiteit)

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

Dagelijkse artikelen

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken

Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

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

Vloerproductiviteit

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

Koopkrachtbinding

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

Koopkrachtafvloeiing

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

Koopkrachttoevloeiing

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

Bijlage 2: Omvang en branchering winkelaanbod gemeente Cranendonck

	Gemeente Cranendonck			
	Aantal	m² wvo	gem. winkel	wvo per
Levensmiddelen	23	6.232		271
Persoonlijke verzorging	4	916		229
Dagelijkse artikelen	27	7.148		357
Warenhuis	1	689		689
Kleding en mode	17	2.724		160
Schoenen en lederwaren	4	1.080		270
Juwelier en optiek	4	203		51
Huishoudelijke en luxe artikelen	3	1.425		475
Antiek en kunst	0	0		0
Sport en spel	3	548		183
Hobby	1	110		110
Media	2	387		194
Dier en plant	10	12.685		1.269
Bruin- en witgoed	7	1.135		162
Fietsen- en autoaccessoires	4	1.444		361
Doe-het-zelf	4	3.140		785
Wonen	11	4.062		369
Detailhandel overig	6	2.609		2.609
Niet-dagelijkse artikelen	77	32.241		419
Totaal detailhandel	104	39.389		379
Leegstand	24	3.469		145

Bijlage 3: Leegstaande panden kern Budel²¹

Adres	m ² in wvo
Dr. Ant. Mathijssenstraat 3	35
Nieuwstraat 39	45
Nieuwstraat 30	55
Schutstraatje 2*	66
Deken van Baarsstraat 9	80
Nieuwstraat 126	80
Dr. Ant. Mathijssenstraat 60	85
Burg. Van Houtstraat 51*	100
Nieuwstraat 124	109
Molenstraat 1	135
Willem de Zwijgerstraat 6	150
Nieuwstraat 5	215
Nieuwstraat 20	244
Nieuwstraat 32	258
Nieuwstraat 49*	726

- Inmiddels geen leegstand meer.

²¹ Bron Locatus, aangevuld met informatie van de gemeente Cranendonck.

