

projectnaam
**Aanvulling Ladderonderbouwing BP
Centrumplan Sint Anthonis**

datum
29 juni 2023

projectnummer
P02952

opdrachtgever
Gemeente Land van Cuijk

BRO
projectleider
MOo

projectteam
FSi

review
MOo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
info@bro.nl
www.bro.nl



De ladder voor duurzame verstedelijking dateert uit 2020. Voor de zorgvuldigheid zijn nieuwe distributieplanologische berekeningen gemaakt, waarbij gebruik is gemaakt van actuele cijfers ten aanzien van bevolking, koopstromen (KSO Noord-Brabant 2021), aanbodcijfers (Locatus, peildatum maart 2023) en de maatvoering van de beoogde supermarkten (max. 1.650 m² wvo). Daarbij is tevens een berekening gemaakt voor de situatie waarbij ook de oude locatie van Jan Linders een nieuwe supermarktinfilling krijgt.

- De binding bedraagt circa 56% (excl. online). Dit is lager dan eerder ingeschat. Met een ruime moderne supermarkt is een toename van de binding tot circa 60 à 65% haalbaar. Ook dit is lager dan eerder ingeschat. Indien ook de oude locatie een nieuwe supermarktinfilling krijgt is een verdere toename van de binding haalbaar.

- Het huidige dagelijkse winkelaanbod in Sint Anthonis bedraagt 2.013 m² wvo.
- De maatvoering van de supermarkt op de nieuwe locatie is maximaal 1.650 m² wvo.

Tabel 1: Distributieplanologische benadering economisch functioneren dagelijkse sector Sint Anthonis

	2022	2032	2032
		<i>Incl. nieuwe locatie, excl. oude locatie</i>	<i>Inclusief nieuwe en oude locatie</i>
Inwonertal	11.795	11.860	11.860
Winkelomzet per hoofd (€)	2.654	2.654	2.654
Bestedingspotentieel (€ mln.)	31,5	31,5	31,5
Koopkrachtbinding	56%	60 à 65%	65 à 70
Gebonden bestedingen (€ mln.)	17,5	18,9 à 20,5	20,5 à 22,0
Koopkrachttoevoeiing	10%	10%	10%
Bestedingen door toevoeiing (€ mln.)	1,9	2,1 à 2,3	2,3 à 2,4
Totale bestedingen (€ mln.)	19,5	21,0 à 22,7	22,7 à 24,5
Huidig winkelaanbod (m ² wvo)	2.013	2.948	3.663
Omzet per m ² wvo (€)	9.700	7.125 à 7.725	6.225 à 6.700
Gemiddelde landelijke vloerproductiviteit (€)	7.823	7.823	7.823
Functioneren t.o.v. het landelijk gemiddelde	+24%	-1 à -9%	-14 à -20%

Voorgaande tabel toont de nieuwe distributieplanologische berekeningen, voor zowel de huidige als de nieuwe situatie.

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks aanbod ruim boven het landelijke gemiddelde. Dit is een uitstekende uitgangspositie, te meer aangezien de landelijke norm niet de juiste vergelijking is voor Sint Anthonis. Uit onderzoek van Marshoek (2021) blijkt namelijk dat de gemiddelde landelijke vloerproductiviteit niet de norm is voor Sint Anthonis (Zuidoost-Nederland, landelijk gebied). Dagelijkse winkels kunnen hier prima functioneren met een lagere vloerproductiviteit, met name doordat de lasten een stuk lager liggen (met name de huurlasten).
- Na realisatie van het initiatief zal de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector in het verzorgingsgebied dalen onder het landelijk gemiddelde. De mate van deze daling hangt af van de te halen koopkrachtbinding en het al dan niet herinvullen van de achterblijvende locatie. Het omzeteffect ligt tussen de -1% en -20%
- Een bepaalde mate van omzeteffect mag worden gerekend tot ondernemersrisico en zal niet leiden tot leegstand. In het meest realistische scenario wordt uitgegaan van een omzeteffect van maximaal 9%. Dit is aanvaardbaar en daarmee is de kans op verdringing en leegstand beperkt.
- In het maximale scenario waarbij de achterblijvende plancapaciteit wordt ingevuld met een supermarkt bedraagt het omzeteffect maximaal 20%. Desalniettemin is in het maximale scenario rekening gehouden met herinvulling van de achterblijvende plancapaciteit voor een supermarkt.
- Verdringing en leegstand van de supermarkt in Wanroij wordt niet verwacht. Deze supermarkt heeft vooral een verzorgingsfunctie voor de inwoners in deze kern. De huidige Jan Linders wordt omgebouwd tot Albert Heijn. Dit betekent versterking van het toekomstperspectief van deze supermarkt.
- Verdringing en leegstand van de supermarkt in Oploo wordt evenmin verwacht. Deze kleinschalige gemakswinkel heeft vooral een gemaksfunctie en wordt voor aanvullende boodschappen bezocht.

- Indien in het maximale scenario toch een tweede supermarkt zich in Sint Anthonis vestigt (in het achterblijvende Jan Linderspand) dan daalt het omzetriveau ruimschoots onder het landelijk gemiddelde en bestaat de kans dat alsnog een supermarkt in Sint Anthonis verdwijnt. De kans dat dit de nieuwe supermarkt in de huidige Jan Linderslocatie is, is groot aangezien deze locatie in tegenstelling tot de nieuwe locatie in dit plan minder toekomstperspectief heeft. Per saldo blijft er echter altijd één toekomstbestendige supermarkt in Sint Anthonis over. Daarmee zijn de effecten op de consumentenverzorging altijd positief. Van onaanvaardbare leegstandseffecten zal geen sprake zijn, omdat het vastgoed van dien aard is dat herinvulling of transformatie niet mogelijk is.
- Gelet op de vigerende bestemming zijn er ruime herinvullingsmogelijkheden binnen detailhandel en andere functies.

Realiseren van een moderne en toekomstbestendige supermarkt draagt daarnaast nadrukkelijk bij aan de consumentenverzorging in Sint Anthonis en in het verlengde daarvan de leefbaarheid. Daarmee geeft de ontwikkeling tevens invulling aan een kwalitatieve behoefte.

- Trends en ontwikkelingen wijzen er op dat supermarkten nadrukkelijk op zoek zijn naar grotere maatvoeringen om een uitgebreider assortiment te kunnen voeren en een ruimere winkelopzet te kunnen creëren. Daarmee wordt nadrukkelijk ingespeeld op de hedendaagse consumentenbehoefte.
- In Sint Anthonis is behoefte aan een moderne en toekomstbestendige supermarkt. Gelet op de beperkte ruimtelijk-fysieke mogelijkheden biedt de huidige locatie echter onvoldoende mogelijkheden voor een toekomstbestendige supermarkt. De beoogde nieuwe locatie biedt hiervoor wel ruimte.
- De ruimtelijke en verkeerskundige mogelijkheden op de beoogde nieuwe locatie van Albert Heijn zijn bovendien uitstekend. Er is voldoende ruimte voor een supermarkt met moderne maatvoering en bovendien is de locatie uitstekend ontsloten. Daarbij geldt dat er op

de huidige locatie van Jan Linders geen mogelijkheden voor een supermarkt met een moderne maatvoering.

- Behoud van een supermarkt in Sint Anthonis is ook beleidsmatig wenselijk. Daarmee is echter niet gezegd dat dit de Jan Linders op de huidige locatie moet zijn. Voor de leefbaarheid is het uitsluitend van belang dat er nu en in de toekomst een supermarkt aanwezig is in de kern Sint Anthonis.