

**stec**  
**groep**



# Mid-term review Kempische detailhandelsvisie

Stec Groep aan regio De Kempen

**Hub Ploem & Martijn Exterkate**  
**20 mei 2020**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer .....	3
<b>2</b>	<b>Bevindingen en aanbevelingen</b>	<b>4</b>
2.1	Bevindingen uit de analyse en gesprekken .....	4
2.2	Aanbevelingen voor vervolg.....	7
<b>3</b>	<b>Bijlage: Marktanalyse</b>	<b>11</b>
3.1	Sterke verwevenheid De Kempen bij consumentenaankopen .....	11
3.2	Aanbod: minder winkels in De Kempen, lichte toename winkelmeters buiten kernwinkelgebieden .....	12
3.3	Vraag: krimp in winkelmeters verwacht.....	14
3.4	Conclusies voor Kempische centra .....	16

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeenteraden van Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden hebben in 2015 de Kempische detailhandelsvisie vastgesteld. Destijds is uitgesproken dat Kempisch beleid nodig is voor detailhandelsontwikkelingen met een gemeentegrens-overstijgende impact. Het beleid is vertaald in een uitvoeringsplan.

### UITGANGSPUNTEN REGIONALE VISIE DETAILHANDEL DE KEMPEN<sup>1</sup>

In 2015 is de 'Regionale visie detailhandel De Kempen' vastgesteld. In de visie staan volgende uitgangspunten centraal:

- Kiezen voor een heldere detailhandelsstructuur met concentratie van winkelaanbod in afgebakende kernwinkelgebieden.
- Terughoudend zijn bij het toestaan van nieuwe winkelmeters buiten de kernwinkelgebieden.
- Samen met het 'veld' werk maken van leegstand en vastgoedaanpak.
- Een gelijk speelveld voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen.
- Regionaal samenwerken door structureel overleg met de markt in de Regionale Retail Board en afstemming initiatieven met bovenlokale impact in bestuurlijke werkgroep.

Sinds 2015 hebben de regiogemeenten niet stil gezeten en zijn er ontwikkelingen gaande die van invloed zijn op de regionale winkel- en voorzieningenstructuur. Zo zijn er diverse supermarkten met (concrete) plannen voor nieuwbouw en/of relocatie. Daarnaast zijn diverse gemeenten aan de slag gegaan met (de uitvoering van) centrumvisies en/of detailhandelsbeleid. Ook externe factoren zijn van invloed op de detailhandel in de regio. We denken bijvoorbeeld aan (re)locatiestrategieën van winkelformules, ontwikkelingen op gebied van de penetratie van online bestedingen, demografische ontwikkelingen en veranderend consumentengedrag. Deze veelvoud aan ontwikkelingen hebben invloed op het functioneren van en het lange termijn perspectief voor de centra.

Regionaal hebben bestuurders afgesproken de Kempische detailhandelsvisie tegen het licht te houden met de centrale vraag: *Redden we het richting de toekomst met de huidige uitgangspunten van de Kempische detailhandelsvisie of moet er nog meer gebeuren?*

Om dit proces te begeleiden is Stec Groep ingeschakeld. Naast een bureau- en deskanalyse, zijn individuele gesprekken gevoerd met bestuurders in de vier gemeenten. Op 13 januari zijn tijdens een bestuurlijke werksessie de eerste analyses en bevindingen gedeeld en heeft discussie plaatsgevonden over de uitgangspunten en uitvoering van de Kempische detailhandelsvisie.

## 1.2 Leeswijzer

Deze tussentijdse evaluatie is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk twee zijn de hoofdbevindingen en aanbevelingen te vinden. In de bijlage is de achterliggende marktanalyse uitgewerkt.

<sup>1</sup> In deze rapportage (en onderliggende analyses) is De Kempen geografisch afgebakend tot de gemeenten Bladel, Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden. Indien we over een andere regio spreken, dan geven we dit expliciet aan. Daar waar we in deze rapportage spreken van de 'regionale visie' heeft dit betrekking op de visie van De Kempen uit 2015, tenzij anders vermeld.

# 2 Bevindingen en aanbevelingen

## 2.1 Bevindingen uit de analyse en gesprekken

### Hoofdpijnen Kempische detailhandelsvisie worden door alle gemeenten onderschreven

Er is in De Kempen volop aandacht voor de centra en veranderingen in de winkelmarkt. Het onderwerp staat absoluut op de bestuurlijke en ambtelijke agenda. De Kempen-gemeenten zijn eensgezind over waar het in de toekomst “naartoe moet”: concentratie van detailhandel in de kernwinkelgebieden en kwalitatief versterken van deze centra, zoveel mogelijk samen met het ‘veld’.

Deze beleidsvoornemens blijven niet bij woorden: er is in de afgelopen jaren in bijna alle kernwinkelgebieden geïnvesteerd, dan wel zijn er plannen in de maak. Bij beoordeling van winkelinitiatieven wordt ingezet op de kernwinkelgebieden. Ook is op diverse plekken leegstand vastgoed getransformeerd. Gemeenten in De Kempen hanteren een brede blik op centra waar naast detailhandel, juist wordt ingezet op een mix van functies met kansen voor horeca, wonen, voorzieningen, et cetera.

### Uitvoering van Kempische detailhandelsvisie op onderdelen weerbarstig

Ondanks de eensgezindheid over de hoofdpijnen van de Kempische detailhandelsvisie, blijkt de praktijk weerbarstig. Een aantal elementen die we constateren:

- Afstemmen van bovenlokale winkelinitiatieven komt nog onvoldoende van de grond, mede door gebrek aan eenduidig beeld over de procedure;
- Concentratie van winkelmeters in de centra is een kwestie van lange adem (resultaten zijn nog niet direct zichtbaar);
- Het economisch draagvlak van detailhandel en supermarkten in het bijzonder staat steeds meer onder druk. Als gevolg van een recente toename van supermarktmeters (en initiatieven hiervoor) is dit een belangrijk aandachtspunt voor vervolg;
- Ook zijn gemeenten onvoldoende van elkaar op de hoogte wat betreft de lokale uitvoering van het detailhandelsbeleid, bijvoorbeeld waar het gaat over het afwegen van initiatieven en het hanteren van het kernwinkelgebied. Het ‘leren van elkaar’ en ‘delen met elkaar’ kan beter benut worden.

In onderstaande tabel vatten we de belangrijkste bevindingen samen. Hierbij baseren we ons op gesprekken die we ambtelijk en bestuurlijk hebben gevoerd, feitelijke analyses en bureau-expertise (referenties). We doen dit aan de hand van de vijf hoofdpunten uit de Kempische detailhandelsvisie.

**Tabel 1: Stand van zaken hoofdpijnen Kempische detailhandelsvisie**

Uitgangspunt Kempische detailhandelsvisie	Bevindingen na vijf jaar
<p>Kiezen voor een heldere detailhandelsstructuur met concentratie van winkelaanbod in afgebakende kernwinkelgebieden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle vier de gemeenten in De Kempen zetten beleidsmatig in op concentratie van detailhandel in de kernwinkelgebieden. Bij het beoordelen van nieuwe initiatieven hanteren alle gemeenten concentratiebeleid. Voor vier van de vijf centra zijn kernwinkelgebieden afgebakend. Voor Hapert is er geen specifiek gebied als kernwinkelgebied afgebakend. Het concentratiebeleid in De Kempen heeft ertoe geleid dat de kernwinkelgebieden haar positie hebben weten te behouden, en er geen grote toename van winkels heeft plaatsgevonden buiten de detailhandelsstructuur. In de afgelopen vijf jaar hebben zich (op basis van twee meetmomenten) meer dan 100 winkels gevestigd, dan wel uitgebreid, in De Kempen. Het overgrote deel van deze dynamiek vond plaats in de kernwinkelgebieden. Dit is mede het gevolg van het concentratiebeleid.</li> <li>• Desondanks komt concentratie van detailhandel in de kernwinkelgebieden moeilijk op gang. In de afgelopen vijf jaar (2015-2019) is het aantal winkelmeters buiten de</li> </ul>

	<p>kernwinkelgebieden juist toegenomen, terwijl binnen de kernwinkelgebieden het aantal actieve winkelmeters is afgenomen. We lichten dit verder toe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Algeheel staat de winkelmarkt onder druk. Juist branches die goed vertegenwoordigd zijn in centra (mode, speelgoed, vrije tijd), staan vanwege een toename van online bestedingen onder druk. Dit uit zich in sluitingen van winkels in de kernwinkelgebieden in De Kempen.</li> <li>- De kernwinkelgebieden worden geconfronteerd met toenemende leegstand: waar aan de ene kant winkels bewegen naar of kiezen voor de kernwinkelgebieden, sluiten aan de andere kant winkels. Onderliggend zien we een positieve tendens van winkeliers die kiezen voor de kernwinkelgebieden in De Kempen.</li> <li>- De toename van winkelmeters buiten de kernwinkelgebieden betreffen slechts enkele initiatieven die een groter aantal vierkante meters vertegenwoordigen. Dit zijn met name supermarkten en winkels in de branche 'in/om Huis'.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een voorbeeld van een gemeente waar een de concentratie-aanpak leidt tot een toename van winkelmeters in het kernwinkelgebied en een afname daarbuiten, is Bergeijk. Hier zijn diverse verplaatsingen gerealiseerd naar het kernwinkelgebied.</li> <li>• Er zijn zorgen over het onder druk komen te staan van de detailhandelsstructuur door een potentiële verdere toename van supermarktmeters. Dit omdat deze ontwikkeling mogelijk ten koste gaat van de diversiteit van de centra (omdat kleine zelfstandigen niet mee kunnen in het geweld van de supermarkten), maar ook doordat vanwege een verzadiging van de markt voor supermarkten in De Kempen verdere uitbreiding van meters kan leiden tot sluiting van een supermarkt elders in De Kempen (bijvoorbeeld in een kernwinkelgebied).</li> </ul>
<p>Terughoudend zijn bij het toestaan van nieuwe winkelmeters buiten de kernwinkelgebieden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Initiatieven voor reguliere winkelbranches buiten het kernwinkelgebied worden in alle gemeenten meestal afgewezen. In een enkel geval biedt het kernwinkelgebied vastgoed-technisch geen mogelijkheden om een initiatief te faciliteren.</li> <li>• Verschillende gemeenten zijn geconfronteerd met toegestane detailhandelsmogelijkheden in bestemmingsplannen buiten de kernwinkelgebieden (harde plancapaciteit). De nieuwvestiging van Lidl Bergeijk op een locatie waar voormalig detailhandel gevestigd was is een voorbeeld. Hier had de gemeente planologisch-juridisch geen mogelijkheden de komst van Lidl tegen te houden. Wel heeft de gemeente zich in de planvorming terughoudend opgesteld wat betreft uitbreiding van detailhandelsmeters.</li> <li>• Verschillende supermarkten <u>buiten</u> de kernwinkelgebieden zijn in de afgelopen jaren uitgebreid. Daardoor is de concurrentiekracht van deze supermarkten versterkt, ten koste van de kernwinkelgebieden.</li> <li>• We constateren dat gemeenten de beleidsmatige wens voor het verminderen van plancapaciteit buiten de kernwinkelgebieden nog niet, dan wel zeer beperkt, vertaald hebben naar het actief schrappen van (onbenutte) meters buiten de kernwinkelgebieden. Hierdoor blijft er een risico op nieuwe toevoeging op beleidsmatig ongewenste plekken (en daarmee verstoring van het beleidsvoornemen te concentreren in kernwinkelgebieden).</li> </ul>
<p>Samen met het 'veld' werk maken van leegstand en vastgoedaanpak.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De meeste centra hebben sinds de Kempische detailhandelsvisie een upgrade gehad van de openbare ruimte of zijn (deels) heringericht. Ook zijn in diverse centra plannen in ontwikkeling (zoals in Reusel, Bladel en Bergeijk).</li> <li>• De vorm en mate waarin wordt samengewerkt met het 'veld' wisselt per gemeente. Structurele samenwerking gebeurt in diverse gemeenten mede via centrummanagement, zoals in Bergeijk en Bladel. Bij de ontwikkeling van centrumvisies zijn marktpartijen en inwoners breed betrokken. Voorbeelden van recente participatietrajecten zijn centrumvisie Reusel en Bladel, en de ontwikkeling van een dorpsvisie voor Hapert. In Eersel zijn ondernemers en vastgoedeigenaren momenteel beperkter aangehaakt.</li> <li>• De leegstands-aanpak is met name passief / op basis van een concreet initiatief van een vastgoedeigenaar. Bij een initiatief van transformatie van leegstaand vastgoed geven alle gemeenten aan dit te faciliteren, waarbij buiten het kernwinkelgebied meestal de detailhandelsbestemming tegelijkertijd wordt verwijderd.</li> <li>• Actief het gesprek aangaan met eigenaren van (leegstaande) panden over alternatieve invulling en wegnemen van ontwikkelrechten (niet ingevulde planologische meters) buiten de kernwinkelgebieden vindt nauwelijks plaats.</li> <li>• Het actief 'schrappen' van detailhandelsbestemmingen buiten de kernwinkelgebieden gebeurt miniem, met risico op planschade als grootste tegenargument. Bergeijk hanteert als enige gemeente in De Kempen een subsidieregeling om verplaatsing van winkels naar het kernwinkelgebied tot stand te krijgen.</li> </ul>
<p>Een gelijk speelveld voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen de kernwinkelgebieden is het planologisch speelveld voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen redelijk vergelijkbaar. Alle kernwinkelgebieden beschikken over een bestemming 'centrum' of 'gemengde' bestemming, waar veelal functies als detailhandel,</li> </ul>

	<p>horeca, kantoren en maatschappelijke functies mogelijk zijn. Desondanks kan niet elk initiatief overal landen. Voorbeeld is dat in de centra van Bladel en Reusel supermarkten specifiek bestemd zijn, dan wel gemaximeerd in oppervlakte of aantal. In de centra van Bergeijk en Eersel is dit niet het geval. Ook sportvoorzieningen, zoals fitness, zijn niet overal mogelijk. Meer sturen op een gebiedsgerichte aanpak, zoals de Omgevingswet beoogd, kan helpen ontwikkelingen op termijn te stimuleren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Buiten de kernwinkelgebieden komen definities in bestemmingsplannen niet altijd overeen. Bijvoorbeeld op bedrijventerreinen (ondergeschikt, nevenassortiment) en beroepen-aan-huis. Al met al is beleid voor branchevervaging niet overal gestroomlijnd.</li> </ul>
<p>Regionaal samenwerken door structureel overleg met de markt in de Regionale Retail Board en afstemming initiatieven met bovenlokale impact in bestuurlijke werkgroep.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De Regionale Retail Board, het platform voor marktpartijen en gemeenten, is opgericht en dient vooral voor kennisuitwisseling en delen leerervaringen. Het overleg wordt als nuttig bevonden.</li> <li>• Nieuwe winkelinitiatieven- en ontwikkelingen worden in de praktijk niet bestuurlijk afgestemd. Afstemmen blijft op het niveau van informeren en heeft een informeel en ad-hoc karakter. Hier liggen drie oorzaken aan ten grondslag: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is <u>onduidelijkheid</u> en er zijn verschillende meningen over welke winkelinitiatieven afgestemd dienen te worden. De huidige operationalisatie 'bovenlokale impact' geeft onvoldoende duidelijkheid voor alle partijen;</li> <li>- Er liggen <u>geen afspraken</u> over wat 'afstemmen' precies is;</li> <li>- Er is geen <u>structureel procesmoment- en werkwijze</u> ingericht waar afstemming plaats dient te vinden.</li> </ul> </li> </ul> <p>De Regionale Retail Board wordt niet gezien als geschikt overlegorgaan voor afstemming, omdat deze niet onafhankelijk is (o.a. door de aanwezigheid van lokale ondernemers). POHO RO/EZ wordt wel als geschikt orgaan gezien.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tegelijkertijd geven alle gemeenten aan afstemming belangrijk te vinden. Er is behoefte om met elkaar heldere kaders af te spreken. Vooral de grote dynamiek in de supermarktsector en het al ruime supermarktaanbod roept de vraag op wanneer het 'plafond' in de regio is bereikt.</li> <li>• Informatie-uitwisseling over de lokale uitvoering van de regionale detailhandelsvisie tussen gemeenten is beperkt. Er is onderlinge onduidelijkheid over beleidslijnen voor het beoordelen van initiatieven en het handhaven van het kernwinkelgebied daarbij. Dit kennisgebrek leidt tot enig wantrouwen jegens het beleid van de buurgemeenten. Alle gemeenten geven aan het van belang te vinden dat buurgemeenten dezelfde lijn hanteren wat betreft concentratie en handhaving van de kernwinkelgebieden.</li> </ul>

### Marktperspectief verder onder druk de komende jaren

Het economisch perspectief van detailhandel en centra in De Kempen komt de komende jaren verder onder druk te staan, zo blijkt uit de marktanalyse (zie hoofdstuk 3). De afgelopen jaren is deze trend al ingezet (9% afname van winkels sinds 2014). We verwachten dat de komende vijf jaar het aantal winkelmeters met 10 tot 15% afneemt. Dit maakt dat de huidige winkelleegstand structureler van aard wordt, en een toename te verwachten valt. Tegelijkertijd zijn centra van grote sociale meerwaarde en hebben ze een belangrijke lokale voorzieningsfunctie die samenhangt met brede leefbaarheidsvraagstukken. Er zijn desondanks volop kansen voor centra, kijkend naar transformatiemogelijkheden, nieuwe voorzieningen en centra en koppelingen met woonprogrammering. Dit vraagt om actieve sturing en beleid van lokale overheden.

### Centrale vraag: Redden we het richting de toekomst met de huidige uitgangspunten van de Kempische detailhandelsvisie of moet er nog meer gebeuren?

De uitgangspunten van de Kempische detailhandelsvisie bieden houvast voor de inzet op het behoud van de regionale detailhandelsstructuur en specifiek centra de komende jaren. Tegelijkertijd gaan marktontwikkelingen snel en staan centrumgebieden onder druk. Gelet op het samenspel tussen lokale uitvoering en regionale afspraken adviseren we de regionale detailhandelsafspraken te herijken, concretiseren en aan te scherpen, zodat deze maximaal bijdragen aan de uitvoering van (lokaal) beleid en het realiseren van vitale centra in De Kempen.

In navolgende paragraaf worden aanbevelingen gedaan.

## 2.2 Aanbevelingen voor vervolg

Op basis van onze bevindingen geven we vijf aanbevelingen voor vervolg.

### **Aanbeveling 1: Herijk Kempische detailhandelsvisie vanwege verslechtering markt en te vrijblijvende regionale kaders**

We constateren dat de winkelmarkt sinds 2015 structureel is verslechterd. Dit geldt specifiek voor centra, ook in De Kempen. In de Kempische kernwinkelgebieden is, ondanks het concentratiebeleid, in vijf jaar tijd de winkelleegstand toegenomen en het winkelaanbod verminderd. Dit heeft plaatsgevonden in een periode van economische hoogconjunctuur. Het behoud van de huidige detailhandelsstructuur is geen vanzelfsprekendheid richting de toekomst. Een deel van de kernwinkelgebieden moet mogelijk nog kleiner en bovendien is terughoudendheid geboden bij plannen en plancapaciteit buiten de kernwinkelgebieden.

Regionaal samenwerken op dit vlak blijft urgent en van meerwaarde. Immers, consumenten en retailers oriënteren zich regionaal: consumenten voor aankopen; retailers voor hun vestigingsstrategieën. De kwetsbare positie van de centrumgebieden richting de toekomst, maakt een gelijk regionaal speelveld voor initiatieven en een gestroomlijnd detailhandelsbeleid een randvoorwaarde voor vitale centra. De Kempische centra bevinden zich wat betreft verzorgingsbereik en reikwijdte in elkaars invloedssfeer. Winkeliniciatieven in de ene Kempen-gemeente, hebben direct impact op het functioneren van de detailhandelsstructuur van de nabijgelegen gemeente. Hierbij dient ook – conform de ‘Richtinggevende principes detailhandel’ van provincie Noord-Brabant – de ontwikkeling buiten De Kempen in ogenschouw genomen te worden. Ontwikkelingen buiten De Kempen kunnen namelijk impact hebben op de voorzieningenstructuur in De Kempen.

De uitgangspunten van de Kempische detailhandelsvisie (2015) worden breed onderstreept, maar behoeven aanscherping en verdieping. Bovendien geeft de vigerende Kempische detailhandelsvisie te weinig invulling aan de ‘Richtinggevende principes detailhandel’ van provincie Noord-Brabant (2019). Na vaststelling hebben de Kempen-gemeenten werk gemaakt van de centrumopgave. Regionale samenwerking en afstemming in De Kempen op het thema detailhandel en in bredere optiek de centrumaanpak, verdient gezien de opgaven nieuwe ‘schwung’. Noodzakelijk daarbij is het borgen van uitvoeringscapaciteit (op niveau van de gemeente en structureel afstemmingsoverleg regionaal).

Gelet op deze constatering vinden we het aan te bevelen de regionale detailhandelsvisie te herijken en aan te scherpen op een aantal aspecten.

### **Aanbeveling 2: Houd daarbij vast aan regionale concentratiebeleid en huidige structuur**

Toekomstbestendige centra zijn gebaat bij een compacte structuur en concentratie van (winkel)functies in dit compacte gebied. Dit is de inzet van de Kempische detailhandelsvisie en we adviseren nadrukkelijk het concentratiebeleid in stand te houden. Dit kan in specifieke gevallen, bijvoorbeeld wanneer een initiatiefnemer zich buiten de gewenste structuur wil vestigen, leiden tot voor frictie bij marktpartijen. Echter, bij een langdurige en consistente aanpak is het concentratiebeleid een succesvolle strategie.

De huidige Kempische structuur met daarin vijf hoofdcentra (Bergeijk, Bladel, Eersel, Hapert en Reusel) volstaat. Hapert is daarbij een aandachtsgebied mochten er veranderingen optreden in het winkelaanbod, met name vanwege de sterke afhankelijkheid van de supermarkten. Wel vraagt het concentratiebeleid om een kritische blik op de omvang van de kernwinkelgebieden, met name in Reusel en Hapert. Aan de randen van, en aan uitlopers van kernwinkelgebieden is nog een fors winkelaanbod in De Kempen. Dit zijn potentiële risicogebieden richting de toekomst die de kernwinkelgebieden zelf onder druk kunnen zetten. In de regionale aanpak dient perspectief geboden te worden voor plekken buiten de kernwinkelgebieden, bijvoorbeeld door transformatie naar andere functies (waaronder wonen) mogelijk te maken. Hiermee snijdt het mes aan twee kanten; enerzijds wordt de leegstand en/of voorraad detailhandel aangepakt en anderzijds zijn nieuwe inwoners aan de rand van de centra nieuwe consumenten die uitgaven doen in de centra. De herijking van de Kempische detailhandelsvisie met daarin afgebakende kernwinkelgebieden



biedt een goede basis voor het creëren van voorzienbaarheid op middellange termijn, en het verminderen van plancapaciteit buiten de kernwinkelgebieden.

Concentratiebeleid vraagt tot slot om een uniform planologisch kader, ook buiten de kernwinkelgebieden. Met name beleidsregels ten aanzien van ondergeschikte detailhandel en nevenassortiment op bedrijventerreinen en overige solitaire locaties, en beroepen-aan-huis zijn momenteel niet uniform in De Kempen. Een gelijk speelveld voor winkelinitiatieven in De Kempen is daarmee nog niet bereikt. Het opsporen van (risicogebieden met) harde plancapaciteit – die in potentie de positie van centra ondermijnen – is bovendien wenselijk. De recent gelanceerde ‘Handreiking Saneren Plancapaciteit’ biedt in dit kader een leidraad voor een uniforme regionale koers en strategie op dit aspect.

### Aanbeveling 3: Stem initiatieven structureel af

Het afstemmen van initiatieven met een bovenlokale impact is één van de uitgangspunten van de Kempische detailhandelsvisie. Tot op heden komt dit onvoldoende tot stand. Ook zijn initiatieven niet altijd ‘uit eerste hand’ bekend bij buurgemeenten. De Kempische detailhandelsvisie gaat uit van een structuur waarin er voor centra voldoende toekomstwaarde is geborgd en zo het lokale voorzieningenniveau op peil blijft. Nieuwe initiatieven met bovenlokale impact kunnen deze structuur op termijn onder druk zetten. Binnen De Kempen wordt verschillend gedacht over welke initiatieven af te stemmen en hoe het afstemmen vorm te geven. Door de Kempische detailhandelsvisie te herijken kunnen nieuwe afspraken hierover worden vastgelegd.

We adviseren te kiezen voor een eenduidig kader: het afstemmen van alle nieuwe initiatieven boven 250 m<sup>2</sup> wvo in De Kempen. Kortom, zowel initiatieven binnen als buiten de kernwinkelgebieden. Immers, ook initiatieven binnen de kernwinkelgebieden kunnen bovenlokale impact hebben. Dit betreft zowel uitbreiding als nieuwvestiging van winkels; en alleen initiatieven die binnen het huidige planologisch kader niet mogelijk zijn. Voor supermarkten geldt aanvullend dat elk initiatief met een beoogd winkelvloeroppervlak groter dan 800 m<sup>2</sup> wvo afgestemd dient te worden. Dit om gestapelde uitbreiding (onder 250 m<sup>2</sup> wvo) te voorkomen.

We adviseren deze initiatieven te behandelen tijdens een regulier bestuurlijk regionaal overleg (bv. het EZ/RO-overleg), waarbij gemeenten op voorhand volgens een vast format het initiatief indienen. Een mogelijkheid is om afstemming vorm te geven op basis van een advies, met mogelijkheid tot positief of negatief advies. Bij initiatieven die geen impact hebben op het functioneren van het eigen kernwinkelgebied (bijvoorbeeld voor Bergeijk centrum bij een verplaatsing van een supermarkt in Reusel) is onthouding mogelijk. Insteek bij afstemmen op basis van ‘advies’ is dat gemeenten primair verantwoordelijk blijven voor het beleid ten aanzien van ruimtelijke ordening. Het bespreken van initiatieven moet niet leiden tot vertraging in de planvorming. Vandaar dat het wenselijk is om in een vroeg stadium collega gemeenten te informeren over het initiatief. Zodra het plan richting gemeenteraad gaat is het formeel wenselijk om ook de buurgemeenten (of gemeenten in het verzorgingsgebied van de nieuwe ontwikkeling) te informeren / om een reactie te vragen. Wettelijk is dit ook geborgd in de uitgangspunten ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zonder regionale afstemming loopt een plan het risico onderuit te gaan). Bij een positieve reactie is hiermee de regionale afstemming geborgd. Indien er vragen zijn dan kan dit voorgelegd worden aan het bestuurlijk regionaal overleg. Via een vast format (zie navolgend voorbeeld) kunnen initiatieven worden voorgelegd aan de regiogemeenten.

**Figuur 1: Voorbeeld format voor afstemming initiatieven**

Thema	Toelichting
Locatie (incl. kaart / afbakening plan)	
Huidige planstatus in bestemmingsplan	
Huidige situatie (kwantitatief; o.a. omvang, leegstand, beschrijving initiatief)	
Huidige situatie (kwalitatief; o.a. leegstand, onderscheidend vermogen, reikwijdte plan, etc.)	
Ambitie van plannen	
Samenhang met lokaal en regionaal beleid	
Neveneffecten (bijvoorbeeld onderbouwing Ladder, verkeer, etc.)	



We constateren dat met name op het vlak van supermarkten sprake is van dynamiek. Uit de marktanalyse blijkt dat het bestedingsplafond richting de toekomst al is bereikt, ook zonder de diverse supermarktplannen die lopen. We constateren dat alle plannen plaatsvinden binnen de gewenste kernwinkelgebieden. Bovendien geldt voor een aantal initiatieven, zoals Albert Heijn Bergeijk, dat de plannen besluitvorming al vergevorderd is. We taxeren dat de (bestaande) plannen bijdragen aan de versterking van de kernwinkelgebieden en de boodschappenfunctie van de kernwinkelgebieden. Wel liggen risico's op achterliggende locaties bij achterblijvende supermarktbestemmingen. Dit vraagt om een vastgoedaanpak met betreffende pandeigenaren. Wat betreft supermarktinitiatieven is een mogelijkheid om als Kempen-gemeenten te besluiten een 'streep' te zetten onder de vier lopende supermarktinitiatieven (als zodanig 'akkoord'), en vanuit dit startpunt nieuwe initiatieven af te wegen en elkaar op de hoogte te houden over de voortgang van initiatieven.

#### **Aanbeveling 4: Betrek het 'veld' proactief in vastgoedaanpak**

In de afgelopen vijf jaar in het aantal winkels in De Kempen met circa 9% afgenomen. We verwachten dat deze daling de komende jaren doorzet. Dit maakt dat er op verschillende locaties leegstaand zal ontstaan. Nieuwe invulling van deze locaties door winkels buiten het kernwinkelgebied kan de positie van de kernwinkelgebieden ondermijnen. Risicogebieden zijn daarbij randen en uitlopers van kernwinkelgebieden, maar ook solitaire winkelpanden in de woonwijk of op een bedrijventerrein.

Om te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen voordoen adviseren we proactief in contact te treden met pandeigenaren. We constateren dat dit tot op heden vooral reactief (bij initiatief van de eigenaar zelf). We adviseren met deze eigenaren te onderzoeken wat perspectiefrijke invullingen zijn voor het vastgoed en gewenste ontwikkelingen te faciliteren. Ook herontwikkeling van vastgoed behoort hier tot de mogelijkheden, net als diverse financiële arrangementen (stedelijke kavelruil, verhandelbare rechten, stimuleringsubsidies). Voorop staat het verwijderen van de plantitel detailhandel op de betreffende locaties buiten de kernwinkelgebieden.

Vanuit het principe van 'de wortel en de stok' adviseren we tegelijkertijd om in de Kempen-regio met elkaar in te zetten op voorzienbaarheid. Dit kan bij vaststelling van herijkt regionaal detailhandelsbeleid. In dit geval worden alle kernwinkelgebieden op perceelniveau vastgesteld, en wordt het voornemen kenbaar gemaakt om bij structurele leegstand de detailhandelsbestemming op locaties buiten de kernwinkelgebieden te schrappen. We merken daarbij op dat onder de naderende Omgevingswet mogelijke planschaderisico's kleiner zijn.

Gezien de dynamiek in de regionale supermarktbranche, adviseren we naast samenwerking met vastgoedeigenaren, in te zetten op afspraken (bijvoorbeeld in de vorm van een convenant) met supermarktorganisaties wat betreft toekomstige verplaatsing- en uitbreidingsplannen. In dit geval dienen relocatiestrategieën gericht te zijn op versterking van de bestaande structuur, en specifiek de kernwinkelgebieden.

Hoe dan ook is samenwerking de sleutel tot succes, zeker in een krimpende winkelmarkt en specifiek centra waar meerdere functies zoals winkels, kantoren, wonen, horeca en cultuur samenkomen. Zonder samenwerking en afstemming werken partijen langs elkaar heen, is er weinig zicht op wederzijdse belangen en is het lastig om te komen tot een win-win situatie. De uitdaging is om – vanuit samenwerking - te zoeken naar oplossingen die enerzijds het algemeen (maatschappelijk) belang (een goed voorzieningenniveau en versterken leefbaarheid) en anderzijds het ondernemersbelang (een rendabele bedrijfsvoering met toekomstperspectief) dienen. Alleen door samen te werken kan uitvoering worden gegeven aan het beleid.

#### **Aanbeveling 5: Monitor ontwikkelingen in en buiten kernwinkelgebieden**

Om de urgentie en gezamenlijke verantwoordelijkheid van de beleidsvoornemens (versterking van de kernwinkelgebieden, verminderen van plancapaciteit buiten de kernwinkelgebieden) te bestendigen,

adviseren we om periodiek (bijvoorbeeld jaarlijks) marktontwikkelingen in De Kempen te monitoren. Dit betreft monitoring van leegstandcijfers, plancapaciteit voor detailhandel en consumentengedrag (passantentelling, koopstromen, bestedingen). Een deel van de monitoring, bijvoorbeeld waar het koopstromen betreft, kan in groter verband (bijvoorbeeld provinciaal) worden opgepakt. Ook verschaft de provincie regelmatig nieuwe data over winkelgebieden in Noord-Brabant.

We adviseren om zelf elke twee jaar de thermometer in de detailhandel van De Kempen te steken. Aangevuld met lokale data en kennis kunnen bestuurders op dat moment ook via een kort memo geïnformeerd worden over de cijfers, voortgang van het lokale en regionale beleid en uitvoering van concrete initiatieven. Dit helpt om de transparantie te vergroten en onderlinge samenwerking te versterken. Dichter op het vuur zitten zorgt er voor dat u sneller kunt schakelen. Tot slot is 'leren van elkaar' een belangrijk thema in regionale samenwerking. De Regionale Retail Board geeft hier deels invulling aan. Met name wat kennis en ervaringen delen over de lokale uitvoering van de Kempische detailhandelsvisie verdient een meer structurele plek te krijgen in de ambtelijke en bestuurlijke overleggen.

#### TOT SLOT: VOLGENDE STAP IN VERSTERKING CENTRA IN DE KEMPEN

Naast de aanbevelingen stellen we een aantal acties voor om lokaal mee aan de slag te gaan voor versterking van de Kempische centra:

- Koppelen woonprogrammering aan vastgoedopgave in centra.
- Toevoegen van wonen in het centrum benutten als kans om meer ruimtelijke kwaliteit te realiseren.
- Sociale meerwaarde van centra vergroten door gezamenlijke inzet in centra op evenementen en activiteiten, onderscheidende profilering en merkwaarde, communicatie en gastvrijheid.
- Samenwerking binnen de centra een meer structureel karakter te geven, bijvoorbeeld via centrummanagement (indien niet aanwezig) en vastgoed-tafels.
- Bestemmingsplannen nog flexibeler maken voor functies die centrumbeleving toevoegen.
- Huidige uitgangspunten detailhandelsbeleid onderdeel maken van Omgevingsvisie en Omgevingsplan.
- Kritische blik op omvang kernwinkelgebied richting de toekomst.
- Instellen van (financiële) arrangementen om marktpartijen te verleiden te investeren, zoals stedelijke kavelruil, verhandelbare rechten en subsidies (voor bijvoorbeeld verhuizing of transformatie).

# 3 Bijlage: Marktanalyse

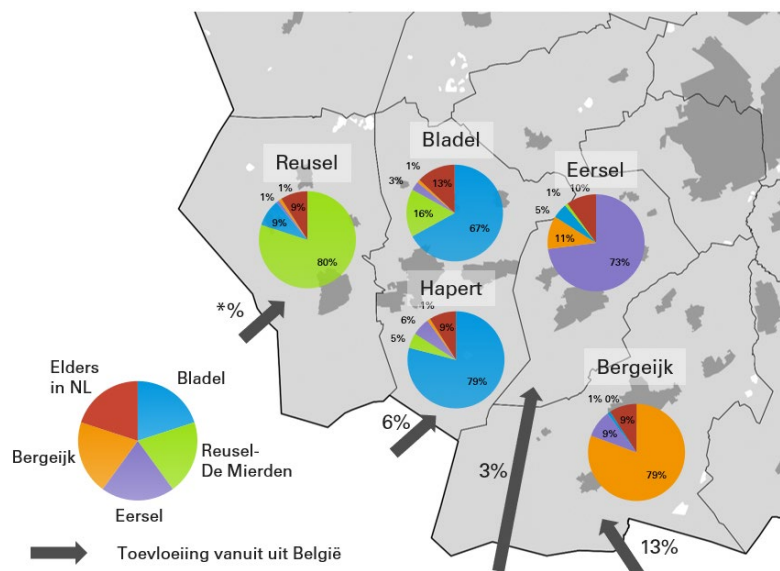
## 3.1 Sterke verwevenheid De Kempen bij consumentenaankopen

Het consumentengedrag is de afgelopen 10-20 jaar flink veranderd. In heel Nederland zien we dat gemeentegrenzen voor consumenten niet relevant zijn bij het doen van aankopen. Doordat consumenten in de loop der jaren steeds mobieler zijn geworden, zijn ze bereid verder te reizen voor een dagje of middag winkelen, maar ook voor supermarkten. Verzorgingsgebieden van centra overstijgen daardoor gemeentegrenzen, ook in kleine en middelgrote gemeenten.

De Kempen is hierop geen uitzondering. In onderstaande figuren geven we weer waar bestedingen in de diverse centra vandaan komen. De basis hiervoor is het koopstromenonderzoek dat is uitgevoerd in de MRE, maar ook in De Kempen zelf.

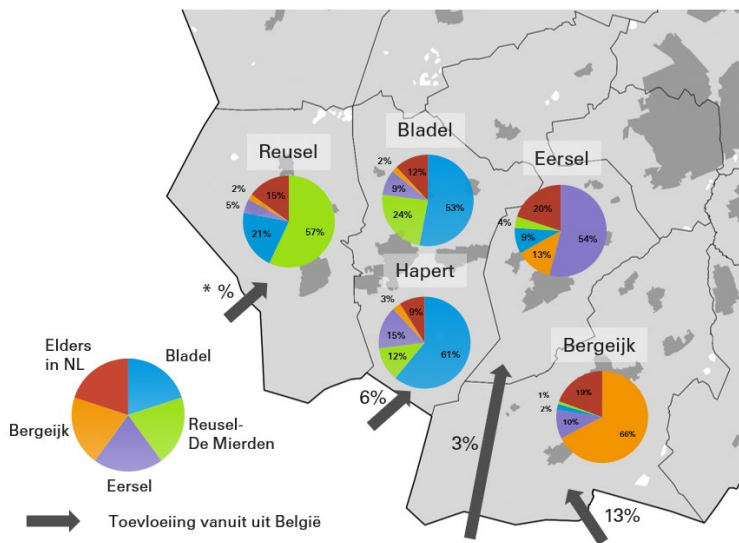
We zien dat in alle centra bestedingen –naast bestedingen van eigen inwoners – afkomstig zijn uit andere gemeenten in De Kempen. Voor niet-dagelijkse branches is dit het meest zichtbaar: in centrum Bladel komt bijvoorbeeld 35% van de bestedingen van inwoners uit andere gemeenten in De Kempen. Bergeijk staat hierin het meest op zichzelf (13% van niet-dagelijkse bestedingen van inwoners uit andere gemeenten). Voor dagelijkse branches (waaronder supermarkten) varieert dit van 10% tot 20%. Deze cijfers laten zien dat het voor inwoners van De Kempen zeer gebruikelijk is om te winkelen of boodschappen te doen in andere centra in De Kempen dan die in de eigen gemeente. Alle gemeenten in De Kempen profiteren van de instroom van bestedingen vanuit België en extra bestedingen door toeristen die gedurende het jaar verblijven in de regio. De toestroom van consumenten uit België zorgt voor een plus aan bestedingen variërend van 3% (gemeente Eersel) tot 13% (gemeente Bergeijk) voor de totale detailhandel.

**Figuur 2: Herkomst bestedingen 'dagelijkse' branches per centrum vanuit Nederland**



Bron: MRE, 2017; Ik Onderneem, 2018; Bewerking Stec Groep, 2020.

**Figuur 3: Herkomst bestedingen 'niet-dagelijkse' branches per centrum vanuit Nederland**



Bron: MRE, 2017; Ik Ondernem, 2018; Bewerking Stec Groep, 2020.

Huidige koopstromen in De Kempen zijn geen vaststaand gegeven. Door de verwevenheid van gemeenten in De Kempen is bij veranderend winkelaanbod en verschuivingen in kwaliteit (nieuwe onderscheidende toetreders, verbeteringen in centra, et cetera) te verwachten dat koopstromen wijzigen. In het sterk veranderende winkellandschap zijn centra extra gevoelig voor toenemende concurrentie van buurcentra. Immers: veel centra staan al onder druk. Bij regionale samenwerking staat in dit opzicht niet het concurreren, maar samen versterken centraal. Immers, elke gemeente heeft recht op een goed functionerend en aantrekkelijk centrum voor haar inwoners.

### 3.2 Aanbod: minder winkels in De Kempen, lichte toename winkelmeters buiten kernwinkelgebieden

#### Aantal winkels gedaald, winkelvloeroppervlak toegenomen sinds regionale detailhandelsvisie

Sinds de vaststelling van de Kempische detailhandelsvisie is het aantal winkels in De Kempen gedaald met circa 9% naar ruim 340 winkels. Deze daling ligt op landelijk niveau (tevens 9% in dezelfde periode). Het aanbod winkelmeters in regio De Kempen is juist toegenomen met 2%. Dit is een toename van ruim 2.100 m<sup>2</sup> vwo. Dit is sterker dan landelijk, waar de toename +0,4% was (gecorrigeerd voor inwonersgroei is er landelijk sprake van een afname van winkelmeters van -1,8%). De oorzaak van groei van winkelmeters in De Kempen ligt grotendeels in de dagelijkse branche. Met name bij supermarkten is het winkelvloeroppervlak sterk toegenomen in De Kempen. Afgaande op diverse supermarktplannen in de verschillende Kempen-gemeenten zet deze groei verder door. Naast supermarkten nam ook in de branche 'in/om huis' het aantal meters toe. Deze toename beperkt zich hoofdzakelijk tot een aantal initiatieven, zoals de uitbreiding van BAM wonen in Reusel en de verplaatsing en uitbreiding van Verhagen Electroservice van Reusel naar Bladel. In de branche Mode & Luxe is de afgelopen jaren juist een daling van winkelmeters te zien in De Kempen, namelijk bijna -1.600 m<sup>2</sup> vwo (-7,5%).

**Tabel 2: Ontwikkeling winkelvloeroppervlak naar branche sinds start regionale detailhandelsvisie**

	Totaal	Dagelijks	Mode/Luxe	Vrije tijd	In/om huis	Overig
Regio De Kempen	+2.136	+1.808	-1.594	-623	+1.589	956
Gemeente Bladel	+8	482	-1.777	-408	1.293	418
Gemeente Bergeijk*	+434	1.343	-87	122	-1.359	415
Gemeente Eersel	+138	107	-362	-196	306	283
Gemeente Reusel-De Mierden	+1.556	-124	632	-141	1.349	-160

Bron: Locatus, 2014; Locatus, 2019; Bewerking Stec Groep, 2020. \*De toename van winkelmeters 'dagelijks' en afname van winkelmeters 'in/om huis' betreft de komst van Lidl op de voormalige locatie van winkel Van Woerkom.

### Toename van winkelmeters buiten kernwinkelgebieden, lichte afname binnen kernwinkelgebieden

Concentratie van winkelmeters in de kernwinkelgebieden is een belangrijk uitgangspunt van de regionale detailhandelsvisie. We kijken daarom tevens naar de ontwikkeling van winkelmeters binnen en buiten de aangewezen kernwinkelgebieden (Bladel, Hapert, Bergeijk, Eersel en Reusel). We zien dat in De Kempen het aanbod winkelmeters buiten de kernwinkelgebieden is gestegen, terwijl het winkelaanbod binnen de kernwinkelgebieden juist is afgenomen. Uitzonderingen zijn de kernwinkelgebieden van Bergeijk en Reusel: daar steeg het winkelvloeroppervlak (met name als gevolg van de uitbreiding van Only for Men). Buiten de kernwinkelgebieden is alleen in Bergeijk het aantal winkelmeters (licht) gedaald.

**Tabel 3: Ontwikkeling winkelvloeroppervlak (excl. leegstand) in m<sup>2</sup> in en buiten kernwinkelgebieden**

	Kernwinkelgebied	Buiten kernwinkelgebied
<b>Regio De Kempen</b>	<b>-727</b>	<b>+2.863</b>
Gemeente Bladel	-799	807
Gemeente Bergeijk	+504	-70
Gemeente Eersel	-621	759
Gemeente Reusel-De Mierden	+189	1.367

Bron: Locatus, 2014; Locatus, 2019; Bewerking Stec Groep, 2020.

### Winkelleegstand stabiel sinds regionale detailhandelsvisie, toename leegstand in kernwinkelgebieden

Tot slot kijken we naar de ontwikkeling van de winkelleegstand in De Kempen. We constateren allereerst dat de winkelleegstand met 8,4% in De Kempen boven de gewenste frictieleegstand (5-6%) en boven landelijke cijfers ligt. Sinds de regionale detailhandelsvisie is de winkelleegstand nagenoeg stabiel gebleven. In dezelfde periode vond er landelijk een daling plaats van winkelleegstand naar 6,7%. Binnen De Kempen valt met name gemeente Bergeijk positief op: daar is de winkelleegstand het sterkst gedaald (met 3,6%-punt) en ligt de leegstand onder frictieniveau (4,4%). In gemeente Eersel is de winkelleegstand juist aanzienlijk gestegen (+5,8%-punt). De winkelleegstand is het hoogst in gemeente Reusel-De Mierden met 16,3%. Binnen de kernwinkelgebieden is de winkelleegstand sinds de vaststelling van de Kempische detailhandelsvisie juist gestegen (+1,3%-punt). Momenteel ligt de winkelleegstand in De Kempen op 9,2%. Het kernwinkelgebied van Reusel kent de hoogste winkelleegstand van 16%.

**Tabel 4: Leegstandspercentage 2019 (in winkelvloeroppervlak) en ontwikkeling sinds 2014**

	Kernwinkel- gebied 2019	Gemeente 2019	Ontwikkeling kernwinkelgebied sinds 2014	Ontwikkeling gemeente sinds 2014
Regio De Kempen*	9,2%	8,4%	Toename: 1,3%-punt	Toename: 0,1%-punt
Gemeente Bladel		5,9%		Afname: 1,9%-punt
... kernwinkelgebied Bladel	6,4%		Toename: 4,2%-punt	
... kernwinkelgebied Hapert	3,1%		Afname: 2,2%-punt	
Gemeente Bergeijk	9,7%	4,4%	Afname: 11,7%-punt	Afname: 3,6%-punt
Gemeente Eersel	12,9%	11,4%	Toename: 9,9%-punt	Toename: 5,8%-punt
Gemeente Reusel-De Mierden	16,0%	16,3%*	Toename: 5,4%-punt	Toename: 0,7%-punt

Bron: Locatus, 2014; Locatus, 2019; Bewerking Stec Groep, 2020. \* Excl. leegstaand pand Van Cranenbroek in Reusel (4.588 m<sup>2</sup> vvo).

### 3.3 Vraag: krimp in winkelmeters verwacht

Op basis van distributieplanologisch onderzoek (Stec Groep, 2020) maken we een (indicatieve) berekening van de verwachte ontwikkeling van winkelmeters in 2025. Dit doen we voor dagelijkse en niet-dagelijkse branches. We corrigeren bestedingen voor een verdere toename van het aandeel online bestedingen en hoogconjunctuur effecten. Deze bestedingscorrectie betreft -10% voor dagelijkse branches en -15% voor niet-dagelijkse branches. Specifiek voor supermarkten kan een mogelijke vestiging van Albert Heijn of Jumbo in België dichtbij de grens een dempend effect hebben op bestedingen in de Kempen-gemeenten. De komst van een dergelijke vestiging is momenteel nog niet bekend, en is daarom niet meegenomen in het distributieplanologisch onderzoek.

Uit distributieplanologisch onderzoek blijkt voor zowel dagelijkse als niet-dagelijkse branches een overaanbod van winkelmeters in De Kempen van respectievelijk 2.900 m<sup>2</sup> en 22.500 m<sup>2</sup> wvo. Afgezet tegen het huidige aanbod is dit een overaanbod van 12% in de dagelijkse branche en 27% in de niet-dagelijkse branche. Hierbij zijn lopende plannen voor verplaatsing en nieuwvestiging van detailhandel niet meegenomen. Ook onbenutte plancapaciteit (huidige planologische mogelijkheden voor vestiging en uitbreiding van detailhandel) niet meegenomen in dit distributieplanologisch onderzoek. Onderstaand gaan we dieper in op beide branches.

**Tabel 5: Distributieplanologisch onderzoek De Kempen 2025 op basis van huidige actieve winkelmeters**

	Dagelijks	Niet-dagelijks
Huidig winkelaanbod	25.000 m <sup>2</sup> wvo	83.600 m <sup>2</sup> wvo
<u>Draagvlak 2025</u>	<u>22.100 m<sup>2</sup> wvo</u>	<u>61.100 m<sup>2</sup> wvo</u>
Overaanbod in 2025	Minus 2.900 m <sup>2</sup> wvo (=12% overaanbod)	Minus 22.500 m <sup>2</sup> wvo (= 27% overaanbod)

Bron: Stec Groep, 2020.

#### Bij realisatie supermarktplannen kan overaanbod in potentie toenemen naar 24%

In alle Kempen-gemeenten spelen concrete supermarktinitiatieven voor verplaatsing en tegelijkertijd uitbreiding van supermarkten. Alle verplaatsingen zijn gericht op het kernwinkelgebied en passen daarmee in het beleidsstreven voor concentratie van detailhandel in de centra. Dit betreft de verplaatsing van Jumbo in Bladel, Jan Linders in Reusel, Albert-Heijn in Bergeijk en Lidl in Eersel (zie onderstaande tabel). In het geval van Bladel is het voornemen bij verplaatsing van Jumbo de supermarktbestemming te verwijderen. In de overige gevallen blijft volgens huidige informatie de supermarktbestemming op de achterblijvende locatie gehandhaafd. Dit betekent dat de plancapaciteit van supermarkten in De Kempen toeneemt. Naar schatting neemt deze plancapaciteit met circa 2.440 m<sup>2</sup> wvo toe. Wanneer alle achterblijvende locaties opnieuw worden ingevuld met supermarkten, betekent dat het overaanbod aan dagelijkse winkelmeters stijgt naar 24% in 2025. Hoewel invulling van alle achterliggende supermarktlocaties met nieuwe supermarkten waarschijnlijk niet reëel scenario is<sup>2</sup>, ligt hier een potentieel risico. Immers: een toename van supermarktmeters kan bestaande supermarkten onder druk zetten. Wanneer dit een supermarkt buiten de kernwinkelgebieden betreft, is dit beleidsmatig niet per direct een ongewenste situatie. Wanneer dit een supermarkt binnen de kernwinkelgebieden betreft, kan hierdoor het kernwinkelgebied onder druk komen te staan.

<sup>2</sup> Een aantal argumenten maakt invulling van alle achterliggende supermarktlocaties onwaarschijnlijk: voor extra supermarkten in De Kempen is nauwelijks afzetmarkt meer (waardoor nieuwe supermarktpartijen zich minder snel melden), de achterliggende locaties hebben een beperkte omvang waardoor het oppervlakte voor een moderne supermarkt te klein is, er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden op deze locaties en er is vaak beperkte parkeergelegenheid.



**Tabel 6: Overzicht plannen (indicatie) voor verplaatsing van supermarkten in De Kempen**

Plan	Omvang nieuwe supermarkt (m <sup>2</sup> vvo)	Plan voor huidige locatie supermarkt	Totale toename plancapaciteit supermarkt (m <sup>2</sup> vvo)
Verplaatsing Jumbo Bladel naar Posthof-locatie	1.300 m <sup>2</sup> vvo <sup>3</sup>	Insteek van gemeente Bladel is om de plancapaciteit supermarkt op de huidige locatie te verwijderen.	+ 460 m <sup>2</sup> vvo <sup>4</sup>
Verplaatsing Albert Heijn Bergeijk naar Hof-Noord <sup>5</sup>	1.275 m <sup>2</sup> vvo	Supermarktbestemming op huidige locatie blijft gehandhaafd	+ 80 m <sup>2</sup> vvo <sup>6</sup>
Verplaatsing Jan Linders Reusel naar zuidelijk deel Markt	1.200 m <sup>2</sup> vvo (op basis van schatting)	Achterste deel winkelruimte wordt omgebouwd naar woningbouw, supermarkt bestemming blijft gehandhaafd	+ 700 m <sup>2</sup> vvo (op basis van schatting) <sup>7</sup>
Verplaatsing Lidl naar voormalig pand Rabobank.	1.200 m <sup>2</sup> vvo (op basis van schatting)	Supermarktbestemming op huidige locatie blijft gehandhaafd	+1.200 m <sup>2</sup> vvo (op basis van schatting)

**Verdieping dagelijkse branche: plafond bestedingsdraagvlak supermarktmeters al bereikt**

We hebben berekend op basis van distributieplanologisch onderzoek dat voor de dagelijkse branche (waaronder supermarkten) in De Kempen het plafond voor bestedingsdraagvlak is bereikt. De benodigde rendabele omzet bij uitbreidingsmeters voor supermarkten wordt kortom 'afgesnoept' van bestaande supermarktmeters in De Kempen. Dit hoeft niet direct te leiden tot sluiting van supermarkten, wel neemt dit risico toe bij 'nieuwe' supermarktmeters. Ook constateren we dat vergeleken met landelijke cijfers het supermarktaanbod in De Kempen bovengemiddeld is<sup>8</sup>. Gezien de rol van supermarkten als trekkers van de verschillende centra in De Kempen, staat behoud van supermarktaanbod in de kernwinkelgebieden voorop. Tegelijkertijd worden alle gemeenten in De Kempen confronteert met supermarktinitiatieven. De concurrentiestrijd in De Kempen uit zich in een groot aantal supermarktplannen, met zowel nieuwvestiging, verplaatsing als uitbreiding van bestaande vestigingen. Een deel van deze plannen is al gerealiseerd.

**DYNAMIEK IN SUPERMARKTBANCHE, ZOWEL LANDELIJK ALS IN DE KEMPEN**

In een branche met grote financiële belangen (jaarlijkse omzet van €37 miljard, 10% omzetgroei in afgelopen 5 jaar) doen supermarktorganisaties haar uiterste best marktpositie te behouden of versterken. Snelgroeiende formules als Lidl en Jumbo hebben de afgelopen 10 jaar flink aan marktpositie gewonnen, waardoor concurrerende formules op scherp staan. Diverse formules (zoals Aldi) zijn momenteel bezig met een ombouw van winkels en uitbreiding van de winkelportefeuille. Ook in De Kempen zijn supermarkten in flinke concurrentiestrijd om het vergroten van marktaandeel. Dit is goed verklaarbaar. Jaarlijks wordt in de supermarktbranche in De Kempen circa €160-165 miljoen omgezet. Bovendien oriënteren inwoners in De Kempen zich over de gemeentegrens voor supermarktaankopen, zo concludeerden we eerder al. We hebben berekend dat jaarlijks €25 miljoen (16%) supermarktbesteding door inwoners in De Kempen gebeurd in andere gemeente in De Kempen. Daarnaast zijn supermarkten in De Kempen een aantrekkelijk alternatief voor Belgen dichtbij de grens. Er is kortom voor supermarkten een groot 'zwevend' omzetpotentieel in De Kempen. Supermarktformules spelen hierop in. In onderstaande koopcirkels geven we (indicatief) weer waar het grootste deel van de omzet van de betreffende supermarkten wordt behaald. In de verschillende koopcirkels te zien dat er veel overlap plaatsvindt tussen kernen en gemeentegrenzen, met name tussen Reusel/Bladel, Bladel/Hapert, Hapert/Eersel en in mindere mate Eersel/Bergeijk.

<sup>3</sup> De omvang van de beoogde supermarkt is circa 1.800 m<sup>2</sup> vvo. Op basis van de NEN-2580 richtlijnen is dit circa 1.300 m<sup>2</sup> vvo.

<sup>4</sup> Schatting op basis van beoogde omvang (1.300 m<sup>2</sup> vvo) minus huidige omvang Albert Heijn (840 m<sup>2</sup> vvo).

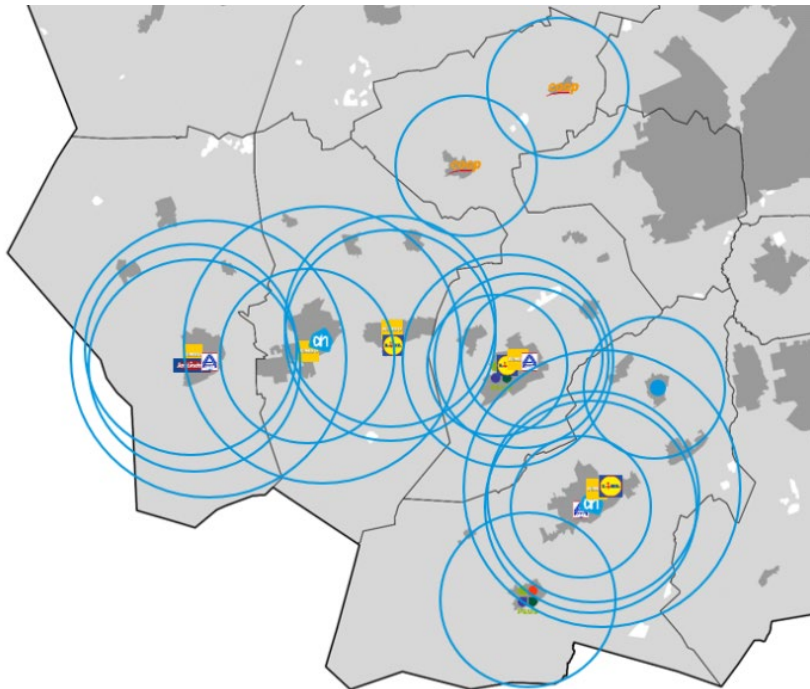
<sup>5</sup> Gemeente Bergeijk zet met de verplaatsing van Albert Heijn naar Hof Noord (in het kernwinkelgebied) in op versterking van het centrum voor de middellange termijn. Dit is conform de uitgangspunten van de regionale detailhandelsvisie De Kempen en de centrumvisie Bergeijk.

<sup>6</sup> Er wordt een supermarkt beoogd van 1.800 m<sup>2</sup> vvo. Op de grond van het voorheen vigerende bestemmingsplan is ter plaatse reeds een supermarkt toegestaan van in totaal 1.692 m<sup>2</sup> vvo. Daarmee is sprake van een toevoeging van 108 m<sup>2</sup> vvo (= circa 80 m<sup>2</sup> vvo).

<sup>7</sup> Volgens de plannen wordt een deel van het huidig supermarktpand (achterkant) getransformeerd tot woningen. We schatten dat dit 500 m<sup>2</sup> vvo van het huidig pand betreft.

<sup>8</sup> Zo ligt het supermarktaanbod in De Kempen op 274 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners, tegenover 268 m<sup>2</sup> vvo landelijk.



**Figuur 4: Koopcircels\* supermarkten De Kempen**

Bron: Stec Groep, 2020. \*Koopcirkel: indicatieve straal waarbinnen circa 95% van de Nederlandse omzet door de betreffende supermarkt wordt gehaald. De koopcircels zijn gebaseerd op referenties.

### **Verdieping niet-dagelijkse branche: afname winkelmeters zet versneld door, reken op 10-15% tot 2025**

In de afgelopen vijf jaar in het winkelvloeroppervlak in niet-dagelijkse branches in De Kempen licht afgenomen (-1,3%), met name in de branche Mode & Luxe. Op basis van distributieplanologisch onderzoek verwachten we dat deze afname versneld doorzet. De niet-dagelijkse branches zijn de afgelopen jaren geconfronteerd met een flinke verschuiving van bestedingen in fysieke winkels naar webshops. Deze effecten zijn deels gecompenseerd door de economische hoogconjunctuur. Naar verwachting neemt het aandeel online bestedingen verder toe, terwijl de economie de komende vijf jaar afkoelt. We verwachten daarom een versnelde afname van winkelmeters in niet-dagelijkse branches, zowel binnen als buiten de kernwinkelgebieden. We gaan uit van een afname van 10-15% winkelvloeroppervlak voor de komende vijf jaar. Voor winkels in de niet-dagelijkse branche met voldoende onderscheidend vermogen (bijvoorbeeld: lokaal verankerd, sterk productaanbod, goede service, specialisatie, et cetera) is volop potentie.

## **3.4 Conclusies voor Kempische centra**

Wat betreft de Kempische centra concluderen we het volgende:

- De kernwinkelgebieden in De Kempen beschikken over een relatief ruim winkelaanbod. Positief is dat in vrijwel alle kernwinkelgebieden twee supermarkten gevestigd zijn, waardoor de kernwinkelgebieden beschikken over belangrijke dragers. Winkelleegstand blijft in alle kernwinkelgebieden een uitdaging, mede gezien de toename in de afgelopen jaren. Het winkelaanbod buiten de kernwinkelgebieden is relatief fors. Richting de toekomst liggen er kansen meer in te zetten op concentratie van supermarkten en andere detailhandelsvestigingen in de kernwinkelgebieden.
- Over de brede linie ligt de uitdaging voor de Kempische centra om tot meer functiemix te komen (wonen, maatschappelijk, sport, cultuur, voorzieningen, et cetera). Deze functiemix komt momenteel vooral tot stand dankzij een toename van horeca. We verwachten richting de toekomst dat deze groei afvlakt. Verdere groei zal bestaan uit maximaal enkele horecavestigingen in het centrum. Wat betreft functiemix is de koppeling met wonen in centra (hoogbouw, wonen boven winkels en aan randen van centra) in het algemeen het meest haalbaar en economisch rendabel, gezien de marktdruk in dit segment en directe positieve effecten op voorzieningen in het winkelgebied zelf.

- Het economisch draagvlak voor de winkelfunctie neemt de komende jaren eerder af dan toe. De kernwinkelgebieden in De Kempen beschikken over relatief groot aandeel online gevoelige branches, waaronder mode. Dit maakt dat de centra extra kwetsbaar zijn bij een verdere toename van online bestedingen. Ook valt in vrijwel alle kernwinkelgebieden op dat het winkelaanbod relatief monotoon (veel filiaalbedrijven) is, ook in vergelijking met andere winkelgebieden in de regio en Nederland. Juist in deze groep zijn de afgelopen jaren veel winkelfaillissementen gevallen, plus zijn retailers volop bezig met relocatie strategieën (minder winkels op minder plekken). Al met al is behoud van het huidige winkelaanbod geen vanzelfsprekendheid.