



**RUCPHEN**  
onderbouwing  
detailhandelsontwikkeling  
Emmausplein



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# Rucphen

## onderbouwing detailhandelsontwikkeling Emmausplein

naar een toekomstgericht centrumgebied in Sint Willebrord

### **identificatie**

projectnummer:

084000.19193.00

auteur:

drs. J.H.M. Seerden

### **planstatus**

datum:

23-10-2014

opdrachtgever:

gemeente Rucphen



# Inhoud

<b>1. Inleiding/probleemstelling</b>	blz. 3
<b>2. Analyse huidige situatie</b>	5
2.1. Omvang en samenstelling winkelaanbod	5
2.2. Locatie winkelaanbod	5
2.3. Ontwikkeling omvang en locatie winkelaanbod	7
2.4. Analyse omvang en samenstelling en locatie winkelaanbod	7
2.5. Conclusie en aanbevelingen huidige situatie	10
<b>3. Het plan Emmausplein</b>	13
3.1. Het voorstel voor centrumontwikkeling	13
3.2. Het plan voor het Emmausplein	14
<b>4. Regionale behoefte aan uitbreiding</b>	17
4.1. Verzorgingsgebied winkelaanbod Sint Willebrord	17
4.2. Duurzame ontvricting van het voorzieningenaanbod	18
4.3. Regionale behoefte aan uitbreiding van het supermarkt aanbod en een algemene uitbreiding van het winkelaanbod	21
4.4. De regionale behoefte in de sector voor dagelijkse goederen	21
4.5. Leegstand	26



Na jaren planvorming is er overeenstemming over de herontwikkeling van het Emmausplein in Sint Willebrord. Met deze ontwikkeling wordt het Emmausplein herontwikkeld tot het 'hart' van het winkelgebied in Sint Willebrord. De planvorming was gebaseerd op de Economische visie Rucphen 2008-2020: Bruisend en Ondernemend en de structuurvisie detailhandel en horeca (MKB adviseurs) uit 2008.

In deze rapportage wordt onderzocht of de beoogde herontwikkeling van het Emmausplein ook op basis van de actuele situatie en trends anno 2014 verantwoord is in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

In deze rapportage worden de volgende vragen beantwoord.

- Is er, in verband met het uitbreiden van het winkelaanbod in de dagelijkse goederen, sprake van duurzame ontwrichting in de detailhandelsstructuur voor dagelijkse goederen?
- Is de ontwikkeling te onderbouwen op basis van de stappen uit de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. Bro): is er een r(regionale) behoefte, kan/wordt deze behoefte opgevangen in bestaand stedelijk gebied?
- Leidt de beoogde ontwikkeling tot ongewenste leegstand elders, waardoor de ruimtelijke kwaliteit en het ondernemersklimaat in het geding komt?





## 2. Analyse huidige situatie

5

### 2.1. Omvang en samenstelling winkelaanbod

Sint Willebrord, een kern met ruim 9.000 inwoners (9.097 in 2013), telt 54 winkels met een totaal winkelvloeroppervlakte (wvo) van 15.307 m<sup>2</sup>.

In de dagelijkse goederen (boodschappen doen) telt Sint Willebrord 17 winkels met in totaal 4.783 m<sup>2</sup> wvo en in de niet-dagelijkse goederen 37 winkels met 10.524 m<sup>2</sup> wvo.

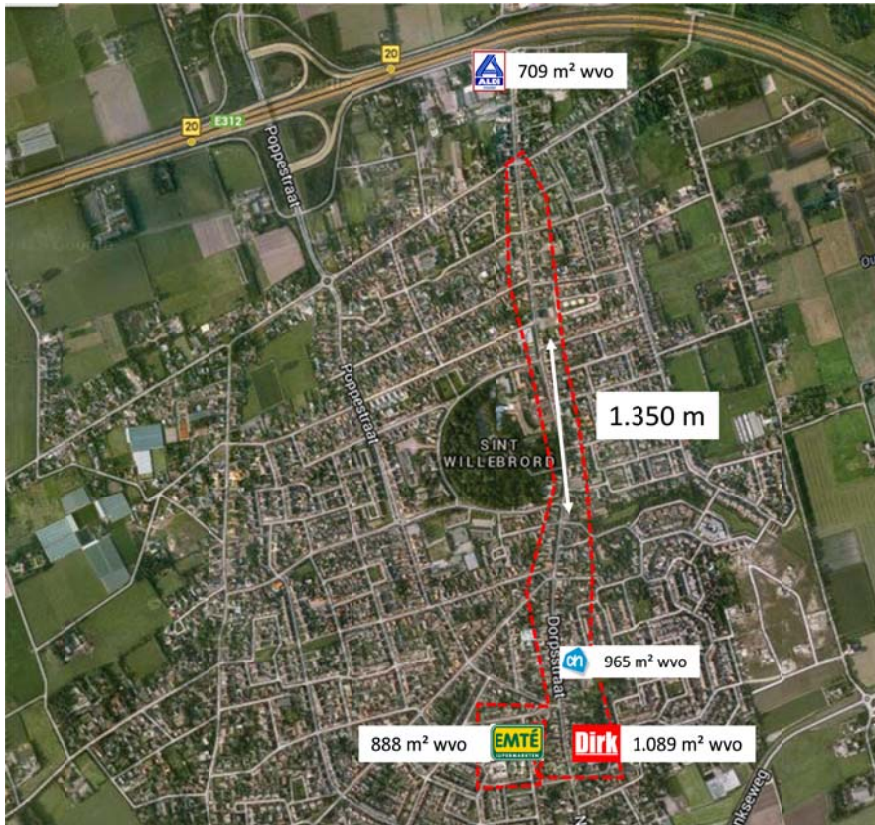
branche	aantal winkels	m <sup>2</sup> wvo
levensmiddelen	14	4.317
persoonlijke verzorging	3	466
<b>totaal dagelijks</b>	<b>17</b>	<b>4.783</b>
kleding en mode	12	1.349
schoenen en lederwaren	1	41
juwelier en optiek	2	87
huishoudelijke en luxe artikelen	2	383
antiek en kunst	0	-
sport en spel	3	605
plant en dier	7	879
bruin- en witgoed	0	-
auto en fiets	1	284
doe-het-zelf	2	479
wonen	6	4.621
detailhandel overig	1	1.796
<b>totaal niet-dagelijks</b>	<b>37</b>	<b>10.524</b>
<b>totaal dagelijks en niet-dagelijks</b>	<b>54</b>	<b>15.307</b>
leegstand	6	613
<b>Totaal</b>	<b>60</b>	<b>15.920</b>
<b>% leegstand</b>	<b>10,0%</b>	<b>3,9%</b>
gemiddelde oppervlakte		283

Figuur 2.1 Omvang en samenstelling winkelaanbod Sint Willebrord september 2014

### 2.2. Locatie winkelaanbod

Hoewel het overgrote deel van het winkelaanbod in Sint Willebrord geconcentreerd is in één straat, de Dorpsstraat, wordt deze kern gekenmerkt door een sterk verspreid winkelaanbod. De winkels in de Dorpsstraat liggen over een gebied van ruim 1,3 km. Twee grotere winkels: de Partijhal en de Aldi liggen nog buiten dit gebied.

Sint Willebrord heeft een winkelaanbod dat is ontstaan en is doorgegroeid langs de oude doorgaande weg (zie figuur 2.2).



Figuur 2.2 Locatie winkelaanbod en supermarkten Sint Willebrord september 2014

Er is in de Dorpsstraat vrijwel nergens sprake van een aaneengesloten winkelfront. In het zuidelijke deel is weliswaar sprake van een concentratie van winkels en andere centrumfuncties, maar ook in dit deel worden deze functies afgewisseld met woonhuizen.



Figuur 2.3 Het straatbeeld in het zuidelijke deel van de Dorpsstraat, de kern van het centrumgebied, afwisseling van winkels, diensten, horeca en wonen

Het noordelijke deel van de Dorpsstraat is vooral een woonstraat, waar van oudsher ook winkels en andere centrumfuncties tussen de woonhuizen hebben gelegen. Qua verschijningsvorm wijken winkels hier vaak niet af van woonhuizen.



Figuur 2.4 Het straatbeeld in het noordelijke van de Dorpsstraat, vooral wonen en af en toe winkels, diensten, horeca en wonen

Een ander kenmerk is het ontbreken van een centrale plek met meerdere winkels en geconcentreerd parkeren. Twee supermarkten (Albert Heijn en Dirk) liggen in de Dorpsstraat en hebben parkeren aan de achterzijde. De Aldi ligt solitair aan de rand van de kern, samen met de Partijhal. De Emté ligt momenteel solitair op het Emmausplein.

### 2.3. Ontwikkeling omvang en locatie winkelaanbod

Zoals in veel kleinere kernen is het aantal winkels in Sint Willebrord afgenomen en het oppervlakte per winkel toegenomen (schaalvergroting). Telde Sint Willebrord in 1988 nog 85 winkels, in 2014 is dit met 36% afgenomen tot 54 winkels. De winkels zijn wel groter geworden. Tussen 1988 en 2014 is de gemiddelde omvang vrijwel verdubbeld (van 147 naar 283 m<sup>2</sup> wvo).

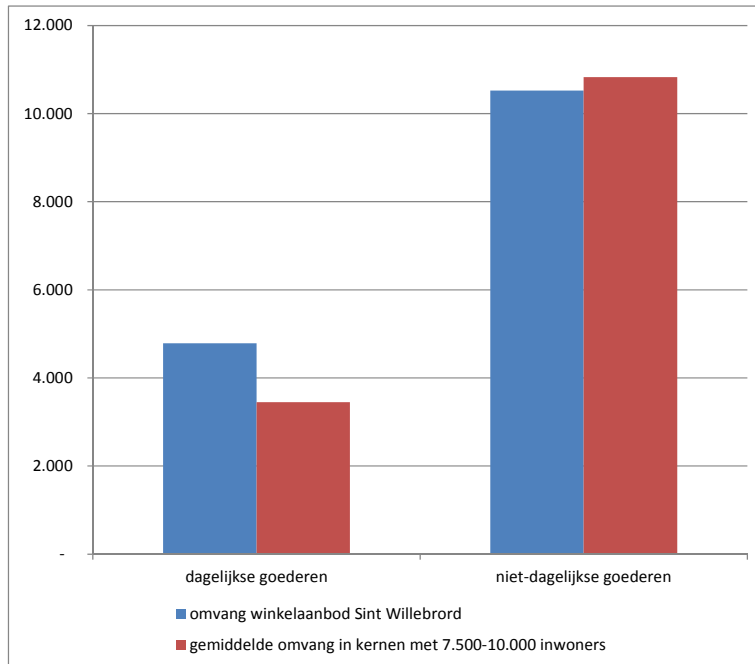
ontwikkeling winkelaanbod 1988-2014	aantal	m <sup>2</sup> wvo	gemiddelde oppervlakte
1988	85	12.500	147
2007	72	11.234	156
2014	54	15.307	283

Figuur 2.5 Ontwikkeling aantal winkels, winkelvloeroppervlak en gemiddelde omvang 1988-2014

De afname van het aantal winkels vond vooral plaats in het noordelijke deel van de Dorpsstraat en buiten de Dorpsstraat, waar solitaire winkels verdwenen. Ondanks het huidige sterk verspreide winkelaanbod is er, door het verdwijnen elders, sprake van concentratie in het zuidelijke deel van de Dorpsstraat.

### 2.4. Analyse omvang en samenstelling en locatie winkelaanbod

Sint Willebrord heeft een relatief groot winkelaanbod. Ondanks de afname in de afgelopen periode is het winkelaanbod in de dagelijkse goederen (boodschappen doen) groter dan gemiddeld voor een kern van ruim 9.000 inwoners. In de niet-dagelijkse goederen is het aanbod vrijwel even groot als het Nederlands gemiddelde voor kernen van deze omvang (zie figuur 2.6).



Figuur 2.6 Omvang winkelaanbod Sint Willebrord ten opzichte van het gemiddelde winkelaanbod in kernen van circa 9.000 inwoners

### Dagelijkse goederen

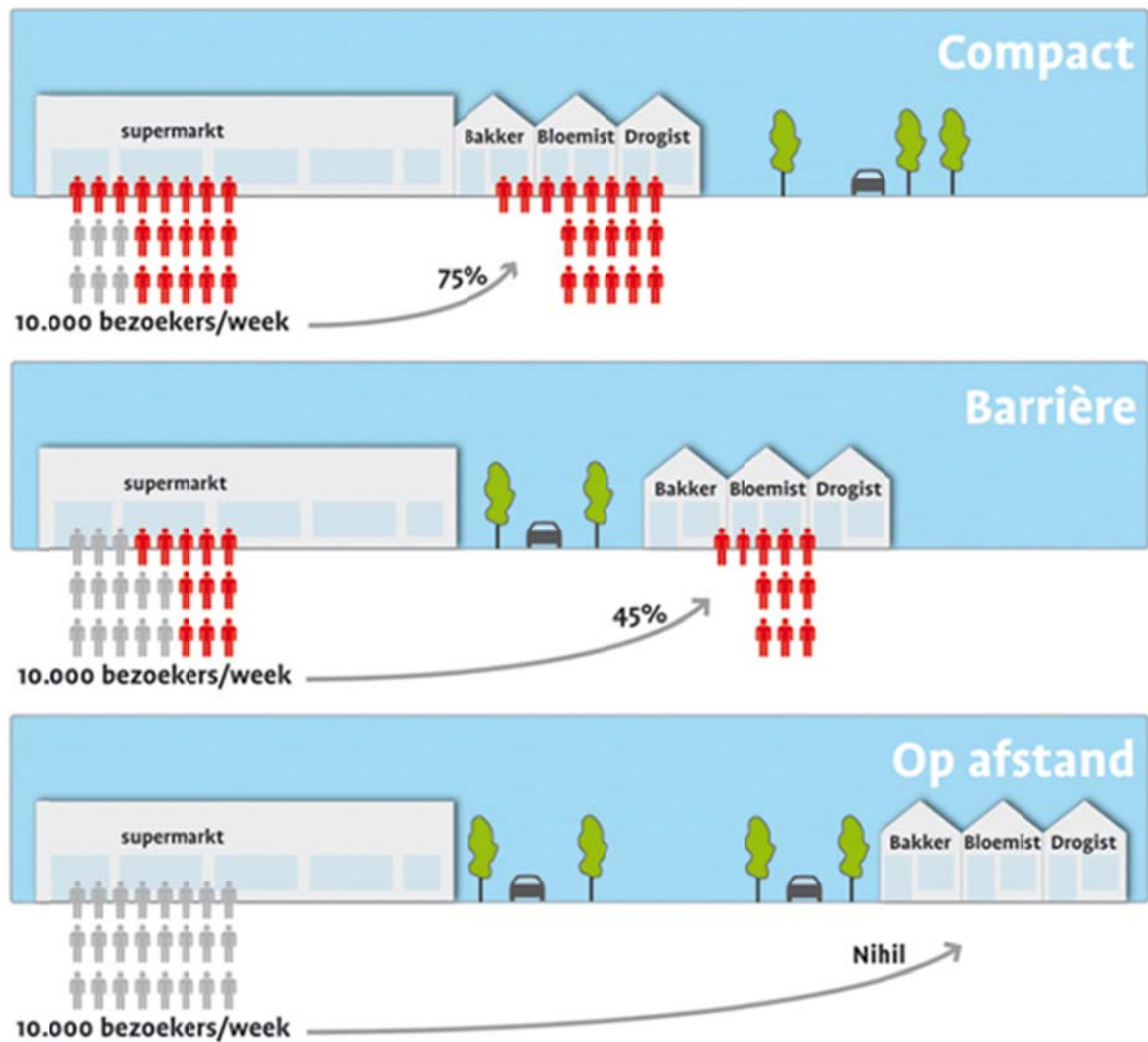
In de sector dagelijkse goederen (boodschappen doen: levensmiddelen en persoonlijke verzorging) valt een aantal zaken op.

- Het aanwezige winkelaanbod is qua aantal vestigingen en aanwezige meters winkelvloeroppervlak groter dan op basis van het inwonertal verwacht mag worden. Sint Willebrord heeft ruim 35% meer m<sup>2</sup> wvo aan dagelijkse goederen dan een gemiddelde kern van 9.000 inwoners.
- Ondanks het grote aantal winkelmeters is de omvang van de supermarkten klein. Een volwaardige full-service supermarkt meet, om concurrerend te zijn en een volwaardig assortiment te kunnen voeren, minimaal 1.200 m<sup>2</sup> wvo. Een volwaardige discounter meet minimaal 1.000 m<sup>2</sup> wvo. Alle in Sint Willebrord aanwezige supermarkten zijn kleiner (figuur 2.7).

formule	omvang m <sup>2</sup> wvo
Albert Heijn	965
Aldi	709
Dirk	1.089
Emté	888

Figuur 2.7 Omvang supermarkten Sint Willebrord

- De supermarkten hebben behalve Emté allen hun parkeren aan de achterzijde. Ze hebben daarmee geen optimale meerwaarde voor de rest van het winkelaanbod. Onderzoek naar combinatiebezoek tussen supermarkt en speciaalzaak (DTnP 2010, zie figuur 2.8) heeft immers aangetoond dat winkels die in het zicht liggen van de belangrijkste ingang van een supermarkt, waarbij er geen barrière is tussen de supermarkt en de overige winkels, een hogere omzet halen dan winkels die niet in het zicht liggen. De verschillen in bezoek en daarmee meerwaarde van winkels ten opzichte van elkaar zijn groot, afhankelijk van de ruimtelijke situatie. In Sint Willebrord is in de huidige situatie, onder andere door de ligging van het parkeren aan de achterzijde van de supermarkten en de afstand van bijvoorbeeld de Aldi buiten het winkelgebied, de meerwaarde van de supermarkten voor het overige winkelaanbod te beperkt.



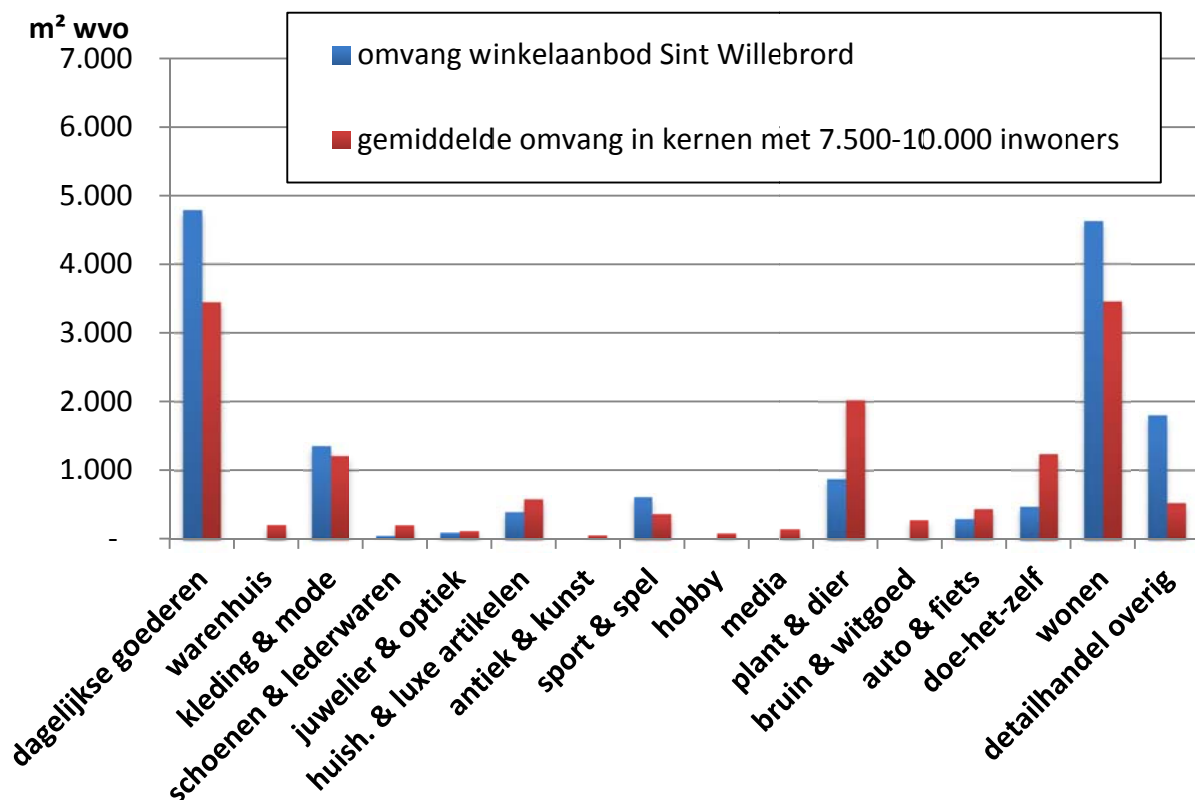
Figuur 2.8 Effect ligging supermarkt ten opzichte van andere winkels op het combinatiebezoek (bron DtnP 2010)

Een plein, waaraan meerder supermarkten liggen en waar parkeren voor meerdere functies is geconcentreerd, heeft nadrukkelijk meerwaarde. In Sint Willebrord ontbreekt dit. Het huidige Emmausplein heeft momenteel te weinig functies om deze rol te kunnen vervullen.

### Niet-dagelijkse goederen

In de sector niet-dagelijkse goederen valt een aantal zaken op.

- De omvang van het aanbod in niet-dagelijkse goederen komt kwantitatief vrijwel overeen met de omvang van het winkelaanbod dat op basis van het inwonertal verwacht mag worden (de Benchmark).
- De samenstelling van het aanbod is echter wel enigszins specifiek. Een aantal branches is afwezig (onder andere warenhuis, bruin en witgoed), terwijl een aantal branches relatief groot is (kleding mode, wonen, detailhandel overig = de Partijhal).
- De ruimtelijke spreiding van de winkels in vooral de niet-dagelijkse goederen is groot. Hierdoor is de onderlinge samenhang en de mogelijkheden om elkaar onderling te versterken gering. Daarnaast is de omvang van de winkels in een aantal branches (onder andere Doe-Het-Zelf) klein.



Figuur 2.9 Omvang branches Sint Willebrord ten opzichte van het gemiddelde in kernen van circa 9.000 inwoners

## 2.5. Conclusie en aanbevelingen huidige situatie

Sint Willebrord heeft een relatief groot aanbod in dagelijkse goederen en een gemiddeld aanbod niet-dagelijkse goederen.

Hoewel het aanbod dagelijkse goederen kwantitatief en compleet groot is, zijn de individuele aanwezige supermarkten allemaal te klein om toekomstbestendig te zijn. Uitbreiding van de aanwezige supermarkten is voor de toekomst van deze supermarkten en voor de concurrentiepositie van Sint Willebrord essentieel.

De supermarkten hebben daarnaast een relatief lage meerwaarde voor het totale winkelaanbod. Dit wordt veroorzaakt door de gespreide ligging en de ligging van het parkeren achter de winkel.

In de sector niet-dagelijkse goederen is ook sprake van een sterk gespreid liggend winkelaanbod. De omvang van het winkelaanbod in deze sector is vrijwel in overeenstemming met het inwonertal van de kern, maar het aanbod is qua branches niet compleet (onder andere warenhuis en media en bruin- en witgoed). Sommige branches zijn relatief klein (onder andere huishoudelijke artikelen) en andere relatief groot (plant en dier).

### Aanbevelingen

Voor een beter functioneren van het winkelaanbod in Sint Willebrord zijn de volgende aspecten van belang:

- concentratie van het winkelaanbod in een kleiner gebied;
- het realiseren van parkeergelegenheid in dit concentratiegebied die gebruikt kan worden voor meerdere winkels. Op deze wijze kunnen de winkels van elkaars trekkracht profiteren;
- uitbreiding van minimaal één van de aanwezige full-service supermarkten zodat deze een concurrerende omvang heeft om de trekkracht van de dagelijkse goederen (boodschappen doen) op peil te houden. Het is daarnaast gewenst om de Aldi te verplaatsen van de solitaire locatie, naar

een plek in het centrum zodat ook deze discounter een meerwaarde heeft voor het overige winkelaanbod. Hierbij zou de Aldi kunnen uitbreiden naar een actuele en toekomstgerichte omvang van circa 1.000 m<sup>2</sup> wvo.

Op 2 april 2009 heeft de gemeenteraad Rucphen vergelijkbare aanbevelingen uit de 'Economische visie Rucphen 2008-2020: Bruisend en Ondernemend' en de structuurvisie 'Detailhandel en Horeca te Rucphen' vastgesteld als beleid in de vorm van het aanwijzen van een concentratiegebied voor detailhandel in het zuidelijke deel van de Dorpsstraat en een vlekkenplan voor het ontwikkelen van het Emmausplein als nieuw winkelhart = concentratiegebied.





Op basis van de aanbevelingen uit de structuurvisie detailhandel en horeca uit 2008 heeft de ontwikkelgroep Sint Willebrord (met 2 werkgroepen) een planproces opgestart, gericht op het verbeteren van de ruimtelijke en functionele structuur van het centrum/winkelgebied. Dit heeft tot een voorstel geleid wat op 27 september 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld als uitgangspunt voor de centrumontwikkeling en het hiervoor op te stellen bestemmingsplan.

#### 3.1. Het voorstel voor centrumontwikkeling

De volgende uitgangspunten voor centrumontwikkeling zijn gehanteerd.

##### Omvang Centrumgebied

Het centrumgebied beslaat kort gezegd de omgeving Vijverstraat/Pastoor Bastiaansensingel, de Dorpsstraat vanaf de Rabobank tot en met de Lantaarn en het daarachter gelegen gebied en het gebied(je) Dorpsstraat-Weberstraat.



Figuur 3.1 Het Emmausplein nu

##### Emmausplein

Het plangebied Emmausplein wordt begrensd door de Merelstraat/Poppestraat/Dorpsstraat/Vinkenstraat.

Doelstelling is om van het Emmausplein weer een aantrekkelijke centrale plek te maken met vooral een uitbreiding van de winkelfunctie (winkelconcentratiegebied) door:

- ruimte voor toevoeging van commerciële ruimtes tot ongeveer 5.000 m<sup>2</sup> bvo;
- het aanleggen van een ruimtelijk geleed plein, waarbij de Kanariestraat ter hoogte van de aansluiting met de Merelstraat wordt opgebroken en bebouwd;

- de (markt)ruimte voor nieuwe woningen is beperkt: er is geen behoefte aan appartementen, er worden een beperkt aantal grondgebonden woningen toegevoegd.

Het Emmausplein dient getransformeerd te worden tot een nieuw centrumgebied voor de kern Sint Willebrord. De belangrijkste functie daarbij is weggelegd voor de winkelfunctie, door middel van het tot stand brengen van een concentratie van (deels bestaande en deels nieuwe) winkelbedrijven. Daarbij zal de nadruk liggen op de functie boodschappen doen oftewel de dagelijkse artikelen sector, zodat het Emmausplein gedurende alle winkeldagen in de week een drukke en daardoor levendige indruk zal maken. Dit draagt bij tot de ontmoetingsfunctie die opgesloten ligt in de functies van een echt centrumgebied. Vanzelfsprekend dienen er ook winkelbedrijven die voorzien in de niet-dagelijkse artikelen te worden gevestigd.

De verwachting is dat het totale programma aan het plein aan winkelruimten circa 5.500 m<sup>2</sup> bvo zal bedragen (inclusief bestaande winkelruimten). Het gaat daarbij deels om verplaatsing van bestaande winkelbedrijven en deels om nieuwe winkelbedrijven.

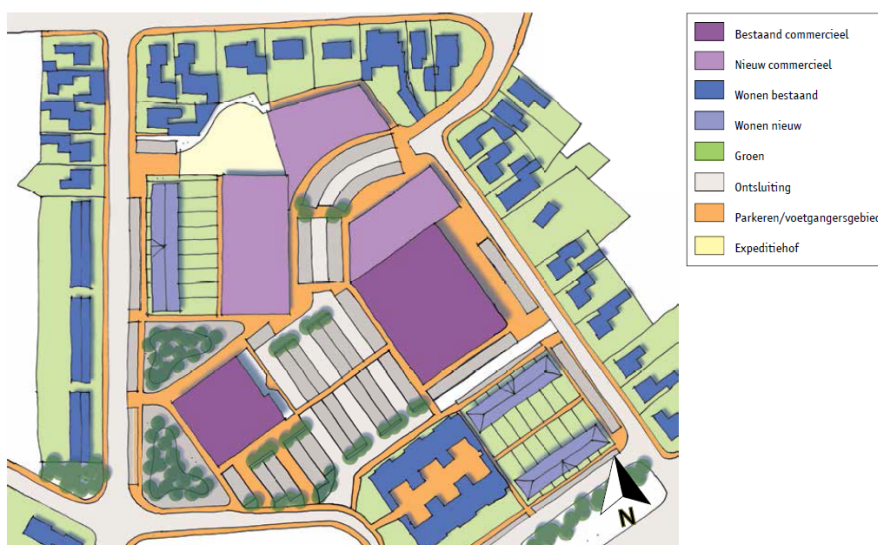
- Naast de Emté-supermarkt is het wenselijk dat in ieder geval een tweede en mogelijk een derde trekker gevestigd wordt op het Emmausplein.
- De tweede trekker kan ook worden ingevuld door de vestiging van een tweede (complementaire) supermarkt, waaronder de vestiging van een nieuwe supermarkt, indien blijkt dat de al in Sint Willebrord gevestigde supermarkten (Albert Heijn, Dirk van den Broek, Aldi-Markt) geen belangstelling tot verplaatsing hebben.
- De te ontwikkelen en realiseren winkelruimten dienen toekomstbestendig te zijn, zodat ze voldoen aan de wensen/eisen van winkelbedrijven.

Voor de invulling van de winkelruimte zal de gemeente Rucphen vanuit een positieve grondhouding, medewerking verlenen aan ondernemers die nu gevestigd zijn buiten het RES (zoals benoemd in het DPO) en willen verhuizen naar het Emmausplein, mits dit redelijkerwijs past binnen het vigerende beleid.

### 3.2. Het plan voor het Emmausplein

Op basis van de beschreven uitgangspunten is een ruimtelijk (vlekken)plan uitgewerkt voor het plein. Dit plan gaat uit van gebied waar de consument met 1 keer parkeren 2 supermarkten en aanvullende winkels kan bezoeken (figuur 3.2).

*Verkevelingssuggestie*



Figuur 3.2 Ruimtelijk vlekkenplan voor het Emmausplein: voorkeursvariant (bron PLannendokter - H&S adviseurs, eindrapport Emmausplein Sint Willebrord 2012)

Op het plein staat nu een aantal geschakelde gebouwen waarin nu de Emté-supermarkt (888 m<sup>2</sup> vvo), een Snackbar en een ‘galerie’ zijn gevestigd: het Emté-blok. Het Emté-blok blijft zoals het nu is. Het blok bestaat feitelijk uit een aantal delen met verschillende functies en individuele eigenaren. Het is momenteel nog niet gelukt om met deze eigenaren tot een plan van aanpak voor dit blok te komen. Wanneer er tot een plan van aanpak kan worden gekomen met de verschillende eigenaren, zou de Emté in theorie kunnen uitbreiden naar ruim 1.900 m<sup>2</sup> vvo. Hiermee zou deze supermarkt dan een toekomstgericht omvang voor een full-service supermarkt kunnen krijgen van bijna 1.450 m<sup>2</sup> vvo (1.900 m<sup>2</sup> vvo supermarkt x circa 0,75 = circa 1.450 m<sup>2</sup> vvo, een uitbreiding van ruim 550 m<sup>2</sup> vvo, ). Hoewel dit vanuit de winkelstructuur de meest gewenste variant is, lijkt het op dit moment niet waarschijnlijk dat dit gerealiseerd wordt.

Het ruimtelijk vlekkenplan is inmiddels uitgewerkt in bouwvlakken en een bestemmingsplan. Het plan gaat uit van 3 aanvullende winkelblokken (zie figuur 3.3).

- Blok C (de voormalige TNT-locatie) aansluitend aan het Emté-blok. In dit blok is ruimte voor detailhandel (géén supermarkt) in één of meerdere units met een omvang van in totaal 840 m<sup>2</sup> vvo, wat overeenkomt met 672 m<sup>2</sup> vvo (80%).
- Het blok (A), waar de te verplaatsen Aldi gevestigd wordt. De Aldi heeft op de huidige locatie aan de rand van de kern een omvang van 709 m<sup>2</sup> vvo en krijgt een omvang van een nieuwe standaard Aldi: 19,7 m breedte x 52 m lengte = 1.024 m<sup>2</sup> vvo, wat overeenkomt met een bvo van circa 1.350 m<sup>2</sup> vvo. De uitbreiding van de supermarkt betreft 315 m<sup>2</sup> vvo. In dit blok resteert naast de Aldi een ruimte van 140 m<sup>2</sup> vvo voor andere functies.
- Blok B in één of meerdere units met een omvang van in totaal 860 m<sup>2</sup> vvo, wat overeenkomt met 688 m<sup>2</sup> vvo (80%).



Figuur 3.3 Uitwerking vlekkenplan in bouwvlakken en bestemmingsplan

- Binnen de bestemming detailhandel, en gedeeltelijk binnen de bouwvlakken, zit daarnaast de ruimte voor de bevoorrading van de winkels vanuit de Merelstraat (bevoorrading aan de voorzijde is niet mogelijk).
- Binnen het bestemmingsplan zijn maximaal 2 supermarkten mogelijk.

De beoogde uitbreiding van de mogelijkheden voor detailhandel is als volgt opgebouwd.

- Binnen dit plan is maximaal bijna 5.100 m<sup>2</sup> vvo detailhandel mogelijk.
- Reeds aanwezig is het Emté-blok (ruim 1.900 m<sup>2</sup> vvo), wat volledig is ingevuld.
- Resteert een uitbreiding met bijna 3.200 m<sup>2</sup> vvo zijnde maximaal circa 2.500 m<sup>2</sup> vvo.
- Verplaatst wordt Aldi met 709 m<sup>2</sup> vvo, waarbij in het achter te laten pand geen supermarkt terug komt. De Aldi krijgt een omvang van = 1.024 m<sup>2</sup> vvo, wat overeenkomt met een bvo van circa 1.350 m<sup>2</sup> vvo. De geplande uitbreiding voor de Aldi betreft 315m<sup>2</sup> vvo .

- Naast de complementaire supermarkt wordt er ruimte gecreëerd voor circa 1.500 m<sup>2</sup> wvo overige detailhandel of andere centrumfuncties (detailhandel, horeca, overige diensten).

Voor de aanvullende supermarkt is inmiddels overeenstemming bereikt en een overeenkomst getekend met Aldi. Hierin is bepaald dat de huidige supermarkt, die aan de rand van Sint Willebrord ligt, wordt gesloten en wordt verplaatst naar het Emmausplein. Hiermee is de doelstelling van een complementaire supermarkt op het Emmausplein optimaal vormgegeven, zonder dat er een supermarkt wordt toegevoegd.

Het achter te laten Aldi pand (een huurpand) zal niet meer als supermarkt worden gebruikt. Voor alle formules die zich in een gebied als Sint Willebrord willen vestigen, is het pand te klein. Het representatieve gebruik van het pand kan detailhandel zijn, maar géén supermarkt. De meest representatieve vervolgfunctie is geen detailhandel.

Fragment plankaart "Centrum St. Willebrord"



Figuur 3.4 Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan (figuur 3.4) is al voorzien in het creëren van de mogelijkheden voor concentratie van detailhandel aan het Emmausplein. Binnen dit bestemmingsplan was het volledige Emté-blok (1.970 m<sup>2</sup> bvo) reeds rechtstreeks bestemd voor detailhandel.

Via vrijstelling door het college van burgemeester en wethouders is daarnaast circa 3.300 m<sup>2</sup> bvo detailhandel mogelijk in het bouwblok aan de overzijde van de straat. Opgeteld is dit 5.270 m<sup>2</sup> bvo. Dit komt vrijwel overeen met het huidige vlekkenplan voor het Emmausplein. De geplande uitbreiding zou derhalve theoretisch binnen het vigerende bestemmingsplan passen.

Mede omdat een deel van de detailhandel via een vrijstelling mogelijk is gemaakt in het vigerende bestemmingsplan, is het voor een goede ruimtelijke ordening toch gewenst om te onderzoeken in hoeverre er een (regionale) behoefte is voor een uitbreiding van het aantal meters detailhandel met 3.190 m<sup>2</sup> bvo wat overeenkomt met circa 2.500 m<sup>2</sup> wvo ten opzichte van de huidige situatie.

Gelet op de vastgelegde uitbreiding van Aldi (315 m<sup>2</sup> wvo) en de wenselijke uitbreiding van één van de andere aanwezige supermarkten in Sint Willebrord of Sprundel naar een toekomstgerichte maat voor een volwaardige full-service supermarkt te brengen (tussen de 1.300 en 1.500 m<sup>2</sup> wvo = een uitbreiding met ruim 500 m<sup>2</sup> wvo) moet tevens worden beoordeeld of deze toevoeging in de dagelijkse goederen niet leidt tot een duurzame ontvrichting in de detailhandelsstructuur voor dagelijkse goederen.

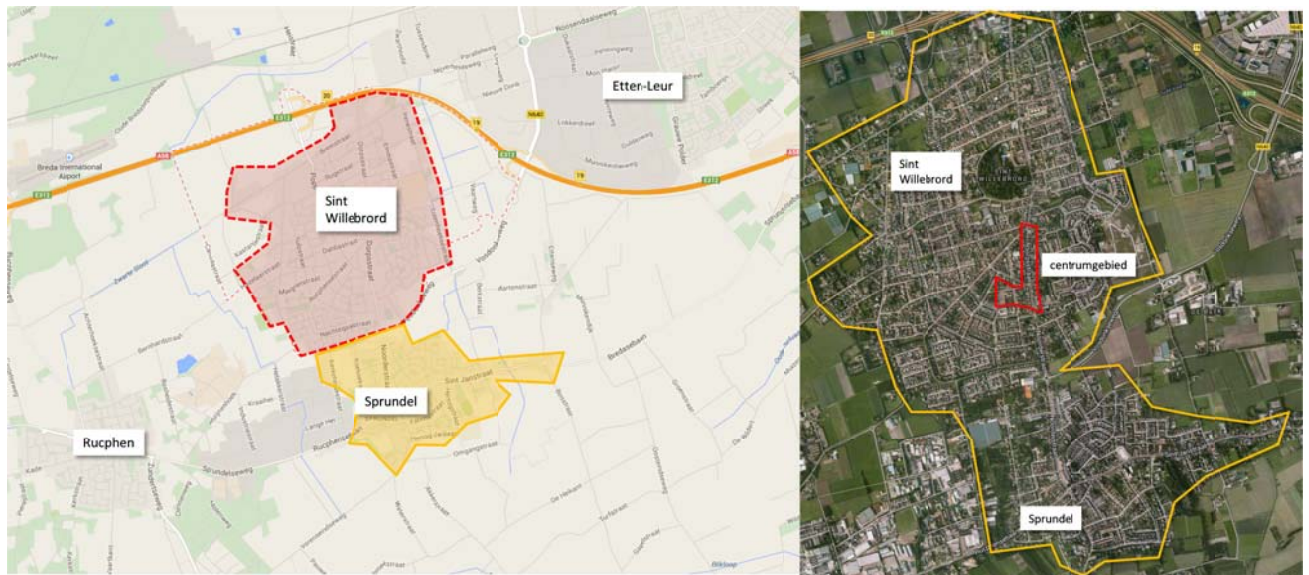
Conform artikel 3.1.6, tweede lid Bro (de ladder duurzame verstedelijking) is het noodzakelijk dat wordt aangetoond dat er ( regionaal) behoefte is aan uitbreiding van het winkelaanbod met 800 / 900 m<sup>2</sup> wvo supermarkt + 1.600 /1.700 m<sup>2</sup> wvo overige detailhandel of centrumfuncties = maximaal circa 2.500 m<sup>2</sup> wvo detailhandel.

Omdat een deel van de uitbreiding de supermarkten betreft moet tevens aangetoond worden dat deze uitbreiding niet leidt tot duurzame ontvricting van de voorzieningenstructuur.

### 4.1. Verzorgingsgebied winkelaanbod Sint Willebrord

Voor het bepalen van de (regionale) behoefte aan uitbreiding van het winkelaanbod én bij het bepalen van de effecten van het plan van het Emmausplein, is het van belang om te bepalen wat het verzorgingsgebied is van het winkelaanbod van Sint Willebrord c.q. het toekomstige Emmausplein.

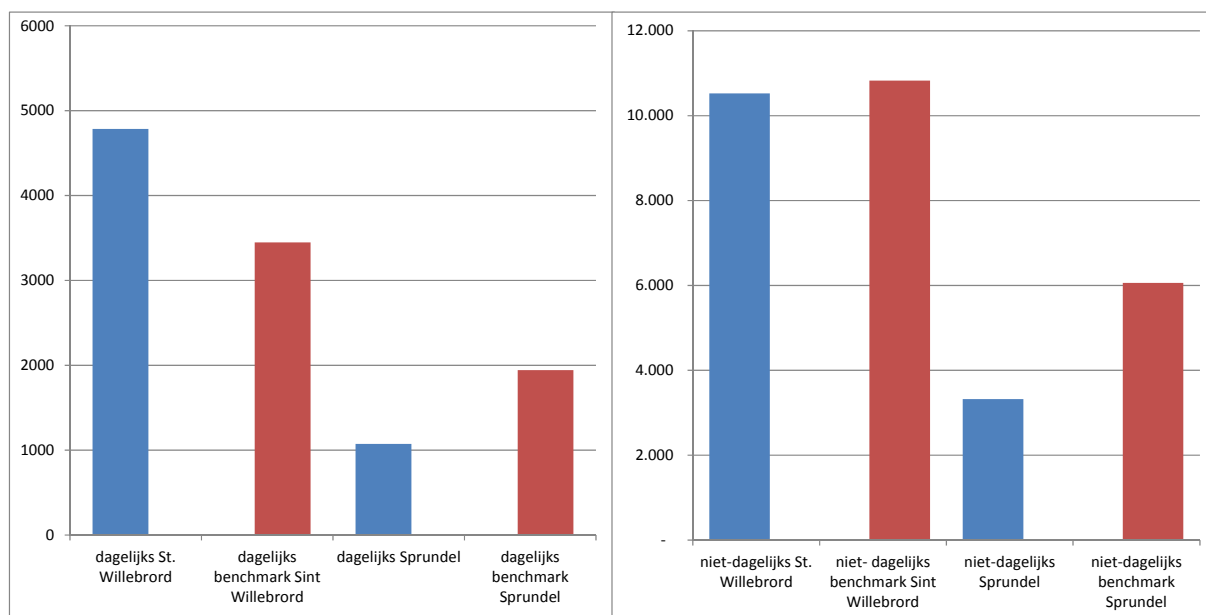
Het winkelaanbod van Sint Willebrord heeft in de eerste plaats een functie voor de inwoners van deze kern. Echter, de kernen Sint Willebrord (ruim 9.000 inwoners) en Sprundel (ruim 5.000 inwoners) zijn aan elkaar gegroeid en vormen feitelijk één stedelijk gebied (zie figuur 4.1).



Figuur 4.1 Ligging Sint Willebrord en centrumgebied Sint Willebrord in de regio

Het beleidsmatig aangewezen centrumgebied van Sint Willebrord (zie figuur 4.1, luchtfoto) ligt centraal in het stedelijk gebied van deze 2 kernen en vormt feitelijk het centrum van deze 2 kernen samen.

Dat dit gebied ook als zodanig functioneert, blijkt onder andere uit het feit dat het winkelaanbod in Sint Willebrord relatief groot is (zeker in de sector dagelijkse goederen) en in Sprundel relatief klein, zowel voor de dagelijkse als de niet-dagelijkse goederen (zie figuur 4.2).



Figuur 4.2 Omvang winkelaanbod ten opzichte van het gemiddelde voor de kerngrootte van Sint Willebrord en Sprundel (bron: Locatus, september 2014)

Ook de formule van de aanwezige supermarkt in Sprundel (SPAR) duidt ook al op een relatief laag verzorgingsniveau van het winkelaanbod in deze kern. Uit onderzoek van onder andere Deloitte (consumentenonderzoek 2014, zie figuur 4.3) blijkt dat SPAR, overigens net als Aldi, vooral een aanvullende functie heeft voor de consument ten opzichte van de full-service supermarkten.

	aandeel primaire klanten
Dirk van den Broek	43%
Emté	48%
Albert Heijn	48%
Spar	23%
Aldi	19%

Figuur 4.3 Aandeel primaire klanten van de supermarktformules die in Sint Willebrord en Sprundel zijn gevestigd (bron Deloitte, consumentenonderzoek 2014)

De SPAR in Sprundel is te beschouwen als een buurtcentrum in het stedelijk gebied van deze twee kernen.

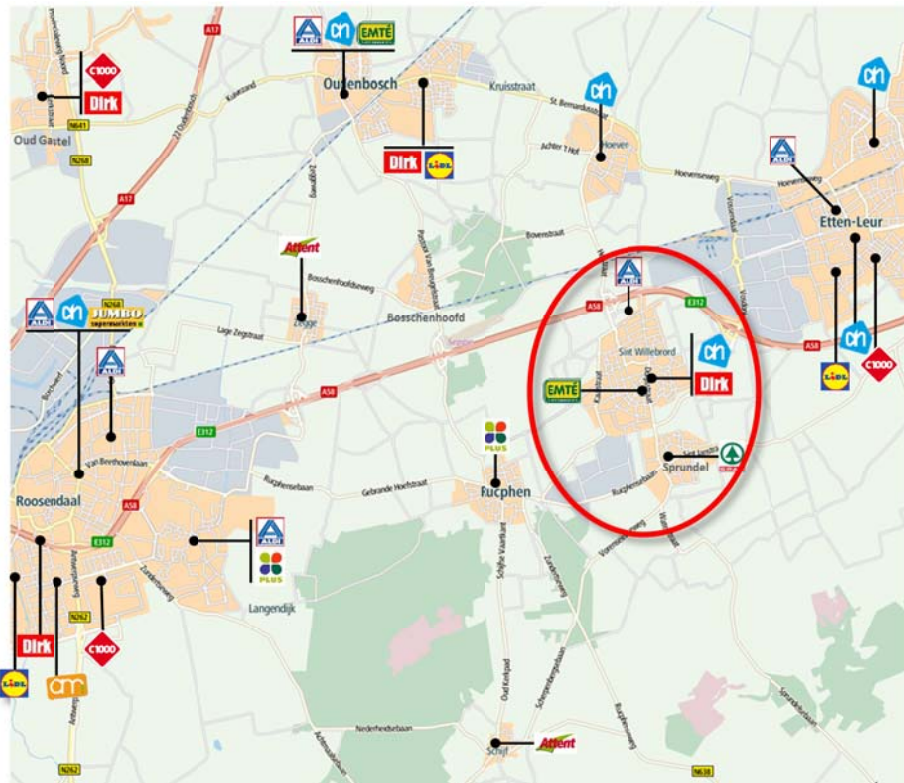
#### 4.2. Duurzame ontwrichting van het voorzieningenaanbod

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat een detailhandelsontwikkeling er niet toe leidt dat de aanwezige voorzieningenstructuur duurzaam wordt ontwricht. Dit houdt in dat het plan er niet toe mag leiden dat de inwoners van Sint Willebrord en Sprundel of omgeving door het plan niet meer op aanvaardbare afstand hun dagelijkse boodschappen kunnen blijven doen. Overaanbod en zelfs sluiting van bestaande winkels is hierbij, zo blijkt uit deze en een groot aantal andere uitspraken van de Raad van State (o.a. AbRS 10 juni 2009, Uitspraak 200808122/1/R3, De Marne), niet van doorslaggevende betekenis.

Het aspect duurzame ontwrichting heeft uitsluitend betrekking op de branchegroep dagelijkse goederen. (AbRS 18 september 2013, 201208105/1/R20, De Zeeland Bergen op Zoom). Het betreft de branchegroepen levensmiddelen en persoonlijke verzorging.

In de praktijk betreft duurzame ontwrichting vooral de vraag of in (kleine) kernen, door een ontwikkeling in een nabijgelegen kern, de laatste supermarkt nog levensvatbaar kan blijven.

Voor de beoogde ontwikkeling in Sint Willebrord betreft het aspect duurzame ontwrichting het boodschappenaanbod in de kernen Sint Willebrord, Sprundel, Rucphen, Hoeven en Schijf (zie figuur 4.4).



Figuur 4.4 Supermarkten in de regio rond Sint Willebrord

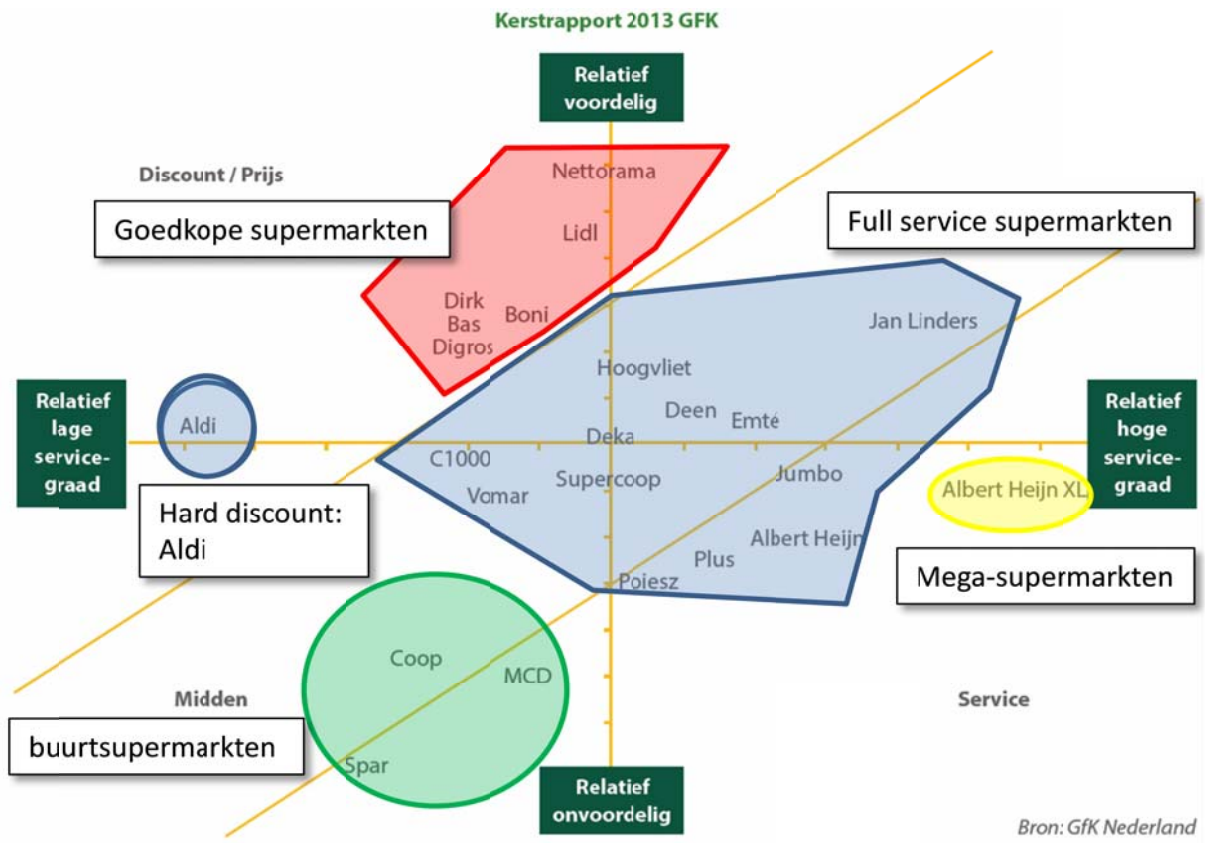
- De beoogde ontwikkeling op het Emmausplein betreft de verplaatsing en uitbreiding van de Aldi naar het Emmausplein, waarbij deze een normale winkelmaat voor deze discounter krijgt, een kleine aanpassing van de winkelstructuur in Sint Willebrord.
- Daarnaast is het gewenst dat één van de aanwezige overige supermarkten in Sint Willebrord en evt Sprundel een toekomstgerichte maat voor een volwaardige full-service supermarkt te brengen (tussen de 1.300 en 1.500 m<sup>2</sup> wvo= een uitbreiding met ruim 500 m<sup>2</sup> wvo).

Deze ontwikkelingen/uitbreidingen zullen geen effect hebben op de concurrentiepositie en daarmee het bestaansrecht van de winkels in de omliggende kernen: Sprundel, Rucphen, Hoeven en Schijf.

- De SPAR in Sprundel heeft nu vooral een functie als aanvullende winkel voor de dagelijkse boodschappen in Sprundel. De verplaatsing van de Aldi en de beperkte uitbreiding van de Emté zal deze functie niet aantasten. Daarnaast is de afstand van inwoners uit Sprundel tot het Emmausplein vergelijkbaar met de afstand die inwoners van Sint Willebrord moeten afleggen naar het Emmausplein. Dat is een aanvaardbare afstand. Wat er theoretisch ook in Sprundel gebeurt, de inwoners van deze kern kunnen altijd op een aanvaardbare afstand hun boodschappen doen.
- De functie van de SPAR voor Sprundel geldt in versterkte mate voor de Attent in Schijf (bijna 1.500 inwoners). Attent is een supermarktformule voor omzetten lager dan SPAR en komt voor in kernen waar onder normale omstandigheden eigenlijk geen supermarkt meer zou zijn. De relatief geïsoleerde ligging van Schijf maakt dat inwoners van Schijf toch nog zoveel boodschappen in de

Attent doen dat deze bij dit lage inwonertal levensvatbaar is. Een beperkte aanpassing in Sint Willebrord heeft geen invloed op deze functie.

- De Plus in Rucphen (ruim 4.600 inwoners) heeft als enige supermarkt in deze kern een solide positie en is qua maat concurrerend (groter) met de supermarkten in Sint Willebrord. De verplaatsing van de Aldi en de beperkte uitbreiding van de Emté zal deze positie niet veranderen.
- In Hoeven ligt een Albert Heijn van 1.300 m<sup>2</sup> wvo. Deze is momenteel groter dan alle supermarkten in Sint Willebrord. De Emté zal een vergelijkbare maat krijgen, maar daarmee de concurrentiepositie van deze Albert Heijn niet aantasten. Voor deze supermarkt zijn de aanwezige supermarkten in Etten-Leur grotere concurrenten dan de winkels in Sint Willebrord



Figuur 4.5 Positionering supermarktformules (bron GfK, december 2013)

Het marktgebied Sint Willebrord/Sprundel heeft een zeer compleet supermarktaanbod in alle 4 relevante groepen: goedkoop (Dirk), discount (Aldi), buurt (SPAR) en 2x full-service (Emté en Albert Heijn).

Het effect van de verplaatsing van de Aldi, maar vooral van de gewenste uitbreiding van één van de aanwezige supermarkten (Emté, Dirk, Albert Heijn of SPAR) tot een volwaardige maat voor een full-service supermarkt zal vooral tastbaar zijn binnen Sint Willebrord. Het is waarschijnlijk dat hier een verschuiving van koopstromen plaatsvindt.

Echter ook in het geval de één van de supermarkten zou moeten sluiten, dan is er nog geen sprake van duurzame ontwrichting van het voorzieningenaanbod omdat er dan in Sint Willebrord drie supermarkten over blijven en in Sprundel één, waardoor de inwoners van deze plaatsen nog steeds op aanvaardbare afstand hun boodschappen kunnen blijven doen. De afstand verandert niet, de keuzemogelijkheid (nu 5 supermarkten), wordt dan iets kleiner, maar alle 4 relevante typen supermarkt blijven aanwezig.

Bovendien is het (beperkt) verminderen van de keuzemogelijkheid geen criterium voor duurzame ontwrichting van het voorzieningenaanbod.



### 4.3. Regionale behoefte aan uitbreiding van het supermarkt aanbod en een algemene uitbreiding van het winkelaanbod

Conform artikel 3.1.6, tweede lid Bro (de ladder duurzame verstedelijking) is het noodzakelijk dat voor een project wordt aangetoond dat er ( regionaal) behoefte is aan uitbreiding van het winkelaanbod.

Deze uitbreiding betreft:

- de geplande uitbreiding van Aldi met 315 m<sup>2</sup> wvo en de beoogde uitbreiding van één van de andere bestaande supermarkten met circa 500 m<sup>2</sup> wvo (totale uitbreiding tussen de 800 en 900 m<sup>2</sup> wvo);
- de overige uitbreiding van in totaal circa 1. 500 m<sup>2</sup> wvo, ten behoeve van verplaatsing van overige winkels naar het aangewezen centrumgebied en nieuwvestiging van winkels of branches die nu nog niet in Sint Willebrord zijn gevestigd. Deze uitbreiding van het winkelaanbod is vooral gericht op niet-dagelijkse goederen.

Deze (regionale) behoefte heeft, gelet op de functie van Sint Willebrord, vooral betrekking op de behoefte in de kernen Sint Willebrord, Sprundel, Rucphen en Schijf. Voor een grotere regio zijn Etten-Leur en Roosendaal van belang. Er wordt een onderscheid gemaakt in de regionale behoefte voor winkels in de dagelijkse goederen in verband met de uitbreiding van de twee supermarkten en de regionale behoefte aan winkels in de niet-dagelijkse goederen.

### 4.4. De regionale behoefte in de sector voor dagelijkse goederen

#### Kwalitatief

In de analyse van de huidige situatie is geconstateerd dat Sint Willebrord weliswaar een groot winkelaanbod in de dagelijkse goederen heeft, maar dat de aanwezige supermarkten allemaal te klein zijn om ook in de toekomst goed te kunnen functioneren en om de concurrentie met omliggende kernen (Etten-Leur, Hoeven en Rucphen) aan te kunnen. De supermarkten in deze kernen zijn alle groter tot veel groter dan in Sint Willebrord en Sprundel. Daarnaast is geconstateerd dat de ligging van de supermarkten zodanig is dat ze geen of te weinig meerwaarde hebben voor elkaar en de andere winkels.

formule	omvang m <sup>2</sup> wvo
Albert Heijn	965
Aldi	709
Dirk van den Broek	1.089
Emté	888
Spar	654

Figuur 4.6 Omvang supermarkten Sint Willebrord en Sprundel (bron, Locatus september 2014)

Om ook in de toekomst een goed voorzieningenaanbod te hebben in Sint Willebrord is het gewenst/noodzakelijk dat op het Emmausplein twee supermarkten komen, zodat ze daarmee een meerwaarde kunnen krijgen voor elkaar en het overige winkelaanbod. Het is daarnaast gewenst dat minimaal één supermarkt, bij voorkeur de Emté, uitbreidt naar de maat van een volwaardige full-service supermarkt en dat de discounter (Aldi) ook een volwaardige discount omvang krijgt.

#### Het plan van het Emmausplein voorziet in deze aangetoonde (kwalitatieve) behoefte.

#### Kwantitatief

In kwantitatieve zin is de behoefte aan uitbreiding van het winkelaanbod op 2 wijzen te onderzoeken.

- Er kan beoordeeld worden of de omvang van het winkelaanbod overeenkomt met de omvang die in Nederland in deze kerngrootte verwacht mag worden (Benchmark).
- Er kan een economische berekening worden gemaakt van de marktruimte op basis van kengetallen.

*De Benchmark-analyse*

In Nederland is een goede registratie van de omvang en de samenstelling van het aanwezige winkelaanbod per kern. Op basis hiervan is een goede actuele benchmark voorhanden (Locatus) waarmee kan worden beoordeeld of de omvang van het winkelaanbod afwijkt van de omvang die op basis van het aantal inwoners verwacht mag worden. Dit is een goede indicatie.

In de analyse is geconstateerd dat Sprundel en Sint Willebrord feitelijk één stedelijk gebied vormen en functioneren als één marktgebied/kern. Beide kernen samen hebben ruim 14.000 inwoners.

Het winkelaanbod in Sint Willebrord en Sprundel samen in de sector dagelijkse goederen meet in totaal 5.857 m<sup>2</sup> wvo. Uitgaande van de benchmark (Locatus, september 2014) voor kernen van tussen de 10.000 en 15.000 inwoners is in Nederland in een kern van ruim 14.000 inwoners een omvang van ruim 6.200 m<sup>2</sup> wvo gebruikelijk (zie figuur 4.7). Het winkelaanbod in Sint Willebrord en Sprundel samen is daarmee tussen de 300 en 400 m<sup>2</sup> wvo kleiner dan verwacht mag worden op basis van het inwonertal.

Geconcludeerd mag worden dat de huidige omvang van het winkelaanbod in dagelijkse goederen iets onder het gemiddelde ligt en, wanneer de uitbreiding van de beide supermarkten met 800 / 900 m<sup>2</sup> wvo is gerealiseerd, iets boven het gemiddelde. Dit alles binnen een bandbreedte van 10% rond dit gemiddelde.

	omvang winkelaanbod in dagelijkse goederen	gemiddelde omvang in kernen met 10.000-15.000 inwoners
Sprundel	1.074	
Sint Willebrord	4.783	
Sint Willebrord en Sprundel	<b>5.857</b>	<b>6.224</b>

Figuur 4.7 Omvang winkelaanbod dagelijkse goederen Sint Willebrord en Sprundel samen (= 14.000 inwoners) ten opzichte van het gemiddelde voor de kerngrootte van 10.000-15.000 inwoners (bron: Locatus 2014)

De kernen Sint Willebrord en Sprundel samen hebben 5 supermarkten. Dit lijkt een relatief groot aantal. Op basis van de Benchmark van 97 kernen van tussen de 10.000 en 15.000 inwoners kan verwacht worden dat dit marktgebied tussen de 4 en 5 (gemiddeld 4,6) supermarkten heeft (zie figuur 4.8). Ook hier wijkt het marktgebied niet echt af van het gemiddelde in de Benchmark.

organisatie	11.010-levensmiddelen	97 plaatsen in de Benchmark: 10.000-15.000 inwoners
Ahold/Albert Heijn	74	0,762886598
Aldi-Markt	62	0,639175258
C1000	17	0,175257732
CoopCodis	23	0,237113402
Deen supermarkt	11	0,113402062
Deka-markt	17	0,175257732
Detailresult/Broek Sam D/Dirk van den Broek	3	0,030927835
Emté	10	0,103092784
Envema/Nettorama	1	0,010309278
Hoogvliet Beheer/Hoogvliet	5	0,051546392
Jan Linders	8	0,082474227
Jumbo	60	0,618556701
Lidl	48	0,494845361
Poiesz Super	28	0,288659794
Sligro	11	0,113402062
SPAR	14	0,144329897
Sperwer nat./Plus Retail	36	0,371134021
Volmar voorraadmarkt	8	0,082474227
Walmart hal/Boni-markt	9	0,092783505
<b>totaal</b>	<b>445</b>	<b>4,6</b>

Figuur 4.8 Benchmark van aantal supermarkten per kern in kernen ten opzichte van het gemiddelde voor de kerngrootte van 10.000-15.000 inwoners (bron: Locatus 2014)

**Op basis van de Benchmark-analyse kan enerzijds worden geconstateerd dat er behoefte is aan enige uitbreiding en dat inclusief de uitbreiding van 800 á 900 m<sup>2</sup> vwo het winkelaanbod niet onevenredig groot is.**

#### De marktruimteberekening

Er kan een economische berekening worden gemaakt van de marktruimte op basis van kengetallen. Deze berekening geeft aan in hoeverre het aanwezige winkelaanbod een gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> vwo realiseert (vloerproductiviteit) en daarmee voldoende omzet heeft voor een duurzame rendabele exploitatie.

Bij deze berekening dient te worden opgemerkt dat het Nederlandse gemiddelden betreft en dat lokale omstandigheden (huurprijzen, historische huisvestingskosten en lokaal ondernemerschap, inzet eigen tijd ondernemers) er toe kunnen leiden dat winkels rendabel zijn bij een lagere vloerproductiviteit.

In het jaarlijkse onderzoek van Deloitte onder supermarkten van zelfstandige ondernemers blijkt al jarenlang dat de omzet per m<sup>2</sup> vwo sterk verschilt naar omvang van de winkel en formule. Kleine winkels – vooral SPAR – blijken met een lage omzet per m<sup>2</sup> vwo toch rendabel te kunnen functioneren (door de hogere winstmarge op de producten = hogere prijs). Het Nederlands gemiddelde is € 8.090,- voor supermarkten (HBD december 2013).

gemiddelde omvang	gemiddelde omzet per m <sup>2</sup> vwo
400 m <sup>2</sup>	€ 4.193
900 m <sup>2</sup>	€ 6.491
1.000 m <sup>2</sup>	€ 8.947
1.375 m <sup>2</sup>	€ 10.654

Voor het marktgebied Sint Willebrord en Sprundel worden voor deze economische berekening de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- inwonertal	14.145 inwoners (2013)
- bestedingen dagelijkse goederen (2012, HBD december 2013)	€ 2.315,-
- inkomen ten opzichte van landelijk gemiddelde (CBS)	-6%
- correctie op bestedingen op basis van inkomen (HBD)	-1,5%
- gecorrigeerde bestedingen Sint Willebrord/Sprundel	€ 2.281,-

Het gemiddelde inkomen in Sint Willebrord en Sprundel samen ligt per persoon 6% onder het Nederlands gemiddelde. In de dagelijkse goederen wordt er van uitgegaan dat 1% lager inkomen leidt tot 0,25% lagere bestedingen. Daarom wordt voor dit marktgebied uitgegaan van 1,5% lagere bestedingen ten opzichte van het Nederlands gemiddelde:

- koopkrachtbinding nu	88%
- koopkrachtbinding straks	92%
- koopkrachttoevloeiing (omliggende kernen + toerisme + Belgen)	27%

Het supermarkt- en speciaalzakenaanbod is zeer compleet. Alle vormen van supermarkten zijn aanwezig, alleen de maat van de supermarkten is beperkt en op termijn te klein.

Er zijn geen betrouwbare koopstroomgegevens beschikbaar. Op basis van het aanwezige aanbod kan worden uitgegaan van een koopkrachtbinding van tussen de 85% en 90% en een toevloeiing van tussen de 25% en 30% (uit andere kernen onder andere Rucphen, Schijf, uit toerisme en Belgen). Door het concentreren van supermarkten en winkels en het uitbreiden van 2 supermarkten kan de koopkrachtbinding iets toenemen naar 92%. De toevloeiing zal niet toenemen en wordt op 27% gehouden.

Op basis van deze uitgangspunten kan worden berekend dat op dit moment de vloerproductiviteit het winkelaanbod in de dagelijkse goederensector Sint Willebrord en Sprundel iets (circa 6%) onder het Nederlands gemiddelde functioneert. Dit is verklaarbaar door het relatief grote aantal supermarkten en de kleine maat van de supermarkten. Deze afwijking is zodanig klein dat door de relatief lage huisvestingslasten en dergelijke, de winkels toch rendabel moeten kunnen functioneren.

Door het uitbreiden van Aldi en één van de andere supermarkten met tussen de 800 en 900 m<sup>2</sup> wvo en het afwezig zijn van een bevolkingsgroei en de beperkte toename van de koopkrachtbinding daalt de gemiddelde vloerproductiviteit tot circa 12% onder het Nederlands gemiddelde. Dit is geen dramatische afwijking, die het voortbestaan van veel aanbieders direct in gevaar brengt.

Echter Sint Willebrord heeft relatief veel supermarkten. Alle type supermarkten zijn aanwezig. Wanneer de één van de supermarkten op termijn zou verdwijnen (het meest waarschijnlijk betreft dat dan één van de twee full-service supermarkten Albert Heijn of Emté), dan betekent dit echter geen substantiële verslechtering van het voorzieningenaanbod omdat daarmee nog steeds supermarkten van alle relevante typen in het marktgebied aanwezig blijven. Door de opwaardering van het Emmausplein, o.a. door de verplaatsing van Aldi, wordt de concurrentiepositie van Emté echter relatief sterker dan die van Albert Heijn.

De Aldi verplaatst naar het Emmausplein en laat een pand achter van ruim 700 m<sup>2</sup> wvo. Gelet op de voorgaande analyse en de omvang van het pand is het zeer onwaarschijnlijk dat zich in dit pand weer een supermarkt zal vestigen. Het pand is door zijn omvang niet meer geschikt voor een supermarkt. Dit is niet de meest representatieve invulling van het achter te laten Aldi-pand.

Sint Willebrord/Sprundel	2015	inclusief project Emmausplein
inwonertal	14.145	14.145
bestedingen dagelijkse goederen	€ 2.315	€ 2.315
inkomen ten opzichte van landelijk gemiddelde	-6%	-6%
correctie op bestedingen op basis van inkomen	-1,5%	-1,5%
gecorrigeerde bestedingen Sint Willebrord/Sprundel	€ 2.281	€ 2.281
<b>bestedingspotentieel</b>	<b>€ 32.260</b>	<b>€ 32.260</b>
koopkrachtbinding %	88%	92%
gebonden bestedingen€	€ 28.390.000	€ 29.680.000
koopkrachttoevoeiing %	27%	27%
koopkrachttoevoeiing €	€ 10.500.000	€ 10.980.000
<b>omzet dagelijks in kern totaal</b>	<b>€ 38.890.000</b>	<b>€ 40.660.000</b>
huidig winkelaanbod dagelijks	5.857	6.522
berekende vloerproductiviteit	€ 6.640	€ 6.234
gemiddelde vloerproductiviteit in de sector	€ 7.090	€ 7.090
gemiddelde omzet	€ 41.526.130	€ 46.240.980
<b>huidige omzet ten opzichte van gemiddelde omzet</b>	<b>-6%</b>	<b>-12%</b>
<b>uitbreidingsruimte €</b>	<b>- € 2.636.130</b>	<b>- € 5.580.980</b>
<b>uitbreidingsruimte m<sup>2</sup></b>	<b>-400</b>	<b>-800</b>

Figuur 4.9 Berekening economische ruimte in de markt op basis van kengetallen voor de dagelijkse goederen (uitbreiding 865 m<sup>2</sup> wvo)

#### Conclusie behoefte dagelijkse goederen

Voor de dagelijkse goederen kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan uitbreiding van de omvang van de aanwezige supermarkten naar een volwaardige maat. Deze uitbreiding is noodzakelijk om ook op termijn een volwaardig aanbod te kunnen bieden en concurrerend te kunnen blijven ten opzichte van omliggende kernen. Door deze uitbreiding zou het kunnen dat de exploitatie van één van de full-service supermarkten onder druk komt te staan. Dit aspect weegt echter niet op tegen de noodzaak om de bestaande supermarkten naar een volwaardige maat te brengen én de noodzaak om door het concentreren van minimaal 2 supermarkten op een plein met aanvullende winkels een toekomstbestendige winkelstructuur voor het marktgebied Sint Willebrord-Sprundel te creëren.

#### Niet dagelijkse goederen

De sector niet-dagelijkse goederen is een zeer diverse sector met zowel grootschalige als kleinschalige aanbieders en een groot aantal branches. In deze sector is in kernen van tussen de 10.000 en 15.000 inwoners de ruimtelijke structuur van het aanbod en de kwaliteit van het ondernemerschap essentieel voor het functioneren, de compleetheid en de omvang van het winkelaanbod.

Met name de ruimtelijke structuur van het aanbod is momenteel zwak door de verspreide ligging en de beperkte meerwaarde die de supermarkten momenteel hebben voor de overige winkels.

Het winkelaanbod in de niet-dagelijkse goederen in het marktgebied Sint Willebrord en Sprundel is bijna 40% kleiner dan het gemiddelde (de Benchmark) voor kernen van tussen de 10.000 en 15.000 inwoners. Waar in het marktgebied een kleine 14.000 m<sup>2</sup> wvo aanwezig is, is dit bij deze kerngrootte gemiddeld ruim 22.000 m<sup>2</sup> wvo.

	niet-dagelijkse goederen
omvang winkelaanbod Sint Willebrord/Sprundel	13.849
gemiddelde omvang in kernen met 10.000-15.000 inwoners	22.519
<b>verschil</b>	<b>-8.670</b>

Figuur 4.10 Omvang winkelaanbod niet-dagelijkse goederen Sint Willebrord en Sprundel samen (= 14.000 inwoners) ten opzichte van het gemiddelde voor de kerngrootte van 10.000-15.000 inwoners (bron: Locatus 2014)

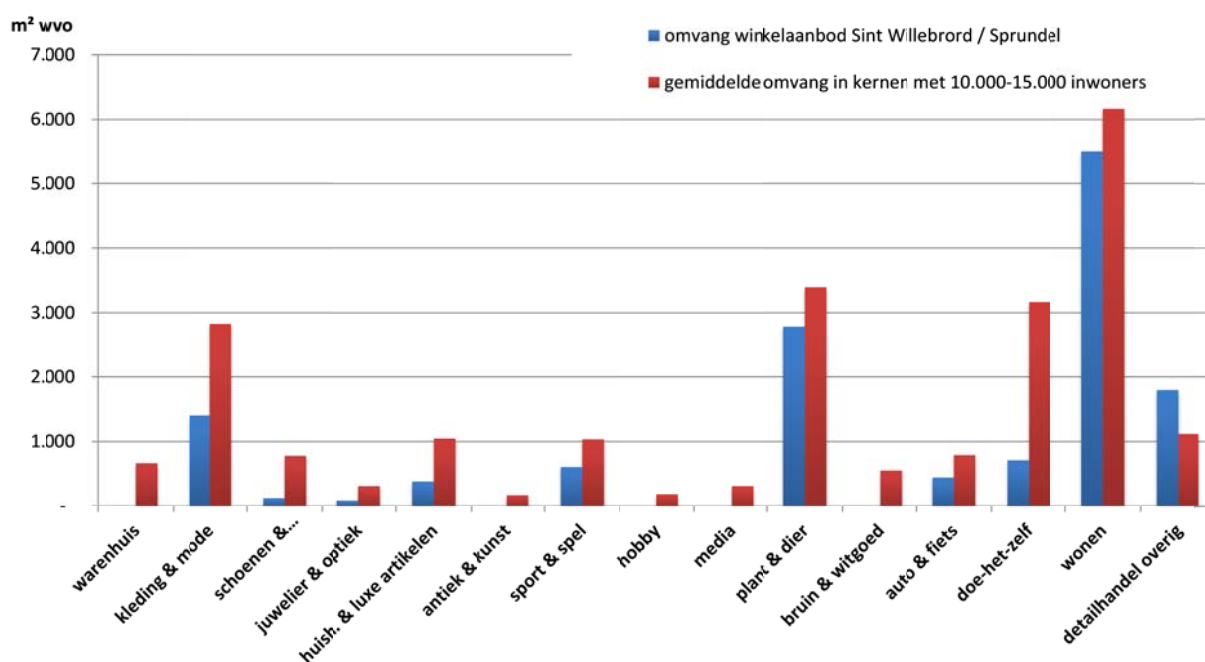
De relatief kleine omvang van het winkelaanbod in de niet-dagelijkse goederen komt door het ontbreken van aanbod in een aantal branches: warenhuis, hobby, media, bruin- en witgoed, en het feit dat een aantal branches een klein aanbod heeft: kleding/mode, schoenen/lederwaren, huishoudelijke en luxe artikelen, doe-het-zelf.

Op basis van deze Benchmark-analyse kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan uitbreiding van het winkelaanbod in de niet-dagelijkse goederen, in samenhang met het verbeteren van de ruimtelijke structuur.

Door het realiseren van een winkelplein zou het mogelijk kunnen worden om een warenhuis (kleine HEMA) te realiseren en het aanbod in de sectoren kleding, schoeisel en met name luxe en huishoudelijke artikelen uit te breiden.

**De realisatie van circa 1.500 m<sup>2</sup> vwo nieuwe winkelruimte voor andere winkels dan supermarkten (vooral niet-dagelijkse goederen) voorziet in deze behoefte. Er is derhalve behoefte aan deze omvang van uitbreiding van het winkelaanbod in de niet-dagelijkse goederen.**

Er wordt momenteel naast het plan Emmausplein in het centrumgebiedsdeel van de Dorpsstraat nog een winkelpand ontwikkeld van circa 1.000 m<sup>2</sup> vwo. Gelet op de in het voorgaande geconstateerde behoefte aan uitbreiding van het winkelaanbod bij een verbetering van de ruimtelijke structuur, kan ervan worden uitgegaan dat er ook voor deze uitbreiding behoefte is.



Figuur 4.11 Omvang winkelaanbod niet-dagelijkse goederen per branche Sint Willebrord en Sprundel samen (= 14.000 inwoners) ten opzichte van het gemiddelde voor de kerngrootte van 10.000-15.000 inwoners (bron: Locatus 2014)

#### 4.5. Leegstand

Een laatste aspect dat beoordeeld moet worden, is het aspect leegstand. Leidt het plan er toe dat er ongewenste leegstand ontstaat, waar de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en het ondernemersklimaat onnodig onder lijdt.

**Leegstand**

kern Sint Willebrord				kernen met 7.5000-10.000 inwoners		
	aantal winkels		winkeloppervlak		aantal win- kels	winkeloppervlak
	N	%	m <sup>2</sup> wvo	%	%	%
centrum	6	8%	613	8%	9%	14%

Figuur 4.12 Leegstand in Sint Willebrord (bron: Locatus 2014)

De leegstand in Sint Willebrord is relatief laag en in het centrumgebied afwezig. De leegstand buiten het centrumgebied ligt lager dan in de Benchmark. Er is derhalve geen leegstandprobleem.

**In het voorgaande is geconstateerd dat er voor de geplande uitbreiding van het winkelaanbod behoefte is. Hierdoor ontstaat derhalve geen ongewenste leegstand. Het is echter zeer goed mogelijk dat er winkels zullen verplaatsen naar het Emmausplein vanuit locaties waar bij verplaatsing geen winkel meer terug zal komen omdat de locatie buiten het centrum ligt. Gelet op het beleid van structuurversterking is dit soort leegstand onvermijdelijk en niet ongewenst en leidt dit niet tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en verslechtering van het ondernemersklimaat.**

**Begrippenlijst**

**Winkelvloeroppervlak:** In ruimtelijk-economisch onderzoek in de detailhandel wordt gerekend met winkelvloeroppervlak (wvo). Dit betreft het voor consumenten toegankelijke en zichtbare deel van de winkel, exclusief magazijn, kantoor, sociale en technische ruimten. Het winkelvloeroppervlak is doorgaans circa 80% van het bruto vloeroppervlak (bvo).

**Bruto vloeroppervlak (bvo):** de voor gebruik beschikbare ruimte (binnen de muren) voor gebruik, ook wel verhuurbaar oppervlak.

**Koopkrachtbinding:** De koopkrachtbinding is het vermogen van de winkeliers in een woonplaats om de bestedingen van inwoners van de eigen woonplaats aan zich te binden. Dit wordt uitgedrukt als aandeel van het totale bestedingspotentieel van de inwoners van die woonplaats.

**Koopkrachttoevoeiing:** De koopkrachttoevoeiing is het deel van de omzet van winkeliers dat afkomstig is van inwoners van de regio rond de woonplaats en van het toerisme. Dit wordt uitgedrukt in percentage van de winkelomzet.

**Vloerproductiviteit:** De vloerproductiviteit wordt uitgedrukt als de omzet per m<sup>2</sup> wvo per jaar. Uitgangspunt is dat detailhandel economisch-duurzaam kan functioneren bij een omzet per m<sup>2</sup> wvo die overeenkomt met het landelijk gemiddelde van de betreffende winkelbranche.