

**BERKEL-ENSCHOT  
DISTRIBUTIEVE TOETS EN  
EFFECTEN  
CENTRUMPLAN  
OPLEGNOTITIE**

13 OKTOBER 2016



**BERKEL-ENSCHOT  
DISTRIBUTIEVE TOETS EN  
EFFECTEN  
CENTRUMPLAN  
OPLEGNOTITIE**

13 OKTOBER 2016

**Status:**

memo

**Datum:**

13 oktober 2016

**Een product van:**

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

Team Detailhandel en Leisure  
Dr. Aart Jan van Duren

Voor meer informatie: Dr. Aart Jan van Duren, [ajvd@stedplan.nl](mailto:ajvd@stedplan.nl)

**In opdracht van:**

Heijmans Vastgoed bv

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

Projectnummer: 2015.A.540

Referentie: 2015.A.540 Berkel-Enschot

OPLEGNOTITIE.....7



## OPLEGNOTTIE

Heijmans Vastgoed realiseert de ontwikkeling van Koningsoord, het nieuwe centrum van Berkel-Enschot (gemeente Tilburg). Het plan voorziet in de realisering van een compleet nieuw dorpshart voor Berkel-Enschot in en rond de gebouwen van Abdij Koningsoord. Het bestaande winkelcentrum Eikenbosch zal worden opgeheven en getransformeerd tot woningbouwlocatie.

Bureau Stedelijke Planning heeft in opdracht van Heijmans in juni 2015 een (distributieve) onderbouwing van de plannen gemaakt, in combinatie met inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve effecten. Dit is noodzakelijk in verband met een goede ruimtelijke ordening, en de daarbij behorende toetsen aan onder meer de ladder voor duurzame verstedelijking. Het detailhandelsprogramma dat wij toetsten bedroeg 9.800 m<sup>2</sup> bvo detailhandel (6.200 m<sup>2</sup> dagelijks en 3.600 m<sup>2</sup> niet-dagelijks) op een totaal programma van ca. 10.450 m<sup>2</sup> bvo. De rest zou een invulling krijgen met horeca, ambachten en particuliere dienstverlening. Hierbij moet twee zaken bedacht worden:

1. Het nieuwe winkelcentrum zal een centrumbestemming krijgen, waarbinnen centrumfuncties zich kunnen vestigen. Het genoemde detailhandelsprogramma is te beschouwen als een maximale omvang van het detailhandelsaanbod. In de praktijk zal een substantieel deel van het metrage ingevuld worden met detailhandelondersteunende functies.
2. Het totale detailhandelsprogramma betreft bovendien een bruto-programma. Per saldo zou het winkelaanbod in de kern (door de reconstructie van Eikenbosch, het huidige centrum) een toevoeging betreffen van 2.675 m<sup>2</sup> wvo dagelijks en 1.450 m<sup>2</sup> wvo niet-dagelijks.

In dit stadium van het planproces is er behoefte om het bestemmingsplan flexibeler te maken, en het volledige oppervlak tot detailhandel te bestemmen. Het gaat dan om een relatief beperkte aanpassing in de detailhandelsmeters voor Koningsoord, van 650 m<sup>2</sup> bvo. Nu ligt een additionele toename van 650 m<sup>2</sup> bvo (ca. 520 m<sup>2</sup> wvo) voor, een toename van zo'n 12,5% bovenop het door ons getoetste netto-programma.

Aan Bureau Stedelijke Planning de vraag of dit met het oog op de eerdere onderbouwing een verantwoorde toename van het aantal detailhandelsmeters is.

Deze oplegnotitie geeft een beknopt antwoord op die vraag.

## KORTE RECAPITULATIE UITKOMSTEN BEHOEFTE-ONDERZOEK &gt;&gt;

Berkel-Enschot kent zowel in de huidige situatie zowel in de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector een (zeer) lage winkeldekking (aantal m<sup>2</sup> wvo per inwoner). Het zorgt enerzijds voor gemiddeld hoge vloerproductiviteiten bij het gevestigde aanbod, maar zorgt anderzijds ook een voor grote mate van (niet noodzakelijke) afvloeiing. Met het centrumplan, waarmee het winkelaanbod in het (nieuwe) centrum van Berkel-Enschot zowel kwantitatief als kwalitatief versterkt wordt, zal minder koopkracht afvloeien en zal de koopkrachtbinding toenemen, vooral in de dagelijkse sector. Samen met de verwachte bevolkingsgroei biedt dat ruimte om het dagelijkse winkelaanbod uit te breiden en daarmee ook te versterken. Voor de niet-dagelijkse sector biedt de bevolkingsgroei voldoende perspectief om het geplande programma te realiseren. Dat was in het kort een belangrijke conclusie in het onderzoek van juni 2015 als het gaat om de distributieve toets.

Als het gaat om de effecten was de conclusies dat de positieve effecten de negatieve effecten in de schaduw stelden. Als het gaat om de verdringingseffecten was de conclusie dat een belangrijk deel van de nieuwe, additionele omzet van het nieuwe winkelcentrum in Berkel-Enschot te herleiden is tot de forse groei van de lokale bevolking en tot de hogere binding van de inwoners van Berkel-Enschot aan het winkelaanbod in de eigen kern (minder afvloeiing). Dit deel zal niet ten koste gaan van het overig gevestigd aanbod in Berkel-Enschot. Deze effecten worden over een relatief groot gebied verspreid, van Udenhout en Oisterwijk voor de dagelijkse sector tot Tilburg en Oisterwijk voor de niet-dagelijkse sector. Van een structuurverstorende werking of 'duurzame ontwrichting' zal met de berekende geen sprake zijn, zo was de conclusie. Met de realisering van een cluster van dagelijks winkelaanbod op de locatie Koningsoord en het geringe verdringingseffect wat daardoor optreedt zal geen sprake zijn van duurzame ontwrichting op het niveau van kern of regio. Ook was er zowel in de dagelijkse als in de niet-dagelijkse sector geen risico op een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake zou zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. De indicatieve omzetverdringing is van dien aard dat het theoretisch gezien kan leiden tot enige leegstandstoename, in Berkel-Enschot of in Udenhout. Geconcludeerd werd dat dit in de praktijk resulteren kan in de sluiting van een enkele winkel, maar dat dit vooral de matig functionerende winkels zullen zijn, in de zwakste delen van de winkelstructuur. Het gaat hier in de regel om winkelmeters met onvoldoende toekomstperspectief, ook in autonome zin, dat wil zeggen zonder de realisering van Koningsoord. Hooguit zou de realisering van Koningsoord dat autonome proces kunnen versnellen. De ontwikkeling leidt niet tot sterk oplopende leegstand en daarmee is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.



## OVERWEGINGEN &gt;&gt;

- Vooraf moet worden meegegeven dat aan een distributieve berekening slechts een indicatieve waarde moet worden gehecht als het gaat om het verkrijgen van inzicht in een verantwoorde uitbreiding van de detailhandel. Het heeft niet tot doel om concurrentieverhoudingen te regelen (dat is niet toegestaan), maar heeft vooral ten doel om in het kader van een planprocedure te beoordelen of er sprake is van een *ruimtelijk* verantwoorde ontwikkeling. Dat wil zeggen: voorziet de ontwikkeling in een behoefte? En: leidt de ontwikkeling niet tot onaanvaardbare leegstand elders?
- Met die belangrijke kanttekening bleek uit de distributieve berekening van 2015 dat er in de dagelijkse sector een uitbreiding van circa 2.300 m<sup>2</sup> wvo mogelijk was en in de niet-dagelijkse sector een uitbreiding van bijna 2.500 m<sup>2</sup> wvo. Tegenover het toen bekende programma betekende dit dat de uitbreiding van de dagelijkse sector (2.675 m<sup>2</sup> wvo) min of meer in lijn was met de distributieve ruimte en dat de distributieve mogelijkheden in de niet-dagelijkse sector groter zijn dan wat hier als toevoeging van het aanbod zal worden gerealiseerd (1.450 m<sup>2</sup> wvo). Hieruit is af te leiden dat het de voorkeur verdient de additionele ruimte van 520 m<sup>2</sup> wvo in te vullen met niet-dagelijks aanbod.
- Met een toename van het detailhandelsaanbod van ca. 12,5% ten opzichte van het oorspronkelijke (netto) programma zullen de effecten op het gevestigde aanbod, elders in Berkel-Enschot en in Udenhout, ook wat groter zijn. Deze toename is echter niet zodanig dat er sprake is van duurzame ontwrichting of van een onaanvaardbare aantasting van woon-, leef- en ondernemersklimaat.
- Bij dit alles moet ook nog eens rekenschap worden genomen van het feit dat het om een maximale invullingsmogelijkheid met detailhandel gaat. In werkelijkheid is de kans groot dat niet alleen substantieel deel van het oorspronkelijke detailhandelsprogramma wordt ingevuld met andere centrumfuncties, maar dat dit ook geldt voor het additionele programma. Bovendien wordt de totale omvang van het programma niet groter, maar wordt slechts de flexibiliteit groter.

## CONCLUSIE &gt;&gt;

Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat ook met de voorgestelde wijziging binnen het totale programma sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het nieuwe centrum van Berkel-Enschot. De wijziging heeft geen negatief effect op onze eerdere conclusies ten aanzien van distributieve mogelijkheden en de effecten op woon-, leef- en ondernemersklimaat.