

OPLEGNOTITIE **DETAILHANDEL** **CENTRUMPLAN BOEKEL**

(RECTIFICATIE)

25 FEBRUARI 2020

OPLEGNOTITIE **DETAILHANDEL** **CENTRUMPLAN BOEKEL**

(RECTIFICATIE)

25 FEBRUARI 2020

Status:

Definitief

Datum:

25 februari 2020

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen
Ellen Scholten MSc
Drs. Femke Wokke

Voor meer informatie: Drs. Femke Wokke, fewo@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Boekel



GEMEENTE BOEKEL

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2019.R.207

Referentie: 2019.R.207 Boekel centrumplan LDV oplegnotitie_aanv250220 (definitief)

**OPLEGNOTITIE BEHOEFTE EN EFFECTEN CENTRUMPLAN BOEKEL EN REACTIE
OP ZIENSWIJZEN**

7

1. DISTRIBUTIEVE TOETS EN EFFECTEN (VERNIEUWD)
2. REACTIE OP ZIENSWIJZEN

OPLEGNOTTIE BEHOEFTE EN EFFECTEN CENTRUMPLAN BOEKEL EN REACTIE OP ZIENSWIJZEN

De gemeente Boekel wenst de zuidelijke wand van het Sint Agathaplein in het centrum aan te pakken. In de herontwikkeling zal de positie van het plein als boodschappen-cluster van Boekel versterkt worden en de gebruiks-, verblijfs-, en ontmoetingswaarde van het plein worden vergroot door invulling met horeca en terrassen.

De gemeente Boekel heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd een 'Distributieve toets en effectenanalyse' op te stellen (dd. 31/08/2018). Deze distributieve toets, in combinatie met inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve effecten, was één van de onderleggers voor het ontwerpbestemmingsplan voor het Centrumplan Boekel. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingekomen. In de voorliggende notitie reageren we op de inhoudelijke argumenten die de indieners van de zienswijzen inbrengen ten aanzien van de behoefte en effecten van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt op de winkelstructuur. Daarbij hanteren we de nieuwste context en uitgangspunten van de ontwikkeling.

De notitie is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

1. Distributieve toets en effecten (vernieuwd, inclusief rectificatie supermarkt Venhorst), op basis van de huidige context en achtergrond
2. Reactie op zienswijzen, supermarktorganisaties en eigenaar supermarktpand Aldi (Brunet advocaten, namens Coop – Holla advocaten, namens C.F.J.J. Boeijen, Kerkstraat 8 – Nysingh advocaten-notarissen, namens Aldi Best B.V.)

1. DISTRIBUTIEVE TOETS EN EFFECTEN (VERNIEUWD)

Doordat er verschillende uitgangspunten zijn veranderd sinds het rapport van 31 augustus 2018 voeren we de distributieve toets opnieuw uit. Uitgangspunten die sindsdien veranderd zijn worden hierin aangepast met de nieuwste data. Doordat de distributieve toets wijzigt, vernieuwen we eveneens de effectenanalyse in het kort.

ÉÉN SCENARIO UITWERKEN >>

In het rapport van 31 augustus 2018 zijn wij uitgegaan van twee scenario's: 1) waarbij Aldi verplaatst naar de nieuwe supermarktllocatie en 2) waarbij er een derde supermarkt toetreedt binnen het supermarkt aanbod van Boekel. Inmiddels is het duidelijk geworden dat Aldi het huurcontract op de huidige locatie (Kerkstraat 8) heeft verlengd tot 2027. Om die reden is scenario 1 (op dit moment) niet opportuun. Daarom berekenen we in de nieuwe situatie enkel één scenario: *De toevoeging van een nieuwe supermarkt van maximaal 1.300 m² wvo binnen de Zuidwand van het Sint Agathaplein te Boekel.*

OVERZICHT TOEKOMSTIG (EN UITBREIDING) AANBOD CENTRUMPLAN >>

Detailhandel in bestemmingsplan. In de beoogde situatie zullen de huidige panden plaats maken voor nieuwbouw. De winkels gaan in totaal ca. 3.650 m² wvo meten. In de huidige situatie is in het bestemmingsplan de volledige begane grond reeds bestemd met de 'centrum'-bestemming. Binnen deze bestemming is alle detailhandel (en daarmee ook supermarkten) mogelijk op deze bestemming. In totaal is er momenteel 2.826 m² wvo aan detailhandel mogelijk binnen de Zuidwand (binnen deze bestemming zijn alle vormen van detailhandel mogelijk en daarmee ook supermarkten). Binnen het bestemmingsplan wordt de planologische ruimte voor detailhandel met 824 m² wvo vergroot ten opzichte van de huidige situatie.

	AANTAL METERS TOEVOEGING (M² WVO)
Ontwikkeling zuidelijke wand totaal	3.650
Mogelijkheid m² wvo detailhandel in huidig bestemmingsplan ¹	2.826
Uitbreiding m² wvo ten opzichte van huidig bestemmingsplan	824

TABEL 1 OVERZICHT TOENAMES METRAGES IN M² WVO IN BESTEMMINGSPAN

Invulling meters Zuidwand. In de Zuidwand is de insteek dat een supermarkt maximaal 1.300 m² wvo de grootste afnemer zal worden. Daarnaast is er nog circa

¹ Op basis van Locatus (voor adressen in Locatus bekend, ofwel de commerciële voorzieningen, is reeds in m² wvo) en BAG (voor de adressen die niet in Locatus zijn opgenomen, ofwel enkele kantoren e.d., is in m² bvo → uitgaande van verhouding 1,0 m² bvo : 0,8 m² wvo)

1.000 m² wvo voorzien voor reeds in de Zuidwand gevestigde winkels als Hema en Zeeman en 1.350 m² wvo voor dagelijkse winkels (waarvan deels terugkerend)². Met dit aanbod wordt het winkelcluster aan de Zuidwand (en daarmee het gehele centrum) versterkt.

BEOOGD DETAILHANDELSAANBOD IN PLAN ZUIDWAND VS HUIDIG AANBOD ZUIDWAND	M ² WVO
Supermarkt in plan	1.300
Toename wvo supermarkt ten opzichte van huidig aanbod Zuidwand	+ 1.300
Overig dagelijkse winkels in plan	1.350
Reeds gevestigd dagelijkse winkels zuidelijke wand	112 ³
Toename wvo overig dagelijkse winkels ten opzichte van huidig aanbod Zuidwand	+ 1.238
TOENAME WVO DAGELIJKSE WINKELS	+ 2.538
Niet-dagelijkse winkels in plan (Hema en Zeeman)	1.000
Reeds bestaand aanbod niet-dagelijkse winkels Zuidwand Hema en Zeeman	569
Reeds bestaand aanbod Zuidwand niet-dagelijkse winkels overig	316 ⁴
TOENAME WVO NIET-DAGELIJKSE WINKELS	+ 115

TABEL 2 OVERZICHT TOENAME METRAGES IN M² WVO IN PLAN ZUIDWAND

ANDERE GEWIJZIGDE UITGANGSPUNTEN >>

Naast de scenario's zijn er ook enkele andere uitgangspunten veranderd:

- **Bevolking:** In de huidige situatie wonen er 10.502 mensen in de gemeente Boekel (CBS 2018, meest recente cijfers). De prognose van de provincie Noord-Brabant gehanteerd in de rapportage is nog de meest recente (10.940 inwoners in 2030).
- **Bestedingscijfers:** De meest recente bestedingscijfers zijn (concept) gepubliceerd in juli 2019 (INretail en Panteia). Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recente kennis over bestedingen per branchegroep:
 - Dagelijkse sector: € 2.619 per inwoner per jaar
 - Supermarkten: € 2.111 per inwoner per jaar
 - Niet-dagelijkse sector: € 2.145 per inwoner per jaar
- **Inkomensniveau:** In de vorige analyse lag het inkomen per inwoner van Boekel 11,5% lager dan dat van de gemiddelde Nederlander (CBS Statline 2015, toen het meest recente cijfer). Momenteel is dit verschil minder groot geworden. Inwoners van Boekel verdienen per inwoner gemiddeld 7% minder dan de gemiddelde Nederlander (CBS Statline 2017, meest recente cijfers). De bestedingscijfers zullen worden gecorrigeerd naar het

² In de rapportage uit 2018 zijn we uitgegaan van een verplaatsing van Kruidvat vanaf de Kerkstraat naar de Zuidwand, maar omdat deze verplaatsing niet zeker is gaan we zekerheidshalve uit van de nieuwvestiging van meters dagelijkse detailhandel.

³ Betreft Boerderijwinkel

⁴ Velmar (computers), Van de Ven (juwelier) en Bijzonder design store (recent geopend: 166 m² wvo)

gemiddeld 7% lagere inkomen dat de inwoners van Boekel hebben. Voor de supermarkten en dagelijkse sector gebeurt dit met een prijselasticiteit van 0,25, voor de niet dagelijkse sector met een prijselasticiteit van 0,5.

- **Koopkrachtbinding:** Voor de dagelijkse sector (en dus ook supermarkten) is het reëel om met een ambitieniveau te werken. In de huidige situatie is de binding 80% tot 85%. Door het clusteren van het dagelijks aanbod en een boodschappencentra met twee supermarkten bij elkaar, verwachten we dat de binding voor de dagelijkse sector toe kan nemen. Voor 2030 gaan we daarom uit van het ambitieniveau waarbij er een binding is van 85% tot 90%.
- **Vloerproductiviteit:** Net als de bestedingscijfers zijn ook recentere cijfers voor de gemiddelde vloerproductiviteit gepubliceerd:
 - Dagelijkse sector: € 7.604 per m² wvo per jaar
 - Supermarkten: € 8.176 per m² wvo per jaar
 - Niet-dagelijkse sector: € 1.742 per m² wvo per jaar
- **Huidig bestaande aanbod:**
 - Dagelijkse sector: Door de recente uitbreiding van de Aldi op de Kerkstraat is het metrage dagelijks vergroot (Aldi van 733 m² wvo naar 893 m² wvo, is een uitbreiding van 160 m² wvo). Het dagelijkse aanbod van Boekel meet daarmee: 3.116 m² wvo.
 - Supermarkten: Ook het supermarktaanbod is met 160 m² wvo toegenomen door de uitbreiding van Aldi. Het aanbod meet in totaal 2.400 m² wvo.
 - Niet-dagelijkse sector: Binnen het niet-dagelijkse aanbod is de Bijzonder Design Store aan het aanbod toegevoegd en deze ligt daarmee op 5.449 m² wvo.
 - Leegstand: In totaal staat er 1.159 m² wvo leeg in de gemeente Boekel (leegstandspercentage detailhandel van 6,5%). Hiervan wordt 615 m² wvo herontwikkeld binnen het centrumplan. Daarmee is er nog 544 m² wvo aan leegstand in de gemeente (verspreid over 4 panden). Van deze leegstaande meters zijn circa twee derde voormalige winkelmeters⁵.

DISTRIBUTIEVE TOETS HUIDIG EN 2030 EN CONCLUSIE BEHOEFTE >>

Onderstaand zijn de distributieve toetsen voor de huidige situatie en voor 2030 met de nieuwste uitgangspunten opgenomen:

INDICATIEVE MARKTRUIMTE HUIDIG EN 2030						
PARAMETER	DAGELIJKS		SUPERMARKTEN		NIET-DAGELIJKS	
	HUIDIG	2030	HUIDIG	2030	HUIDIG	2030
Inwoners	10.502	10.940	10.502	10.940	10.502	10.940
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.619	€ 2.619	€ 2.111	€ 2.111	€ 2.145	€ 2.145
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 28	€ 29	€ 22	€ 23	€ 22- 23	€ 23

⁵ Uitgaande van richtlijn Locatus dat 2/3 van de leegstaande m² wvo leegstaande winkelmeters zijn, de overige meters zijn bijvoorbeeld leegstaande horecavestigingen of commerciële dienstverlening.

Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 27	€ 28	€ 22	€ 23	€ 22	€ 23 – 23
Koopkrachtbinding	80% - 85%	85% - 90%	80% - 85%	85% - 90%	40% - 45%	40% -45%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 22 - 23	€ 24 - 25	€ 17 – 19	€ 19 - 20	€ 9 – 10	€ 9 -10
Koopkrachttoevoeiing	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Omzet door toevoeiing in € mln.	€ 2 – 3	€ 3	€ 2 – 2	€ 2	€ 1 – 1	€
Totale bestedingen in € mln.	€ 24 – 26	€ 27 - 28	€ 19 – 21	€ 21 - 23	€ 10 – 11	€ 10 -11
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 7.604	€ 7.604	€ 8.176	€ 8.176	€ 1.742	€ 1.742
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 7.709 – 8.191	€ 8.531 - 9.034	€ 8.067 – 8.572	€ 8.928 - 9.454	€ 1.773 – 1.995	€ 1.847 – 2.078
Haalbaar aanbod in m² wvo	3.159 – 3.356	3.496 - 3.702	2.368 – 2.516	2.621 - 2.775	5.546 – 6.236	5.778 – 6.500
Huidig aanbod	3.116	3.116	2.400	2.400	5.449	5.449
Uitbreidingsruimte in m² wvo	43 - 240	380 - 586	-32 - 116	221 - 375	97 - 787	329 – 1.051

TABEL 3 INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE DETAILHANDELSAANBOD HUIDIG EN 2030 GEMEENTE BOEKEL

- In de huidige situatie is er enige uitbreidingsruimte in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. De supermarkten zijn qua vraag en aanbod ongeveer in evenwicht.
- Door de bevolkingsgroei ontstaat er een beperkte indicatieve marktruimte voor de detailhandel (en daarmee ook de behoefte aan meer supermarktmeters). Deze uitbreidingsruimte is voor de dagelijkse sector maximaal 586 m² wvo in 2030. Een groot deel van deze uitbreidingsruimte is, op basis van de distributieve toets, beschikbaar voor supermarkten, namelijk maximaal 375 m² wvo van deze uitbreidingsruimte. Dit betekent dat er nog maximaal 211 m² wvo aan indicatieve uitbreidingsruimte over is voor andere dagwinkels.
- Bij deze marktruimte voor de dagelijkse sector en supermarkten moeten we tevens rekening houden met het feit dat er harde plancapaciteit is voor een supermarkt in Venhorst. Er wordt hier momenteel een supermarkt gebouwd van 463 m² bvo. Dit is omgerekend ca. 370 m² wvo⁶. Deze winkel zal het grootste deel van de marktruimte in de dagelijkse sector en nagenoeg de gehele marktruimte voor supermarkten innemen. Naar verluidt vult Coop deze meters in. Het is echter de vraag of de locatie in Venhorst de juiste is om deze marktruimte in te vullen. Het betreft een relatief kleine supermarkt, maar ook het draagvlak is zeer beperkt. Landelijk zien we dat (kleine en vaak solitaire) supermarkten veelal verdwijnen uit de kleine dorpen. Zeker landelijk opererende formules zien veelal geen toekomst in deze winkels en zetten in op volwaardige supermarkten in de centrale kernen met een groter draagvlak. Voor de kleine 1.750 inwoners van Venhorst (en het direct omgelegen landelijk gebied) is een supermarkt niet levensvatbaar. Ook al is deze slechts 370 m² wvo. Bewoners zullen deels uitwijken naar volwaardige supermarkten

⁶ Ervan uitgaande van de verhouding 1,0 m² bvo : 0,8 m² wvo → 462,74 * 0,8 = 370,192

elders en met deze maatvoering zal de winkel geen aantrekkende werking hebben op consumenten van buiten Venhorst.

- Ook voor de niet-dagelijkse sector is er sprake van een indicatieve marktruimte. Ten opzichte van het huidige aanbod is door de verwachte bevolkingsgroei marktruimte van 329 á 1.051 m² wvo voor 2030.
- Van de totale marktruimte detailhandel in 2030 van maximaal 1.637 m² wvo ⁷ kan 544 m² wvo aan huidige leegstand afgetrokken worden. Dit betekent dat er in totaal nog een ruimte van 1.093 m² wvo over is. Gezien de ontwikkeling waar Foodaanbod (supermarkten en dagelijkse voorzieningen) steeds belangrijker wordt en de niet-dagelijkse sector onder druk staat, valt kwalitatief te motiveren dat er in verhouding meer detailhandel in de dagelijkse sector aan het aanbod wordt toegevoegd. Daarbij wordt er binnen de gemeente Boekel actief ingezet op verplaatsing van dagelijkse winkels naar de Zuidwand. Aan winkeleigenaren wordt op hun huidige locatie buiten het kerncentrumgebied een herontwikkelingsperspectief geboden.
- Een positieve nuancering van de marktruimte binnen Boekel is op zijn plaats. Daar waar de omzetkengetallen (besteding en vloerproductiviteit) rekening houden met het landelijk gemiddelde, zijn in landelijk gelegen dorpen zoals Boekel andere waardes reëel. Zo hebben supermarkten doorgaans een lagere vloerproductiviteit nodig voor een gezonde exploitatie (denk bijvoorbeeld aan lagere huisvestingslasten). Ook ligt de gemiddelde supermarktdichtheid in landelijk gelegen kernen vaak ruim boven het landelijk gemiddelde mede doordat er simpelweg meer fysieke ruimte aanwezig is. In Boekel ligt de supermarktdichtheid als het aanbod gelijk blijft in 2030 op 0,22 m² wvo per inwoner. Dit is duidelijk onder de dichtheid van vergelijkbare kernen⁸, en ligt tevens onder het huidige landelijke gemiddelde van 0,27 m² per inwoner. Met de toevoeging van de nieuwe supermarkt van 1.300 m² wvo ligt de dichtheid in 2030 op 0,31 m² wvo per inwoner, in vergelijking met vergelijkbare kernen nog steeds aan de lage kant.

NEGATIEVE EFFECTEN DERDE SUPERMARKT KERN BOEKEL >>

Omzetclaim. De planologische uitbreiding behelst maximaal 824 m² wvo aan detailhandel. Omdat de derde supermarkt in Boekel het grootste metrage inneemt binnen de ontwikkeling, zullen deze effecten op het overige aanbod het meest zichtbaar zijn. De komst van een derde supermarkt in de kern behelst een toevoeging van circa 1.300 m² wvo aan supermarktaanbod⁹. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.176 per m² wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 10,6 miljoen op jaarbasis

⁷ Som van maximale indicatieve uitbreidingsruimte dagelijkse en niet-dagelijkse is 586 + 1051 = 1.637

⁸ Voorbeelden vergelijkbare plaatsen: Meijel (Limburg) supermarktdichtheid van 0,48 – Helvoirt (Brabant) supermarktdichtheid van 0,39 – Varsseveld (Gelderland) supermarktdichtheid van 0,35 (Bron: Locatus)

⁹ Bestemmingsplan-technisch gezien betreft het echter een toevoeging van detailhandel van maximaal 824 m² wvo: De supermarkt van 1.300 m² wvo zou in het huidige bestemmingsplan ook al toegestaan zijn.

(excl. BTW). Dit komt neer op een additionele omzet van circa € 204.400 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten (inclusief de momenteel in aanbouw zijnde winkel van 370 m² wvo in Venhorst) in de gemeente Boekel gaat het om **een additionele claim van circa 47%**.

Nuancerings effecten. Doordat de supermarkten in Boekel momenteel boven gemiddeld presteren (maximaal ca. 16% hogere vloerproductiviteit) zal het effect beperkter uitvallen. Momenteel is er enige marktruimte om tot de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit te komen (375 m² wvo = maximale marktruimte 2030). Deze marktruimte wordt bijna volledig ingevuld door de nieuwe supermarkt in Venhorst. We verwachten echter dat deze winkel met name voor vergeten boodschappen door de Venhorstenaren wordt gebruikt. De winkel zal naar verwachting niet de landelijke vloerproductiviteit behalen. Voor de winkel in het centrumplan van Boekel is een landelijke vloerproductiviteit ook niet noodzakelijk. In plaatsen zoals **Boekel is voor supermarkten een lagere gemiddelde vloerproductiviteit benodigd** om tot een gezonde exploitatie te komen (bijvoorbeeld lagere huisvestingslasten, zie ook marktruimte).

Kwetsbaarheid bestaand aanbod. Ten opzichte van het huidige aanbod zal er nog steeds een omzetclaim zijn door de nieuwe supermarkt, die kan resulteren in de uitval van een supermarkt. Op den duur lijkt het het meest voor de hand liggend dat de supermarktlocatie waar momenteel Aldi gesitueerd is niet toekomstbestendig is. Deze heeft de slechtste positie (geen onderdeel centrum), parkeren is suboptimaal ingericht en daarbij zijn er geen/nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden meer ten opzichte van de huidige situatie (893 m² wvo). Ook de nieuwe supermarkt in Venhorst is ons inziens kwetsbaar. Deze winkel heeft een beperkte maat, maar met name een te beperkt draagvlak voor een voldoende gezond toekomstperspectief. De supermarktlocaties rondom het Sint Agathaplein hebben in de toekomst allebei een modern oppervlak (maximaal 1.300 m² wvo en 1.507 m² wvo). Indien de locatie op de Kerkstraat 8 wegvalt als supermarktlocatie, is er nog steeds sprake van een structuurversterking van het dagelijkse aanbod in Boekel door de ontwikkeling van een supermarkt in de Zuidwand en clustering van detailhandelsaanbod aan het Sint Agathaplein in Boekel. Het wegvallen van de huidige Aldi-locatie is daarom niet negatief voor de gewenste verzorgingsstructuur van Boekel. Hetzelfde geldt voor de winkel in Venhorst. Met name voor de oudere bewoners van dit dorp is een supermarkt op korte afstand aantrekkelijk, echter is de toekomstbestendigheid van een winkel in een kleine kern als Venhorst op zich al onzeker (ongeacht ontwikkelingen als het centrumplan).

In een ander scenario zou theoretisch ook Coop kunnen vertrekken uit het supermarktpand Sint Agathaplein 10. Doordat de kenmerken van dit pand gunstig zijn (goede zichtbaarheid, zeer ruime moderne supermarkt van ca. 1.500 m² wvo, synergie voordelen met ander aanbod) zal deze locatie naar verwachting opnieuw ingevuld worden met een supermarkt. Daarbij is er zelfs

ook sprake van structuurversterking als de Coop locatie niet (direct) ingevuld zal worden. Immers vormt de nieuwe supermarkt in de Zuidwand samen met het dagelijks aanbod en de moderne Hema en Zeeman een sterker dagelijks boodschappencluster dan er momenteel aanwezig is. Momenteel bevindt zich leegstand in de Zuidwand en is het dagelijks aanbod niet geclusterd in Boekel. Rondom het Sint Agathaplein zal met de ontwikkeling van de Zuidwand daarom een volwaardig, sterk en aantrekkelijk dagelijks cluster voor de inwoners van Boekel worden gecreëerd. Het is belangrijker voor de inwoners van de gemeente Boekel dat zij beschikken over een volwaardig toekomstbestendig dagelijks cluster dan dat de huidige supermarktllocaties van Aldi en Coop in hun bestaan worden beschermd.

HET 'NIETS-DOEN SCENARIO' >>

We gaan in deze analyses uit van de aanpak van de Zuidwand van het Sint Agathaplein te Boekel. Deze ontwikkeling is een kwalitatieve en noodzakelijke versterking van het centrum van Boekel, want als er niets aan de Zuidwand gedaan wordt, zal het aanbod in Boekel op termijn (nog) meer onder druk komen te staan. Hieronder zetten we kort uiteen welke effecten het 'niets-doen scenario' heeft op de structuur van Boekel:

- In de huidige situatie bestaat de zuidelijke wand van het Sint Agathaplein uit verschillende gebouwen. Deze zijn niet uniform ontwikkeld en hebben nauwelijks historische waarde. Daarbij is de uitstraling verouderd en onaantrekkelijk. Met een facelift kan deze onvoldoende worden verbeterd om in lijn te zijn met de reeds (her)ontwikkelde Noordwand en het moderne Coop pand aan het Sint Agathaplein.
- Om aantrekkelijk te blijven zullen de vestigingskwaliteiten verbeterd moeten worden, waardoor er een aantrekkelijk boodschappencentrum wordt gecreëerd. Concentratie van het winkelaanbod is hiervoor noodzakelijk en het Sint Agathaplein biedt hiervoor de beste ruimtelijke mogelijkheden. Daarbij bieden de huidige panden te weinig aantrekkelijke uitstraling (verouderd, donkere arcadebogen) en zijn ze niet functioneel opgebouwd (o.a. verschillende rooilijnen) om aantrekkelijk te zijn voor nieuwe of te verplaatsen retailers.



FIGUUR 1 HUIDIG SFEERBEELD ZUIDWAND SINT AGATHAPLEIN BOEKEL

Bron: Bureau Stedelijke Planning

- Als er niets gedaan wordt aan de Zuidwand van het Sint Agathaplein zal de verblijfskwaliteit van het plein in een neerwaartse spiraal terecht komen. Dit zorgt ervoor dat de vestigingskwaliteiten voor (nieuwe) retailers steeds slechter worden. Daarbij is het voor de bewoners voor Boekel niet aantrekkelijk om in een dergelijke omgeving boodschappen te doen. Zij zullen het overgebleven aanbod in Boekel vaker links laten liggen, wat uiteindelijk resulteert in het terugtrekken van retailers uit de kern en daarmee meer leegstand.



FIGUUR 2 TOEKOMSTIG SFEERBEELD ZUIDWAND SINT AGATHAPLEIN (3 KEER AFBEELDING LINKS) EN UITSTRALING BESTAAND NOORD- EN WESTKANT PLEIN (RECHTS)

Bron: Van Wanrooij projectontwikkeling; Bureau Stedelijke Planning

2. REACTIE OP ZIENSWIJZEN

Op het concept bestemmingsplan zijn diverse zienswijzen binnengekomen. Enkele zienswijzen en/of punten hieruit hebben betrekking op de ladderonderbouwing voor detailhandel. We zullen ingaan op de onderstaande zienswijzen:

- **E** - Brunet advocaten, namens Coop (Coop supermarkten B.V., Coop Vastgoed B.V., C.C.M. van Doren, J.J.M. van Doren en M.J.C. van Doren)
- **F** - Holla advocaten, namens C.F.J.J. Boeijen, eigenaar Kerkstraat 8
- **G** - Nysingh advocaten-notarissen, namens Aldi Best B.V.

E. BRUNET ADVOCATEN, NAMENS COOP >>

6.

Indieners stellen dat in de plantoelichting is vermeld dat de toename voor commerciële activiteiten voornamelijk zal worden gebruikt om bestaande detailhandel naar het centrum te verplaatsen. Het ontwerpbestemmingsplan borgt dit echter op geen enkele wijze.

Reactie Bureau Stedelijke Planning:

Ten eerste zal een deel van het aanbod dat momenteel in de zuidelijke wand gevestigd is, terugkeren in de nieuwbouwontwikkeling. Daarbij geldt dat de toevoeging van detailhandelsmeters ten opzichte van het huidige bestemmingsplan ca. 824 m² wvo betreft. Deze extra meters zullen voornamelijk ingevuld worden door de supermarkt. Daarbij bestaat de wens dat ook andere dagelijkse winkels vanuit de randen van het centrum van Boekel verplaatsen naar de Zuidwand. Dit kan echter nog niet planologisch afgedwongen worden. Wel zullen zij vanuit de gemeente gestimuleerd en gefaciliteerd worden te verplaatsen. In bovenstaande uiteenzetting zijn wij ervan uitgegaan dat alle bestaande detailhandel gehandhaafd blijft.

7.

Indieners merken op dat in het rapport “Centrumplan Boekel behoefte en effecten”: wordt gerekend met 4.579 m² bvo, terwijl het ontwerp bestemmingsplan meer mogelijk maakt. Ook is geen rekening gehouden met de actuele grootte van de bestaande vestiging van Aldi. Voorts wordt er in het rapport van uitgegaan dat bij verplaatsing van winkeliers die detailhandelsmeters “uit de markt” worden gehaald. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet er echter niet in dat de detailhandelsbestemming op de achterblijvende winkelpanden wordt opgeheven. Daarnaast wordt in het rapport uitgegaan van bevolkingsgroei, terwijl in de Centrumvisie is vastgesteld dat het inwoneraantal tot 2020 beperkt groeit en daarna voor de langere termijn gelijk blijft.

Doordat er van onjuiste aannames is uitgegaan, klopt de uitkomst van de berekening in het rapport niet.

Reactie Bureau Stedelijke Planning:

Er is in de berekeningen uitgegaan van maximaal 3.650 m² wvo (= 4.579 m² bvo) detailhandel. Dit is op basis van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Doordat in het plan ook ruimte is voor o.a. horeca en commerciële dienstverlening zou dit totale commerciële aanbod op maximaal 5.000 m² bvo kunnen uitkomen, echter zal dit niet enkel detailhandel zijn.

Op het moment dat het rapport werd geschreven was er nog geen sprake van een (aanstaande) uitbreiding van Aldi op de huidige locatie. In de distributieve toets in deze oplegger is deze wel verwerkt.

Als reeds 'onttrokken uit de markt' kunnen we aanmerken: Kerkstraat 11 en Kennedystraat 5 (in totaal 80 m² wvo¹⁰). De winkels in deze panden bestaan nog maar hebben aangegeven te willen verhuizen naar de Zuidwand. In het kader van de gewenste verplaatsing hebben zij eigendom in de Zuidwand aangekocht. Ze wachten met verhuizen tot de nieuwbouw is afgerond en hebben in het kader van de ontwikkeling van het vastgoed hun eigendom in de Zuidwand aan de gemeente verkocht, waarna zij na de bouw weer een positie wensen in te nemen. Echter zal dit deels een natuurlijk proces moeten zijn, waarbij de clustering van het detailhandelsaanbod steeds meer vorm krijgt en winkels aan de randen of buiten het centrum worden omgezet naar andere (meer aantrekkelijke) functies¹¹.

De bevolkingsgroei is gebaseerd op cijfers van het Planbureau van de Leefomgeving. Bevolkingsprognoses variëren van jaar tot jaar. De Centrumvisie dateert uit 2010, waardoor deze prognoses ouder zijn dan gehanteerd in het rapport van Bureau Stedelijke Planning. Momenteel ligt het inwonertal in de gemeente met 10.502 inwoners (CBS Statline 2018, meest recente cijfers) al hoger dan de prognose waar in de Centrumvisie van uit werd gegaan (groei tot +/- 10.000 bereikt in 2020, daarna stabilisatie).

8.

Indieners stellen dat geen kwantitatieve behoefte bestaat aan de uitbreiding van winkelmetrage waarin het bestemmingsplan voorziet. Daarnaast zullen de gevolgen van de komst van een derde supermarkt vooral door de indieners gevoeld gaan worden. Zij exploiteren een fullservice supermarkt, terwijl de andere supermarkt, Aldi, een discounter is en de derde supermarkt zeer waarschijnlijk een fullservice supermarkt zal zijn. Indieners sluiten niet uit als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan te vertrekken, wat tot gevolg zal hebben dat er geen sprake meer is van een volwaardig, sterk en aantrekkelijk dagelijks cluster met twee supermarkten. Dit brengt volgens indieners mee dat

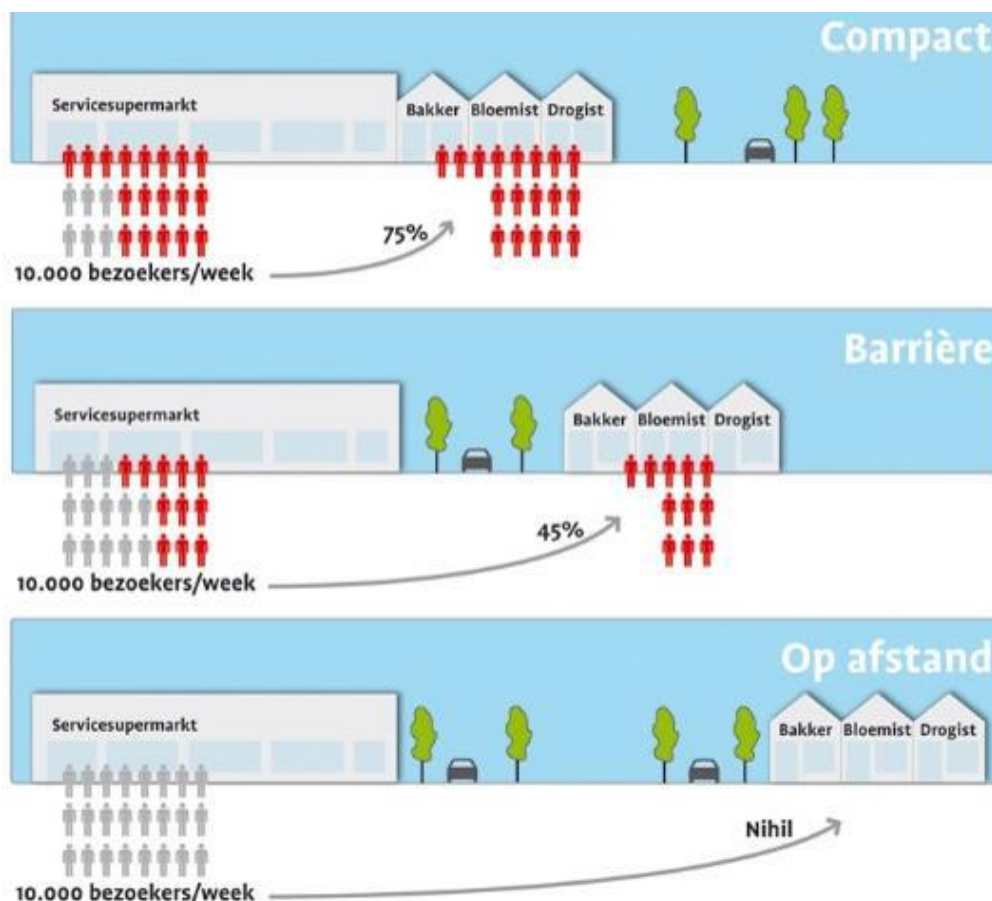
¹⁰ Betreffen Keurslager Gerry van Exel en Bakkerij Merks

¹¹ We zijn in de berekeningen er voorzichtigheidshalve van uitgegaan dat deze twee adressen niet worden onttrokken uit de markt. Dit is zekerheidshalve gedaan, maar met de gemeente is er wel een notariële akte inzake het voorkeursrecht van Bakker Merks en Slager van Exel voor de huur van een pand in de Zuidwand van het Sint Agathaplein opgenomen.

het ontwerpbestemmingsplan ook vanuit kwalitatief oogpunt niet verdedigbaar is.

Reactie Bureau Stedelijke Planning:

Kwantitatief is onvoldoende behoefte aan het volledige metrage van 1.300 m² wvo van de toe te voegen derde supermarkt in Boekel, mede omdat een deel van de marktruimte wordt ingevuld door de supermarkt in Venhorst (door indiener zelf geëxploiteerd, en dus naar verwachting grotendeels verplaatsing van bestedingen). Op basis van de dichtheden (met uitbreiding Aldi) is er momenteel kwantitatief ruimte voor ca. 420 m² wvo¹². Dit is hoger dan op basis van de distributieve toets, waarin in 2030 271 tot 375 m² wvo uitbreidingsruimte bestaat. In beide gevallen geeft het wel aan dat de gemeente momenteel een kleiner en beter presterend aanbod supermarkten kent. Daarbij is er qua dichtheid in vergelijking met soortgelijke kernen voldoende ruimte voor de derde supermarkt in de kern Boekel zelf (in vergelijkbare kernen met een eenzelfde functie zijn veelal al drie volwaardige supermarkten gevestigd, waardoor de dichtheid vaak duidelijk boven het landelijk gemiddelde ligt).



FIGUUR 3 COMBINATIEBEZOEK SUPERMARKTKLANTEN EN VERSSPECIAALZAKEN
Bron: DTNP

¹² Berekening: huidige dichtheid = 2.400 m² wvo / 10.502 inwoners = 0,23 m² wvo per inwoner > Afgezet tegen de landelijke supermarktdichtheid van 0,27 m² wvo per inwoner is er daarmee een uitbreidingsruimte van : (0,27-0,23)*10.502 = 420 m² wvo

Kwalitatief valt de ontwikkeling van een supermarkt van 1.300 m² wvo wel te motiveren (zie ook 'Centrumplan Boekel, Behoeft en effecten – 31 augustus 2018': o.a. versterking centrum, duidelijk boodschappenhart, een fysieke kwaliteitsimpuls, meer combinatiebezoek, goed bereikbaar aanbod voor alle bewoners etc.). Ruimtelijk functioneel ontstaat er dus een aantrekkelijker centrumgebied voor de inwoners van de gemeente Boekel. De centrumvisie 2010 geeft ook aan dat om het huidige winkelvoorzieningsniveau van Boekel op peil te houden, de concentratie van het winkelaanbod noodzakelijk is. Hiervoor biedt het Sint Agathaplein de beste ruimtelijke mogelijkheden. Welke supermarkten uiteindelijk in het centrumgebied een winkel exploiteren, is voor de ruimtelijke opzet van het centrum minder relevant. Bij het vertrek van een supermarktorganisatie (uit het centrum) zal naar verwachting een andere supermarktformule de ruimte innemen, mogelijk gestimuleerd door betere voorwaarden (pand, locatie, zichtbaarheid en mogelijk het zakken van de huurlasten). Daarbij draagt de clustering van het aanbod met de supermarkten op de kopse kanten bij aan een levendig centrum en aantrekkelijke verblijfsplein. Door de hoeveelheden klanten die dit aantrekkelijke plein zal trekken, is dit eveneens aantrekkelijk voor supermarktorganisaties als vestigingslocatie. Hierdoor hebben de inwoners van Boekel toegang tot supermarkten op aanvaardbare afstand, zowel nu als met de realisatie van de Zuidwand in de toekomst.

9.

Indieners stellen dat het ontwerpbestemmingsplan aan de gronden de bestemming "centrum" toekent. Onder deze bestemming valt ook detailhandel. Deze detailhandel is in het ontwerpbestemmingsplan op geen enkele manier beperkt. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat de gehele beneden verdieping door (een of meerdere) supermarkten in gebruik kan worden genomen. Het ontwerpbestemmingsplan maakt daarmee meer mogelijk dan waar de plantoelichting en de onderzoeken van uit zijn gegaan. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het onwenselijk dat een onbeperkt aantal supermarkten zich in de Zuidwand zou vestigen.

Reactie Bureau Stedelijke Planning:

Het bestemmingsplan zal gewijzigd vastgesteld worden. Er zal maximaal 1 supermarkt van maximaal 1.300 m² wvo in de Zuidwand mogelijk gemaakt worden.

10.

Indieners stellen dat in het ontwerpbestemmingsplan geen eisen (dan wel voorwaardelijke verplichtingen) zijn gesteld met het oog op de verplaatsing van bestaande winkels.

Reactie Bureau Stedelijke Planning:

Zie ook reactie 2.E.6

F. HOLLA ADVOCATEN, C.F.J.J. BOEIJEN >>

1.

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat het de vestiging van een onbepaald aantal supermarkten mogelijk maakt. Ook stelt indiener dat Boekel geen behoefte heeft aan 5.000 m² bvo detailhandel.

Reactie Bureau Stedelijke Planning:

Zie reactie 2.E.9.

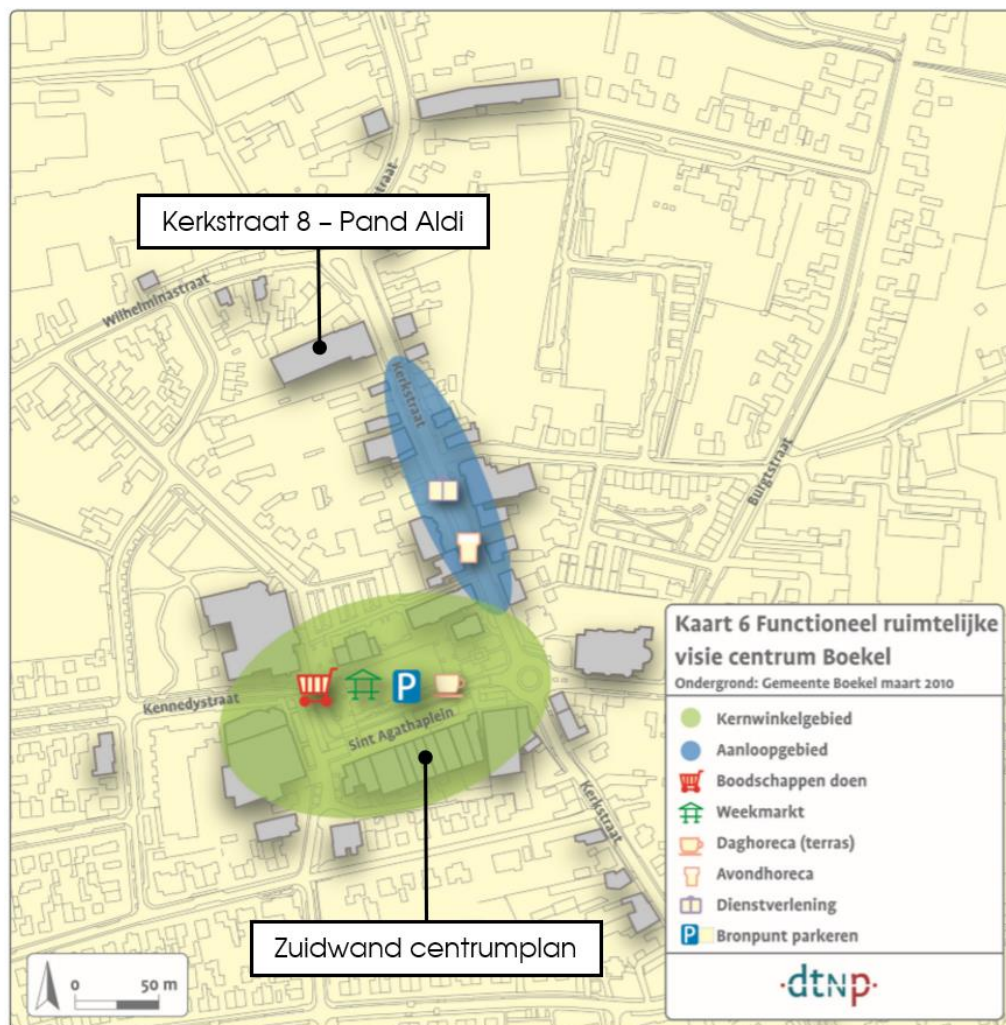
Daarnaast betreft het geen volledige uitbreiding van 5.000 m² bvo aan detailhandel. Het grootste deel van deze meters is momenteel ook al in het bestemmingsplan opgenomen. Hierdoor betreft het slechts een toevoeging van 824 m² wvo aan meters in het bestemmingsplan. Deze meters komen volledig voor rekening van de nieuwe supermarkt.

2.

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat het in strijd is met de Centrumvisie. Er zal namelijk geen concentratie van winkels plaatsvinden, omdat Aldi de vestiging aan de Kerkstraat niet zal verlaten. De ruimte die nu in de Zuidwand wordt gecreëerd zal dus door een nieuwe supermarkt worden ingevuld, terwijl daar geen ruimte of behoefte voor bestaat. Indiener stelt voorts dat Aldi kan beschikken over ongeveer 893 m² wvo in plaats van 733 m², waar in het onderzoek van Bureau Stedelijke Planning van uit wordt gegaan. Met die uitbreiding is de vermelde indicatie uitbreidingsruimte al gevuld, zodat het ontwerpbestemmingsplan ook daarom in strijd is met de Centrumvisie.

Reactie Bureau Stedelijke Planning:

Zie 2.E.7 en 2.E.8. Daaraan toegevoegd kan gesteld worden dat het ontwerpbestemmingsplan wel aansluit op de Centrumvisie. Deze voorziet een concentratie van het dagelijkse aanbod met bij voorkeur twee supermarkten rondom het Sint Agathaplein, zodat het plein het hart van het kernwinkelgebied wordt. Een klein deel van de Kerkstraat geldt in de visie nog als aanlooproute. Het pand waar Aldi momenteel gevestigd is, valt in de Centrumvisie buiten de aanduiding centrum (zie ook onderstaande afbeelding). Daarbij stelt de Centrumvisie dat de verplaatsing van Aldi in de behoefte van twee supermarkten rondom het Sint Agathaplein kan voorzien. Daarmee is niet gezegd, dat bij gebreke van deze verplaatsing, vestiging van een andere supermarktformule niet tot de mogelijkheden behoort.



FIGUUR 4 FUNCTIONEEL RUIMTELIJKE VISIE CENTRUM BOEKEL

Bron: DTNP (2010), Centrumvisie Boekel

3.

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking. Bij een nieuwe vestiging van een derde supermarkt zal de supermarktdichtheid in Boekel significant hoger liggen dan het gemiddelde in Nederland. Daarnaast volgt uit de indicatie uitbreidingsruimte voor 2030 dat er in Boekel geen behoefte is aan een aanvullende supermarkt. De indicatie is maximaal 200 m², maar met de correctie van de Aldi-uitbreiding blijft er slechts 40 m² indicatieve ruimte tot 2030. Er bestaat dus geen behoefte aan een derde supermarkt en het onderzoek van Bureau Stedelijke Planning geldt niet als toereikende motivering voor de stelling dat die behoefte er wel zou zijn.

Reactie Bureau Stedelijke Planning:

Zie ook 2.E.8.

4.

Indiener stelt dat, indien wel aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan, ook andere winkeliers geen gebruik zullen maken van de mogelijkheid om te verhuizen naar de Zuidwand. De aanvullende winkelruimte zal dan ook hoogstwaarschijnlijk enkel worden opgevuld door nieuwe detailhandel, wat op zijn minst tot een te groot aanbod, en in het uiterste geval tot leegstand zal leiden. Om die reden stelt indiener dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Centrumvisie en een goede ruimtelijke ordening.

Reactie Bureau Stedelijke Planning:

[Zie 2.E.7 en 2.E.8.](#)

6.

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan feitelijk niet uitvoerbaar is, omdat het uitgaat van een verhuizing van Aldi naar het Sint Agathaplein, terwijl Aldi daar niet naartoe zal verhuizen.

Reactie Bureau Stedelijke Planning:

Voor het ontwerpbestemmingsplan is het irrelevant of Aldi wel of niet verplaatst naar het Sint Agathaplein. Er is in een scenario (2 in rapportage, en in de update in dit rapport) vanuit gegaan dat Aldi niet verplaatst. Er zijn dan voldoende (ruimtelijk) kwalitatieve argumenten om de ontwikkeling met een derde supermarkt mogelijk te maken.

G. NYSINGH ADVOCATIE-NOTARISSSEN, ALDI BEST B.V. >>

2.

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat er geen behoefte is aan een derde supermarkt bestaat. In het onderzoek van Bureau Stedelijke Planning worden twee scenario's genoemd. Het eerste scenario ziet op de verplaatsing van Aldi naar het Sint Agathaplein. Dit scenario is volgens indiener geen reëel scenario, omdat Aldi niet voornemens is te verplaatsen. Alleen het tweede scenario is dus reëel. Bij het onderzoek gaat overigens BSP uit van een onjuist wvo. Verder is de conclusie van het onderzoek tegenstrijdig met de cijfers van datzelfde onderzoek.

Reactie Bureau Stedelijke Planning:

[Zie 2.E.7 en 2.E.8.](#)

3.

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Centrumvisie Boekel. De kern van de Centrumvisie is namelijk dat er een concentratie van winkelaanbod dient plaats te vinden, maar omdat Aldi niet voornemens is te verplaatsen naar het Sint Agathaplein, zal die concentratie niet plaatsvinden. Ook worden de detailhandelsmeters van winkels die wel willen verplaatsen niet uit de markt genomen, zodat deze na vertrek van de winkels opnieuw kunnen worden gevuld met detailhandel. Er is dus geen sprake van verplaatsing, maar toevoeging van detailhandelsmeters. Daarnaast is er volgende de Centrumvisie slechts ruimte voor twee supermarkten in Boekel in aanvullende marktsegmenten en is een derde supermarkt niet mogelijk.

Reactie Bureau Stedelijke Planning:

[Zie 2.E.7, 2.E.8 en 2.F.2.](#)