

HELVOIRT * 2010



VINCENT VAN GOGHPLEIN

WINKELSTUDIE

COLOFON

Titel rapport	Helvoirt - Winkelstudie * 2010
Opdrachtgever	Bogor Projectontwikkeling B.V.
Uitgevoerd door	Adviesburo Kardol, adviseurs winkelplanologie
Auteurs	Lic. Ing. F. Colsen en S.H. Kardol
Datum	11 augustus 2010
Status	Definitieve rapportage
Trefwoorden	Helvoirt / Centrumplan / Winkelstudie
Aantal blz.	24
Nummer document	bo.052.doc.
Informatie	Adviesburo Kardol De Heurne 9 postbus 16 7255 ZG Hengelo gld tel. 0575 46 33 98 fax. 0575 46 37 24 e-mail adviesburo-kardol@bit.nl

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK	PAG.
1. INLEIDING	4
1.1. ACHTERGROND	4
1.2. VRAAGSTELLING	5
1.3. DE ONDERZOEKSWERKZAAMHEDEN	5
1.4. BRONNEN	5
1.5. LEESWIJZER	6
2. HET WINKELSIGNALEMENT VAN HELVOIRT	7
2.1. INLEIDING	7
2.2. BESCHRIJVING WINKELSTRUCTUUR	7
2.3. AANBOD GEHELE DAGELIJKSE SECTOR	8
2.4. AANBOD SUPERMARKTSECTOR	8
2.5. AANBOD NIET-DAGELIJKSE SECTOR	10
2.6. RESUMÉ WINKELSIGNALEMENT	10
3. BEOORDELING WINKELPLAN 'VINCENT VAN GOGHPLEIN'	11
4. DISTRIBUTIEVE SITUATIE & PERSPECTIEF	12
4.1. INLEIDING	12
4.2. INWONERTAL	12
4.3. BEVOLKINGSKARAKTERISTIEK	13
4.4. WONINGBOUWPROGRAMMA	14
4.5. BEVOLKINGSPROGNOSE	15
4.6. BESTEDINGEN & OMZETCIJFERS	15
4.7. NORMVLOERPRODUCTIVITEIT	17
4.8. ORIËNTATIE KOOPKRACHT	17
4.9. DISTRIBUTIEVE ANALYSES	18
4.9.1. INLEIDING	18
4.9.2. DISTRIBUTIEVE FIGUUR DAGELIJKSE SECTOR 2010 & 2015	18
4.9.3. DISTRIBUTIEVE FIGUUR SUPERMARKTSECTOR 2010 & 2015	19
4.9.4. DISTRIBUTIEVE FIGUUR NIET-DAGELIJKSE SECTOR 2010 & 2015	20
4.9.5. OPTIMALISATIE VOOR HET VINCENT VAN GOGHPLEIN	20
5. SAMENVATTING EN ADVIES	22

- ca. 150 m² voor de Rabobank;
- ca. 1.130 m² voor overige commerciële functies.

Zowel voor de discountsupermarkt de Aldi als voor het warenhuis Action betreft het hier een verbetering van de ruimtelijke winkelsetting (verplaatsing én schaalvergroting).

Het nieuwe bestemmingsplan 'Komplan Helvoirt' biedt de mogelijkheid om de beoogde commerciële functie op de locatie 'Vincent van Goghplein' te realiseren.

1.2. VRAAGSTELLING

Aan Adviesburo Kardol is gevraagd om een distributieve toets uit te voeren voor zowel de dagelijkse sector, de supermarktsector als de niet-dagelijkse sector. Het door Bogor Projectontwikkeling B.V. aangegeven winkelprogramma vormt de basis van dit onderzoek.

Deze winkelstudie kan, als distributieve onderlegger, deel uit kunnen maken van het ontwikkelingsplan voor het Vincent van Goghplein te Helvoirt.

1.3. DE ONDERZOEKSWERKZAAMHEDEN

De acht onderzoeksonderdelen van deze winkelstudie voor de kern Helvoirt zijn als volgt geformuleerd:

1. opstellen 'winkelsignalement van het winkelaanbod van het dorp Helvoirt';
2. beoordeling ruimtelijke winkelcondities van het winkelplan 'Vincent van Goghplein';
3. inventarisatie mogelijke wijzigingen winkelsector in Helvoirt;
4. inventarisatie huidige en toekomstige demografische situatie in het verzorgingsgebied van Helvoirt (bevolkingsomvang, samenstelling / karakteristiek) van de bevolking, bevolkingsprognoses en het woningbouwprogramma;
5. het bepalen van de distributieve ruimte in de gehele *dagelijkse sector* in de kern Helvoirt, anno 2010 en horizon 2015;
6. het bepalen van de distributieve ruimte in de *supermarktsector* in de kern Helvoirt, anno 2010 en horizon 2015 (de distributieve verbijzondering van de *supermarktsector*);
7. een indicatie van de distributieve ruimte in de niet-dagelijkse sector, anno 2010 en horizon 2015;
8. samenvatting en advies.

1.4. BRONNEN

Ten behoeve van dit onderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd en uitgangspunten gehanteerd:

- De cijfers met betrekking tot het winkelaanbod in Helvoirt zijn ontleend aan het Locatus-bestand (verkregen in juni 2010) en door Adviesburo Kardol ter plaatse geverifieerd.
- Programmabegroting 2010, Gemeente Haaren.
- Woningbouw Haaren, investeren in de toekomst.
- Locatus Retail Facts 2009, kengetallen voor de detailhandel.

- Demografische gegevens, winkelontwikkelingen en het woningbouwprogramma zijn afkomstig van de gemeente Haaren waartoe de kern Helvoirt behoort.
- Tevens is gebruik gemaakt van gegevens van de website van de gemeente Haaren.
- W.v.o.: winkelvloeroppervlakte; de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte.
- B.v.o.: bedrijfsvloeroppervlakte; bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte.
- Bij de bepaling van de verhouding w.v.o. : b.v.o. is uitgegaan van een verhouding van 80:100.
- De gehanteerde bestedingscijfers en vloerproductiviteitscijfers zijn gebaseerd op het HBD Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek en www.hbd.nl. Genoemde cijfers en vloerproductiviteiten zijn, tenzij anders is vermeld, in euro's, op jaarbasis weergegeven en inclusief b.t.w., prijspeil 2008/2009.

1.5. LEESWIJZER

In het hiernavolgende hoofdstuk 2 wordt het winkelsignalement van de kern Helvoirt in kaart gebracht. Daarbij worden de ruimtelijke, functionele en commerciële aspecten beoordeeld. Er wordt ingezoomd op het aanbod in de dagelijkse sector en de niet-dagelijkse sector.

In hoofdstuk 3 wordt een beoordeling gegeven van het winkelplan 'Vincent van Goghplein'.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 voor de kern Helvoirt de huidige distributieve situatie becijferd en het distributieve toekomstperspectief geschetst van de winkelvoorzieningen in de dagelijkse sector en de supermarktsector, met het jaar 2015 als peildatum. Tevens wordt voor de niet-dagelijkse sector op dezelfde wijze een doorkijk naar 2015 gegeven.

De distributieve figuren voor 2010 en 2015 worden geschetst mede op basis van inwoneraantallen, bevolkingskenmerken en kenmerken van het winkelaanbod.

Hoofdstuk 4 eindigt met een paragraaf waarin voor het winkelplan 'Vincent van Goghplein' een optimalisatie wordt aangegeven, mede op basis van de distributieve analyses.

In hoofdstuk 5 volgen de samenvatting en het advies.

2. HET WINKELSIGNALEMENT VAN HELVOIRT

2.1. INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke, functionele en commerciële aspecten van het winkelareaal van de kern Helvoirt beoordeeld. Hierbij wordt ingezoomd op kenmerken als omvang winkels, compactheid en overzichtelijkheid, structuur en opzet, etc.

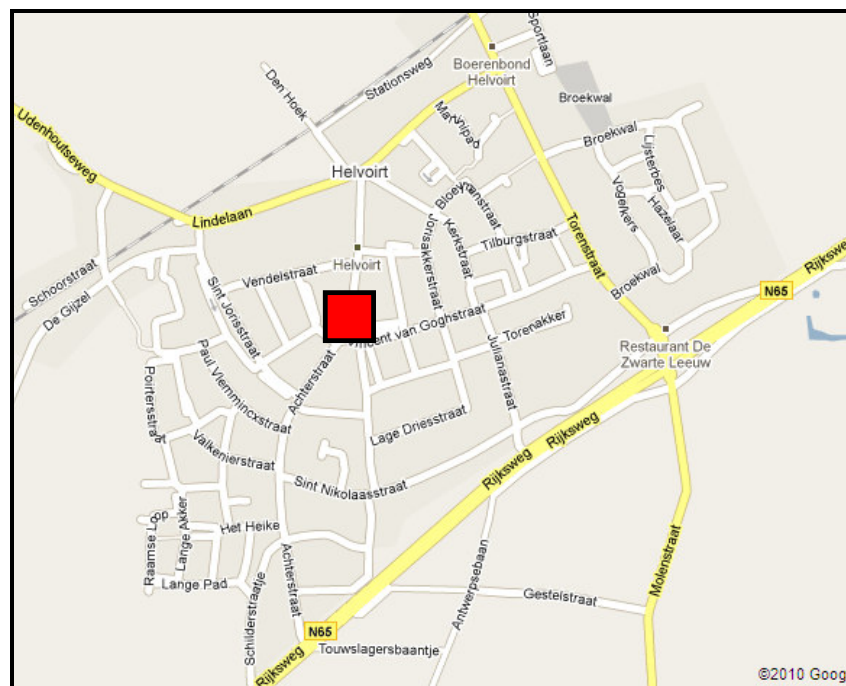
2.2. BESCHRIJVING WINKELSTRUCTUUR

De winkelvoorzieningen in de kern Helvoirt zijn vooral gevestigd aan de oude verkeersassen zoals de Rijksweg, Torenlaan, Kastanjelaan en Lindelaan. In het woongebied zijn aan de Achterstraat, de Vendelstraat en het Vincent van Goghplein winkels gevestigd.

De kern Helvoirt beschikt in totaal over ca. 5.450 m² w.v.o. aan winkelmeters.

De dagelijkse sector bestaat uit 9 vestigingen met onder andere twee supermarkten, een Aldi en een Super de Boer, en een uitgebreid versaanbod (slager, bakker, a.g.f., slijter, wijnhandel) en een apotheek. Opvallend is het ontbreken van een zelfstandige drogisterij.

Aan de Vendelstraat op de hoek met de Achterstraat zijn naast elkaar de twee supermarkten gevestigd. De supermarkten zijn strategisch gesitueerd. Naast en achter de Aldi zijn ca. 45 parkeerplaatsen gelegen. Opmerkelijk is dat het aantal parkeerplaatsen voor de supermarkten zeer beperkt is en dat deze vanaf de entree van de Super de Boer op enige afstand zijn gelegen.



Helvoirt: supermarkten geclusterd

Daarnaast is er een uitgebreid aanbod in de niet-dagelijkse sector met o.a. rijwielen, bloemen, radio/t.v./electro, meubelen, tuinartikelen en dibevo en warenhuis (Action). In totaal zijn in de kern Helvoirt 13 winkels in de niet-dagelijkse sector gevestigd.

Branches die ontbreken zijn o.a. juwelier/optiek, huishoudelijke artikelen en boekhandel.

De kern Helvoirt beschikt, naast winkels, ook over een breed aanbod aan overige publiekverzorgende bedrijven in de horeca en de dienstverlening. Een echt herkenbare winkelcluster met ondersteunende dienstverlening is er niet in de kern Helvoirt.

2.3. AANBOD GEHELE DAGELIJKSE SECTOR

Het winkelaanbod in de dagelijkse sector in de kern Helvoirt kent een totale omvang van ca. 1.474 m² w.v.o., verdeeld over 9 winkels. Er is sprake van een ruim versspciaalaanbod. Daarnaast beschikt de kern over twee supermarkten, een fullservice en een discount.

Per 1.000 inwoners is er ca. 320 m² w.v.o. winkelruimte in de dagelijkse sector beschikbaar. Het verzorgingsniveau ligt landelijk op ca. 329 m² w.v.o., dit is een gemiddelde van stad en platteland. Het aanbod in de kern Helvoirt ligt derhalve iets onder het landelijk gemiddelde.

De gemiddelde omvang per vestiging ligt met 164 m² w.v.o. onder het landelijk gemiddelde van 194 m² w.v.o.

Tabel 1. Helvoirt * 2010 Winkelstudie Overzicht winkelaanbod dagelijkse sector kern Helvoirt¹		
	Kern Helvoirt	Landelijk²
Winkelvloeroppervlakte in m ²	1.474 m ² w.v.o.	-
Verkooppunten	9	-
Gemiddelde omvang per winkel	164 m ² w.v.o.	194 m ² w.v.o.
Gemiddelde omvang per 1.000 inwoners	320 m ² w.v.o.	329 m ² w.v.o.

Het aanbod in de dagelijkse sector in de kern Helvoirt wordt als volgt gekenmerkt:

- er is sprake van een gevarieerd dagelijks aanbod;
- met name het versaanbod is uitgebreid, daar waar overal in Nederland het versspciaalaanbod afneemt, beschikt Helvoirt over een nagenoeg compleet aanbod;
- in de sector persoonlijke verzorging is sprake van een incompleet aanbod;
- de gemiddelde omvang per vestiging ligt ruim onder het landelijk gemiddelde;
- het verzorgingsniveau in de kern Helvoirt ligt iets lager dan het landelijk gemiddelde.

2.4. AANBOD SUPERMARKTSECTOR

Het huidige supermarktaanbod in de kern Helvoirt wordt gevormd door twee supermarkten.

De beide supermarkten in de kern Helvoirt beschikken niet over een, naar de toekomst gezien, courante winkelomvang en zijn daardoor kwetsbaar.

¹ bron: Locatus 2010 (levering juni 2010), ter plaatse geverifieerd en, waarnodig, aangepast

² bron: Locatus Retail Facts 2009, kengetallen voor de Nederlandse detailhandel

Figuur 2. Helvoirt * 2010 Winkelstudie Inventarisatie lokaal supermarktaanbod ³		
Formule	Adres	Winkelomvang
Aldi	Achterstraat	ca. 485 m ² w.v.o.
Super de Boer	Achterstraat	ca. 611 m ² w.v.o.

Wat betreft de supermarktontwikkelingen zullen in de kern Helvoirt de volgende ontwikkelingen plaatsvinden:

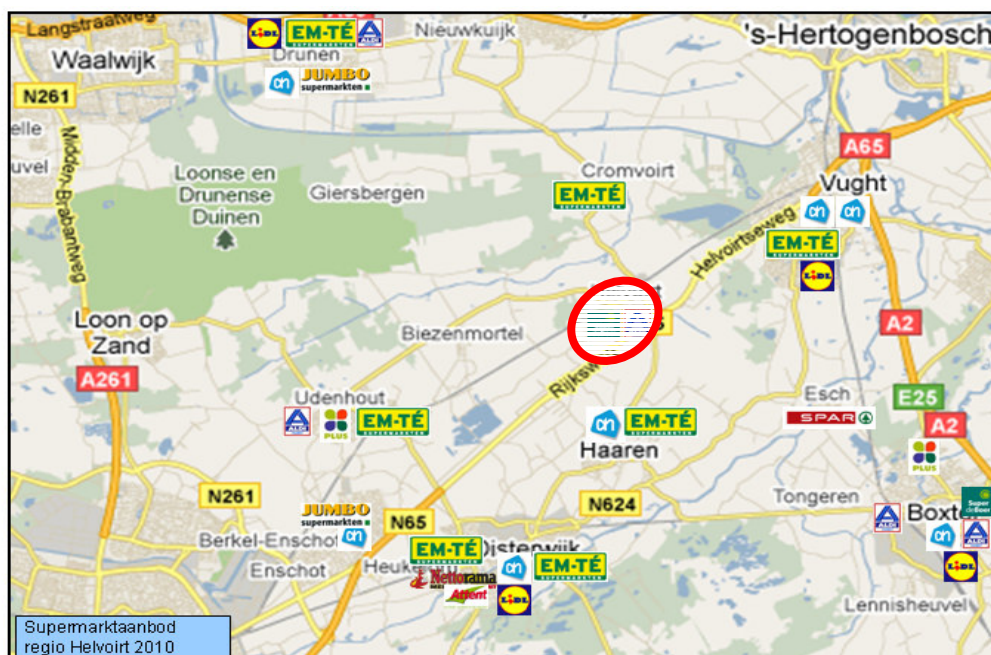
1. *Aldi*: zal verplaatsen naar het project aan het Vincent van Goghplein.
2. *Super de Boer*: zal qua formule switchen naar een C1000.



Helvoirt: Super de Boer

Op onderstaande kaart is het supermarktaanbod in de omgeving van de kern Helvoirt opgenomen. Hieruit blijkt dat voor de discountsupermarkt in de kern Helvoirt de concurrentie op ruime afstand gevestigd is.

Opgemerkt kan nog worden dat de Albert Heijn-supermarkt in de kern Haaren uitbreidingsplannen heeft (toevoeging van ca. 300 m² w.v.o. tot ca. 1.155 m² w.v.o.).



³ bron: Locatus 2010 (levering juli 2010, ter plaatse geverifieerd en, waar nodig, gecorrigeerd)

2.5. AANBOD NIET-DAGELIJKSE SECTOR

Het huidige aanbod in de niet-dagelijkse sector in de kern Helvoirt is zeer divers van aard en komt zeer verspreid over de kern voor. Van een clustering met andere winkels of ondersteunende commerciële functies is geen sprake.

Het winkelaanbod is divers van aard, maar er ontbreken vestigingen waar frequent benodigde artikelen worden aangeboden. De schaal van de vestigingen varieert zeer sterk, namelijk van 50 m² w.v.o. tot 900 m² w.v.o.

De gemiddelde omvang per winkel ligt met 306 m² w.v.o. wel boven het landelijk gemiddelde van 277 m² w.v.o. Het verzorgingsniveau ligt met 863 m² w.v.o. onder het landelijk gemiddelde van 1.300 m² w.v.o.

Tabel 3. Helvoirt * 2010 Winkelstudie Overzicht winkelaanbod niet-dagelijkse sector kern Helvoirt ⁴		
	Kern Helvoirt	Landelijk ⁵
Winkelvloeroppervlakte in m ²	3.976 m ² w.v.o.	-
Verkooppunten	13	-
Gemiddelde omvang per winkel	306 m ² w.v.o.	277 m ² w.v.o.
Gemiddelde omvang per 1.000 inwoners	863 m ² w.v.o.	1.300 m ² w.v.o.

2.6. RESUMÉ WINKELSIGNALEMENT

Het aanbod in de dagelijkse sector kan, ruimtelijk en functioneel, op basis van bovenstaande bevindingen als volgt worden gekenschetst:

- er is sprake van een gevarieerd dagelijks aanbod;
- met name het versaanbod is uitgebreid;
- in de sector persoonlijke verzorging is sprake van een incompleet aanbod;
- de gemiddelde omvang per vestiging ligt ver onder het landelijk gemiddelde;
- het verzorgingsniveau ligt iets onder het landelijk gemiddelde;
- alle supermarktsegmenten (service, prijs en discount) zijn in de kern Helvoirt aanwezig, maar beschikken over een incurante winkelmaat en zijn daarom naar de toekomst toe kwetsbaar;
- ruimtelijk gezien zijn de winkels in de kern Helvoirt vooral gespreid gevestigd en van een echt centrum is geen sprake en onderlinge versterking in het algemeen ontbreekt.



⁴ bron: Locatus 2010 (levering juni 2010), ter plaatse geverifieerd en, waarnodig, aangepast

⁵ bron: Locatus Retail Facts 2009, kengetallen voor de Nederlandse detailhandel

Het beeld van het aanbod in de niet-dagelijkse sector kan, ruimtelijk en functioneel, op basis van bovenstaande bevindingen als volgt worden beschreven:

- er is sprake van een gevarieerd niet-dagelijks aanbod, maar er ontbreken frequent benodigde artikelgroepen;
- de vestigingen verschillen sterk in omvang, maar zijn gemiddeld groter dan het landelijk gemiddelde;
- het verzorgingsniveau in de kern Helvoirt ligt onder het landelijk gemiddelde;
- ruimtelijk gezien zijn de winkels in de kern Helvoirt vooral gespreid gevestigd en van een echt centrum is geen sprake en onderlinge versterking ontbreekt volledig.

3. BEOORDELING WINKELPLAN VINCENT VAN GOGHPLEIN

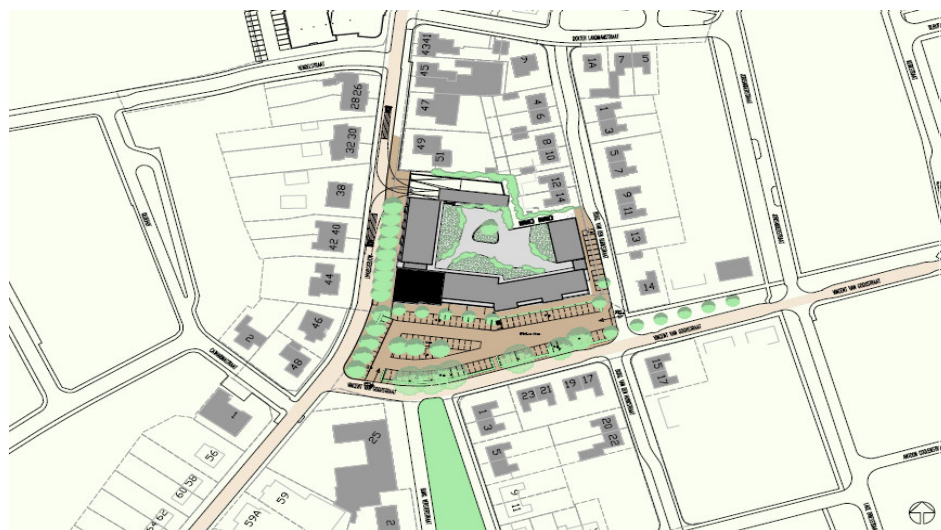
Voor het centrumonderdeel 'Vincent van Goghplein' is door Bogor Projectontwikkeling B.V. een plan ontwikkeld met een programma voor commerciële functies bestaande uit:

- ca. 1.120 m² b.v.o. ten behoeve voor de verplaatsing en schaalvergroting van de Aldi;
- ca. 1.200 m² b.v.o. voor de vestiging van een Action (hervestiging);
- ca. 150 m² voor de Rabobank;
- ca. 1.130 m² voor overige commerciële functies.

Zowel voor de discountsupermarkt de Aldi als voor het warenhuis Action betreft het hier een verbetering van de ruimtelijke winkelsetting (verplaatsing en schaalvergroting).

De ligging van de projectlocatie is voor de bewoners van de kern Helvoirt goed te noemen. Het ligt centraal in het woongebied van de kern. Voor de consument van buiten de kern ligt dit niet zo optimaal, maar er zal ook snel gewinning optreden.

De zichtbaarheid moet als positief worden omschreven. Het project ligt in een open gebied met voldoende mogelijkheden voor het aanbrengen van ruimtelijke accenten om de zichtbaarheid van het project te vergroten en zo de commerciële uitstraling te bevorderen.



Helvoirt: winkelplan Vincent van Goghplein (Kolpa Architecten 2010)

De projectlocatie is, voor wat betreft de bereikbaarheid voor de consument van buiten de kern enigszins 'verstopt'. Dit is een punt van nadere aandacht.

Voor de bewoners van de kern is de bereikbaarheid te voet, per fiets en per auto goed.

Het parkeren voor de auto vraagt bij de verdere planontwikkeling nadere uitwerking en moet in overeenstemming zijn met de omvang van het commerciële programma dat uiteindelijk gerealiseerd gaat worden. Aandacht vraagt zeker ook het fietsparkeren dichtbij de ingang van de winkels.



Helvoirt: hoek Vincent van Goghplein/Achterstraat

De samenhang met andere (winkel)functies in de kern Helvoirt is, met de huidige commerciële ruimtelijke figuur, beperkt. Thans is een verplaatsing en een schaalvergroting van de Aldi én een schaalvergroting voor de Action aan de orde. Deze locatie heeft daardoor voorlopig als hoofdmoot een aanbod in het budgetsegment.

Van een daadwerkelijke ruimtelijke en commerciële verbetering van de winkelstructuur in de kern Helvoirt is slechts ten dele sprake. In hoofdstuk 4 wordt een aanzet gegeven om de structuurverbetering te vergroten.

4. DISTRIBUTIEVE SITUATIE & PERSPECTIEF

4.1. INLEIDING

Na de beschrijving van de 'aanbodzijde' (het winkelsignalement), wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de huidige distributieve situatie en het toekomstperspectief van de winkelveorzieningen, met het jaar 2015 als peildatum.

Concreet wordt hier de distributieve toetsing behandeld voor de dagelijkse sector, de supermarktsector en de niet-dagelijkse sector voor de kern Helvoirt. Als basis voor deze distributieve figuren dienen bevolkingskenmerken zoals inwonertal, bevolkingskarakteristiek, bevolkingsprognose, bestedingscijfers, vloerproductiviteiten en kooporiëntatie.

4.2. INWONERTAL

Per 1 januari 2010 telde de gemeente Haaren 13.620 inwoners⁶. Ten opzichte van het jaar 2006 is er sprake van een lichte afname van de bevolkingsomvang (2006: 13.835 inwoners⁷).

⁶ bron: gemeente Haaren (2010)

⁷ bron: gemeente Haaren (2006)

Figuur 4. Helvoirt * 2010 Winkelstudie Inwonertal gemeente Haaren⁸	
Biezenmortel	1.362
Esch	2.183
Haaren	5.470
Helvoirt	4.605
Totaal	13.620

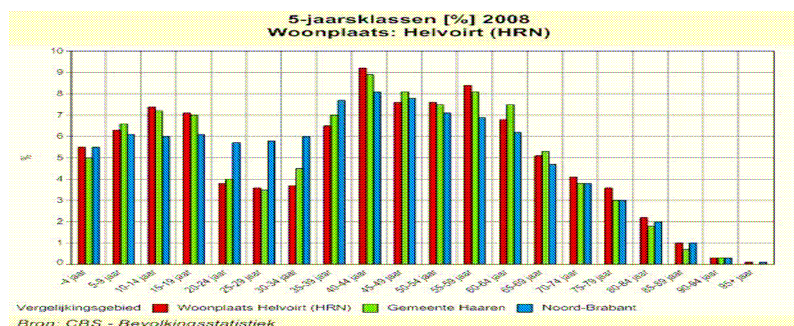
Per 1 januari 2010 bedroeg het inwonertal van de *kern* Helvoirt 4.605.
Ten opzichte van 2006 is er in de kern Helvoirt sprake van een lichte afname van de bevolkingsomvang (minus ca. 70 inwoners).

4.3. BEVOLKINGSKARAKTERISTIEK

Qua bevolkingssamenstelling kent de kern Helvoirt een, ten opzichte van het Nederlands gemiddelde, iets oudere bevolking. Opvallende ondervertegenwoordiging in de leeftijdscategorieën '15 - 24 jaar' en '25 - 44 jaar'. Daar tegenover staat dat de leeftijdsgroepen '45 - 65 jaar' en de groep 'senioren in Helvoirt, ten opzichte van het landelijk gemiddelde, oververtegenwoordigd zijn. Daarnaast is het percentage 'huishoudens met kinderen' hoog, evenals de huishoudengrootte. Het percentage allochtonen ligt aanzienlijk lager dan het landelijk gemiddelde.

Figuur 5. Helvoirt * 2010 Winkelstudie Bevolkingskarakteristiek			
Kenmerken bevolking	Helvoirt	Nederland	Afwijking t.o.v. Nederland
% 0 - 14 jaar	20%	18%	11,1%
% 15 - 24 jaar	10%	12%	- 16,7%
% 25 - 44 jaar	24%	29%	- 17,2%
% 45 - 65 jaar	30%	27%	11,1%
% > 65 jaar	16%	14%	14,3%
Gem. leeftijd	39,3 jr.	38,2 jr.	2,9%
% Huishoudens met kinderen	42%	35%	20,0%
Huishoudensgrootte	2,6	2,3	13,0%
% Allochtonen	1%	11%	- 90,9%

De kernen Helvoirt en Haaren zijn het meest 'vergrijsd'. Ter illustratie is onderstaand een figuur opgenomen waaruit blijkt dat, in totaliteit een sterke ontgroening in de bevolkingscategorieën tot 40 jaar zichtbaar is, maar ook een sterke vergrijzing vanaf 55 jaar.



⁸ bron: gemeente Haaren juli 2010

4.4. WONINGBOUWPROGRAMMA

In Helvoirt zijn, vanaf 1971, net als in Haaren relatief veel woningen gerealiseerd. Ook hier is na 1991 niet veel meer gebouwd. Van 2000 tot 2008 is er sprake van een netto toename van 34 woningen in Helvoirt.

In Helvoirt is nauwelijks vraag naar dure koopwoningen (> ca. € 325.000). In Helvoirt bestaat een relatief grote (16%) interesse in appartementen. Ook de vraag naar vrijstaande woningen is aanzienlijk (33%). De behoefte aan huurwoningen is, ten opzichte van de totale vraag, gemiddeld (24%).

Kern	Totale woningbouwvraag (Bron: DOP's)	Woningbouwvraag prioriteitsgroepen (Bron: DOP's) inclusief senioren-groei	Woningbouwplannen 2008-2015 (Bron: Masterplan)	Plannen tot 31 december 2009 (Bron: Masterplan)
Biezenmortel	39	25	36	(26)***
Esch	100	81	136	22
Haaren	219	183	482	38
Helvoirt	189	146	254	25
Totaal gemeente Haaren	547*	435**	908**	85

Overzicht Masterplan

Locatie	Totaal aantal	Waarvan Starters-indicatief	Waarvan Senioren-indicatief
Den Hoek	130*	40**	15**
Raamse Oevers	40	19**	15**
Gemeentewerf	7		7**
Tweede Spoor	13	1	12
CP Helvoirt	35		
Vincent van Goghplein	29	7	
Totaal plannen	254	67 (26%)	49 (19%)
Woningbehoefte prioriteitsgroepen (inclusief senioren-groei)	146	22 (15%)	47 (32%)
Saldo	+108	+45	0

*In Den Hoek zijn minimaal 20 van de 130 woningen *Ruimte voor Ruimte*-woningen. Deze vallen buiten de richtgetallen.

**Deze woningen zijn in deze woonvisie inbegrepen in dit plan.

In de gemeente Haaren zullen, de komende jaren, op meerdere locaties nieuwe woningen worden gerealiseerd. Tot 2015 zullen in de in de kern Helvoirt, volgens opgave van de gemeente, ca. 300 woningen worden gerealiseerd. De bevolkingsontwikkeling zal daarmee, vanwege de gezinsverdunding, geen gelijke tred houden. De gemeente zet bij haar nieuwbouwbeleid voor woningen in op realisatie voor de doelgroepen 'starters' en 'senioren'.

De 'Primos-gegevens' geven aan dat de komende tien jaar de woningvoorraad in de gemeente Haaren nog in lichte mate zal toenemen. Na 2020 zal er sprake zijn van een stabilisatie van de woningvoorraad.

Figuur 6. Helvoirt * 2010 Winkelstudie woningvoorraad (Primos)⁹	
Prognose woningvoorraad gemeente Haaren op 1 januari totaal	
2010	4.957
2015	5.155
2020	5.221

⁹ bron: ABF Research – Primos prognose 2009

De Primos-gegevens liggen lager dan de cijfers welke door de gemeente zijn aangeleverd. Bij de distributieve becijferingen voor het jaar 2015 zal, qua inwonertal, uitgegaan worden van de Primos-gegevens.

4.5. BEVOLKINGSPROGNOSE

In onderstaande figuur is te zien dat er, vanaf het jaar 2000, sprake is van een dalend inwonertal in de gemeente Haaren, terwijl het inwonertal in de provincie Noord-Brabant tot 2030 nog zal toenemen. Dit komt met name door toename van het aantal inwoners in de stedelijk regio's. In de landelijke regio's is veelal te zien dat het 'krimpscenario' zich inzet vanaf 2015¹⁰.

Tabel 3: Prognose aantal inwoners gemeente Haaren

Jaartal	Inwonertal Haaren		Inwonertal Noord-Brabant	
	Absoluut	Index	Absoluut	Index
2000	13.980	100	2.356.005	100
2005	13.915	99,5	2.411.360	102,3
2008	13.770	98,5	2.424.840	102,9
2015	13.725	98,2	2.466.035	104,7
2020	13.555	97	2.486.520	105,5
2030	13.030	93,2	2.505.420	106,3
2040	12.070	86,3	2.477.330	105,1

Bron: Provincie Noord-Brabant

Voor de komende tien jaar wordt, voor de gehele gemeente Haaren, door de ABF Research – Primos prognose (2009) uitgegaan van een lichte daling van de bevolkingsomvang. Ook na 2020 zet deze lichte reductie van de bevolkingsomvang zich geleidelijk voort.

Figuur 7. Helvoirt * 2010 Winkelstudie Bevolkingsprognose (Primos)¹¹	
Prognose totaal inwoners gemeente Haaren op 1 januari	
2010	13.695
2015	13.580
2020	13.412

Tot 2015 zal het inwonertal van de kern Helvoirt licht stijgen tot ca. 4.640. Echter, door de daling van de gemiddelde woningbezetting, minder snel dan op basis van de toevoeging van aantal woningen verwacht mag worden.

4.6. BESTEDINGEN & OMZETCIJFERS

De detailhandel is een belangrijke bedrijfstak voor de Nederlandse economie. De totale omzet in 2008 is ruim € 84 miljard (exclusief b.t.w.). Dat is 2,5% meer dan in 2007. Van elke euro die consumenten uitgeven, belandt ongeveer eenderde in de detailhandel. Huishoudens geven gemiddeld € 11.400,- uit in de detailhandel, oftewel gemiddeld € 100,- per persoon per week.

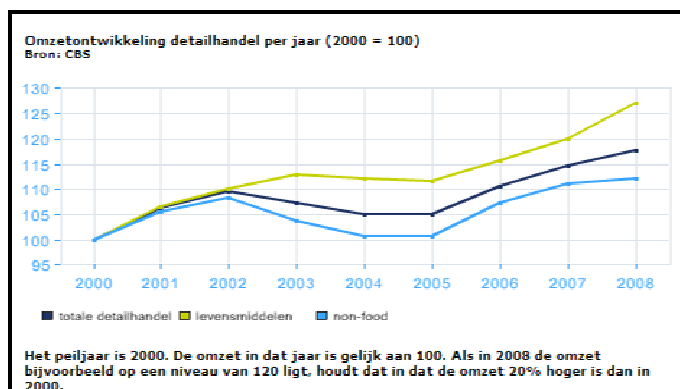
¹⁰ bron: beleidsprognose 2008 provincie Noord-Brabant

¹¹ bron: ABF Research – Primos prognose 2009

Bestedingen van consumenten in de detailhandel (inclusief BTW), 2007				
Bron: HBD				
	bestedingen (mrd)	per huishouden	per hoofd	aandeel
totaal	€ 82,2	€ 11.380	€ 5.020	100%
levensmiddelen	€ 34,2	€ 4.740	€ 2.090	42%
duurzame en overige goederen	€ 47,9	€ 6.640	€ 2.930	58%
dagelijkse aankopen	€ 39,1	€ 5.420	€ 2.390	48%
niet-dagelijkse aankopen	€ 43,0	€ 5.960	€ 2.630	52%
(Bijgewerkt 10 oktober 2008)				

In het eerste kwartaal van 2009 behaalde de detailhandel 4% minder omzet dan een jaar eerder. Er gingen 6% minder producten over de toonbank. De omzet van supermarkten was nog wel 1,5% hoger.

De omzet van non-foodzaken was bijna 7% kleiner. Food-speciaalzaken behaalden 8% minder omzet. Het detaillistenvertrouwen is, net als het consumentenvertrouwen, op een laag niveau. Consumenten houden hun hand op de knip (Bron: www.hbd.nl).



De detailhandelsomzet in de gehele *dagelijkse sector* in 2008 bedroeg per hoofd van de bevolking en exclusief b.t.w. € 2.210,-. Dit wil zeggen inclusief b.t.w. een bedrag van € 2.386,80 per hoofd. De cijfers van de bestedingen in de detailhandel zijn afkomstig van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (bron: raming EIM o.b.v. CBS¹²).

Specifiek zal bij de analyses ook worden ingegaan op de *supermarktsector*, de detailhandelsomzet per hoofd bedroeg in 2008 € 1.857,60, incl. 8% b.t.w.

De detailhandelsomzet in de *niet-dagelijkse sector* bedraagt per hoofd van de bevolking circa € 3.174,20 per hoofd van de bevolking per jaar (inclusief *gemiddeld* 18% b.t.w.).

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner van de gemeente Haaren (€ 15.000,-) ligt met 4,2% boven het gemiddelde in Nederland (€ 14.400,-)¹³. Er wordt uitgegaan van een inkomenselasticiteit van 0,25% voor de dagelijkse sector en 0,50% in de niet-dagelijkse sector. Voor deze analyse zijn de bestedingscijfers in positieve zin gecorrigeerd. Doorgaans worden, voor elk procent dat het besteedbare inkomen boven het landelijk gemiddelde ligt, de bestedingen met 0,25% of respectievelijk 0,5% gecorrigeerd.

¹² Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, juli 2009, HBD.

¹³ De cijfers van de bestedingen in de detailhandel zijn afkomstig van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (bron: raming EIM o.b.v. CBS)

Derhalve zal voor Helvoirt worden uitgegaan van de volgende bestedingscijfers:

- dagelijkse sector € 2.411,86;
- supermarktsector € 1.877,10;
- niet-dagelijkse sector € 3.240,86.

4.7. NORMVLOERPRODUCTIVITEIT

Bij de beoordeling van de distributieve situatie is het noodzakelijk dat de 'vraag' en het 'aanbod' vergelijkbaar worden gemaakt. De sleutel hiervoor is het begrip 'vloerproductiviteit', dat wil zeggen de omzet per m² w.v.o.

De normvloerproductiviteit voor de *dagelijkse sector* bedraagt circa € 6.890,40 per m² w.v.o. (op basis van HBD/EIM 2009). Voor de *supermarktsector* wordt een vloerproductiviteit van € 8.067,60 per m² w.v.o. aangehouden. Voor de *niet-dagelijkse sector* bedraagt de normvloerproductiviteit circa € 2.360,- per m² w.v.o.¹⁴.

Deze cijfers zijn *gemiddelden* zowel qua locatie (landelijk/stedelijk gebied, stads- wijk- en dorpscentrum, etc.), als qua branche. Hier kunnen verschillen in optreden per locatie. Een distributie-planologisch onderzoek geeft een beeld van de uitbreidingsmogelijkheden op basis van *gemiddelden*.

Er wordt hierbij geen rekening gehouden met de kracht van de winkelformule, de kwaliteit van het ondernemerschap en zaken zoals huisvestingslasten en eigendomsverhoudingen (koop of huur). Het is een middel voor de overheid om te toetsen of er een goede afstemming is tussen de 'vraag' en het 'aanbod'.

Het is hierbij van belang om een adequaat voorzieningenpakket aan de bewoners van het verzorgingsgebied te kunnen aanbieden.

De distributieve cijfers geven hierbij een bandbreedte voor een ontwikkeling en (eventueel) de kwantificering van het aantal toe te voegen winkelmeters.

4.8. ORIËNTATIE KOOPKRACHT

In de kern Helvoirt is de laatste jaren geen koopstromenonderzoek gehouden. Aangezien er voor deze onderhavige analyse geen nieuw koopstromenonderzoek is uitgevoerd, zal de huidige distributieve figuur worden opgesteld door middel van inschattingen van het huidig functioneren van de winkels in de dagelijkse sector.

Oriëntatie van koopkracht in de dagelijkse sector laat zich overigens ook eenvoudiger inschatten dan deze van de niet dagelijkse sector. De consument doet immers zijn dagelijkse aankopen eerder 'dichter bij huis' dan de niet-dagelijkse goederen. Inschatting van de oriëntatie van koopkracht in de niet-dagelijkse sector is minder eenvoudig. Op basis van vergelijkbare situaties, ervaringsgegevens en de observatie van de kwaliteit van het aanbod in de kern Helvoirt wordt een inschatting gemaakt.

¹⁴ Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, juli 2009, HBD

4.9. DISTRIBUTIEVE ANALYSES

4.9.1. INLEIDING

Na een analyse op zowel de 'vraag-' als 'aanbodzijde' van de dagelijkse sector, de supermarktsector en de niet-dagelijkse sector in de kern Helvoirt, zal in dit hoofdstuk een beeld van de distributieve situatie worden geschetst op dit moment, gevolgd door het bepalen van de mogelijkheden tot uitbreiding. Hierbij wordt rekening gehouden met de bevolkingsontwikkeling voor de komende jaren. Voor deze distributieve analyses zijn twee peildata opgenomen, anno 2010 en horizon 2015.

4.9.2. DISTRIBUTIEVE FIGUUR DAGELIJKSE SECTOR 2010 & 2015

Allereerst volgt een analyse van de situatie in de *dagelijkse sector* in de kern Helvoirt. Door een confrontatie van de 'vraag' en het 'aanbod' ontstaat er een beeld van de huidige economische uitbreidingsruimte. Voor de toekomst wordt er, uitgaande van peildatum 2015, rekening gehouden met een verbeterslag van het winkelaanbod. Voor de becijfering van de distributieve ruimte, horizon 2015 (figuur 8), zijn het bestedingscijfer en de vloerproductiviteit stationair gehouden en is rekening gehouden met de beoogde verbeterslag van de dagelijkse sector.

Figuur 8. Helvoirt * 2010 Winkelstudie Distributieve analyse dagelijkse sector (kern Helvoirt) 2010 en 2015			
	2010	2015	
Inwonertal kern Helvoirt	ca. 4.605	ca. 4.640	
Bestedingen per inwoner	€ 2.411,86	€ 2.411,86	
Omzetpotentieel	ca. € 11,11 mln.	ca. € 11,19 mln.	
Koopkrachtbinding	ca. 85%	ca. 90%	
Lokaal gebonden omzet	ca. € 9,44 mln.	ca. € 10,07 mln.	
Koopkrachttoevoeiing (gemiddeld)	ca. 17%	ca. 20%	
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 11,38 mln.	ca. € 12,59 mln.	
Gemiddelde normvloerproductiviteit ¹⁵	ca. € 6.890,40	ca. € 6.890,40	
Economische ruimte m ² w.v.o.	ca. 1.652 m ²	ca. 1.827 m ²	
Gevestigd aantal m ² w.v.o. (anno 2010)	ca. 1.474 m ²	ca. 1.474 m ²	
Uitbreidingsruimte m ² w.v.o.	ca. 178 m ²	ca. 353 m ²	
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o.	ca. 223 m ²	ca. 441 m ²	

TOELICHTING

In de huidige distributieve situatie in de gehele dagelijkse sector in de kern Helvoirt is er sprake van een beperkte uitbreidingsruimte.

Bij verbetering van de aanbodstructuur (schaalvergroting, toevoeging speciaal aanbod) kan in de toekomst, horizon 2015, rekening worden gehouden met een toename van de koopkrachtbinding en een lichte toename van de koopkrachttoevoeiing. Dit kan, mede door een lichte stijging van het inwonertal, resulteren in een grotere distributieve ruimte. Voor uitbreiding van het aanbod kan bijvoorbeeld ingezet worden op de toevoeging van een drogisterij.

Opgemerkt moet nog worden dat de groei van het inwonertal van de kern Helvoirt tot het jaar 2015 door gezinsverdunning geen gelijke tred houdt met de woningproductie.

¹⁵ bron: Omzetkengetallen (HBD - juli 2009)

*In figuur 8 is rekening gehouden met een verplaatsing van de Aldi.
De schaalvergroting van de Aldi en de Super de Boer is nog niet in de becijferingen verwerkt.
De becijferde distributieve ruimte geraamd voor 2015 ligt echter ruim onder de metrages die in de plannen voor het Vincent van Goghplein zijn opgenomen.*

4.9.3. DISTRIBUTIEVE FIGUUR SUPERMARKTSECTOR 2010 & 2015

In deze paragraaf wordt de distributieve toets voor de supermarktsector gemaakt. Een verbijzondering derhalve van de dagelijkse sector (anno 2010 en horizon 2015). Ook hier zijn (voor de peildatum 2015) het bestedingscijfer en de vloerproductiviteit stationair gehouden en is rekening gehouden met de beoogde verbetering van de supermarktsector.

Figuur 9. Helvoirt * 2010 Winkelstudie Distributieve analyse supermarktsector (kern Helvoirt) 2010 en 2015		
	2010	2015
Inwonertal kern Helvoirt	ca. 4.605	ca. 4.640
Bestedingen per inwoner	€ 1.877,10	€ 1.877,10
Omzetpotentieel	ca. € 8,64 mln.	ca. € 8,71 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 85%	ca. 92%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 7,35 mln.	ca. € 8,01 mln.
Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)	ca. 18%	ca. 22%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 8,96 mln.	ca. € 10,27 mln.
Gemiddelde normvloerproductiviteit ¹⁶	ca. € 8.067,60	ca. € 8.067,60
Economische ruimte m ² w.v.o.	ca. 1.111 m ²	ca. 1.273 m ²
Gevestigd aantal m ² w.v.o. (anno 2010)	ca. 1.096 m ²	ca. 1.096 m ²
Uitbreidingsruimte m ² w.v.o.	ca. 15 m ²	ca. 177 m ²
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o.	ca. 19 m ²	ca. 221 m ²

TOELICHTING

In de huidige distributieve situatie is er in de kern Helvoirt eigenlijk geen sprake van uitbreidingsruimte in de supermarktsector.

Bij verbetering van de aanbodstructuur (schaalvergroting, toevoeging speciaal aanbod) kan in de toekomst, horizon 2015, rekening worden gehouden met een toename van de koopkrachtbinding en een toename van de koopkrachttoevloeiing. Dit zal, mede door een lichte stijging van het inwonertal, resulteren in iets hogere omzetmogelijkheden.

Opvallend is dat er in deze sector in de huidige situatie minder uitbreidingsruimte aanwezig is dan in de gehele dagelijkse sector.

Hier kan de conclusie aan verbonden worden dat, qua winkelmetrage, het aanbod van speciaalzaken is ondervertegenwoordigd.

Voor het jaar 2015 is bij de gevestigde metrage nog geen rekening gehouden met de uitbreidingsplannen bij de supermarktbranche (zie hoofdstuk 1 en 3).

De becijferde uitbreidingsruimte ligt echter ruim onder de metrages die in de plannen voor het Vincent van Goghplein zijn opgenomen. De vloerproductiviteit zal onder druk komen te staan.

¹⁶ bron: Omzetkengetallen (HBD - juli 2009)

4.9.4. DISTRIBUTIEVE FIGUUR NIET-DAGELIJKSE SECTOR 2010 & 2015

Het niet-dagelijkse aanbod in de kern Helvoirt wordt niet alleen gekenmerkt door een diversiteit aan branches, maar ook door zeer grote verschillen qua omvang (van ca. 50 tot ca. 900 m² w.v.o.).

Het opstellen van een gedetailleerde distributieve figuur voor deze niet-dagelijkse sector is te complex om een goed beeld te kunnen schetsen. Zo verschilt de binding in de niet-dagelijkse sector sterk per branche. Een winkel als een meubelzaak heeft bijvoorbeeld een lagere binding, maar veelal een hogere toevloeiing dan bijvoorbeeld een bloemenzaak. Daarom wordt in deze paragraaf, ter illustratie, een *indicatie* gegeven van de distributieve situatie voor de niet-dagelijkse supermarktsector (anno 2010 en horizon 2015).

Ook hier zijn (voor de peildatum 2015) het bestedingscijfer en de vloerproductiviteit stationair gehouden.

Figuur 10. Helvoirt * 2010 Winkelstudie Distributieve indicatie niet-dagelijkse sector (kern Helvoirt) 2010 en 2015		
	2010	2015
Inwonertal kern Helvoirt	ca. 4.605	ca. 4.640
Bestedingen per inwoner	€ 3.240,86	€ 3.240,86
Omzetpotentieel	ca. € 14,92 mln.	ca. € 15,03 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 25%	ca. 25%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 3,73 mln.	ca. € 3,76 mln.
Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)	ca. 40%	ca. 40%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 6,22 mln.	ca. € 6,27 mln.
Gemiddelde normvloerproductiviteit ¹⁷	ca. € 2.360,-	ca. € 2.360,-
Economische ruimte m ² w.v.o.	ca. 2.635 m ²	ca. 2.657 m ²
Gevestigd aantal m ² w.v.o. (anno 2010)	ca. 3.976 m ²	ca. 3.976 m ²
Uitbreidingsruimte m ² w.v.o.	geen	geen
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o.	geen	geen

TOELICHTING

In de huidige distributieve situatie is er in de kern Helvoirt geen sprake van enige uitbreidingsruimte in de niet-dagelijkse sector. Op zich is dat een klassiek beeld van winkelvoorzieningen in woonkernen van deze omvang.

Een structurele verbetering van de aanbodstructuur (schaalvergroting, verbetering ruimtelijke en functionele samenhang en eventuele toevoeging van speciaal aanbod) is slechts mogelijk bij verbetering van de ruimtelijke winkelsetting.

Het project aan het Vincent van Goghplein kan hierbij, gecombineerd met de kwaliteiten van de individuele onderneming én de ondernemer, een impuls geven.

4.9.5 OPTIMALISATIE VOOR HET VINCENT VAN GOGHPLEIN

In de huidige plannen is, wat betreft de supermarktsector, alleen verplaatsing aan de orde van de discountsupermarkt de Aldi. Indien tevens ingezet zou worden op een verplaatsing van de Super de Boer (straks C1000) ontstaat er een concentratie van winkelvoorzieningen die meer toekomstwaarde heeft.

¹⁷ bron: Omzetkengetallen (HBD - juli 2009)

In de hiernavolgende figuur 11 is voor het jaar 2015, ter illustratie, de distributieve figuur voor de supermarktsector opgesteld, waarbij wordt uitgegaan van een optimale supermarktfiguur voor Helvoirt.

Figuur 11. Helvoirt * 2010 Winkelstudie Distributieve analyse supermarktsector (kern Helvoirt) 2015	
	2015
Inwonertal kern Helvoirt	ca. 4.640
Bestedingen per inwoner	€ 1.877,10
Omzetpotentieel	ca. € 8,71 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 94%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 8,19 mln.
Koopkrachttoevoeiing (gemiddeld)	ca. 25%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 10,92 mln.
Gemiddelde normvloerproductiviteit ¹⁸	ca. € 8.067,60
Economische ruimte m ² w.v.o.	ca. 1.353 m ²
Gevestigd aantal m ² w.v.o. (anno 2010)	ca. 1.096 m ²
Uitbreidingsruimte m ² w.v.o.	ca. 275 m ²
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o.	ca. 321 m ²

TOELICHTING

Figuur 11 toont aan dat er, in vergelijking met figuur 9, meer uitbreidingsruimte ontstaat voor de supermarktbranche.

Een ruimtelijke verbetering waar de twee in Helvoirt gevestigde supermarkten deel van uit maken is meer toekomstbestendig.

Een eventuele distributieve overschrijding, als gevolg van schaalvergroting van gevestigde aanbieders in deze sector, kan als acceptabel worden beschouwd.

Immers, er is hier sprake van het verbeteren van de ruimtelijke setting van deze winkels (meer interne circulatieruimte én verbeterde presentatiemogelijkheden van het assortiment), waarbij een eventuele lagere vloerproductiviteit veelal ingecalculeerd is.

Beperkte toevoeging van winkels, of verplaatsing van winkels elders uit de kern Helvoirt, bijvoorbeeld in het versaanbod, kan de structuur in het project verder versterken.

¹⁸ bron: Omzetkengetallen (HBD - juli 2009)

5. SAMENVATTING EN ADVIES

Achtergrond

De gemeente Haaren heeft ingezet op de ontwikkeling van een centrumplan voor de kern Helvoirt. Dit centrumplan bestaat uit meerdere locaties in het hart van Helvoirt. Deze winkelstudie wordt uitgevoerd in verband met het centrumplanonderdeel 'Vincent van Goghplein'.

Voor het centrumonderdeel 'Vincent van Goghplein' is door Bogor Projectontwikkeling B.V. een programma voor commerciële functies opgesteld. Aan Adviesburo Kardol is gevraagd om een distributieve toets uit te voeren voor zowel de dagelijkse sector, de supermarktsector als de niet-dagelijkse sector.



Helvoirt: winkelplan centrumgebied

Winkelsignalement

Het winkelaanbod in de *dagelijkse sector* in de kern Helvoirt heeft een totale oppervlakte van ca. 1.474 m² w.v.o., verdeeld over 9 winkels. De winkels zijn verspreid over de kern gesitueerd.

De kern Helvoirt beschikt over een opvallend ruim en compleet versspecialaanbod. Helvoirt heeft geen drogisterij. Daarnaast beschikt de kern Helvoirt over een supermarktaanbod waarin de belangrijkste segmenten zijn vertegenwoordigd. De schaal is echter beperkt om toekomstbestendig te zijn.

Per 1.000 inwoners is er ca. 320 m² w.v.o. winkelruimte in de dagelijkse sector beschikbaar (landelijk ca. 329 m² w.v.o.).

Het aanbod in de kern Helvoirt ligt derhalve lager dan het landelijk gemiddelde.

De gemiddelde omvang van de winkels in de dagelijkse sector ligt ruim onder het landelijk gemiddeld (ca. 164 m² w.v.o., landelijk ca. 194 m² w.v.o.).

In de *niet-dagelijkse sector* is het aanbod ca. 3.974 m² w.v.o. verdeeld over 13 vestigingen. Er is sprake van een gevarieerd niet-dagelijks aanbod, maar er ontbreken frequent benodigde artikelgroepen. De winkels zijn verspreid over de kern Helvoirt.

Per 1.000 inwoners is er ca. 863 m² w.v.o. winkelruimte in de niet-dagelijkse sector beschikbaar (landelijk ca. 1.300 m² w.v.o.). Het aanbod in de kern Helvoirt ligt derhalve lager dan het landelijk gemiddelde.

De gemiddelde omvang van de winkels in de niet-dagelijkse sector ligt boven het landelijk gemiddelde (ca. 306 m² w.v.o., landelijk ca. 277 m² w.v.o.).

Distributieve figuur

Bij het bepalen van de distributieve figuur is aan de hand van de bepaling van de omvang en samenstelling van het verzorgingsgebied, het woningbouwprogramma, de bestedingen, oriëntatie koopkracht en de normvloerproductiviteit een beeld geschetst van de distributieve mogelijkheden anno 2010, met een doorkijk richting 2015.

Dagelijkse sector.

In de huidige distributieve situatie in de gehele dagelijkse sector in de kern Helvoirt is er sprake van beperkte uitbreidingsruimte, zowel anno 2010 als horizon 2015. Toevoeging van een drogisterij is, gezien het ontbreken van deze basisbranche gewenst.

Supermarktsector.

Bij ruimtelijke verbetering van de aanbodstructuur in de supermarktsector kan in de toekomst, horizon 2015, rekening worden gehouden met een toename van de koopkrachtbinding en een toename van de koopkrachttoevloeiing. Dit zal, mede door een lichte stijging van het inwonertal, resulteren in een toename van de distributieve ruimte in deze sector.

Niet-dagelijkse sector

In de niet-dagelijkse sector is in de kern Helvoirt een overaanbod. De gerealiseerde vloerproductiviteit ligt ver onder het normatieve niveau. Uitbreiding van dit aanbod is niet verantwoord, wel het inzetten op een verbeterde ruimtelijke winkelsetting.

Project V.v. Goghplein

Het project aan het Vincent van Goghplein biedt, onder een aantal strikte voorwaarden, mogelijkheden om in de kern Helvoirt structuurverbetering op winkelgebied door te voeren. Aan de hand van de becijferde distributieve ruimte in de dagelijkse sector en de supermarktsector kan geconcludeerd worden dat de geplande uitbreidingen van het winkelaanbod in de dagelijkse sector de becijferde distributieve ruimte te boven gaat. Schaalvergroting van beide supermarkten zet een forse druk op de vloerproductiviteit. Toch is schaalvergroting van beide supermarkten, tot maximaal ca. 1.100 m² w.v.o., te verkiezen: de supermarkten worden meer toekomstbestendig en de consument behoudt een supermarktaanbod dat divers van aard is.

Advies

Het project aan het Vincent van Goghplein zal bijdragen om de distributieve structuur van de kern Helvoirt te verbeteren. Voorwaarde is dat de omvang van de te verplaatsen supermarkt Aldi beperkt blijft tot ca. 1.000 m² w.v.o.

Het bieden van mogelijkheden tot verplaatsing van winkels van elders in de kern Helvoirt, passend in het profiel van de te ontwikkelen locatie (een 'boodschappencentrum voor de kern Helvoirt'), is de uitdaging én een kans!

Zo kan de thans verspreide winkelstructuur verbeterd worden, waardoor tegemoet gekomen kan worden aan de behoefte van de consument bij het doen van de dagelijkse boodschappen: 'nabijheid & gemak'.

Toevoeging van aanbod in branches in het project die reeds in de kern gevestigd zijn, moet worden voorkomen. Toevoegen van nieuwe hoogfrequente branches / assortimenten valt te overwegen, maar zal slechts ten dele mogelijk zijn, gezien het beperkte draagvlak.

Het winkelplan 'Vincent van Goghplein' biedt voor Helvoirt een uitgelezen kans om de dorpswinkelstructuur te verbeteren. Vooral biedt het lokale ondernemers de mogelijkheid om de ruimtelijke setting van hun winkels te verbeteren én te profiteren van de 'traffic' van meerdere winkeltrekkers.
