

Ladderonderbouwing centrumplan Chaam



13 april 2016

eindrapportage

**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:
eindrapportage

Datum:
13 april 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
Davey Kleine MSc.

Voor meer informatie: Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:
Gemeente Alphen-Chaam



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: 2016.A.535

Referentie: 2016.A.535 Alphen-Chaam, ladderonderbouwing centrumplan Chaam

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	4
Samenvatting	6
1 Contextanalyse	9
1.1 Het initiatief	
1.2 Omvang, samenstelling en ontwikkeling draagvlak (vraag)	
1.3 Detailhandelsstructuur (aanbod)	
1.4 Trends en ontwikkelingen	
1.5 Beleidsuitgangspunten	
2 Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel	22
2.1 Winkeldichtheden	
2.2 Distributieve berekening	
3 Effectenstudie	26
3.1 Economische en ruimtelijke impuls	
3.2 Effecten op de bestaande structuur	
3.3 Effecten op leegstand en woon-, leef- en ondernemersklimaat	
Bijlage 1: Begrippenlijst	30

Inleiding

De Eekelaar NV is voornemens om in twee bouwmassa's winkelruimte te ontwikkelen op de locatie Dorpsstraat 41-49 en Kapelstraat 1-5 in het centrum van de kern Chaam in de gemeente Alphen-Chaam. In de massa aan de Dorpsstraat wordt een supermarkt gerealiseerd van 1.950 m² bvo. In een tweede massa in de bebouwingswand van het Brouwerijplein wordt een winkel gerealiseerd met een oppervlakte van 235 m² bvo. Boven de commerciële ruimtes zijn 43 appartementen geprojecteerd. De nieuwe supermarktruimte op locatie De Eekelaar zal ingevuld worden met een te verplaatsen, reeds in Chaam gevestigde Lidl-supermarkt.

Een (distributieve) onderbouwing van de detailhandelsplannen, in combinatie met inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve effecten van het realiseren van een kleine 2.200 m² bvo aan additionele detailhandelsruimte is hiervoor noodzakelijk. Dit noemen we ook wel een "Distributieve toets en effectanalyse", en zal een belangrijke onderlegger zijn voor de bestemmingsplanprocedure. Deze onderbouwing dient bovendien te voldoen aan de eisen die het rijk stelt bij het planologisch mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, de ladder voor duurzame verstedelijking.

De volgende vragen staan in dit onderzoek centraal:

1. **Behoefte.** Wat is de behoefte (kwantitatief en ruimtelijk-kwalitatief) aan detailhandel in de genoemde ontwikkeling?
2. **Effecten.** Wat zijn de effecten van de beoogde detailhandelsontwikkeling op het functioneren van het centrum, op de bestaande detailhandelsstructuur in de regio, op leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat?
3. **Randvoorwaarden.** Wat zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden waarbinnen de detailhandelsontwikkeling plaats kan vinden zodanig dat de positieve effecten op structuur en omgeving de negatieve effecten verre zullen overtreffen?

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de SER-ladder voor bedrijventerreinen) deed zijn intrede in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is via artikel 3.1.6 lid 2 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Het doel van de ladder is een zorgvuldige ruimtelijke ordening, in termen van optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder kent het volgende afwegingskader:

1. Is er een **actuele regionale behoefte** aan deze nieuwe ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.

2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen **binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio**, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een **locatie buiten bestaand stedelijk gebied** gezocht te worden die **multimodaal ontsloten** is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Duurzame ontwricting

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in aanvulling op de ladder voor duurzame verstedelijking in deze analyse tevens de vraag beantwoord wat de effecten van de detailhandelsontwikkeling van centrumplan Chaam zullen zijn op de bestaande winkelstructuur en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Chaam.

In de jurisprudentie van de Raad van State geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwricting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Het gaat bij duurzame ontwricting dus niet om de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied of om mogelijke sluiting van specifieke bestaande detailhandelsvestigingen. Door de (tussen)uitspraak van de Raad van State inzake het centrumplan Emmeloord van 5 december 2012 (nr. 201200385/1/R2) wordt voorts ook nog eens benadrukt dat bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening ook hoort dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Om deze reden wordt in deze rapportage ook aandacht besteed aan de vraag of dat in de onderhavige situatie mogelijk het geval is.

Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd. In het eerste hoofdstuk staat het voorgenomen initiatief centraal, en de context waarbinnen deze beoordeeld moet worden. Denk daarbij aan vraag- en aanbodzijde van de markt, trends en ontwikkelingen en het vigerende beleid. In hoofdstuk 2 staan de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel centraal. Deze zijn getoetst aan de hand van kwantitatieve en kwalitatieve methodes. In het derde hoofdstuk zijn de effecten op de bestaande winkelstructuur, leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in beeld gebracht. Het rapport wordt voorafgegaan door een samenvatting van de belangrijkste conclusies.

Samenvatting

Het voorliggende onderzoeksrapport in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking heeft betrekking op de detailhandel in de beoogde centrum-ontwikkeling in Chaam (gemeente Alphen-Chaam). De begrenzing van het onderzoeksgebied is afgestemd op de beoogde functie van de ontwikkeling: een compact dorpscentrum met functies die gericht zijn op dagelijks c.q. hoogfrequent gebruik. Dit betekent dat het primaire onderzoeksgebied bestaat uit de kern Chaam en dat het secundaire gebied bestaat uit het gebied waar het functioneel mee is verbonden voor deze activiteiten, globaal het gebied tussen de A16/A58 en de N260 van Gilze naar Baarle-Nassau en de Belgische grens.

Binnen dit gebied heeft Chaam een bijzondere positie. Chaam vervult van oudsher met zijn voorzieningenaanbod een bovenlokale functie, enerzijds voor rekening van een reguliere functie voor de overige inwoners van de gemeente (aangevuld met Belgen uit de grensstreek) en anderzijds voor de toeristen en recreanten, in en rond het dorp. Hiervan getuigt het ruime horeca-aanbod en het bijzondere winkelaanbod, zoals antiekwinkels en winkels op het gebied van woninginrichting (woondecoratie en woningtextiel).

Trede 1 Is er een actuele regionale behoefte aan 2.182 m² bvo aan centrumvoorzieningen in Chaam, waarvan een additionele ca. 840 m² bvo voor een te verplaatsen annex te vergroten Lidl-supermarkt?

Uit de indicatieve distributieve berekening blijkt dat er in Chaam in de dagelijkse sector voor de toekomst sprake is van een beperkte uitbreidingsruimte. Deze ruimte komt voor rekening van een beperkte groei van de koopkrachtbinding. De toename van de binding is voor rekening van de kwalitatieve verbetering van het supermarktaanbod in de kern (schaalvergroting Lidl-supermarkt). Distributief is de ruimte echter beperkter dan de omvang van de toename van het supermarkt- c.q. dagelijkse aanbod.

Daarmee is echter niet gezegd dat er aan de beoogde verplaatsing annex vergroting van Lidl geen behoefte bestaat. Het gaat voor het dagelijks aanbod immers primair om de optimalisatie van een reeds gevestigde supermarkt. Aan deze uitbreiding is behoefte, getuige alleen al het feit dat het supermarktaanbod in Chaam momenteel (te) kleinschalig van aard is. Hierdoor staat de dragende functie van het supermarktaanbod voor het centrum onder druk.

Vertaald in de terminologie van de ladder: er is een actuele regionale behoefte aan te tonen als het gaat om de uitbreiding van het dagelijks aanbod in Chaam, en dan vooral als het gaat om het supermarktaanbod. Dit betekent niet dat een derde supermarkt kan worden toegevoegd in de door Lidl achter te laten ruimte, daarvoor ontbreekt de behoefte. De behoefte is wel zo groot dat het bestaande supermarktaanbod, in de omvang van de individuele vestigingen, kan worden uitgebreid.

Voor een sterk heterogene sector als de niet-dagelijkse sector geldt dat (veel meer nog dan voor de relatief homogene dagelijkse sector) aan de uitkomsten slechts een sterk

indicatieve waarde moet worden gehecht. Op basis van die zeer indicatieve distributieve berekening is te herleiden dat de in Chaam gerealiseerde vloerproductiviteiten lager liggen dan landelijk. De uitkomst van de berekening betekent overigens niet dat de winkels in Chaam per definitie verliesgevend zijn. Zo is in Chaam relatief veel doelgericht bezocht detailhandelsaanbod (o.a. woonzaken, antiekwinkels) gevestigd, die gemiddeld genomen een lage vloerproductiviteit kennen. Bovendien is een lage vloerproductiviteit niet ongebruikelijk voor kleine kernen, ook omdat de huisvestingslasten hier vaak relatief laag zijn. Ook het feit dat de leegstand in Chaam fors onder het landelijk gemiddelde ligt, is een teken dat het gevestigde aanbod niet per definitie verliesgevend is.

Vertaald in de terminologie van de ladder is er echter geen overduidelijke regionale behoefte aan te tonen als het gaat om de uitbreiding van het niet-dagelijks aanbod in Chaam. Invulling van de ruimte die Lidl achterlaat (890 m² wvo) en invulling van de tweede bouwmassa (ca. 190 m² wvo) met niet-dagelijks aanbod heeft echter geen onaanvaardbare consequenties voor het gevestigde aanbod in Chaam, niet in het centrum en niet in de rest van Chaam. Dit is voor rekening van het feit dat het (ten opzichte van het reeds gevestigde aanbod) om een beperkte aanvulling op het bestaande niet-dagelijkse aanbod gaat.

Trede 2 Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan?

In het voorliggende centrumplan gaat het om transformatie c.q. sloop/herbouw van nu leegstaand vastgoed, dat voorheen ook een centrumfunctie had. Hier zal de nieuwe Lidl-supermarkt worden gerealiseerd. Realisering van een op moderne leest geschoeide supermarkt is alleen op een centrumlocatie wenselijk, indachtig ook het door de gemeente geformuleerde beleid ten aanzien van dagelijkse centrumvoorzieningen. Overigens is ook buiten het centrumgebied geen bestaand beschikbaar vastgoed dat een supermarkt van ca. 1.950 m² bvo kan huisvesten.

Effecten

Binnen de context van de actuele behoefte levert het centrumproject bij realisering diverse positieve effecten op. Zo brengt het (directe en indirecte, tijdelijke en structurele) werkgelegenheid en heeft de ontwikkeling belangrijke uitstralingseffecten. De kwantitatieve en kwalitatieve opwaardering van het dagelijkse detailhandelsaanbod zorgt ervoor dat de detailhandelsstructuur versterkt wordt, het vestigingsklimaat aantrekkelijker wordt, het als katalysator werkt voor nieuwe investeringen en het de centrumpositie versterkt, en daarmee ook de sociale functie van het centrumgebied voor de inwoners van Chaam.

Behalve positieve economische en uitstralingseffecten zijn er ook effecten in termen van de verdringing van omzet te verwachten. Ondanks dat de toevoeging van dagelijks aanbod in het geval van Chaam gedempt wordt omdat het vooral voor rekening komt van de verplaatsing van een reeds gevestigde Lidl-supermarkt, zal het omzeteffect substantieel zijn. Het grootste deel van het omzetverlies zal voor rekening komen van de andere reeds in Chaam gevestigde supermarkt, Albert Heijn. De omzetverdringing is echter niet zo groot dat gesproken kan worden over een verlies van toekomstperspectief als gevolg van deze ontwikkeling.

Het verdringingseffect op het niet-dagelijks aanbod is zowel in relatieve zin als in absolute zin veel beperkter dan het effect op het dagelijks aanbod.

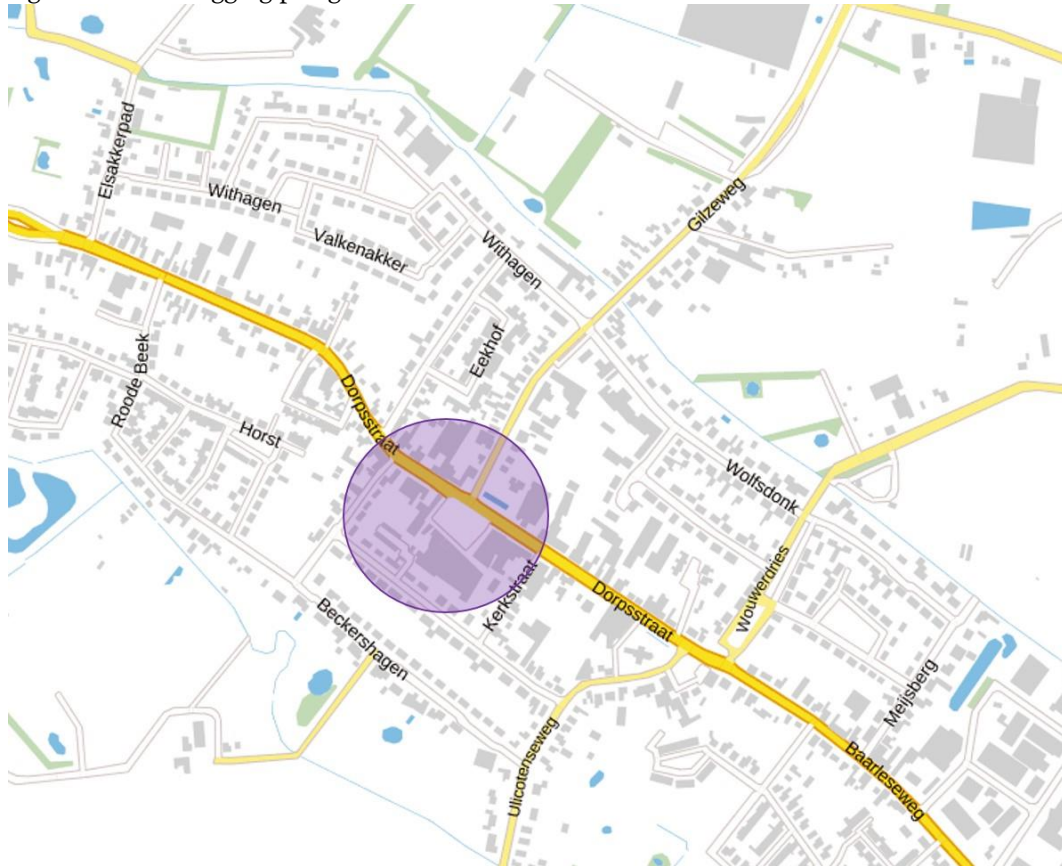
De realisering van de ontwikkeling leidt niet tot een sterk oplopende leegstand in de kern Chaam. Om die reden is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Ook van een structuurverstorende werking of 'duurzame ontwrichting' als gevolg van het centrumplan zal geen sprake zijn.

1 Contextanalyse

1.1 Het initiatief

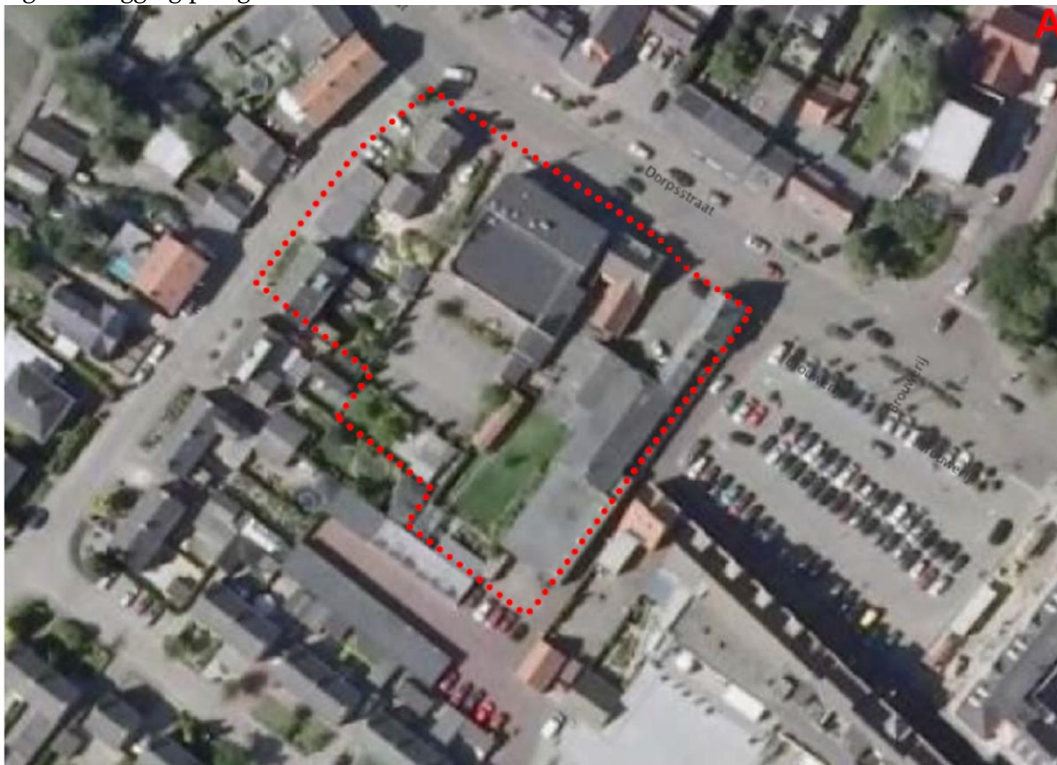
De Eekelaar NV is voornemens om de locatie aan de westzijde van het Chaamse plein De Brouwerij tot ontwikkeling te brengen. De ontwikkeling betreft de realisatie van nieuwe bebouwing op de locatie Dorpsstraat 41-49, Kapelstraat 1-3 en gedeeltelijk 5, waarbij bestaande bebouwing wordt gesloopt en nieuwbouw wordt gerealiseerd. De begane grond wordt gebruikt ten behoeve van centrumfuncties en de realisatie van appartementen vindt plaats op de verdiepingen. In de massa direct aan de Dorpsstraat wordt een Lidl-supermarkt gerealiseerd van 1.950 m² bvo. In de tweede massa in de bebouwingswand van het Brouwerijplein wordt een commerciële ruimte gerealiseerd van 235 m² bvo. Boven de commerciële ruimtes zijn 43 appartementen gepland. In het vervolg van dit rapport zal er gesproken worden over het plan 'De Eekelaar'.

Figuur 1 Globale ligging plangebied



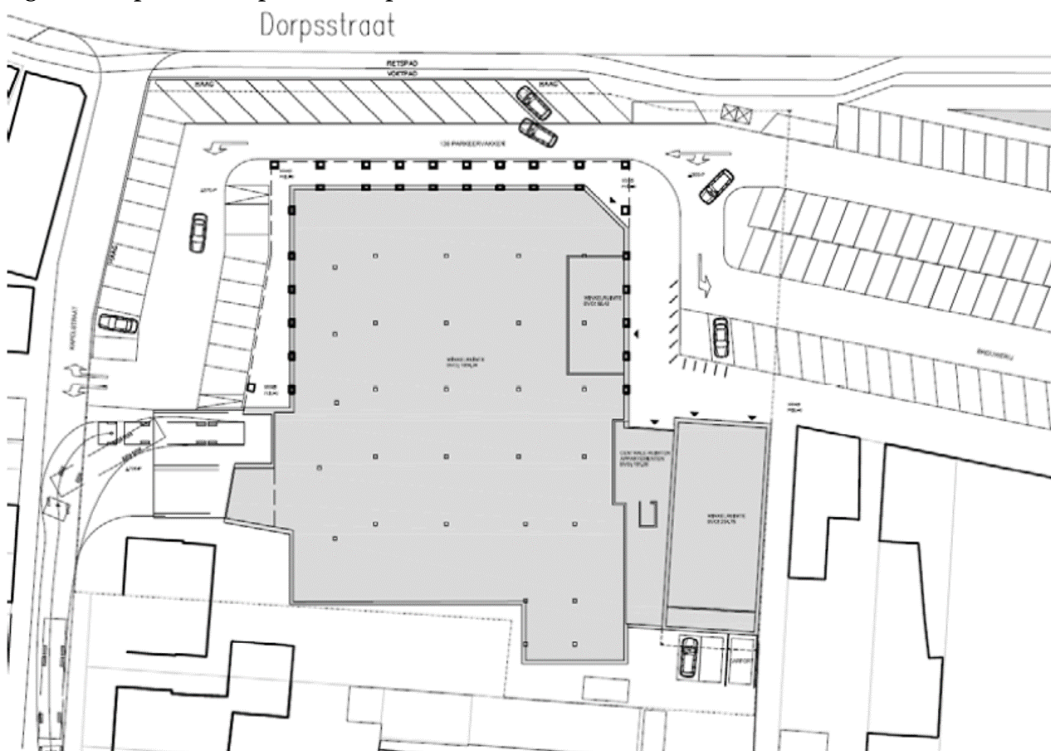
Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Figuur 2 Ligging plangebied in centrum Chaam



Bron: Voorontwerp bestemmingsplan centrum Chaam fase 2 (2015)

Figuur 3 Impressie Dorpsstraat- Kapelstraat



Bron: GJM Bouwadviseurs, in Voorontwerp bestemmingsplan centrum Chaam fase 2 (2015)

Met de beoogde groei van het aanbod van 2.182 m² bvo aan commerciële ruimte is er een maximale groei van detailhandel van 1.746 m² wvo (uitgaande van een verhouding van 100/80 tussen bvo en wvo). Uitgesplitst gaat het om een toename van het aanbod in het centrum van Chaam van:

- 670 m² wvo aan supermarktmeters (voor rekening van Lidl);
- Ca. 190 m² wvo aan additionele commerciële ruimte in het nieuwe plan, in te vullen met overig dagelijks aanbod, niet-dagelijks aanbod, met andere commerciële functies dan detailhandel of een combinatie daarvan;
- De herinvulling van de oude Lidl-supermarkt met 890 m² wvo aan (gelet op layout) een grote aanbieder in de niet-dagelijkse sector of een andere commerciële functie (niet zijnde detailhandel).

Bij elkaar gaat het om een toevoeging van minimaal 670 m² wvo aan detailhandel (uitgaande van verplaatsing van Lidl en invulling van de overige ruimtes met niet-detailhandel) en maximaal 1.746 m² wvo (uitgaande van invulling van alle ruimten inclusief de door Lidl achter te laten ruimte met detailhandel).

1.2 Omvang, samenstelling en ontwikkeling draagvlak (vraag)

De kern Chaam ligt ten zuiden van Breda en is onderdeel van de gemeente Alphen-Chaam. De invulling van het commerciële en maatschappelijke programma in het plan De Eekelaar is primair gericht op de inwoners van de kern Chaam en secundair op de directe omgeving. Daarnaast profiteert het aanbod in Chaam van de belangrijke toeristisch-recreatieve functie, en van de strategische ligging van het centrum van het dorp aan de belangrijke N639, de verbinding tussen de snelweg A58/A27 en de dorpen Baarle-Nassau en Baarle-Hertog.

Kenmerken bevolking

In de kern Chaam wonen 4.060 mensen. De demografische samenstelling wijkt op enkele punten af van het Nederlandse gemiddelde:

- Chaam is meer vergrijsd: het aandeel 65-plussers bedraagt 23%, ten opzichte van 17% landelijk.
- Het aandeel 25-45 jarigen is fors kleiner (21% ten opzichte van 26% landelijk).
- Er wonen gemiddeld meer gezinnen: de gemiddelde huishoudensgrootte ligt op 2,4 personen.
- Het aandeel niet-westerse allochtonen ligt ver beneden het landelijk gemiddelde (2% ten opzichte van 12% landelijk).
- Het gemiddeld inkomen ligt 2% boven het landelijk gemiddelde.

De gemeente Alphen-Chaam als totaal telde op 1 januari 2015 ruim 9.750 inwoners, en omvat naast de kernen Alphen (ruim 4.000 inwoners) en Chaam tevens de kern Galder (minder dan 1.000 inwoners) en een groot aantal buurtschappen, waarvan Strijbeek de grootste is. Per november 2015 telde de gemeente zo'n 9.900 inwoners.¹ De samenstelling van de bevolking wijkt niet heel veel af van die in de kern Chaam. Hooguit is de gemeente als geheel iets jonger en iets meer welvarend.

¹ Companen, Alphen-Chaam, woningmarktonderzoek 2015 (februari 2016)

Tabel 1 Demografische kenmerken

	inw. 2015	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	% Niet- westerse allocht.	Gem. hh- grootte	Gem. ink. per inw.*
Kern Chaam	4.060	15	10	21	31	23	2	2,4	€ 22.800
Alphen-Chaam	9.753	16	11	20	33	20	2	2,4	€ 23.200
Nederland		17	12	26	28	17	12	2,2	€ 22.400

Bron: CBS Statline 2015,* inkomen betreft 2013

Het merendeel van de woningvoorraad in Chaam bestaat uit al dan niet vrijstaande eengezinswoningen. Het grootste deel van de woningvoorraad (75%) bestaat uit koopwoningen.

Woningbouwplannen en ontwikkeling draagvlak

- Met het plan De Eekelaar worden er 43 appartementen in het centrum van de kern Chaam gerealiseerd.
- In het plan Keizershof in de bebouwde kom van Chaam worden 22 woningen ontwikkeld. Hiervan zijn er reeds 14 gerealiseerd.
- Aan de rand van de kern Chaam wordt in fasen de uitbreidingslocatie Den Brabander ontwikkeld. Het bouwplan omvat 52 woningen. Hiervan zijn er al 23 gerealiseerd.
- Daarnaast worden op de locatie Den Brabander 10 grote percelen uitgegeven voor de bouw van vrijstaande woningen.

Bevolkingsprognose

De verwachting is dat het inwoneraantal van de gemeente Alphen-Chaam tot 2020 licht zal stijgen. Volgens de bevolkingsprognose in het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek voor de gemeente zal het inwoneraantal van de gemeente tot 2030 met circa 100 personen stijgen. Voor de kern Chaam moeten we op basis van het eerder aangehaalde woningmarktonderzoek uitgaan van stabilisatie van het huidige inwonertal in 2025.

Recreatie-toerisme

De toeristische-recreatieve functie van Chaam is groot. Van alle gemeenten in West-Brabant is de bijdrage van de toeristisch-recreatieve sector aan de werkgelegenheid in de gemeente Alphen-Chaam het grootst.² Binnen de gemeente concentreert die functie zich vooral in en rondom Chaam. Volgens een recente opgave gaat het om 15 verblijfsaccommodaties in de gemeente, waarvan het merendeel bestaat uit campings, stacaravanparken en bungalowparken. Hiervan behoren er formeel zeven tot de kern Chaam. Samen gaat het alleen al in de kern Chaam om ruim 2.000 overnachtingsmogelijkheden (in eenheden). Op grond van informatie uit 2007 weten we dat het aantal overnachtingen in de diverse campings en bungalowparken rondom Chaam 166.000 per jaar bedraagt.³ Deze overnachtingen zullen zich concentreren in de periode april-oktober, maar omdat een deel van de eenheden in de parken vaste staanplaatsen zijn, is het bestedingseffect ook zichtbaar buiten deze maanden.

² Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland, Sociaal-economische analyse van de gemeente Alphen-Chaam (2009)

³ DTNP, Chaam; Masterplan centrum fase 2 (2009)

1.3 Detailhandelsstructuur (aanbod)

Regionaal krachtenveld

De gemeente Alphen-Chaam ligt vlakbij Breda waar een groot aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel gevestigd is. In totaal gaat het hier om een aanbod van circa 415.500 m² wvo, waarvan circa 63.500 m² wvo in het dagelijkse segment. Vooral voor niet-dagelijkse detailhandel is Breda een belangrijk koopcentrum voor vooral de inwoners van de kern Chaam. De inwoners van Alphen zijn hiervoor meer op Tilburg georiënteerd.

Het aanbod aan detailhandel in de gemeente Alphen-Chaam zelf is verdeeld over de drie kernen. Hierbij is het aanbod in de kern Chaam veruit het grootst (circa 9.520 m² wvo), gevolgd door het aanbod in de kern Alphen (circa 3.090 m² wvo). In de kernen Galder en Strijbeek is alleen detailhandel in het niet-dagelijkse segment gevestigd, met in Strijbeek een minimaal aanbod. Voor met name de dagelijkse boodschappen zijn de inwoners van deze kernen dan ook aangewezen op de kernen Chaam en Alphen.

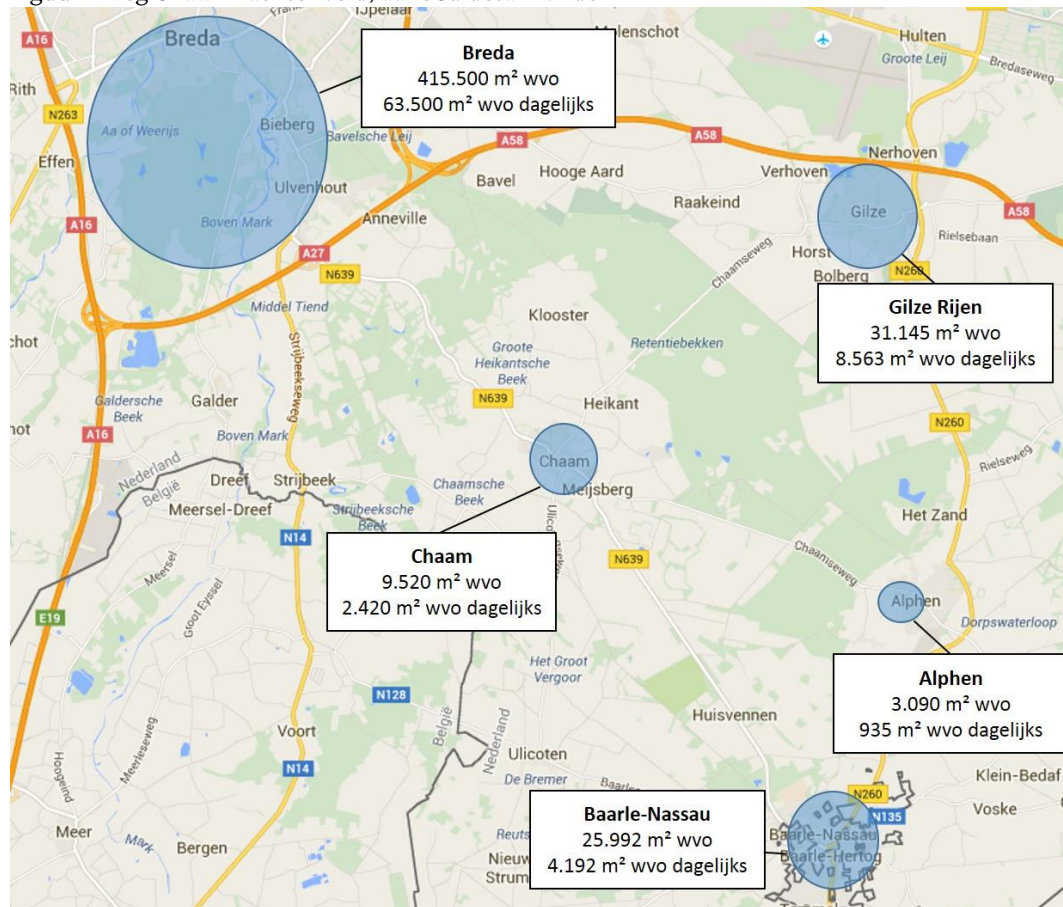
Tabel 2 Aanbod detailhandel Alphen-Chaam (in m² wvo)

Kern	Dagelijks	Niet-dagelijks	Totaal
Alphen	935	2.155	3.090
Chaat	2.420	7.100	9.520
Galder	-	1.252	1.252
Strijbeek	-	70	70
Gemeente Alphen-Chaam	3.355	10.577	13.932

Bron: Locatus, maart 2016

De naburige gemeente Baarle-Nassau heeft een totaal aanbod aan detailhandel van 25.992 m² wvo. Hiervan betreft 4.192 m² wvo detailhandel in het dagelijkse segment. Jumbo, Aldi en Albert Heijn maken hier een belangrijk deel van uit, met een totaal oppervlak van ruim 3.000 m² wvo. Daarnaast komt circa 21.800 m² wvo voor rekening van het niet-dagelijkse segment. Woonwinkel Goossens Wonen en Slapen XXL is het grootste in dit segment (circa 12.000 m² wvo). Daarnaast is er een redelijk groot aanbod aan mode en luxe artikelen, ruim 5.000 m² wvo.

Figuur 4 Regionaal krachtenveld, aanbod detailhandel



Bron: Google Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Lokaal krachtenveld

Al het dagelijkse aanbod detailhandel in de kern Chaam is in het centrum gevestigd, aan of bij de Dorpsstraat. Het centrum van Chaam telt zeven vestigingen in de dagelijkse sector, te weten: Albert Heijn (850 m² wvo), Lidl (890 m² wvo), Kruidvat (434 m² wvo), twee bakkers, een slager en een slijterij. De supermarkten zijn naar de huidige maatstaven relatief klein.



Door het bijzondere karakter van het dorp Chaam (ligging en toeristisch-recreatieve functie) heeft het dorp van oudsher ook een belangrijke functie in de niet-dagelijkse sector. Veel van dat aanbod bevindt zich in de categorie antiekzaken en in de categorie woninginrichting (woondecoratie en woningtextiel).

In Chaam zijn er dertien verkooppunten in het niet-dagelijkse segment (circa 7.100 m² wvo). Zo zijn er enkele grote antiekwinkels: 't Looiershuis (1.700 m² wvo) en De Hofstede (465 m² wvo). Ook is er een Hubo-bouwmarkt van circa 1.000 m² wvo aan de Florijnstraat gevestigd, een kringloopwinkel aan de Dorpsstraat (846 m² wvo) en aan de Baarleseweg in een voormalige meubelwinkel bevinden zich de schoenenwinkel Bristol (523 m² wvo) en de Action (880 m² wvo). Aan de Bredaseweg bevindt zich voorts dierenspeciaalzaak Sprangers (770 m² wvo). Het aanbod van niet-dagelijkse artikelen wordt derhalve gedomineerd door enkele grote aanbieders, die vaak niet in het centrum maar elders in Chaam zijn gevestigd. Deze winkels vervullen een sterke bovenlokale functie.

In 2005 heeft op gemeenteniveau in West-Brabant koopstromenonderzoek plaats gevonden. Hieruit bleek dat de gemeente Alphen-Chaam in 2005 een binding in de dagelijkse sector had van 70%. In de niet-dagelijkse sector was dit 22%. De toevloeiing in de niet-dagelijkse sector lag op een niveau van 33%. In 2005 was overigens het dagelijks aanbod in Chaam en Alphen qua formule gedateerder dan nu.

Specifiek voor de kern Chaam zijn geen koopstroomgegevens beschikbaar. Op basis van het nu aanwezige aanbod, eerder onderzoek⁴ en de ervaringen in referentieplaatsen is aan te nemen dat Chaam een koopkrachtbinding kent van ca. 85%. Dit percentage komt voort uit het feit dat de kern Chaam over een complementair supermarktaanbod beschikt (full service supermarkt Albert Heijn en discount supermarkt Lidl) en alternatief aanbod op ruime afstand is gevestigd, met in de overige kernen van de gemeente slechts een Plus van 850 m² wvo (Alphen). De binding in de niet-dagelijkse sector schatten we door de nabijheid van Breda, Tilburg en Baarle-Nassau op 25 tot 30%.

De toevloeiing in de dagelijkse sector is mede op basis van klantherkomstgegevens van de supermarkten in te schatten op ca. 50%. Deze toevloeiing is afkomstig van bestedingen van inwoners van de overige kernen en buurtschappen in de gemeente Alphen-Chaam en Belgische inwoners in de grensstreek die door het prijsvoordeel doorgaans sterk op Nederlandse supermarkten georiënteerd zijn. De extra bestedingen van toeristen zijn hier nog niet in besloten. Op grond van informatie uit 2007 weten we dat het aantal overnachtingen in de diverse campings en bungalowparken rondom Chaam 166.000 per jaar bedraagt.⁵ Op jaarbasis staat dit gelijk aan ruim 450 extra inwoners.

In de niet-dagelijkse sector schatten we de toevloeiing, om genoemde redenen, en door de aanwezigheid van enkele grote trekkers, deels ketens (Action, Bristol), deels ook lokale helden en de strategische ligging van de kern, tussen Breda en Baarle-Nassau, op ca. 50 tot 60%.

⁴ DTNP, Chaam; Masterplan centrum fase 2 (2009)

⁵ DTNP, Chaam; Masterplan centrum fase 2 (2009)

Leegstand

In de kern Chaam staan momenteel in totaal vijf panden leeg met een totaal oppervlak van 582 m² wvo. Hiervan is de leegstand aan de Dorpsstraat 45 bovendien bewuste leegstand, omdat dit pand onderdeel is van het centrumplan. De winkelleegstand⁶ bedraagt hiermee circa 4%, en ligt daarmee ruim onder het landelijk gemiddelde van 7,5%. De meeste panden staan leeg in het centrum van Chaam, aan de Dorpsstraat. Er is een onderscheid te maken in aanvang/frictie leegstand (minder dan een jaar), langdurige leegstand (een tot drie jaar) en structurele leegstand (langer dan drie jaar). Van de leegstand in Chaam is uitgezonderd het pand aan de Dorpsstraat 45 ongeveer 40% (167 m²) te beschouwen als langdurige of structurele leegstand.

Tabel 3 Leegstand in Chaam

Adres	Leegstand in m ² wvo	Soort leegstand
Dorpsstraat 45	200	Structureel
Dorpsstraat 67	45	Structureel
Dorpsstraat 70	23	Langdurig
Dorpsstraat 71	89	Structureel
Ulicotenseweg 1	225	Aanvang/Frictie
582		

Bron: Locatus, maart 2016, aangepast op actuele waarnemingen

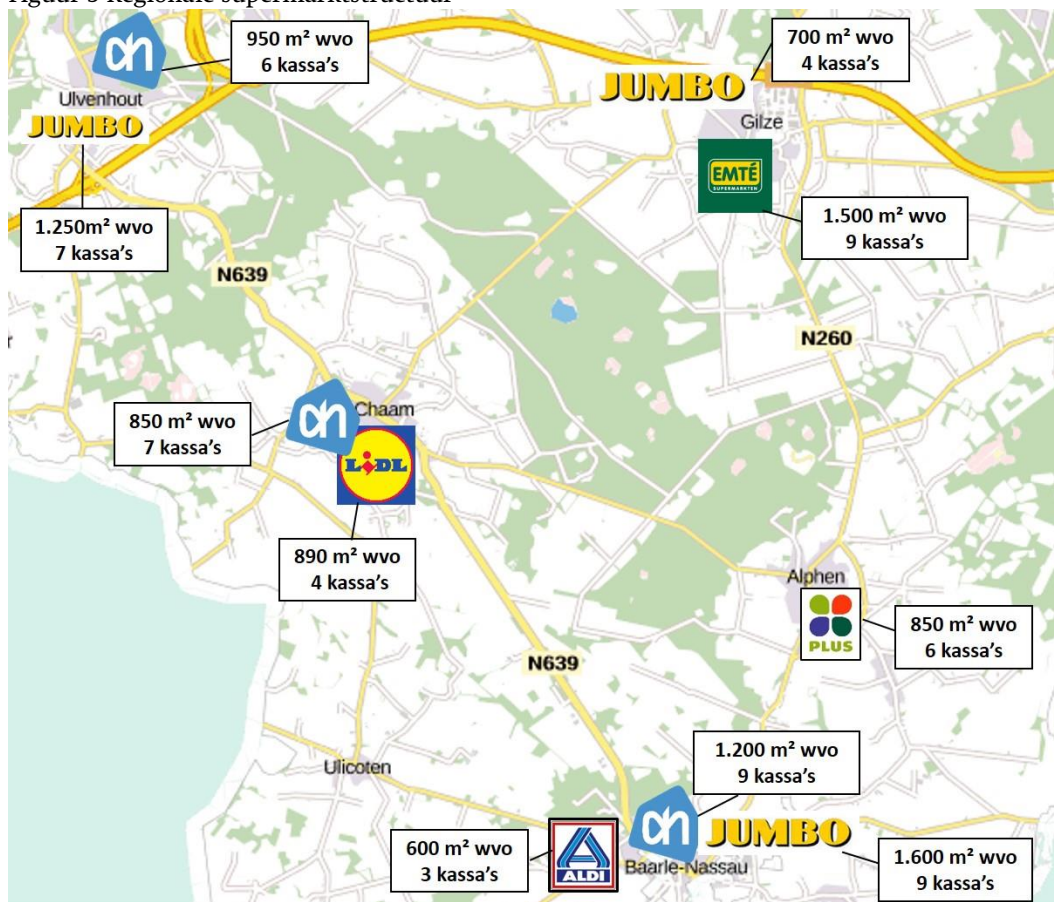
Regionale supermarktstructuur

In de kern Chaam zijn twee supermarkten gevestigd; Albert Heijn en Lidl. Van deze twee supermarkten zal een zich gaan verplaatsen naar de nieuwe huisvesting in het plan De Eekelaar. De huidige vestigingen zijn naar moderne maatstaven vrij klein: Albert Heijn heeft een vestiging van 850 m² wvo en Lidl een vestiging van 890 m² wvo.

Alternatieve supermarkten liggen hoofdzakelijk in de kernen Alphen en Baarle-Nassau. In Alphen is een Plus gevestigd (850 m² wvo), in het recent gerealiseerde centrumplan. In Baarle-Nassau bevinden zich een Jumbo (1.600 m² wvo), Albert Heijn (1.200 m² wvo) en Aldi (600 m² wvo). Verder zijn er in Gilze een Emté en een Jumbo gevestigd en in Ulvenhout een Jumbo en Albert Heijn.

⁶ In de praktijk kan niet alle leegstand als winkelleegstand worden gezien. Om die reden wordt een correctiefactor gehanteerd: 2/3^e van de totale leegstand beschouwt Locatus als winkelleegstand.. De andere 1/3^e betreft een leeggekomen verkooppunt in de diensten- ambachten- of vrijetijdssector.

Figuur 5 Regionale supermarktstructuur



Bron: Locatus maart 2016 en Supermarktgids, december 2015

Detailhandelsplannen

Naar ons inzicht zijn er, naast het plan De Eekelaar zelf, geen noemenswaardige detailhandelsplannen in de gemeente Alphen-Chaam of in de directe omgeving.

1.4 Trends en ontwikkelingen

De detailhandel is altijd al een sector geweest die sterk werd beïnvloed door maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Momenteel zijn die echter van een dusdanige aard en omvang dat we gerust kunnen spreken van een retailrevolutie, met ingrijpende veranderingen voor de manier waarop consumenten boodschappen doen en winkelen. En ook met ingrijpende veranderingen voor de (ruimtelijke) organisatie van de sector zelf.

Bij die revolutionaire veranderingen zijn drie dominante trends te onderscheiden. Allereerst heeft sinds het eind van het vorige decennium de **economische crisis** zich in alle hevigheid geopenbaard. De detailhandel, vooral die in non-food, verkeert in zwaar weer: de bestedingen in non-food dalen al vijf jaar op rij. Na enkele zeer moeilijke jaren gloort er voorzichtig hoop aan de horizon; het dalende consumentenvertrouwen lijkt een halt te zijn toegeroepen en toont eind 2013 de eerste tekenen van een voorzichtig herstel. De Rabobank voorziet echter tot 2020 geen stijging van de particuliere consumptie als gevolg van aanhoudende

bezuinigingen, de onzekere economische situatie en pensioenen, en te hoge particuliere schulden.⁷ Er is meer aan de hand dan een lange periode van laagconjunctuur. Er is namelijk een revolutie in de detailhandelswereld gaande. **Internetwinkelen**, enkele jaren geleden nog een betrekkelijk beperkt fenomeen, neemt inmiddels al meer dan 10% van de non-food bestedingen in. Experts verwachten een verdere groei naar 20 à 30%, deels door technologische ontwikkelingen, deels ook doordat een toenemende aantal consumenten is opgegroeid met internet, en dus ook zeer vertrouwd is met e-shopping.

Figuur 6 Generieke trends en ontwikkelingen



Daarnaast staat Nederland aan de vooravond van een **demografische aardverschuiving**. Er is gelijktijdig sprake van verdunning (daling gemiddelde huishoudgrootte), verkleuring, vergrijzing en een krimpende beroepsbevolking. De vrije bestedingsruimte van al deze bevolkingsgroepen is lager dan die van een traditioneel huishouden. De demografische veranderingen treffen overigens ook de sector zelf. Door de vergrijzing van het ondernemersbestand gaat een groot aantal zelfstandige winkeliers de komende jaren met pensioen. Door het ongunstige toekomstperspectief in de sector zijn de overnamekansen vaak gering.

Door het ingrijpende en structurele karakter van de veranderingen is ook de vestigingsstrategie van winkelketens, zeker in de non-food, aan het veranderen. Jarenlang lag de nadruk bij veel ketens op expansie, en openden zij talrijke winkels, ook in de kleinere winkelgebieden. Omdat de functie van de fysieke winkel onder invloed van de technologische veranderingen aan het veranderen is, is aan die expansie een einde gekomen. Veel ketens maken een pas op de plaats en investeren primair in een beperkter aantal vestigingen, in vooral de grotere winkelgebieden.

Het samenspel van de genoemde ingrijpende veranderingen leidt tot een structureel lagere behoefte aan fysieke winkels. Ook leidt het tot veranderingen in de aard van de winkels. Nieuwe concepten zoals afhaalpunten en pick-up points, al dan niet

⁷ Thema-update detailhandel, december 2013

geïntegreerd in bestaande winkels, komen op. De structurele veranderingen hebben gevolgen voor alle typen winkelgebieden, van de buurtcentra tot de grootste binnensteden, en van de grootschalige concentraties (woonboulevards) tot de stadsdeelcentra. Toch is het ene centrum kwetsbaarder voor de veranderingen dan het andere. Criteria die van invloed zijn op de mate van kwetsbaarheid zijn uiteenlopend van aard:

- *Demografisch*: winkelgebieden in stedelijke gebieden in de Randstad en delen van Brabant, waar sprake is van bevolkingsgroei en (relatieve) verjonging, zijn minder kwetsbaar dan winkelgebieden in de krimpregio's van Nederland.
- *Branchesamenstelling*: winkelgebieden die een groot aandeel internetgevoelige branches kennen (mode, bruin- en witgoed, sport en spel) zijn gevoeliger dan winkelgebieden die vooral gedragen worden door supermarkten en andere dagelijkse winkels.
- *Omvang*: De winnaars zijn de kleine(re) winkelgebieden die voorzien in de behoefte van consumenten op zoek naar snelheid en gemak (denk aan wijkwinkelcentra en de compacte dorpscentra) en de grote winkelgebieden die voorzien in de behoefte aan beleving (denk aan de binnenstad van Breda of 's-Hertogenbosch). Verliezer zijn de middelgrote centra die zich noch functioneel, noch in termen van beleving kunnen onderscheiden, niet ten opzichte van het internet en niet ten opzichte van de grote binnensteden.

De drie dominante trends zetten ook de trends die de detailhandel al langer kenmerkten verder op scherp. Denk aan branchevervaging en de verruiming van de openingstijden. Verruiming van de openingstijden (tot later in de avond en op zondag) is een logisch antwoord op de 24/7 beschikbaarheid van e-commerce. Branchevervaging krijgt een andere dimensie door de technologische ontwikkelingen. Waar het aanvankelijk vooral ging om bouwmarkten die fietsen verkochten, of een IKEA die ook levensmiddelen verkocht, inmiddels gaat het om vervaging van grenzen tussen sectoren. Is een afhaalpunt een winkel of een logistiek bedrijf? Is een Sissy Boy Homeland horeca of detailhandel? Is Camera.nu groothandel of detailhandel?

Supermarkten als dragers van winkelgebieden

- Supermarkten zijn **essentiële dragers van centra die gericht zijn op de dagelijkse boodschappen**. Supermarkten garanderen een continue bezoekersstroom, zeker als deze functioneel zijn uitgerust: van moderne afmeting en met een goede parkeergelegenheid. Het aandeel van de dagelijkse en frequent benodigde artikelen neemt toe ten koste van non-food. Dit geldt vooral voor de ondersteunende (buurt- en wijkwinkelcentra en voor de dorpscentra.
- **Schaalvergroting dominante trend**. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten traditionele buurt- en wijksupermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te blijven. Anderzijds hebben consumenten steeds meer de neiging om te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit complete assortimenten te kunnen kiezen. Buurt- en kleine wijksupermarkten die een te beperkt verzorgingsgebied bedienen zitten daarmee in een spagaat waar ze nauwelijks uit kunnen komen. De meeste full-service supermarktformules zien 1.600 m² wvo (2.000 m² bvo) als ideale maat (soms nog groter, ingegeven vanuit functie/omzetpotentie en/of de wens dochterretailers als slijterij en drogist mee te nemen). De van origine (hard) discounter Lidl neemt

tegenwoordig het liefst minimaal 1.440 m² wvo (1.800 m² bvo, oplopend tot 2.000 m² bvo) af. Aldi, feitelijk nog de enige echte hard-discounter, opteert voor minimaal 1.000 m² wvo (1.300 m² bvo).

- **Nieuwe aanbodsvormen in opkomst.** Naast de alom bekende wijkwinkelsupermarkt zijn nieuwe aanbodsvormen in opkomst: grootschalige supermarkten, discountformules, supermarkten met een extra groot versaanbod, traffic voorzieningen en internet. Bij deze laatste is het bij sommige aanbieders mogelijk de boodschappen thuis te laten bezorgen (zoals Albert Heijn), maar steeds meer aanbieders hebben een pick-up point (extern of in een bestaande winkel). Anders dan in de non-food speelt e-commerce nog een betrekkelijk geringe rol in de distributie van levensmiddelen. Het omzetteel van de supermarkten dat voor rekening komt van e-commerce is momenteel 1,4%. De algemene verwachting is dat dit percentage zal groeien naar 3 tot 5% in 2020.⁸

1.5 Beleidsuitgangspunten

Provinciaal Beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Provincie Noord-Brabant (2011)

In maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Provincie Noord-Brabant 2014 vastgesteld en in werking getreden. Deze visie is een partiele herziening van de visie uit 2010. De provincie streeft naar een robuuste, dat wil zeggen economisch levensvatbare, voorzieningenstructuur. Vanwege de verwachte geringe groei van de bevolking is er een beperkte ruimte voor de uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen. Daarom is het belangrijk zorgvuldig om te gaan met de bestaande winkelcentra. Dit is een primaire verantwoordelijkheid van de gemeenten. De provincie kiest bij de ontwikkeling van nieuwe bovenregionale detailhandels- en leisurevoorzieningen voor goed bereikbare locaties, zowel met de auto, fiets als het openbaar vervoer. Dit betekent dat deze voorzieningen zich kunnen ontwikkelen in hoogstedelijke zones in het stedelijk concentratiegebied.

Discussienota Detailhandel in Noord-Brabant (2012)

De provincie Noord-Brabant heeft in december 2012 een discussienota Detailhandel in Noord-Brabant opgesteld waarin de situatie in de detailhandel in Brabant, de ruimtelijke vraagstukken en regionale opgaven in beeld zijn gebracht. Op initiatief van de Provincie Noord-Brabant is er een expertteam geformeerd. Het team bestaat uit experts van overheden, koepelorganisaties van marktpartijen en kennisinstellingen. In de Regionaal Ruimtelijke Overleggen van juni 2013 heeft het expertteam haar advies voor een vitale en toekomstbestendige detailhandelsstructuur gepresenteerd. Volgens het expertteam zijn de volgende (basis)uitgangspunten van belang:

- De consumentenbehoefte en het (voortdurend veranderende) consumentengedrag zijn bepalend voor het functioneren van de detailhandel en moeten daarom leidend zijn voor het te voeren detailhandelsbeleid. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is concentratie van winkels in compacte, complete en comfortabele winkelgebieden.
- De detailhandelsstructuur moet ruimte bieden aan de dynamiek in de detailhandelssector, aan innovaties en aan de vernieuwingsdrang van retailers en

⁸ Presentatie Jumbo op het supermarktvastgoedcongres 21-11-2014

eigenaren, zodat deze kansen krijgen om in te kunnen spelen op de veranderingen in de markt.

- De detailhandel is een vervangingsmarkt geworden. Nieuwe ontwikkelingen beïnvloeden daarom in vrijwel alle gevallen de bestaande detailhandelsstructuur. Tegelijk blijft vernieuwing nodig om de winkelstructuur aantrekkelijk en vitaal te houden voor de consument. De bestaande winkelstructuur geldt als vertrekpunt, zonder per definitie alle bestaande winkellocaties te willen behouden. Het behoud van winkellocaties moet worden afgezet tegen de gewenste vernieuwing en verbetering van locaties en de detailhandelsstructuur in zijn totaliteit.
- De detailhandel functioneert binnen een breder economisch, sociaal en maatschappelijk kader. Het beleid ten aanzien van detailhandel dient a priori te gaan over de detailhandelsmarkt zelf. De te maken (ruimtelijke) afwegingen dienen vanuit dit perspectief te worden gemaakt.
- Een betrouwbare en consistente overheid is essentieel.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Alphen-Chaam “Versterken vitaliteit, leefbaarheid en kwaliteit door dynamiek” (2014)

In februari 2014 is de Structuurvisie Alphen-Chaam vastgesteld, welke inhoudelijk aansluit bij de Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020. In de structuurvisie wordt geconstateerd dat door de trends als individualisering en schaalvergroting de voorzieningenvraag verkleurt. De gemeente wil zorgdragen voor een dorpshart en levendige centra. Specifiek voor Chaam is het meer inzetten op recreatie. Het centrum moet gezelliger worden en de gemeente wil meer mogelijkheden bieden voor horeca en toeristisch-recreatieve voorzieningen.

Goede initiatieven op het gebied van voorzieningen, die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan, neemt de gemeente in overweging. Bij de afweging hanteert de gemeente de volgende functiegerelateerde randvoorwaarden en uitgangspunten:

- Supermarkt en winkels voor de eerste levensbehoeften (zoals bakker en slager) in het centrum van (beide) hoofdkernen.
- Voor bepaalde centrumvoorzieningen die ook een belangrijke bijdrage leveren aan de levendigheid van een dorpshart (zoals kinderopvang), geldt dat dergelijke initiatieven leiden naar een van de drie centrumgebieden. Voorzieningen in de clusters en linten mogen niet leiden tot een afnemende levendigheid in deze dorpscentra.
- Er moet sprake zijn van een functionele bijdrage aan (de diversiteit van) het totale voorzieningenpakket.

2 Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel

Er zijn verschillende methoden gehanteerd om een indicatie te krijgen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel in het centrum van Chaam:

- een vergelijking van de winkeldichtheden en supermarktdkking (paragraaf 2.1);
- een distributieplanologische berekening (paragraaf 2.2).

Het hoofdstuk is afgesloten met conclusies.

2.1 Winkeldichtheden

Chaat heeft een dagelijkse winkeldekking (aantal m² wvo in de dagelijkse sector per inwoner) van 0,60, wat ver boven het Nederlandse gemiddelde ligt. Hetzelfde geldt voor de supermarktdkking, die 0,42 m² wvo bedraagt ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 0,24 m² wvo. De niet-dagelijkse winkeldekking is eveneens groter dan het Nederlands gemiddelde. Deze bovengemiddelde waarden duiden op een sterk bovenlokale betekenis van de detailhandel in de kern, enerzijds voor rekening van een reguliere functie voor de overige inwoners van de gemeente (aangevuld met Belgen uit de grensstreek) en anderzijds voor rekening van de bijzondere functie van Chaam als toeristisch-recreatief dorp, met veel horeca-aanbod en bijzonder winkelaanbod als antiekzaken en winkels op het gebied van woninginrichting (woondecoratie en woningtextiel).

Tabel 4 Winkeldekking (in m² wvo per inwoner) in kern Chaam, gemeente en Nederland

Winkeldekking (m ² wvo per inwoner)	Chaat	Alphen-Chaat	Nederland
Detailhandel Totaal	2,34	1,42	1,66
Detailhandel Niet-dagelijks	1,74	1,08	1,31
Detailhandel Dagelijks	0,60	0,34	0,35
<i>waarvan supermarkten</i>	<i>0,42</i>	<i>0,27</i>	<i>0,24</i>

Bron: Locatus maart 2016

2.2 Distributieve berekening

Door middel van een distributieve berekening (DPO) is zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden voor de dagelijkse sector. Met deze distributieve berekening hebben we het huidige functioneren van het winkelaanbod in Chaam en de toekomstige uitbreidingsruimte voor zowel de dagelijkse (tabel 5) als niet-dagelijkse sector (tabel 6) indicatief berekend.

Bij de distributieve berekening zijn de volgende kengetallen gehanteerd:

- Een huidig inwoneraantal in Chaam van 4.060 (bron: CBS). Volgens het recente woningmarktonderzoek (2016) zullen we voor de situatie in 2025 rekening moeten houden met stabilisatie van het huidige inwonertal.

- Gemiddelde bestedingen per sector per hoofd van de bevolking per jaar (exclusief BTW) op basis van kengetallen detailhandel.info (2014). Voor dagelijkse artikelen betreft dit € 2.594,- per jaar en voor niet-dagelijkse artikelen € 2.438,-. Het aantal inwoners vermenigvuldigd met de gemiddelde bestedingen per inwoner resulteert per sector in een bestedingspotentieel. Dit is vervolgens verdisconteerd naar het gemiddeld hogere inkomen in Chaam ten opzichte van Nederland.⁹
- In de distributieplanologische berekening houden we rekening met de effecten van internetbestedingen op de fysieke detailhandel van de niet-dagelijkse sector. Er is uitgegaan van een daling van 5% in de bestedingen in 2025 ten opzichte van de huidige bestedingen per hoofd van de bevolking.
- Specifiek voor de kern Chaam zijn geen recente koopstroomgegevens bekend. Wel zijn op basis van het aanwezig aanbod, vergelijkbare referentieplaatsen, eerdere onderzoeken en input van de supermarkten aannames te doen voor de koopstromen in de kern. Gezien de aanwezigheid van zowel een fullservice supermarkt (Albert Heijn) en een discounter (Lidl) in Chaam, en een aanbod in de andere kernen van alleen een Plus is aan te nemen dat Chaam een binding heeft van ca. 85% in de dagelijkse sector. Voor de situatie in 2025 is uitgegaan van een toenemende binding naar ca. 90%, als gevolg van het op peil brengen van het supermarktaanbod in de plaats (schaalvergroting). De binding in de niet-dagelijkse sector schatten we door de nabijheid van Breda, Tilburg en Baarle-Nassau op 25-30%. Voor 2025 is indicatief uitgegaan van een naar 35% toenemende binding.
- De koopkrachttoevloeiing schatten we op basis van klantherkomstgegevens van de supermarkten op ca. 50% in de dagelijkse sector. De toevloeiing is afkomstig van de overige kernen van de gemeente Alphen-Chaam, Belgische inwoners van de grensstreek en bestedingen door toeristen en recreanten. Voor de situatie in 2025 is uitgegaan van een (in percentage) gelijkblijvende toevloeiing. In reële termen neemt de toevloeiing beperkt toe als gevolg van de hogere binding. In de niet-dagelijkse sector verwachten we een toevloeiing van ca. 50-60%, mede door de aanwezigheid van enkele trekkers (ketens en lokale helden). Ook hier weer is deze toevloeiing voor rekening van de genoemde doelgroepen. Voor de situatie in 2025 is indicatief ook uitgegaan van deze toevloeiing.
- Een gemiddeld benodigde vloerproductiviteit van € 7.659,- per m² wvo per jaar, excl. BTW in de dagelijkse sector en een gemiddelde benodigde vloerproductiviteit van € 1.959,- per m² wvo per jaar, excl. BTW in de niet-dagelijkse sector (detailhandel.info).
- Een gevestigd aanbod in de dagelijkse sector van 2.420 m² wvo in de dagelijkse sector en in de niet-dagelijkse sector van 7.100 m² wvo.

⁹ Stelregel is een inkomenselasticiteit van 0,25 voor de dagelijkse sector en 0,5 voor de niet-dagelijkse sector. Het gemiddeld inkomen in Chaam ligt 2% hoger dan in Nederland. Het bestedingspotentieel wordt met $2\% \times 0,25 = 0,5\%$ resp. $2\% \times 0,5 = 1\%$ verhoogd.

Tabel 5 Marktruimteberekening dagelijkse sector Chaam

	Huidige situatie	Situatie 2025
Inwoners	4.060	4.060
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.594	€ 2.594
Bestedingspotentieel in € mln	€ 10,5	€ 10,5
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 10,6	€ 10,6
Koopkrachtbinding	85%	90%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 9,0	€ 9,5
Koopkrachttoevoeiing	50%	50%
Omzet door toevoeiing in € mln	€ 9,0	€ 9,5
Totale bestedingen in € mln	€ 18,0	€ 19,1
Gem. vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 7.659	€ 7.659
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 7.435	€ 7.873
Haalbaar aanbod in m ² wvo	2.349	2.487
Gevestigd dagelijks aanbod in m ² wvo	2.420	2.420
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-71	67

Uit de indicatieve distributieve berekening blijkt dat er in de **dagelijkse sector** in de huidige situatie een beperkte onevenwichtigheid is tussen vraag en aanbod. De gemiddelde vloerproductiviteit in deze sector ligt iets onder het landelijk gemiddelde. Voor de toekomst is er sprake van een beperkte uitbreidingsruimte, van ca. 70 m². Deze uitbreiding komt voor rekening van een beperkte groei van de koopkrachtbinding. Deze toename van de binding is voor rekening van de kwalitatieve verbetering van het supermarktaanbod in de kern (schaalvergroting supermarkt). Distributief is de ruimte echter beperkter dan de omvang van de toename van het supermarktaanbod. De beoogde groei van het supermarktaanbod is 670 m² wvo. Daarmee is echter niet gezegd dat de beoogde verplaatsing annex vergroting ongewenst is. Het gaat immers om de optimalisatie van een reeds gevestigde, nu te kleine supermarkt. In het volgende hoofdstuk worden de effecten van de beoogde verplaatsing geanalyseerd.

Uit de distributieve berekening wordt wel duidelijk dat een herinvulling van de huidige locatie van de te verplaatsen supermarkt met een derde supermarkt distributief niet te motiveren is.

Tabel 6 Marktruimteberekening niet-dagelijkse sector Chaam

	Huidige situatie	Situatie 2025
Inwoners	4.060	4.060
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.438	€ 2.316
Bestedingspotentieel in € mln	€ 9,9	€ 9,4
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 10,0	€ 9,5
Koopkrachtbinding	28%	35%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 2,7	€ 3,3
Koopkrachttoevloeiing	55%	55%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 3,4	€ 4,1
Totale bestedingen in € mln	€ 6,1	€ 7,4
Gem. vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 1.959	€ 1.959
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 860	€ 1.040
Haalbaar aanbod in m ² wvo	3.119	3.771
Gevestigd dagelijks aanbod in m ² wvo	7.100	7.100
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-3.981	-3.179

Voor een sterk heterogene sector als de **niet-dagelijkse sector** geldt dat (veel meer nog dan voor de relatief homogene dagelijkse sector) aan de uitkomsten slechts een sterk indicatieve waarde moet worden gehecht. Op basis van die zeer indicatieve distributieve berekening is te herleiden dat de in Chaam gerealiseerde vloerproductiviteiten lager liggen dan landelijk. De aanwezigheid van enkele grote vestigingen (zoals 't Looiershuis van circa 1.700 m² wvo, Hubo van 1.000 m² wvo en Sprangers van 770 m² wvo) beïnvloedt de berekening ook in zeer sterke mate. Deze vestigingen hebben een specifieke, regionale functie en bevinden zich bovendien buiten het centrum van Chaam.

De uitkomst van de berekening betekent overigens niet dat de winkels in Chaam per definitie verliesgevend zijn. Zo is in Chaam relatief veel doelgericht bezocht detailhandelsaanbod (o.a. woonzaken, antiekzaken) gevestigd, met gemiddeld genomen een lage vloerproductiviteit. Bovendien is een lage vloerproductiviteit niet ongebruikelijk voor kleine kernen, ook omdat de huisvestingslasten hier vaak relatief laag zijn.

3 Effectenstudie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in aanvulling op de ladder voor duurzame verstedelijking tevens de vraag beantwoord wat de effecten zullen zijn op de bestaande winkelstructuur en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Chaam.

3.1 Economische en ruimtelijke impuls

In de effectberekening gaan we uit van een toevoeging van ca. 670 m² - 860 m² wvo aan dagelijks aanbod, primair voor rekening van de te verplaatsen Lidl (per saldo 670 m² wvo groter) en ca. 890 – 1.080 m² wvo aan niet-dagelijks aanbod, uitgaande van een herinvulling van de huidige Lidl met een niet-dagelijkse aanbieder. De bandbreedte komt voor rekening van het feit dat de invulling van de tweede bouwmasa (235 m² bvo, 188 m² wvo) nog niet bekend is. Dit komt neer op een gemiddelde toevoeging van 765 m² wvo dagelijks en 985 m² wvo niet-dagelijks aan toevoeging van winkelaanbod.

De ontwikkeling van plan De Eekelaar in Chaam zal een substantiële economische impuls geven voor de plaats, onder te verdelen in:

1. Tijdelijke effecten;
2. Structurele effecten of maatschappelijke baten;
3. Uitstralingseffecten.

Ad 1. Tijdelijke effecten

Gedurende de ontwikkeling ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral bij de bouwnijverheid. Maatgevend voor de bepaling van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten. Dit zijn zowel directe als indirecte arbeidsplaatsen (via de inschakeling van allerlei toeleverende bedrijven).

Ad 2. Structurele effecten: werkgelegenheid

Realisatie van het project brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar bovenal ook een structureel werkgelegenheidseffect. Het project levert een directe werkgelegenheid op van 32 arbeidsplaatsen¹⁰ en ook nog 7 indirecte (bij toeleverende bedrijven) werkgelegenheid¹¹, **totaal 39**. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect is dus toe te schrijven aan de woonplaats.

Ad 3. Uitstralingseffecten

Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

¹⁰ Uitgaande van een omzet per fte in de dagelijkse sector van € 262.000 en in de niet-dagelijkse sector van € 197.000 (bron: HBD, 2013).

¹¹ Op basis van eerdere input-output analyses voor de sector is een multiplier van 1,22 gehanteerd, dat wil zeggen dat bovenop de directe werkgelegenheid nog een additionele 22% aan indirecte werkgelegenheid optreedt.

- **Structuurversterking.** Door het centrum te versterken in een plaats met vooral verspreid liggend winkelaanbod ontstaat een meer toekomstbestendige detailhandelsstructuur, leidend tot een verhoogde binding van de consument aan het aanbod in de eigen woonplaats.
- **Versterking vestigingsklimaat** in de kern. Een aantrekkelijk en geconcentreerd (dagelijks) voorzieningenaanbod draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee aan het concurrentieprofiel van de kern en de gemeente.
- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het winkelgebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders aantrekken.
- **Sociale functie voor buurt en wijk.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten.

De genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen ook uit naar buiten dat gebied.

3.2 Effecten op de bestaande structuur

Behalve positieve economische en uitstralingseffecten zijn er ook effecten in termen van de verdringing van omzet te verwachten. De uiteindelijke invulling van de nieuwe ontwikkeling (supermarktformule, branchering overig dagelijks en niet-dagelijks aanbod) is bepalend voor de mate van omzetverdringing. Hoe meer overlap met bestaand aanbod (in functie, branche, metrage, formule, prijsstelling en doelgroep), des te groter het verdringingseffect.

Er vanuit gaande dat er ca. 765 m² wvo dagelijkse en ca. 985 m² wvo niet-dagelijkse detailhandel wordt toegevoegd, verwachten we op basis van landelijke gemiddelden dat het additionele aanbod in het nieuwe winkelcentrum in Chaam indicatief € 7,8 miljoen¹² aan extra detailhandelsomzet genereert. Een substantieel deel van de nieuwe, additionele omzet van het te versterken centrum van Chaam is echter te herleiden tot de hogere binding van de inwoners van Chaam aan het winkelaanbod in de eigen kern (minder afvloeiing) en tot de hogere toevloeiing vanuit omliggende kernen. In totaal staat dit effect gelijk aan een omzet van € 1,1 miljoen in de dagelijkse sector¹³ en € 1,3 miljoen in de niet dagelijkse sector.¹⁴

Uit eerdere studies van Bureau Stedelijke Planning en ervaringsgegevens bij vergelijkbare ontwikkelingen is de conclusies te trekken dat circa de helft van de additionele omzetclaim van de nieuwe ontwikkeling afkomstig is van het gevestigde aanbod in de kern. Dit betekent dat in de dagelijkse sector maximaal € 2,4 miljoen en in de niet-dagelijkse sector maximaal € 0,3 miljoen te herleiden is tot het verlies van het gevestigde aanbod. Gerelateerd aan de omzetclaim van het gevestigde aanbod gaat

¹² Uitgaande van een additionele omvang van het winkelcentrum van 765 m² dagelijks en 985 m² niet-dagelijks en een vloerproductiviteit van € 7.659 per m² wvo voor de dagelijkse sector en € 1.959 voor de niet-dagelijkse sector (op basis van kengetallen detailhandel.info).

¹³ De totale bestedingen in de dagelijkse sector stijgen van € 18,0 miljoen in de huidige situatie naar € 19,1 miljoen in de toekomstige situatie (2025). Zie ook de DPO berekening.

¹⁴ De totale bestedingen in de niet-dagelijkse sector stijgen van € 6,1 miljoen in de huidige situatie naar € 7,4 miljoen in de toekomstige situatie (2025). Zie ook de DPO berekening.

het in theorie om een verlies van 13% van de omzet in de dagelijkse sector c.q. 2% van de omzet in de niet-dagelijkse sector.

De mate van verdringing voor individuele supermarkten, overig dagelijks en niet-dagelijks aanbod en winkelgebieden hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie.** Hoe meer gelijkenis met het format en hoe meer overlap in functie (metrage, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Verplaatsing en/of uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het een verplaatsing dan wel nieuwe vestiging betreft. Bij een verplaatsing is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een groot deel van de omzet van de te verplaatsen winkel wordt meegenomen. In dit geval betreft het voor een groot deel de verplaatsing annex uitbreiding van de reeds gevestigde Lidl-supermarkt.
- **Nieuw potentieel.** Indien de nieuwe ontwikkeling plaatsvindt in een gebied dat als gevolg van een aanzienlijke woningbouwproductie aanzienlijk in aantal inwoners groeit, is het effect kleiner dan in een gebied waar de bevolking stabiel in omvang is. In Chaam is sprake van een stabiele bevolkingsomvang, waardoor het effect op het bestaande aanbod groter is dan wanneer sprake zou zijn van een forse groei van de kern.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand** tot het nieuwe winkelcentrum. Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in autominuten) tussen het project en de betreffende winkelontwikkeling is vaak maatgevend. Buiten de 10 autominuten is het effect verwaarloosbaar. Het betekent dat de effecten hooguit tot in Alphen en in mindere mate in Baarle-Nassau zullen reiken.
- **Het functioneren van het betreffende winkelcentrum.** Naarmate het gevestigde aanbod beter functioneert, zal de relatieve verdringing minder sterk worden gevoeld. Aanbieders die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

Omdat de toevoeging van dagelijks aanbod in het geval van Chaam vooral voor rekening komt van de verplaatsing van de reeds gevestigde Lidl-supermarkt, zal het omzeteffect kleiner zijn dan 13%. Het grootste deel van het omzetverlies zal overigens voor rekening komen van de reeds in Chaam gevestigde Albert Heijn-supermarkt. Zelfs in aanmerking genomen dat er sprake is van een dempend effect als gevolg van het feit dat het vooral om uitbreiding van een reeds gevestigde supermarkt gaat, is het effect op het gevestigde aanbod substantieel te noemen.

Het verdringingseffect op het niet-dagelijks aanbod is zowel in relatieve zin als in absolute zin veel beperkter dan het effect op het dagelijks aanbod.

3.3 Effecten op leegstand en woon-, leef- en ondernemersklimaat

Leegstand

De totale leegstand in Chaam bedraagt ca. 582 m² wvo. Deze winkelleegstand bevindt zich volledig in het centrum aan de Dorpsstraat en Ulicotenseweg. Een pand staat minder dan een jaar leeg (aanvang/frictieleegstand), een pand een tot drie jaar (langdurige leegstand) en drie panden langer dan drie jaar (structurele leegstand).

Met het voorgenomen initiatief kan een deel van de leegstand in het centrum van Chaam afnemen. Doordat het leegstaande pand aan de Dorpsstraat 45 onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling neemt de leegstand in het centrum in ieder geval af met ca. 200 m² wvo.

De verplaatsing van de Lidl-supermarkt naar de nieuwe ruimte zal moeten leiden tot een herinvulling van het achter te laten pand. Deze locatie biedt echter kansen voor winkels die willen profiteren van de versterkte trekkracht van het centrum. Mogelijk biedt het ook gevestigde winkels mogelijkheden tot eventuele uitbreiding. Tot slot biedt het mogelijkheden voor andere commerciële functies, niet zijnde detailhandel, die bijdragen aan de centrumfunctie van Chaam. Dit zal leiden tot een aanzienlijke structuurversterking van het centrum van Chaam. Ondernemers in het centrum kunnen hiervan profiteren.

Woon-, leef- en ondernemersklimaat

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. De indicatieve omzetverdringing is vooral voor de niet-dagelijkse sector van dien aard dat het theoretisch gezien kan leiden tot enige leegstandtoename, primair in de kern Chaam. Dit kan in de praktijk resulteren in de sluiting van een enkele winkel. Dit zullen vooral de matig functionerende winkels zijn, in de zwakste delen van de winkelstructuur danwel op verspreide locaties. Het gaat hier in de regel om winkelmeters met onvoldoende toekomstperspectief, ook in autonome zin, dat wil zeggen: ook zonder de realisering van plan De Eekelaar. Hooguit kan de realisering van het plan dat autonome proces versnellen. De ontwikkeling leidt niet tot sterk oplopende leegstand en daarmee is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Met de realisering van plan De Eekelaar wordt de consument in Chaam beter bediend. Hiermee kan de lokale koopkracht beter aan het aanbod in de eigen kern worden gebonden.

Geen duurzame ontwricting

Van een structuurversturende werking of 'duurzame ontwricting' zal geen sprake zijn. Jurisprudentie wijst uit dat duurzame ontwricting alleen relevant is bij de eerste levensbehoeften; inwoners moeten op acceptabele afstand van hun woonlocatie boodschappen in eerste levensbehoeften kunnen (blijven) doen. Met de uitbreiding van het dagelijks winkelaanbod middels plan De Eekelaar zal er geen sprake zijn van duurzame ontwricting op het niveau van kern of regio.

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bedrijfsvloeroppervlak (BVO)

Het bedrijfsvloeroppervlak (BVO) is de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of voorziening met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten.

Dagelijkse sector

Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspecialzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.

Distributieve berekening

Een veelgebruikt rekeninstrument om het huidige functioneren en eventuele indicatieve uitbreidingsruimte voor detailhandel in de toekomst te kunnen duiden. In de distributieve berekening wordt het huidige gevestigde aanbod in een specifieke branche (bijvoorbeeld dagelijkse detailhandel) in een relevant gebied vergeleken met het landelijke gemiddelde. Daarbij wordt de gemiddelde vloerproductiviteit berekend van het in dit gebied gevestigde aanbod. Het verschil tussen de gerealiseerde vloerproductiviteit en de landelijke gemiddelde vloerproductiviteit bepaalt of de desbetreffende branche boven- of onder gemiddeld functioneert. Het verschil tussen de gerealiseerde en gemiddelde vloerproductiviteit kan worden opgevat als indicatieve uitbreidingsruimte, dan wel overaanbod.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopstromen/Kooporiëntatie

Koopkrachtbewegingen door binding, afvloeiing en toevloeiing van koopkracht.

Leegstand

Een unit/verkooppunt/pand met een commerciële bestemming, zonder dat daar een functie is gevestigd. Een leegstaand pand kan in het verleden een winkel zijn geweest, maar ook een andere functie hebben gehad (zoals bijvoorbeeld een ambacht, horeca of dienstverlening). Ook bij eventuele invulling van het pand kunnen naast een winkel ook andere functies gevestigd worden.

Niet-dagelijkse Sector (regulier)

Winkels in Mode & Luxe, Vrije Tijd en Elektronica. Dit betreffen de branches warenhuizen, kleding & mode, schoenen & lederwaren, huishoudelijke & luxe artikelen, juwelier & optiek, antiek & kunst, sport & spel, hobby, media en bruin & witgoed. Deze branches treffen we gewoonlijk aan in de centrale en ondersteunende winkelgebieden. Niet-regulier niet-dagelijks aanbod betreft aanbod dat veelal op perifere locaties is gevestigd: doe-het-zelf (bouwmarkten) en woninginrichting.

(extra) Omzetclaim

De indicatieve omzet die (toekomstige) winkels genereren, op basis van de omvang van het winkelaanbod, vermenigvuldigd met de gemiddelde vloerproductiviteit.

Vloerproductiviteit

De vloerproductiviteit (omzet (in €) per m² wvo) is een veelgebruikt kengetal om het functioneren van een winkel of sector inzichtelijk te maken.

Verdringingseffect (%)

Het deel van de extra omzetclaim dat ten koste gaat/zal gaan van de omzet van het bestaande winkelaanbod in het verzorgingsgebied.

Winkelvloeroppervlak (WVO)

Het winkelvloeroppervlak betreft het winkeloppervlak wat in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Het betreft het voor de klant toegankelijke verkoopruimte van de winkel, oftewel het totale bedrijfsvloeroppervlakte minus eventueel kantoor-, personeels- en magazijnruimte, toiletten etc.