



# Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Supermarktvisie**  
Gemeente Bladel  
Definitief



# colofon

projectnaam  
**Supermarktvisie**

datum  
**10 mei 2022**

projectnummer  
**P05642**

opdrachtgever  
**Gemeente Bladel**

BRO  
projectleider  
**FSi**

projectteam  
**ROs, RKo**

bron kapt  
**BRO**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
+31 (0)411 850 400  
info@bro.nl  
www.bro.nl



|          |                                   |           |
|----------|-----------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                  | <b>4</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                        | 4         |
| 1.2      | Aanpak                            | 4         |
| 1.3      | Resultaat                         | 4         |
| <br>     |                                   |           |
| <b>2</b> | <b>Beleid en onderzoek</b>        | <b>5</b>  |
| 2.1      | Provinciaal beleid                | 5         |
| 2.2      | Regionaal beleid en onderzoek     | 5         |
| 2.3      | Gemeentelijk beleid en onderzoek  | 6         |
| <br>     |                                   |           |
| <b>3</b> | <b>Trends en ontwikkelingen</b>   | <b>8</b>  |
| 3.1      | Landelijke trends                 | 8         |
| 3.2      | Lokale ontwikkelingen             | 9         |
| <br>     |                                   |           |
| <b>4</b> | <b>Analyse huidige situatie</b>   | <b>11</b> |
| 4.1      | Consumentendraagvlak              | 11        |
| 4.2      | Analyse dagelijks aanbod          | 13        |
| <br>     |                                   |           |
| <b>5</b> | <b>Behoefte dagelijks aanbod</b>  | <b>20</b> |
| 5.1      | Distributieplanologisch onderzoek | 20        |
| 5.2      | Koopstromen                       | 20        |
| 5.3      | Economisch functioneren           | 20        |
| 5.4      | Kwalitatieve behoefte             | 21        |
| <br>     |                                   |           |
| <b>6</b> | <b>Visie</b>                      | <b>22</b> |
| 6.1      | Uitgangspunten                    | 22        |
| 6.2      | Toekomstige structuur             | 24        |
| 6.3      | Twee bevolkingsgroeiscenario's    | 25        |
| 6.4      | Scenario autonome groei           | 25        |
| 6.5      | Scenario schaalsprong             | 27        |
| 6.6      | Conclusie                         | 29        |

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <b>Bijlage 1: Benchmarkcentra</b> | <b>31</b> |
|-----------------------------------|-----------|

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| <b>Bijlage 2: Begrippen en definities</b> | <b>32</b> |
|-------------------------------------------|-----------|

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Bladel heeft al langere tijd behoefte aan een geactualiseerd, integraal beleid voor supermarkten in reactie op uitbreidingswensen van lokale supermarkten. Diverse supermarkten hebben behoefte aan uitbreiding, maar de gemeente heeft op dit moment geen eenduidig of samengevoegd supermarktbeleid. Hierdoor ontbreken duidelijke kaders voor verzoeken om uitbreidingsruimte. Om gemeentebreed adequaat in te kunnen spelen op huidige en toekomstige supermarktinitiatieven die passen binnen de beleidsdoelen van de gemeente is behoefte aan een visie voor supermarktontwikkelingen binnen de hele gemeente.

BRO is gevraagd om inzicht te bieden in het functioneren van het dagelijks aanbod (zie bijlage voor begrippen en definities) met specifieke aandacht voor supermarkten, de eventuele marktruimte in de dagelijkse sector en specifiek supermarkten, al dan niet een beoordeling en/of gradatie van de verschillende supermarktformules, evenals inzicht in de beste locaties voor supermarkten, beredeneerd vanuit structuur als geheel. Tot slot is BRO gevraagd om op basis van de voornoemde analyse een voorstel te doen om te komen tot een supermarktvisie.

## 1.2 Aanpak

Het onderzoek om te komen tot een nieuwe supermarktvisie is opgedeeld in twee fases:

1. **Analyse / desk research:** in deze fase is een kwalitatieve analyse gemaakt van de huidige structuur en een kwantitatieve analyse van het economisch functioneren en de toekomstige marktruimte in Bladel en Hapert. De analyse biedt het kwantitatieve en kwalitatieve kader waarbinnen supermarktontwikkelingen plaats kunnen vinden. De analyse is onderbouwd met onder meer vraag- en aanbodanalyses, leegstandsanalyses, benchmarkanalyses, vigerend beleid, trends en ontwikkelingen en koopstromen

2. **Uitwerking visie:** op basis van de analyse, afstemming met de gemeente en input van de voornaamste stakeholders (zie hieronder) én vanuit het kwantitatieve kader en kwalitatieve overwegingen is een visie opgesteld voor de toekomstige supermarktstructuur binnen de gemeente Bladel.

### Participatie stakeholders

De visie is mede tot stand gekomen met input van de voornaamste stakeholders.

- **Supermarkten:** er hebben individuele gesprekken plaatsgevonden met de ondernemers van bestaande supermarkten binnen de gemeente Bladel: Albert Heijn, Jumbo Bladel, Jumbo Hapert en Lidl.
- **Initiatiefnemer supermarkt Posthof-locatie:** tevens heeft een gesprek plaatsgevonden met de initiatiefnemer van de supermarkt op de Posthof-locatie.
- **Centrummanagement Bladel en MKB Hapert:** beide partijen zijn eveneens betrokken middels een gezamenlijk gesprek.
- **Inwonerspanel:** inwoners van de gemeente Bladel hebben middels een inwonerspanel input kunnen leveren over behoefte en wensen met betrekking tot supermarkten.

## 1.3 Resultaat

- Het eindresultaat is een onderzoek naar en een visie op de kwantitatieve en kwalitatieve mogelijkheden voor uitbreiding én de gewenste ontwikkeling van het supermarktaanbod in de gemeente Bladel. De consumentenverzorging en versterking van de structuur staat hierbij voorop.
- Het rapport geeft een concreet advies en vormt een toetsingskader voor de huidige en toekomstige initiatieven van supermarkten binnen de gemeente Bladel en dan specifiek voor de kernen Bladel en Hapert.



Gemeente Bladel heeft behoefte aan een visie voor supermarkten



De visie fungeert als kader om in te spelen op supermarktontwikkelingen

## 2 Beleid en onderzoek

### 2.1 Provinciaal beleid

De Brabantse regio's en gemeenten hebben gezamenlijk afspraken gemaakt ten aanzien van detailhandel en centrumgebieden. Zo zet de provincie in op compacte winkelgebieden en het terugdringen van winkelleegstand. De provincie Noord-Brabant heeft enkele richtinggevende principes opgesteld, die op hoofdlijnen ingaan op de beoogde ontwikkeling van detailhandel en centrumontwikkelingen in Brabant, waaronder<sup>1</sup>:

- Concentratie van detailhandel en het voorkomen van verspreide bewinkeling.
- Nieuwe detailhandelsontwikkelingen alleen in of aansluitend aan perspectiefrijke winkelgebieden.
- Nieuwe detailhandelsontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van de (beoogde/gewenste) detailhandelsstructuur.
- Ontwikkelingen worden beoordeeld op de impact op omliggende gemeenten en dienen met deze gemeenten afgestemd te worden.

### 2.2 Regionaal beleid en onderzoek

#### Regionale detailhandelsvisie Metropoolregio Eindhoven (2015)

In de regionale detailhandelsvisie van de Metropoolregio Eindhoven schets de regio haar ambities ten aanzien van detailhandel<sup>2</sup>.

- Het is van belang om de regionale en bovenregionale aantrekkingskracht van de regio te versterken en te zorgen voor een excellent basisvoorzieningenniveau.
- Uitgangspunt voor het versterken van de detailhandelsstructuur is het clusteren van detailhandel. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen vinden in principe plaats in concentratiegebieden.
- Een gevarieerd supermarktaanbod is van belang voor de vitaliteit van centra. Daarbij is het van belang de ruimtelijk-functionele relatie met andere winkels en voorzieningen te optimaliseren. Supermarkten dienen in beginsel zo veel mogelijk in centra te worden gevestigd. Tegelijkertijd is het ook van belang om supermarkten zo veel mogelijk te faciliteren ten aanzien van onder meer bereikbaarheid en parkeren.

#### Regionale visie detailhandel de Kempen (2015)

Detailhandel in de Kempen staat onder druk. In de regionale visie schetst de regio haar visie ten aanzien van detailhandel<sup>3</sup>:

- De Kempen-gemeenten streven ernaar om de leefbaarheid op peil te houden met een substantieel voorzieningenniveau.
- Winkels voor dagelijkse boodschappen worden bij voorkeur gevestigd in kernwinkelgebieden of in de kleine kernen.
- Supermarkten spelen een cruciale rol voor de leefbaarheid in kleine kernen. Wanneer vestiging in kernwinkelgebieden niet mogelijk is, bieden aanloopstraten uitkomst. Dagelijkse winkels op andere locaties (solitair, woonwijk of bedrijventerrein) zijn niet wenselijk, mits daar een zwaar ruimtelijk argument tegenover staat.
- Supermarkten in de kleine kernen hebben een omvang van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> wvo.

Specifiek met betrekking tot de gemeente Bladel is het volgende aangegeven:

- Het detailhandelsaanbod in de gemeente Bladel wordt omschreven als het meest compleet en uitgebreid.
- Het centrum van Bladel wordt geduid als een regionaal verzorgend centrum. Het centrum van Hapert is een subregionaal verzorgend centrum. Beide centra behoren tot de vijf kernwinkelgebieden (Bladel, Hapert, Reusel, Eersel en Bergeijk).

#### Mid-term review Kempische detailhandelsvisie (2020)

In de mid-term review wordt de detailhandelsvisie uit 2015 tegen het licht gehouden<sup>4</sup>. In de review wordt onder meer het volgende benoemd:

- Het draagvlak voor detailhandel, en supermarkten in het bijzonder, staat steeds meer onder druk. Als gevolg van een toename van supermarktmeters (en initiatieven hiervoor) is dit een belangrijk aandachtspunt voor het vervolg.
- De toename van supermarktmeters kan de detailhandelsstructuur potentieel verder onder druk zetten. De toename van supermarktmeters gaat mogelijk ten koste van de diversiteit in centra (afname versspeciaalzaken), maar ook doordat de markt verzadigd is wat op termijn kan leiden tot sluiting van supermarktaanbod (bijvoorbeeld in kernwinkelgebied).
- Verschillende supermarkten buiten de kernwinkelgebieden zijn in de afgelopen jaren uitgebreid. De concurrentiekracht van deze supermarkten is versterkt en dit gaat ten koste van de kernwinkelgebieden.
- In alle gemeenten spelen concrete supermarktinitiatieven voor verplaatsing en/of uitbreiding. Indien achterblijvende locaties opnieuw

<sup>1</sup> Provincie Noord-Brabant (2019), Richtinggevende principes detailhandel

<sup>2</sup> Metropoolregio Eindhoven (2015), Regionale detailhandelsvisie Metropoolregio Eindhoven

<sup>3</sup> Stec Groep (2015), Regionale visie detailhandel De Kempen

<sup>4</sup> Stec groep (2020), Mid-term review Kempische detailhandelsvisie

worden ingevuld, ontstaat een overaanbod aan dagelijkse winkelmeters. Hoewel niet altijd even reëel, ligt hier wel een potentieel risico.

- Aanbevolen wordt om supermarktontwikkelingen groter dan 800 m<sup>2</sup> af te stemmen in een bestuurlijk regionaal overleg binnen De Kempen.
- Gezien de dynamiek binnen de supermarktbranche wordt verder geadviseerd om afspraken te maken met supermarktorganisaties wat betreft toekomstige verplaatsing- en uitbreidingsplannen. Verplaatsing en uitbreiding dienen gericht te zijn op het versterking van de bestaande structuur en specifiek de kernwinkelgebieden.

#### **Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (2022)**

Samen met 21 regiopartners (gemeenten, de provincie Noord-Brabant en waterschappen De Dommel en Aa en Maas) is gewerkt aan een gezamenlijke ontwikkelstrategie van de Brainport als agglomeratie met een nationale mainport<sup>5</sup>.

- In de huidige prognoses en afspraken wordt uitgegaan van circa 73.000 woningen in de periode tot 2040. Een groot deel daarvan (circa 62.000) zal in het Stedelijk Gebied Eindhoven belanden. Voor De Peel, De Kempen en de A2-subregio is de verwachte behoefte aan extra woningen voor de periode tot 2040 nog niet bepaald.

#### **Ontwikkelstrategie De Kempen (2021)**

De ontwikkelstrategie De Kempen maakt duidelijk hoe de regio een bijdrage levert aan de grotere opgaven op het gebied van verstedelijking en bereikbaarheid voor de Brainportregio<sup>6</sup>.

- Gezien de migratiecijfers van de afgelopen jaren is het reëel om voor de toekomstige woningbehoefte rekening te houden met een extra woningbehoefte ten opzichte van de provinciale raming.

### **2.3 Gemeentelijk beleid en onderzoek**

#### **Verkenning haalbaar programma Bladel-centrum (2018)**

Dit rapport van DTNP geeft inzicht in het haalbare winkel- en horecaprogramma voor het centrum van Bladel<sup>7</sup>. De belangrijkste conclusies zijn als volgt:

- Versteving van de boodschappenbasis is kansrijk en gewenst om het centrum ook in de toekomst relevant te houden. Idealiter wordt de uitbreidingsruimte ingezet om het supermarktaanbod te versterken, door nieuwvestiging dan wel uitbreiding van bestaand aanbod.
- Nieuwvestiging heeft de voorkeur en biedt de kans om discountsegment toe te voegen. Bij uitbreiding van het bestaand aanbod krijgt het centrum twee gelijkwaardige moderne full-service supermarkten.
- Nieuwvestiging of uitbreiding heeft beperkt effect op Hapert. Wanneer het supermarktaanbod echter substantieel vergroot, bijvoorbeeld met een vijfde supermarkt, zijn er wel verdringingseffecten te verwachten.

#### **Centrumvisie: Bladel naar 2040 (2018)**

De centrumvisie beschrijft de beoogde ontwikkelrichting van het centrum voor de komende tien à twintig jaar<sup>8</sup>. Verder biedt centrumvisie kaders om verschillende initiatieven te beoordelen. Ten aanzien van supermarkten is het volgende benoemd:

- Een kans voor het centrum van Bladel is versterking van het supermarktaanbod, door een nieuwvestiging of uitbreiding van bestaand aanbod.
- In de centrumvisie worden vier toekomstperspectieven geschetst. In alle perspectieven spelen supermarkten een nadrukkelijke rol voor het centrum van Bladel. Op basis van de vier perspectieven is uiteindelijk één visie opgesteld.
- De supermarkten vormen ankers binnen het centrumgebied en moeten goed toegankelijk zijn. De locatie en hoeveelheid supermarkten moet in evenwicht zijn met vraag en aanbod.
- De Jumbo op de huidige locatie (Gindrapassage) valt buiten het kernwinkelgebied. Nieuwe supermarkten en eventuele uitbreidingen liggen, volgens een haltermodel, goed bereikbaar aan het Marktpllein met een entree naar het plein gericht, of aan het andere uiteinde van het haltermodel waar Albert Heijn is gevestigd.

#### **Stedenbouwkundige visie Centrum van Hapert (2021)**

Als onderdeel van de omgevingsvisie is een stedenbouwkundige visie opgesteld voor centrumgebied van Hapert<sup>9</sup>. In de visie staat beschreven dat het kernwinkelgebied van Hapert een concentratie is van detailhandel, sociaal-culturele voorzieningen, het gezondheidscentrum en horeca.

#### **Advies (stedenbouwkundige) centrumvisie Hapert (2022)**

In dit document geeft de Provinciale Adviescommissie voor Retail en Transformatie een advies over het stedenbouwkundige visie voor het centrum van Hapert<sup>10</sup>. De voornaamste conclusies zijn als volgt:

<sup>5</sup> BMC (2022), Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant

<sup>6</sup> Samenwerking Kempengemeenten, Waterschap de Dommel en Provincie Noord-Brabant (2021), Ontwikkelstrategie De Kempen

<sup>7</sup> DTNP (2018), Verkenning haalbaar programma Bladel-Centrum

<sup>8</sup> De Zwarte Hond (2018), Centrumvisie: Bladel naar 2040

<sup>9</sup> OD205 (2021), Stedenbouwkundige visie centrum van Hapert

<sup>10</sup> Provinciale adviescommissie voor retail en transformatie (2022), Advies stedenbouwkundige visie centrum Hapert

- Binnen de Kempen en de eigen gemeente functioneert het centrum van Hapert vooral als een boodschappencentrum, met een sterk accent op winkels in de dagelijkse sector.
- In 2018 beveelt DTNP aan om de ruimte, indien beschikbaar, te gebruiken voor versterking van het supermarktaanbod.
- De adviescommissie oordeelt dat, vergeleken met vergelijkbare kernen, de supermarkten in Hapert aan de kleine kant lijken. Aanbevolen wordt om de toekomstvisie van de supermarkten te verkennen.

#### **Economische effectrapportage centra Bladel en Hapert (2020)**

In 2020 heeft Stec Groep voor de centra van Bladel en Hapert een economische effectenrapportage opgesteld<sup>11</sup>. De economische effectenrapportage gaat in op de vraag hoe de centrumgebieden er nu voor staan. De belangrijkste bevindingen voor het centrum van Bladel zijn als volgt:

- Het centrum van Bladel is het grootste winkelgebied in De Kempen en heeft een sterke regionale functie.
- Vergeleken met benchmarkcentra is het aantal supermarktmeters relatief ruim. De overige dagelijkse winkelmeters zijn vergelijkbaar.
- Voor de Jumbo zijn plannen voor een mogelijke verplaatsing naar de Posthoflocatie. Na de mogelijke verplaatsing van de Jumbo ontstaan twee duidelijke ankerpunten en beschikt het centrum over twee up-to-date supermarkten met moderne maatvoering. Bij verplaatsing van Jumbo is het een aandachtspunt om de verbinding tussen de Posthoflocatie en de Sniederslaan zo optimaal mogelijk in te richten.

De belangrijkste bevindingen voor het centrum van Hapert zijn als volgt:

- Het centrum van Hapert beschikt over een ruim en divers supermarktaanbod. De supermarkten zijn de grootste trekkers en dragers van het centrum. De combinatie van beide supermarkten (Jumbo en Lidl) is cruciaal voor het functioneren van het centrum.

- Bij sluiting van één van beide supermarkten is het centrum van Hapert extra kwetsbaar. De combinatie van een fullservice supermarkt en een discountsupermarkt is positief.

#### **Bestemmingsplan Centrum Bladel 2019**

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Centrum Bladel zijn er drie supermarktlocaties in het centrum van Bladel, de locatie van Albert Heijn en Jumbo en de Posthoflocatie. Op de Posthoflocatie is weliswaar nog geen supermarkt aanwezig, maar bestaan planologische mogelijkheden voor de toevoeging van een supermarkt van circa 1.800 m<sup>2</sup> bvo (omgerekend circa 1.400 m<sup>2</sup> wvo).

#### **Overzicht opmerkingen KSO (2022)**

In 2021 is in de gemeente Bladel een koopstromenonderzoek uitgevoerd. Hieraan hebben in totaal 351 respondenten deelgenomen<sup>12</sup>. Het KSO geeft inzicht in de bestedingen en beoordelingen van consumenten. Veel respondenten hebben kwalitatieve opmerkingen gemaakt ten aanzien van winkels en specifiek supermarkten. De belangrijkste opmerkingen in relatie tot dit onderzoek zijn:

- Sommige respondenten geven aan in het centrum van Bladel discountaanbod en specifiek een discountsupermarkt te missen. Daarbij worden formules genoemd zoals Lidl, Aldi en Nettorama.
- Een enkele respondent wenst een uitbreiding van de Jumbo in het centrum van Bladel voor een uitgebreider aanbod.
- Enkele respondenten benoemen het belang van de ontwikkeling van de Posthoflocatie.

#### **Inwonerspanel**

December 2022 zijn inwoners van de gemeente Bladel middels het inwonerspanel gevraagd om een oordeel te geven over het supermarktaanbod.

De vragenlijst is 674 keer ingevuld (responspercentage van 72%). Op hoofdlijnen wordt het volgende geconcludeerd:

#### Bladel

- Circa de helft van de respondenten is tevreden met het supermarktaanbod in het centrum van Bladel. Een vijfde van de respondenten beoordeeld het aanbod als (zeer) slecht. Respondenten uit Bladel zijn mindere positief over het aanbod in Bladel dan respondenten uit andere kernen.
- Pluspunten van het supermarktaanbod in het centrum van Bladel zijn bereikbaarheid per fiets en per auto en verzorgde uitstraling van supermarkten.
- Minpunten zijn een beperkt aantal formules, beperkte parkeercapaciteit en slechte prijs/kwaliteit verhouding.
- Respondenten missen met name een goedkopere supermarkt zoals een Lidl of een Aldi.

#### Hapert

- Bijna 80% van de respondenten beoordeeld het supermarktaanbod in Hapert als (zeer) goed.
- Pluspunten van een goede bereikbaarheid per fiets, verzorgde uitstraling en een goede prijs/kwaliteit verhouding.
- Minpunten zijn de beperkte parkeercapaciteit en een matige bereikbaarheid per auto.

In algemene zin geeft drie kwart van de respondenten aan zelden of nooit boodschappen te doen in Reusel of Eersel. Daarbij geldt wel dat respondenten uit Bladel en Netersel vaker boodschappen doen in Reusel dan de respondenten uit andere kernen. Respondenten uit Hoogeloon doen vaker boodschappen in Eersel dan respondenten uit andere kernen.

<sup>11</sup> Stec Groep (2020), Economische effectrapportage Retail centrum Bladel en Hapert

<sup>12</sup> Koopstromenonderzoek Noord-Brabant (2022), Overzicht opmerkingen inwoners

## 3 Trends en ontwikkelingen

### 3.1 Landelijke trends

#### Omzet en bestedingen

- De omzet in de detailhandel neemt sinds 2014 gestaag toe. Wel is er een verschil tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Waar de omzet (en bestedingen) in de dagelijkse sector fors toenemen, gaat dit in de niet-dagelijkse sector iets minder hard. In 2020 was hier zelfs sprake van een beperkte krimp (als gevolg van Corona).
- Binnen de niet-dagelijkse sector bestaan grote verschillen. Zo is er in de sector 'mode en luxe' (recreatief winkelen) sinds 2015 sprake van een afname van bestedingen, terwijl in de sector 'in en om het huis' (doelgericht winkelen) sprake is van een forse groei, met name in de woon-, tuin- en doe-het-zelfbranche.
- Het aantal online bestedingen is de afgelopen jaren sterk gegroeid, evenals het aantal producten en diensten dat online verkrijgbaar is. Toonbankbestedingen blijven vooralsnog echter domineren en ook raken online en offline steeds meer verweven (multi-channel).
- De opkomst van online winkelen heeft de fysieke winkelmarkt echter blijvend onder druk gezet, met name recreatieve winkels (kleding, mode, schoenen, warenhuizen, sport en spel). De afgelopen jaren zijn meerdere winkelketens failliet gegaan. Hoewel de leegstand lange tijd afnam (o.a. door transformatie naar wonen en horeca), was sinds 2019 weer sprake van een toename (o.a. door verzadiging horeca). De laatste tijd is de leegstand echter weer teruggelopen, ondanks de coronacrisis. Dit heeft grotendeels te maken met transformatie van leegstand naar wonen.

#### Behoeftte in perspectief

- De behoefte aan fysieke winkels zal naar verwachting blijven bestaan. Dit geldt echter vooral voor de winkelconcepten die onderscheidend

zijn, voldoende toegevoegde waarde bieden (service, kwaliteit, beleving), of winkels die kunnen profiteren van het internet.

- Het boodschappenaanbod heeft vooralsnog in beperkte mate last van het internet. Toch doen consumenten in toenemende mate online boodschappen. Bekende formules zoals Albert Heijn, Jumbo en Plus bieden online diensten aan en nieuwe pure online aanbieders zoals Picnic en Hello Fresh rukken op. Met name in de grote steden zien we ook de opkomst van flitsbezorgers zoals Gorillas, Flink en Getir.
- De impact van de coronacrisis op de dagelijkse sector is beperkt gebleken. Sterker nog, de bestedingen aan dagelijkse producten namen gedurende de crisis alleen maar toe (zowel online als offline). Dit had deels te maken met hamstergedrag, maar ook doordat bestedingen verschuiven van de horeca naar supermarkten en speciaalzaken.

#### Kansen voor dorps-, wijk- en buurtcentra

- De opkomst van internet heeft geleid tot structureel gewijzigd koopgedrag door consumenten. Men verwacht dat alles gemakkelijk en snel te koop is. De consument is bovendien steeds mobieler en voor grotere centra bereid om grote(re) afstanden af te leggen. Anderzijds is de laatste jaren, en versterkt door Corona, een opleving ontstaan van het 'koop lokaal' principe. Moderne dorps-, wijk- en buurtcentra hebben nog steeds bestaansrecht indien het aanbod goed aansluit op de behoefte van de consument.
- Dorpscentra, zoals de centra van Bladel en Hapert, hebben veel perspectief als lokale aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen en in het verlengde daarvan frequent benodigde niet-dagelijkse producten zoals bloemen en huishoudelijke artikelen. Inwoners hebben blijvend behoefte aan frequent benodigde aankopen nabij de eigen woning in het kader van de eerste levensbehoefte. Dergelijk aanbod is dan ook essentieel voor de leefbaarheid in dorpen.
- Het perspectief voor niet-dagelijks aanbod in de vorm van recreatieve winkels en doelgerichte winkels, zoals kleding, schoenen, sport, speelgoed en elektronica in dorps-, wijk- en buurtcentra neemt af. Tegelijkertijd kan een goede boodschappenbasis met stevige supermarkten

er toe bijdragen dat bestaand niet-dagelijks aanbod tot op zekere hoogte in stand wordt gehouden.

#### Moderniseringsslag supermarkten

- De gemiddelde omvang van supermarkten is de afgelopen jaren toegenomen. Kleinere supermarkten (< 1.000 m<sup>2</sup> wvo) verdwijnen steeds vaker uit de structuur, met uitzondering van kleine stadssupermarkten (< 500 m<sup>2</sup> wvo) in grote binnensteden en doelgroep supermarkten. Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 1.500 m<sup>2</sup> wvo, maar ook 1.500 tot 2.000 m<sup>2</sup> wvo is de afgelopen jaren toegenomen.
- Deze maat sluit uitstekend aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met een uitgebreid assortiment (keuze en gemak) en een ruime opzet (comfort). Zeker service supermarkten die vaak net een beetje extra willen bieden voor de consumenten (o.a. op het gebied van beleving, live cooking, etc.) hebben behoefte aan significante uitbreiding.
- Complementaire segmenten / formules dragen bij aan de keuzemogelijkheid en versterken daarmee de consumentenverzorging.
- Supermarkten moeten volledig up-to-date zijn. Ze blijven groeien in omvang. Een grotere maatvoering is vaak nodig om op termijn toekomstbestendig te blijven. Ook goede parkeermogelijkheden en bereikbaarheid, blijven essentiële randvoorwaarden voor een moderne supermarkt.
- In dorpscentra zoals de centra van Bladel en Hapert zijn supermarkten veruit de belangrijkste publiekstrekker. Ze zijn op zichzelf al een belangrijke ontmoetingsplek voor inwoners. Andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de stevige trekkracht van de supermarkt(en).
- Voorwaarde is dat supermarkten goed ingepast binnen de centra liggen om combinatiebezoek te bevorderen. Tegelijkertijd zien we dat, juist door specifieke pand- en locatie-eigenschappen, supermarkten soms lastig of niet inpasbaar zijn in diezelfde centra.

3.2 Lokale ontwikkelingen

Supermarkttontwikkelingen Bladel

- Alle supermarkten in Bladel hebben uitbreidingswensen. Voor een ruimer assortiment, maar ook om een ruimere winkelopzet te creëren.

Tabel 1a: Omvang en uitbreidingswensen supermarkten (feitelijk)

| Supermarkt          | Huidig       | Uitbreidingswens | Nieuw        |
|---------------------|--------------|------------------|--------------|
| Jumbo Bladel        | 950 m² wvo   | + 450 m² wvo     | 1.400 m² wvo |
| Albert Heijn Bladel | 2.000 m² wvo | + 400 m² wvo     | 2.400 m² wvo |
| Jumbo Hapert        | 1.200 m² wvo | + 200 m² wvo     | 1.400 m² wvo |
| Lidl Hapert         | 950 m² wvo   | + 450 m² wvo     | 1.400 m² wvo |
| Posthof             | 0 m² wvo     | + 1.600 m² wvo   | 1.600 m² wvo |
| Totaal              | 5.100 m² wvo | + 3.100 m² wvo   | 8.200 m² wvo |

Tabel 1b: Omvang en uitbreidingswensen supermarkten (planologisch)

| Supermarkt          | Huidig       | Uitbreidingswens | Nieuw        |
|---------------------|--------------|------------------|--------------|
| Jumbo Bladel        | 950 m² wvo   | + 450 m² wvo     | 1.400 m² wvo |
| Albert Heijn Bladel | 2.000 m² wvo | + 400 m² wvo     | 2.400 m² wvo |
| Jumbo Hapert        | 1.200 m² wvo | + 200 m² wvo     | 1.400 m² wvo |
| Lidl Hapert         | 950 m² wvo   | + 450 m² wvo     | 1.400 m² wvo |
| Posthof             | 1.400 m² wvo | + 200 m² wvo     | 1.600 m² wvo |
| Totaal              | 5.100 m² wvo | + 1.700 m² wvo   | 8.200 m² wvo |

- Op de Posthof-locatie is een supermarkt mogelijk van circa 1.800 m² bvo, omgerekend circa 1.400 m² wvo. Initiatiefnemer heeft echter behoefte aan een supermarkt van 1.600 m² wvo, die als onderdeel van een haltermodel tegenwicht biedt aan de andere kant van de halter.
- De totaal beoogde feitelijke uitbreiding van het aanbod is circa 3.100 m² wvo. De totale planologische uitbreiding bedraagt circa 1.700 m² wvo.



Figuur 1: Supermarkttrends

### **Supermarktontwikkelingen in de omgeving/regio**

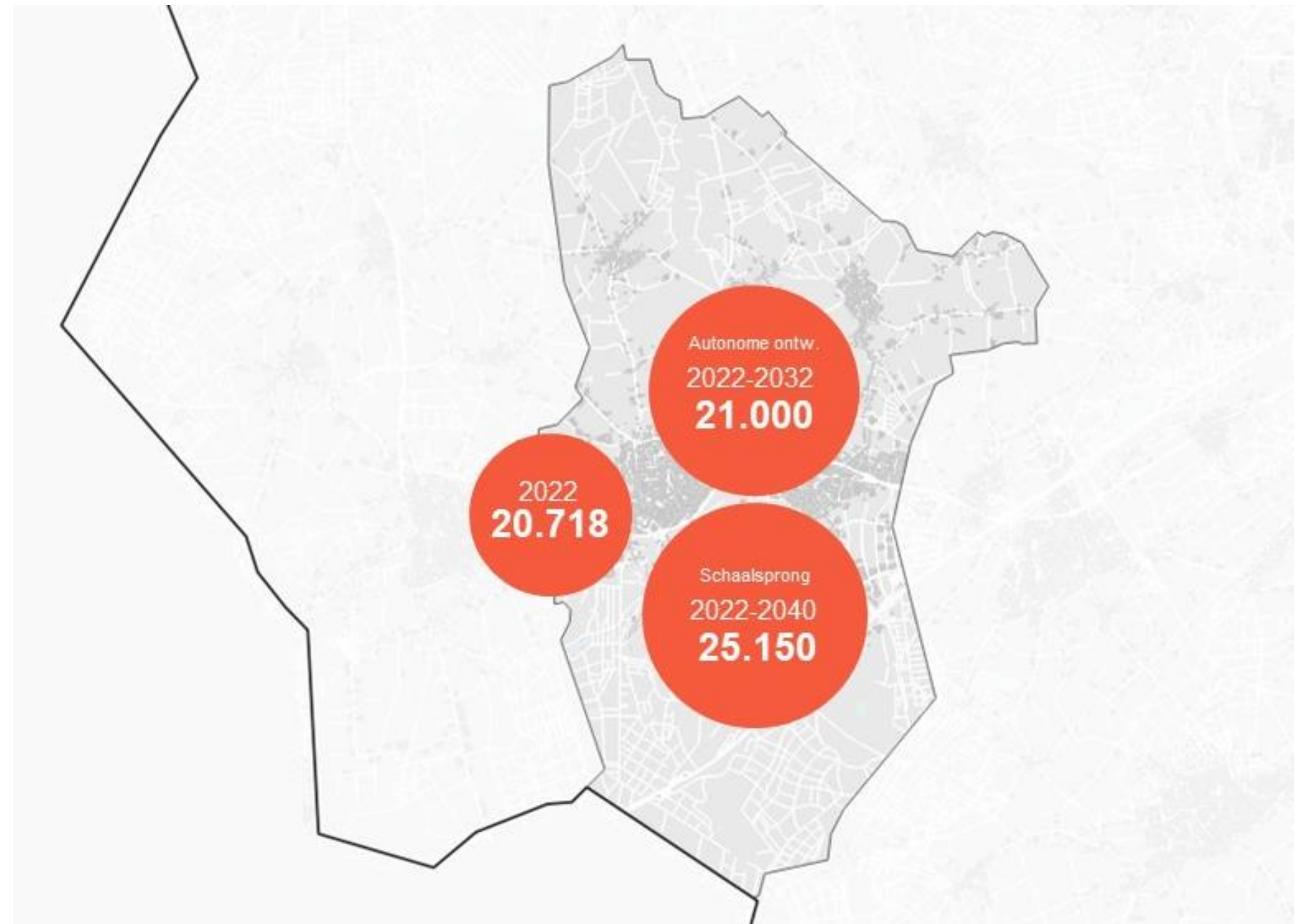
- Het centrum van Reusel krijgt een impuls met het nieuwe centrum-plan. Het aanbod wordt versterkt door verplaatsing (binnen het centrum) en uitbreiding van Jan Linders. Jan Linders krijgt een moderne maatvoering van circa 1.600 m<sup>2</sup> bvo en circa 1.300 m<sup>2</sup> wvo. De huidige locatie van Jan Linders wordt naar verwachting heringevuld door Action, die nu buiten het centrum is gevestigd. Ook krijgt het centrum een ruimtelijke impuls. De aantrekkelijkheid van het centrum als boodschappenlocatie neemt toe en dit resulteert redelijkerwijs in een toename van de binding (en afname van toevloeiing richting Bladel).
- Recentelijk is bekend geworden dat Jan Linders in de loop van 2023 verder zal gaan als franchisenemer van Albert Heijn.
- In de gemeente Eersel zijn geen actuele supermarkt- of centrumontwikkelingen bekend.

## 4 Analyse huidige situatie

### 4.1 Consumentendraagvlak

#### Bevolking

- De gemeente Bladel ligt in Zuidoost-Brabant. Het is een landelijke gemeente, onderdeel van de Kempen. Ten westen van Bladel ligt gemeente Reusel-De Mierden en ten oosten de gemeente Eersel. Aan de zuidkant grenst Bladel aan België.
- De gemeente Bladel telt ruim 20.700 inwoners (20.718). Ruim de helft daarvan woont in de kern Bladel (ca. 10.600). De tweede kern Hapert telt circa 5.650 inwoners. De kleine kernen Hoogeloon, Casteren en Netersel tellen respectievelijk circa 2.290, 1.070 en 1.050 inwoners<sup>13</sup>.
- Op basis van provinciale bevolkingsprognoses blijkt dat het inwonertal de komende jaren licht zal toenemen. De prognoses, die dateren uit 2020, geven voor 2032 een inwonertal van circa 20.730.
- Daarbij geldt echter een belangrijke kanttekening. De prognose toont voor 2022 een inwonertal van circa 20.470. Dat aantal is al overschreden, gelet op de actuelere cijfers van het CBS (20.718).
- Op basis van de provinciale prognoses blijkt dat het inwonertal tussen 2022 en 2032 met circa 1,3% toeneemt. Als we rekening houden met een toename van 1,3% ten opzichte van de actuele bevolkingscijfers, komen we voor 2032 uit op een inwonertal van ruim 21.300. Voorzichtigheidshalve gaan we uit van een inwonertal van 21.000 in 2032, een absolute toename van 282. Deze toename in absolute zin correspondeert tevens met de absolute toename in de provinciale prognose.
- Circa 21.000 inwoners correspondeert bovendien met actuele prognoses van het Planbureau voor de Leefomgeving<sup>14</sup>.
- Mogelijk neemt het inwonertal verder toe met de doorontwikkeling van Brainport. De gemeenteraad van Bladel heeft ingestemd met de keuze voor de gemeente als potentieel groeigebied. De gemeente wil 1.800



Figuur 2: Ontwikkeling consumentendraagvlak gemeente Bladel

<sup>13</sup> CBS Statline, kerncijfers wijken en buurten 2022

<sup>14</sup> PBL (2022), Regionale bevolkingsprognoses

extra woningen realiseren tot 2040 (bovenop bestaande harde plancapaciteit, maakt een totaal van 2.900 woningen) . Met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,3 betekent dit circa 4.150 extra inwoners. Dit zou betekenen dat het inwonertal toeneemt tot circa 25.150 (in de periode 2022-2040).

Tabel 2: Bevolkingsprognose gemeente Bladel

|                                     | 2022   | 2032(-2040) |
|-------------------------------------|--------|-------------|
| Autonome ontwikkeling               | 20.718 | 21.000      |
| Scenario doorontwikkeling Brainport | 20.718 | 25.150      |

Inkomen

- Het gemiddelde inkomen in de gemeente Bladel bedraagt circa €27.400 per inwoner per jaar. Dit is circa 1% lager dan het landelijk gemiddelde van circa €27.800 per inwoner per jaar. Daarmee wijkt de gemeente Bladel nauwelijks af van het landelijk gemiddelde<sup>15</sup>.
- Binnen de gemeente zijn er kleine verschillen. Zo bedraagt het gemiddelde inkomen in de kern Bladel circa € 26.900 per inwoner per jaar en in de kern Hapert circa €27.500 per inwoner per jaar.
- In Hoogeloon en Netersel is het gemiddelde inkomen het hoogst (> € 28.000 per inwoner per jaar).

Koopstromen

In 2021 heeft het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant plaatsgevonden. Dit onderzoek geeft voor de gemeente Bladel actuele inzichten in de binding en toevloeiing van bestedingen<sup>16</sup>.

Gemeente Bladel

- De koopkrachtbinding in de dagelijkse sector voor de hele gemeente bedraagt circa 90% (excl. online). Met andere woorden, circa 90% van

de bestedingen aan dagelijkse producten door inwoners van de gemeente Bladel komt terecht binnen de eigen gemeente. De hoge binding is te verklaren door de solitaire ligging van Bladel in combinatie met een aantrekkelijk dagelijks aanbod met diverse moderne supermarkten. Inwoners kunnen voor dagelijkse boodschappen uitstekend terecht binnen de eigen gemeente. Daarbij geldt dat inwoners voor dagelijkse boodschappen primair lokaal georiënteerd zijn en nauwelijks grote afstanden afleggen om boodschappen te doen.

- De afvloeiing bedraagt circa 10%. Deze bestedingen komen vooral terecht in Eersel (5%) en in mindere mate in Reusel-De Mierden (2%).
- De toevloeiing bedraagt circa 13%. Met andere woorden, circa 13% van de bestedingen die terecht komen bij dagelijkse winkels in de gemeente Bladel, is afkomstig van buiten de gemeente. Deze bestedingen zijn met name afkomstig uit Reusel-De Mierden (8%) en in beperkte mate uit Eersel (1%). Bladel profiteert ook van de ligging in een toeristische regio. Circa 3% van de bestedingen komen van toeristen.
- Ook is sprake van toevloeiing vanuit België, hoewel dit uit het koopstromenonderzoek onvoldoende naar voren komt.
- De koopstromen tonen dat Bladel een sterke positie heeft ten opzichte van Reusel-De Mierden (hoge toevloeiing, weinig afvloeiing). Ten opzichte van Eersel heeft Bladel een minder goede positie (relatief hoge afvloeiing, beperkte toevloeiing). Eersel beschikt over een grote moderne Lidl én een Aldi. Met dit stevige discount aanbod onderscheidt Eersel zich ten opzichte van Bladel.
- Analyse van de niet-dagelijkse sector toont de stevige positie van Bladel ten opzichte van Reusel-De Mierden en Eersel. Zowel voor recreatief winkelaanbod als doelgericht bezochte winkels geldt dat de toevloeiing naar Bladel aanzienlijk hoger is dan de afvloeiing naar beide andere gemeenten. Dit onderstreept de belangrijke functie van Bladel, en met name het centrum van Bladel, als het ‘Hart van de Kempen’.

Centra Bladel en Hapert

Het koopstromenonderzoek toont voor beide centra het volgende:

- Ruim de helft van het de inwoners van de gemeente Bladel is voor dagelijkse boodschappen georiënteerd op het centrum van Bladel. Circa een derde is georiënteerd op het centrum van Hapert.
- Het boodschappenaanbod in het centrum van Bladel heeft veel meer dan het centrum van Hapert een bovenlokale functie. Circa 15% van de bestedingen die terecht komen bij dagelijkse winkels in het centrum van Bladel zijn afkomstig van buiten de gemeente. In het centrum van Hapert is dit slechts 5%.
- De recreatieve winkelfunctie binnen Bladel is hoofdzakelijk toe te rekenen aan Bladel-centrum. Circa een derde van de bestedingen in recreatieve winkels door inwoners van de gemeente Bladel komt terecht in het centrum van Bladel. Slechts 3% in het centrum van Hapert.
- Het centrum van Bladel wordt beoordeeld met gemiddeld een 8. Sterke punten zijn het winkelaanbod (7,9), sfeer en uitstraling (7,7), veiligheid (7,7), netheid (7,8), bereikbaarheid per auto (7,8), bereikbaarheid per fiets (8,3) en horeca (7,6). Bereikbaarheid per OV scoort onvoldoende (5,3).
- Het centrum van Hapert scoort gemiddeld ‘slechts’ een 7,1. Sterke punten zijn netheid (7,4), bereikbaarheid per auto (7,2) en bereikbaarheid per fiets (8,1). Faciliteiten (4,6) en bereikbaarheid per OV (5,0) scoren onvoldoende.
- Het motief om het centrum van Bladel te bezoeken is grotendeels de nabijheid tot de woonomgeving. Andere belangrijke motieven zijn de aanwezigheid van specifieke winkels, de omvang van het winkelaanbod en de kwaliteit van het winkelaanbod. Het motief om het centrum van Hapert te bezoeken is overduidelijk de nabijheid tot de woonomgeving. Bovenstaande typeert de lokale boodschappenfunctie van beide centra, maar laat ook zien dat het centrum van Bladel net iets meer te bieden heeft dan alleen boodschappen.

<sup>15</sup> CBS Statline, kerncijfers wijken en buurten  
<sup>16</sup> I&O Research (2022), Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant

4.2 Analyse dagelijks aanbod

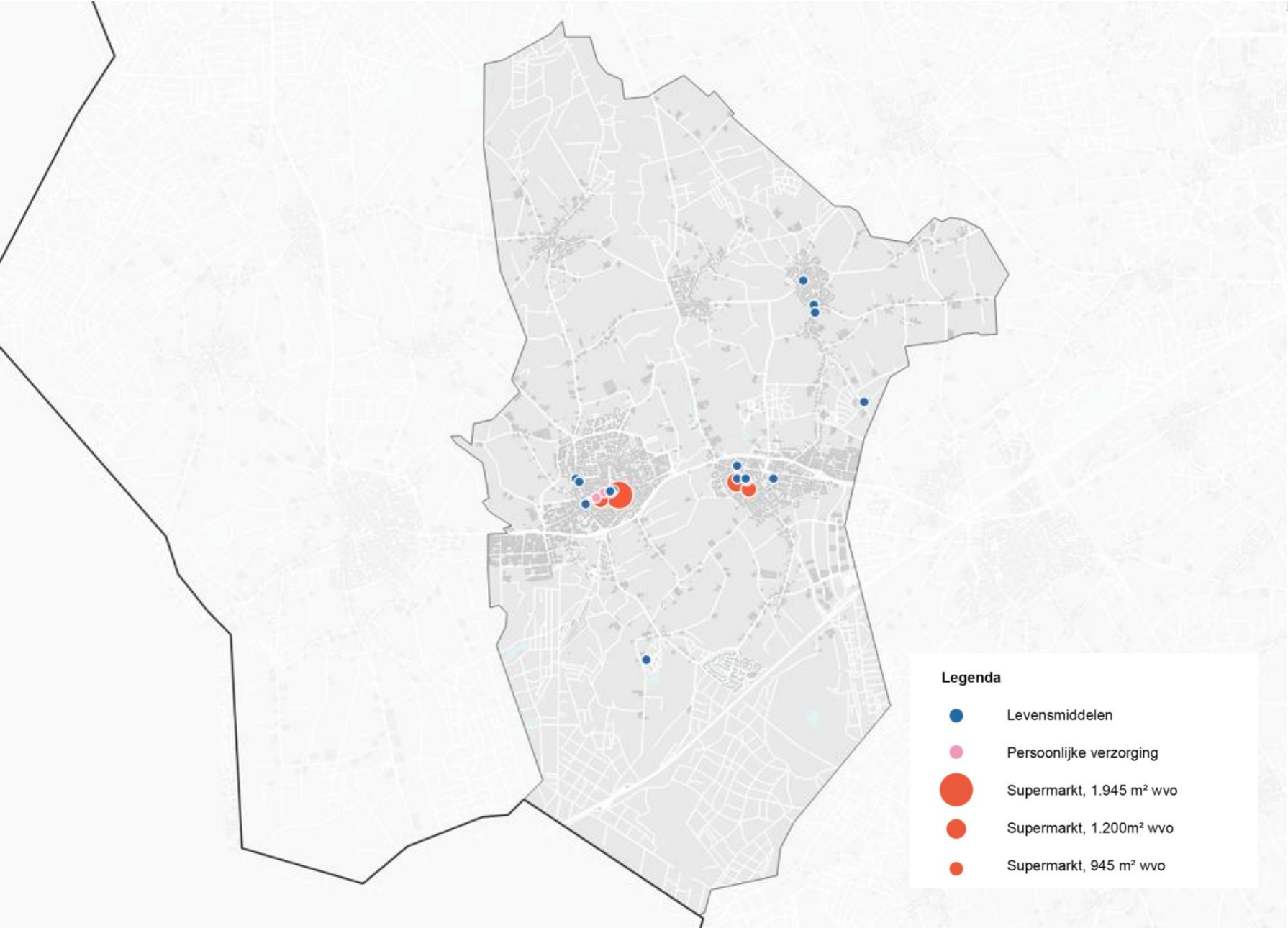
4.2.1 Ruimtelijke spreiding

Het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Bladel heeft een totale omvang van circa 7.600 m² wvo, verdeeld over 30 winkels<sup>17</sup>. Het dagelijks winkelaanbod is bijna uitsluitend gevestigd in Bladel en Hapert, hoofdzakelijk in de centra van beide kernen. Van de kleine kernen beschikt alleen Hoogeloon over enkele dagelijkse winkels. In Netersel en Casteren zijn geen dagelijkse winkels.

Het centrum van Bladel is het grootste winkelgebied binnen de gemeente. Het centrum heeft een belangrijke functie voor dagelijkse boodschappen, maar ook voor functionele niet-dagelijkse aankopen. In beperkte mate heeft het centrum ook een recreatief profiel, als grootste centrum binnen de toeristische regio De Kempen. Het dagelijks winkelaanbod heeft een omvang van circa 4.500 m² wvo, verdeeld over 16 winkels.

Ook Hapert beschikt over een centrum, in omvang beduidend kleiner dan het centrum van Bladel. Het dagelijks winkelaanbod heeft een omvang van circa 2.800 m² wvo, verdeeld over 8 winkels. Het centrum heeft hoofdzakelijk een functie voor dagelijkse boodschappen, primair voor de eigen inwoners.

In de gemeente Bladel zijn geen wijk- of buurtcentra. Wel is er in beperkte mate verspreid gelegen dagelijks aanbod in Bladel en Hoogeloon.



Figuur 3: Ruimtelijke spreiding dagelijks winkelaanbod gemeente Bladel

<sup>17</sup> Locatus retailverkenner, geraadpleegd oktober 2022

4.2.2 Bladel-Centrum

Het winkelaanbod in het centrum van Bladel heeft een omvang van ruim 14.000 m² wvo, verdeeld over 64 winkels. Circa 4.500 m² wvo (16 winkels) betreft dagelijkse aanbod en ruim 9.600 m² wvo (48 winkels) betreft niet-dagelijks aanbod. Het centrum heeft een bovenlokale functie voor dagelijkse boodschappen en functionele niet-dagelijkse aankopen. Tot op zekere hoogte is tevens sprake van een (beperkte) regionale / toeristisch-recreatieve functies.

Dagelijks aanbod: gevarieerd (vers)speciaalaanbod

- Het dagelijks aanbod in het centrum van Bladel is redelijk gevarieerd, met name het (vers)speciaalaanbod. Voornaamste trekkers zijn full service supermarkten Albert Heijn en Jumbo. Albert Heijn heeft een aantrekkelijke moderne maatvoering van circa 2.000 m² wvo en is zelfs de grootste supermarkt in de regio. Jumbo is met circa 950 m² wvo erg klein voor een moderne full service supermarkt en in de huidige vorm naar verwachting niet toekomstbestendig.
  - Albert Heijn is uitstekend gelegen aan de oostelijke kop van het centrum. Minpunt is de parkeerplaats aan de achterzijde van de supermarkt, waar de ruimtelijk-functionele relatie met het centrum beperkt is. Tegelijkertijd heeft Albert Heijn ook een entree aan de centrumzijde, waar ook parkeermogelijkheden zijn voor auto's en fietsers.
  - De ruimtelijk-functionele relatie tussen Jumbo en het centrum is matig. De entree van Jumbo en de parkeerplaats zijn gesitueerd aan de achterzijde, weg van het centrum. De hoofdstraat (Sniederslaan) is te bereiken via de Gindrapassage, maar tegelijkertijd is de zichtrelatie hier zeer beperkt.
- Het (vers)speciaalaanbod is redelijk uitgebreid. het betreft zowel regulier aanbod (o.a. bakkers, slaggers en slijters) als meer specialistisch aanbod (o.a. kaas, chocolade en vis). Het (vers)speciaalaanbod is onder meer geclusterd in twee aantrekkelijke vershofjes aan beide zijde van het centrum. Ook zijn er twee drogisterijen.

Tabel 3: Winkelaanbod Bladel-Centrum en ontwikkeling afgelopen 5 jaar (Bron: Locatus 2017, 2022)

| Branche              | VKP 2017 | VKP 2022 | VKP Verschil | WVO 2017 | WVO 2022 | WVO Verschil |
|----------------------|----------|----------|--------------|----------|----------|--------------|
| Dagelijks            | 13       | 16       | +3           | 3.617    | 4.497    | +880         |
| Waarvan supermarkten | 2        | 2        | +0           | 2.530    | 2.890    | +360         |
| Mode & Luxe          | 30       | 26       | -4           | 6.398    | 5.524    | -874         |
| Vrije Tijd           | 7        | 4        | -3           | 1.012    | 806      | -206         |
| In & om Huis         | 10       | 12       | +2           | 2.170    | 2.766    | +596         |
| Detailhandel overig  | 5        | 6        | +1           | 558      | 512      | -46          |
| Totaal               | 65       | 64       | -1           | 13.755   | 14.105   | +350         |

- Het centrum beschikt over een aantrekkelijke dagelijkse winkelbasis, die uitstekend past bij het boodschappenprofiel van het centrum. Met name het uitgebreide aanbod (vers)speciaalzaken is een pluspunt. Op woensdag biedt de warenmarkt aanvullend versaanbod.
- Belangrijk aandachtspunt is het supermarktaanbod. Jumbo heeft geen

toekomstbestendige maatvoering en een matige ruimtelijk-functionele relatie met het centrum. De ruimtelijke-functionele relatie tussen Albert Heijn en het centrum is beter. Hoewel ook Albert Heijn de parkeerplaats aan de achterzijde heeft, is er ook een entree (en parkeermogelijkheden) aan de Sniederslaan.



Aantrekkelijke dagelijkse winkelbasis Bladel-Centrum



Ruimtelijk-functionele relatie tussen Jumbo en hoofdwinkelstraat is matig

Niet-dagelijks aanbod

Het centrum van Bladel heeft behalve een boodschappenfunctie, tevens een functie voor niet-dagelijkse aankopen. Deels functioneel en in het verlengde van de boodschappenfunctie en deels toeristisch-recreatief, mede vanwege de ligging in de toeristische regio De Kempen.

- Veel niet-dagelijkse winkels worden frequent bezocht in het verlengde van de boodschappenfunctie. Dit betreft onder meer winkels met huishoudelijke artikelen, een bloemist, optiekzaken, een dierenwinkel, boek- en kantoorartikelen en ook kleinschalige woondecoratiezaken. Ook een winkel als Hema wordt frequent bezocht en fungeert bovendien als subtrekker voor het centrum.
- Daarnaast beschikt het centrum echter ook nog altijd over een relatief uitgebreid modisch en vrijetijdsaanbod. Dit betreft onder meer diverse kleding- en schoenenwinkels, een sportzaak, een speelgoedwinkel en een elektronicawinkel. In algemene zin neemt het perspectief voor dit type winkels al jaren af, zeker in gemeenten zoals Bladel. Tegelijkertijd kan een goede boodschappenbasis met aantrekkelijke moderne supermarkten er toe bijdragen dat het niet-dagelijks winkelaanbod zo lang mogelijk in stand wordt gehouden.

Ontwikkeling aanbod

Tabel 3 toont tevens de ontwikkeling van het winkelaanbod sinds 2017 (5-jaars scope). De ontwikkeling volgt in grote lijnen het landelijke trendbeeld.

- Het aantal dagelijkse winkels is licht toegenomen. Dit betreft speciaal-aanbod, namelijk een chocolaterie, een slager en een slijter. Daarnaast heeft er een schaalvergroting plaatsgevonden, zowel bij supermarkten als bij speciaalzaken.
- Het niet-dagelijkse winkelaanbod, binnen de branchegroepen ‘mode en luxe’ en ‘vrije tijd’ is afgenomen. Juist dit aanbod ondervindt aanzienlijke hinder van het internet en heeft bovendien veel geleden gedurende de coronacrisis.
- De branchegroep ‘in en om huis’ ondervindt vooralsnog nauwelijks hinder en dit is ook te zien in Bladel. Het aanbod is hier zelfs toegenomen, met onder meer een fietsenwinkel en kleinschalig woonaanbod.

Leegstand

De leegstand op basis van Locatus betreft alle verkooppunten die in gebruik zijn geweest als winkel, horeca, leisure, of andere commerciële voorzieningen, maar waar momenteel geen functie aanwezig is. De Locatus leegstand is daardoor breder dan alleen de winkelleegstand.

- De leegstand in het centrum van Bladel heeft een omvang van 1.374 m² wvo, verdeeld over 10 panden. Dit komt neer op een leegstandspercentage van 7,3% van het totale wvo en 8,7% van het aantal verkooppunten. Beide cijfers zijn een stuk hoger dan landelijk gemiddeld.

Tabel 4: Leegstandscijfers (Bron: Locatus 2022)

|                | WVO  | VKP  |
|----------------|------|------|
| Bladel-Centrum | 7,3% | 8,7% |
| Landelijk      | 6,0% | 6,9% |

- Een positief aspect is dat de meeste leegstand zich bevindt aan de rand van het centrum. In de hoofdwinkelstraat bevinden zich slechts twee leegstaande panden (Sniederslaan 13a en 20). Doordat de leegstand overwegend is gesitueerd aan de rand van het centrum, is de impact hier van op het centrum beperkt. Bovendien zijn deze panden kansrijk voor diverse functies, evenals transformatie naar wonen.

Benchmark

Om het winkelaanbod, en ook specifiek het supermarktaanbod, in het centrum van Bladel in perspectief te kunnen plaatsen is een benchmark uitgevoerd, waarbij het winkelaanbod is vergeleken met 11 andere grote kernverzorgende winkelgebieden (Locatus) in kernen in Noord-Brabant en Limburg met een vergelijkbaar inwonertal (10.000 à 15.000) (zie bijlage 1 voor lijst met centrumgebieden). Hieruit blijkt het volgende:

- Het dagelijks winkelaanbod is in algemene zin nagenoeg vergelijkbaar. Het voornaamste verschil is dat benchmarkcentra gemiddeld genomen over 3 supermarkten beschikken, in tegenstelling tot het centrum van Bladel waar slechts 2 supermarkten zijn.



Uitgebreid (vers)speciaal aanbod Bladel-Centrum



Warenmarkt biedt op woensdag aanvullend versaanbod

- De branchegroepen ‘mode & luxe’ en ‘vrije tijd’ zijn in het centrum van Bladel relatief ruim. Dit is te verklaren door de toeristisch-recreatieve functie van het centrum van Bladel. Tegelijkertijd is een ruimer supermarktaanbod wenselijk om dit aanbod ook duurzaam in stand te kunnen houden.
- Opvallend is het relatief ruime overige detailhandelsaanbod in het centrum van Bladel. Hiervoor is geen overduidelijke verklaring. Wel valt op dat er in het centrum van Bladel 3 gehoorzaken aanwezig zijn, in tegenstelling tot gemiddeld minder dan 1 in de benchmarkcentra.

4.2.3 Hapert-centrum

Het winkelaanbod in het centrum van Hapert heeft een omvang van ruim 5.650 m² wvo, verdeeld over 21 winkels. Ruim 2.800 m² wvo (8 winkels) betreft dagelijkse aanbod en eveneens ruim 2.800 m² wvo (13 winkels) betreft niet-dagelijks aanbod. Het centrum heeft hoofdzakelijk een functie voor dagelijkse boodschappen en niet-dagelijkse aankopen in het verlengde van de boodschappenfunctie.

Dagelijks aanbod

- Het dagelijks aanbod in het centrum van Hapert is redelijk bescheiden, tegelijkertijd sluit het aanbod aan bij de omvang van een kern als Hapert. Voornaamste trekkers zijn supermarkten Jumbo en Lidl. Full service supermarkt Jumbo heeft een minimale moderne maatvoering van circa 1.200 m² wvo. Soft discounter Lidl heeft een beperkte maatvoering van circa 950 m² wvo en is daarmee naar verwachting niet toekomstbestendig.
- Beide supermarkten zijn uitstekend gesitueerd aan de markt en hebben de entree aan het plein. De ruimtelijk-functionele relatie met de andere winkels en voorzieningen is hierdoor optimaal.

Tabel 5: Benchmark Bladel-Centrum, aantal verkooppunten (Bron: Locatus 2022)

|                | Dagelijks | Supermarkten | Mode & Luxe | Vrije Tijd | In & om Huis | Detail. overig |
|----------------|-----------|--------------|-------------|------------|--------------|----------------|
| Bladel-Centrum | 16        | 2            | 26          | 4          | 12           | 6              |
| Benchmark      | 15        | 3            | 21          | 3          | 10           | 2              |

Tabel 6: Dagelijks aanbod centrum Hapert (Bron: Locatus 2017, 2022)

| Branche              | VKP 2017 | VKP 2022 | VKP Verschil | WVO 2017 | WVO 2022 | WVO Verschil |
|----------------------|----------|----------|--------------|----------|----------|--------------|
| Dagelijks            | 7        | 8        | +1           | 2.553    | 2.832    | +279         |
| Waarvan supermarkten | 2        | 2        | +0           | 2.101    | 2.145    | +44          |
| Mode & Luxe          | 7        | 5        | -2           | 1.783    | 1.015    | -768         |
| Vrije Tijd           | 0        | 0        | +0           | 0        | 0        | +0           |
| In & om Huis         | 6        | 7        | +1           | 1.274    | 1.724    | +450         |
| Detailhandel overig  | 0        | 1        | +1           | 0        | 90       | +90          |
| Totaal               | 20       | 21       | +1           | 5.610    | 5.661    | +51          |



Supermarkten Jumbo en Lidl bepalend voor boodschappenaanbod Hapert



Verder hoofdzakelijk regulier (vers)speciaalaanbod

- Het (vers)speciaalaanbod is beperkt en betreft hoofdzakelijk regulier aanbod in de vorm van twee bakkers een slijter. Daarnaast is er ook een delicatessenzaak. Ook zijn er twee drogisterijen.
- Het centrum heeft zowel kwantitatief als kwalitatief een bescheiden dagelijkse winkelbasis. Qua omvang sluit het aanbod echter aan bij het draagvlak in de kern. De complementaire supermarktstructuur is bovendien een meerwaarde voor de consumentenverzorging.
- Aandachtspunt is de maatvoering van beide supermarkten. Jumbo heeft een minimale maatvoering voor een moderne full service supermarkten en Lidl is te klein voor een (soft) discounter.

**Niet-dagelijks aanbod**

Het centrum van Hapert heeft naast de boodschappenfunctie ook een functie voor frequente niet-dagelijkse aankopen.

- De meeste niet-dagelijkse winkels worden frequent bezocht in het verlengde van de boodschappenfunctie. Dit betreft onder meer een bloemist, een optiekzaak, een winkel met cadeau artikelen en kleinschalig woonaanbod. Ook zijn er twee fietsenwinkels, die een stevige lokale verzorgingsfunctie hebben.
- In zeer beperkte mate beschikt het centrum ook over modisch aanbod, in de vorm van drie kledingwinkels. In algemene zin neemt het perspectief voor dit type winkels al jaren af. Tegelijkertijd worden kledingwinkels in een kern als Hapert doorgaans sterk doelgericht bezocht en kunnen ze vaak bouwen op een vaste eigen klantenkring. Ook hier kan een goede boodschappenbasis met moderne supermarkten er toe bijdragen dat het (beperkte) niet-dagelijks winkelaanbod zo lang mogelijk in stand wordt gehouden.

**Ontwikkeling aanbod**

Tabel 6 toont tevens de ontwikkeling van het winkelaanbod sinds 2017 (5-jaars scope). Ook in Hapert volgt de ontwikkeling van het winkelaanbod op hoofdlijnen het landelijke trendbeeld.

- Het dagelijks winkelaanbod is in aantal licht toegenomen. Van echte schaalvergroting is nog geen sprake. Tegelijkertijd is schaalvergroting

Tabel 7: Benchmark Hapert-Centrum, aantal verkooppunten (Bron: Locatus 2022)

|                | Dagelijks | Supermarkten | Mode & Luxe | Vrije Tijd | In & om Huis | Detail. overig |
|----------------|-----------|--------------|-------------|------------|--------------|----------------|
| Hapert-Centrum | 8         | 2            | 5           | 0          | 7            | 1              |
| Benchmark      | 6         | 1 à 2        | 5           | 1          | 4            | 0 à 1          |

- van het supermarktaanbod wel wenselijk ten behoeve van toekomstbestendigheid.
- Het niet-dagelijks winkelaanbod, binnen de branchegroepen ‘mode en luxe’ is afgenomen. Dit aanbod ondervindt de meeste hinder van het internet en heeft bovendien veel geleden gedurende de coronacrisis.
  - De branchegroep ‘in en om huis’ ondervindt vooralsnog nauwelijks hinder van het internet en dit is ook te zien in Hapert. Het aanbod is hier toegenomen met een sanitairwinkel.

**Leegstand**

De leegstand op basis van Locatus betreft alle verkooppunten die in gebruik zijn geweest als winkel, horeca, leisure, of andere commerciële voorzieningen, maar waar momenteel geen functie aanwezig is. De Locatus leegstand is daardoor breder dan alleen de winkelleegstand.

- De leegstand in het centrum van Hapert betreft slechts één pand met een omvang van 280 m² wvo (Molenstraat 2). Dit komt neer op een leegstandspercentage van slechts 3,3% van het totale wvo en 2,3% van het aantal verkooppunten. Dit is aanzienlijk lager dan het landelijk gemiddelde.
- Het leegstaande pand bevindt zich gevoelsmatig buiten het centrum en de ruimtelijke impact op het centrum is dan ook beperkt. De locatie leent zich uitstekend voor transformatie naar wonen.
- De zeer beperkte leegstand is een indicatie van een goed functionerend boodschappencentrum. Het centrum heeft een duidelijk boodschappenprofiel dat uitstekend past bij de kern Hapert.

**Benchmark**

Om het winkelaanbod, en ook specifiek het supermarktaanbod, in het centrum van Hapert in perspectief te kunnen plaatsen is een benchmark uitgevoerd, waarbij het winkelaanbod is vergeleken met 28 andere kleine kernverzorgende winkelgebieden (Locatus) in kernen in Noord-Brabant met een vergelijkbaar inwonertal (5.000 à 7.500) (zie bijlage 1 voor lijst met centrumgebieden). Hieruit blijkt het volgende:

- Het dagelijkse winkelaanbod in het centrum van Hapert is iets uitgebreider, zowel het (vers)speciaalaanbod als het supermarktaanbod. Het ruime dagelijkse aanbod is positief voor de boodschappenfunctie en draagt bij aan de vitaliteit van het centrum.



Geen leegstand in het centrum van Hapert

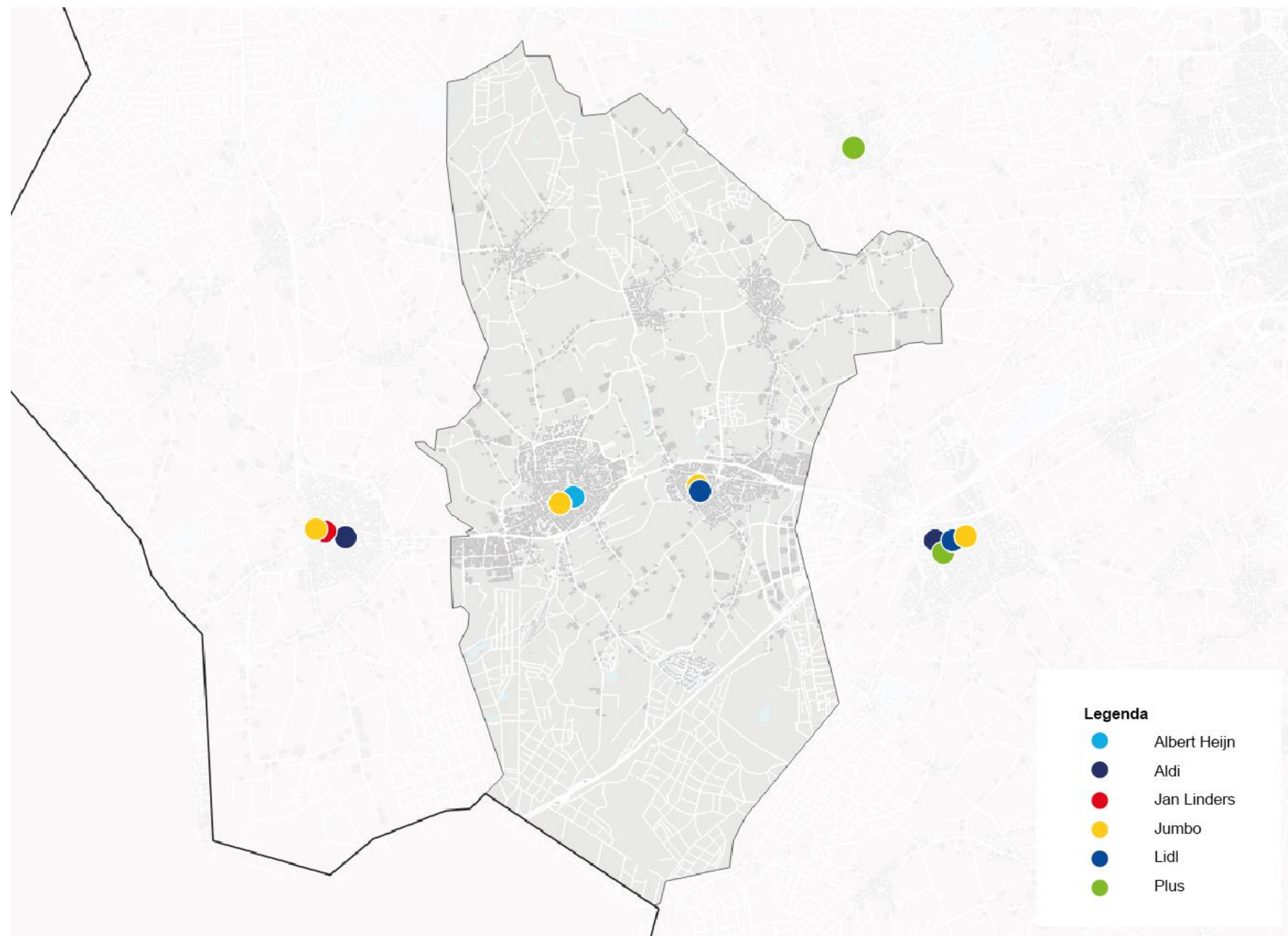
- Het niet-dagelijkse aanbod is nagenoeg vergelijkbaar. Grootste verschil zit in de branchegroep 'in en om huis'. Een duidelijke verklaring hiervoor is er niet. Ook hierbij geldt bovendien dat veel winkels in het verlengde van de boodschappenfunctie liggen en dus uitstekend passend bij het profiel van het centrum.

#### 4.2.4 Overig aanbod gemeente Bladel

- In de gemeente Bladel is circa 13.750 m<sup>2</sup> wvo (29 winkels) verspreide bewinkeling. Veel aanbod valt binnen de branchegroep 'in & om huis', en is vanwege de volumineuze aard van de goederen of grootschalige omvang gevestigd buiten de centra van Bladel en Hapert. Dit zijn onder meer doe-het-zelfzaken, woon- en tuinwinkels.
- Het dagelijkse winkelaanbod buiten de centra is beperkt. Het aanbod betreft een bakker, een boerderijwinkel en een minisuper in Bladel. De minisuper is gevestigd op recreatiepark De Achterste Hoef en heeft redelijkerwijs primair een functie voor bezoekers van het park. Ook vakantiepark Landal Het Vennenbos heeft een minisuper (hoewel deze niet is opgenomen in de database van Locatus). Ook hiervoor geldt dat de minisuper primair een functie heeft voor bezoekers van het park.
- In Hoogeloon zijn verder twee bakkers en een boerderijwinkel. In Casteren en Netersel zijn geen dagelijkse winkels.
- In de drie kleine kernen zijn geen supermarkten, hiervoor is het consumentendraagvlak nu en in de toekomst te beperkt.

#### 4.2.5 Supermarktaanbod in de omgeving

De gemeente Bladel grenst aan de gemeenten Reusel-De Mierden aan de westkant en Eersel aan de oostkant. Beide gemeenten beschikken over diverse eigen supermarkten. Tussen de gemeenten is sprake van samenwerking van bestedingen voor dagelijkse boodschappen.



Figuur 4: Supermarktaanbod in de omgeving

Supermarkten Reusel-De Mierden

- In de gemeente Reusel-De Mierden zijn drie supermarkten gevestigd, twee service supermarkten en een discount supermarkt. Jumbo heeft een aantrekkelijke moderne maatvoering van circa 1.400 m² wvo. Beide andere supermarkten hebben geen moderne maatvoering. Jan Linders heeft een omvang van circa 1.100 m² wvo en Aldi circa 750 m² wvo.
- Het supermarktaanbod is nauwelijks onderscheidend ten opzichte van het aanbod in de gemeente Bladel. Tussen beide gemeenten vloeien er met name bestedingen vanuit Reusel-De Mierden richting Bladel. Wel profiteert Reusel-De Mierden veel meer van de Belgische consument, maar dit is te verklaren doordat Reusel-De Mierden voor de Belgische consument beter bereikbaar is.

Tabel 8: Supermarkten gemeente Reusel-De Mierden (Bron: Locatus)

| Supermarkt  | Omvang in m² wvo |
|-------------|------------------|
| Jumbo       | 1.380            |
| Jan Linders | 1.095            |
| Aldi        | 749              |

- Het centrum van Reusel krijgt een stevige impuls met het nieuwe centrumplan. Het boodschappenaanbod wordt aanzienlijk versterkt door verplaatsing (binnen het centrum) en uitbreiding van Jan Linders. Jan Linders krijgt een aantrekkelijke moderne maatvoering van circa 1.600 m² bvo, gelijk aan circa 1.300 m² wvo. De huidige locatie van Jan Linders wordt heringevuld door Action, die nu nog buiten het centrum is gevestigd. Verder krijgt het centrum ook een ruimtelijke impuls. De aantrekkelijkheid van het centrum als boodschappenlocatie neemt toe en dit resulteert redelijkerwijs in een toename van de binding (en dus afname van toevloeiing richting Bladel).
- Recentelijk is bekend geworden dat Jan Linders in de loop van 2023 verder zal gaan als franchisenemer van Albert Heijn.

Supermarkten Eersel

- In de gemeente Eersel zijn vijf supermarkten gevestigd, waarvan vier in de kern Eersel en een in de kern Vessem. De kern Eersel beschikt over een aantrekkelijk en gevarieerd aanbod met twee full service supermarkten en twee discount supermarkten. Jumbo heeft een aantrekkelijke moderne maatvoering van circa 1.550 m² wvo en ook Lidl heeft met circa 1.400 m² wvo een aantrekkelijke maatvoering. PLUS heeft een omvang van circa 1.150 m² wvo en is aan de kleine kant voor een moderne service supermarkt en ook Aldi is met circa 800 m² wvo klein. De Coop in Vessem is met ruim 800 m² wvo eveneens klein voor een moderne servicesupermarkt, maar tegelijkertijd is de omvang te verklaren gelet op het beperkte draagvlak binnen de kern Vessem.
- Het supermarktaanbod is onderscheidend in variëteit ten opzichte van het aanbod in de gemeente Bladel. Voornaamste onderscheidende kwaliteit is echter de aanwezigheid van een grote moderne discount-supermarkt (Lidl). Hoewel er duidelijk sprake is van een wisselwerking tussen Bladel en Eersel, vloeien er relatief veel bestedingen naar de gemeente Eersel. Dit heeft naar verwachting vooral te maken met de aanwezigheid van een grote discountsupermarkt.

Tabel 9: Supermarkten gemeente Eersel (Bron: Locatus)

| Supermarkt | Omvang in m² wvo |
|------------|------------------|
| Jumbo      | 1.534            |
| Plus       | 1.154            |
| Lidl       | 1.388            |
| Aldi       | 795              |
| Coop       | 829              |

- In de gemeente Eersel zijn geen actuele supermarkt- of centrumontwikkelingen bekend.

# 5 Behoefte dagelijks aanbod

## 5.1 Distributieplanologisch onderzoek

Tabel 10 toont de uitgangspunten en bijbehorende bronnen die zijn gebruikt voor de distributieplanologische berekeningen.

- De berekeningen zijn opgesteld voor de dagelijkse sector in de gemeente Bladel, zowel voor de huidige (2022) als de toekomstig verwachte situatie (2032). Deze tienjaarstermijn is gebruikelijk en conform de Handreiking voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- De berekening geeft enerzijds inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit. Anderzijds geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een ‘norm voor goed functioneren’.
- De ‘norm voor goed functioneren’ wisselt sterk per verzorgingsgebied. In perifere delen van Nederland blijkt uit onderzoek dat aanbod op een lager niveau nog steeds goed kan functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten.
- Aangezien de berekeningen slechts een indicatie geven van de situatie in hoeverre het aanbod goed, gemiddeld of slecht functioneert en in hoeverre sprake is van kwantitatieve behoefte, dienen de uitkomsten ook genuanceerd geïnterpreteerd te worden.

## 5.2 Koopstromen

In paragraaf 4.1 zijn de koopstroomgegevens voor de gemeente Bladel reeds uiteengezet. In de huidige situatie is in de dagelijkse sector sprake van een binding van circa 90% en een toevloeiing van circa 13%. Voor de toekomstige situatie is een zorgvuldige inschatting gemaakt op basis van kennis en ervaring ten aanzien van consumentengedrag en het functioneren van centrumgebieden, dagelijkse winkels en specifiek supermarkten.

Tabel 10:   Uitgangspunten distributie planologisch onderzoek dagelijkse sector

| Variabele                                               | Waarde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Bronnen                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inwonertal                                              | 2022:       20.718 inwoners<br>2032:       21.000 inwoners (autonome ontwikkeling)<br>2032-2040:  25.150 inwoners (scenario schaalsprong)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | CBS Statline<br>PBL Regionale bevolkingsprognoses                                                                        |
| Bestedingen per hoofd (€)                               | Landelijk bedraagt de gemiddelde besteding in dagelijkse winkels per hoofd van bevolking in 2021 (meest actueel) € 2.654 (excl. btw). Dit cijfer wordt gecorrigeerd als het inkomensniveau in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijk gemiddelde. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Bladel ligt circa 1% beneden het landelijk gemiddelde. Na correctie bedraagt de gemiddelde besteding daarom € 2.639 (excl. btw).<br><br>In de dagelijkse sector is al jaren sprake van een groei van online bestedingen. Tegelijkertijd is sprake van een groei van toonbankbestedingen van 1 tot 3% per jaar. Aangezien de toekomst niet te voorspellen is, houden wij de bestedingen voor 2032 gelijk. | Retailinsiders (2022), Omzetkengetallennotitie 2021<br>CBS Statline, Gemiddelde inkomen per inwoner 2022 (meest actueel) |
| Koopkrachtbinding                                       | Huidig: 90%<br>Toekomstig: 90 à 95%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | KSO Noord-Brabant 2021<br>Zorgvuldige inschatting                                                                        |
| Koopkrachttoevloeiing                                   | Huidig: 13%<br>Toekomstig: 13%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | KSO Noord-Brabant 2021<br>Zorgvuldige inschatting                                                                        |
| Huidig winkelvloeroppervlak                             | 7.599 m² wvo (dagelijks winkelaanbod)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Locatus, 2022                                                                                                            |
| Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m² wvo) | € 7.823 per m² wvo (vijfjaarsgemiddelde)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Retailinsiders 2022                                                                                                      |

- Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een bandbreedte van 90 à 95%. Een toename tot circa 95% wordt haalbaar geacht. Zeker voor dagelijkse aankopen zijn consumenten in toenemende mate lokaal georiënteerd. Om een binding van 95% te halen is het wel van belang dat de supermarktstructuur optimaal is. Dat betekent moderne en toekomstbestendige supermarkten en een goede diversiteit (service en discount). Ook de randvoorwaarden als bereikbaarheid, parkeren en synergie met andere winkels dienen optimaal te zijn.
- Voor de toekomstige toevloeiing wordt uitgegaan van hooguit een gelijkblijvende toevloeiing (in relatieve zin). Optimalisering van de supermarktstructuur maakt de gemeente Bladel aantrekkelijker voor inwoners van omliggende gemeenten. Tegelijkertijd wordt ook het aanbod in de omliggende gemeenten geoptimaliseerd. In absolute zin is een beperkte toename van de toevloeiing haalbaar. Daarbij wordt rekening

gehouden met de regionale aantrekkingskracht van de kern Bladel, die middels een optimale supermarktstructuur kan worden versterkt.

## 5.3 Economisch functioneren

Tabel 11 toont indicatieve berekeningen van het economisch functioneren van de dagelijkse sector in de gemeente Bladel.

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks winkelaanbod indicatief iets beneden het landelijk vijfjaarsgemiddelde. Dagelijkse winkels en specifiek supermarkten in Zuidoost-Nederland en zeker in landelijk gemeenten zoals Bladel kunnen echter stabiel beneden het landelijk gemiddelde functioneren, onder meer als gevolg van lagere exploitatiekosten (Marshoek benchmark supermarkten, 2022). Een afwijking van circa 10 à 15% ten opzichte van het landelijk gemiddelde kan als aanvaardbaar worden beschouwd. Dit betekent dat het dagelijks aanbod in Bladel momenteel in staat is om gezond te kunnen functioneren.

- De komende jaren neemt het draagvlak en daarmee het bestedingspotentieel toe. Bij een optimalisering van het aanbod en de structuur is bovendien een hogere binding haalbaar. Het economisch functioneren neemt iets toe en ligt, afhankelijk van de daadwerkelijk gerealiseerde binding, rondom het landelijk gemiddelde. Distributief gezien ontstaat circa 150 m² wvo uitbreidingsruimte. Wederom wordt benadrukt dat dagelijkse winkels in een gemeente als Bladel uitstekend beneden het landelijk gemiddelde kunnen functioneren. Rekening houdend met een maximale afwijking van 15% ten opzichte van het landelijk gemiddelde functioneren ontstaat circa 1.000 à 1.500 m² wvo uitbreidingsruimte voor de totale dagelijkse sector in de gemeente Bladel.
- In het 'Brainportscenario' neemt het consumentendraagvlak aanzienlijk toe en daarmee ook het bestedingspotentieel. Het economisch functioneren komt indicatief 16 à 22% boven het landelijk gemiddelde te liggen, resulterend in 1.200 à 1.700 m² wvo uitbreidingsruimte. Bij een maximale afwijking van 15% ten opzichte van het landelijk gemiddeld ontstaat indicatief zelfs 2.800 à 3.350 m² wvo uitbreidingsruimte voor de totale dagelijkse sector in de gemeente Bladel.

5.4 Kwalitatieve behoefte

**Kwaliteit boven kwantiteit**  
Bovenstaande berekeningen zijn gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen die nooit exact voorspeld kunnen worden. De uitkomsten moeten als indicatief worden gezien. In dit verband is het aan te geven dat kwalitatieve aspecten van winkelontwikkelingen vaak waardevoller zijn dan kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. In het kader van structuurversterking kan de geraamde distributieve ruimte in principe worden overschreden, mits de ruimtelijk-functionele effecten per saldo positief zijn en aanvaardbaar.

Tabel 11:     Indicatie economisch functioneren dagelijkse sector gemeente Bladel

|                                                     | 2022   | 2032<br>Autonome ontwikkeling | 2032<br>Schaalsprong |
|-----------------------------------------------------|--------|-------------------------------|----------------------|
| Inwonertal                                          | 20.718 | 21.000                        | 25.150               |
| Winkelomzet per hoofd (€)                           | 2.639  | 2.639                         | 2.639                |
| Bestedingspotentieel (mln. €)                       | 54,7   | 55,4                          | 66,4                 |
| Koopkrachtbinding (%)                               | 90%    | 90 à 95%                      | 90 à 95%             |
| Totaal gebonden bestedingen (mln. €)                | 49,2   | 49,9 à 52,6                   | 59,7 à 63,1          |
| Koopkrachttoevoeiing (%)                            | 13%    | 13%                           | 13%                  |
| Omzet door toevoeiing (mln. €)                      | 7,4    | 7,5 à 7,9                     | 8,9 à 9,4            |
| Totale bestedingen (mln. €)                         | 56,6   | 57,3 à 60,5                   | 68,7 à 72,5          |
| Huidig feitelijk winkelaanbod (m² wvo)              | 7.599  | 7.599                         | 7.599                |
| Omzet per m² wvo (€)                                | 7.450  | 7.550 à 7.975                 | 9.050 à 9.550        |
| Landelijk vijfjaarsgemiddelde (€)                   | 7.823  | 7.823                         | 7.823                |
| Verschil ten opzichte van landelijk gemiddelde      | -5%    | -3 à +2%                      | +16 à 22%            |
| Haalbaar winkelaanbod (m² wvo)                      | 7.250  | 7.350 à 7.750                 | 8.800 à 9.300        |
| Distributieve uitbreidingsruimte ( m² wvo afgerond) | nvt    | Ca. 150                       | 1.200 à 1.700        |

Versterking van het dagelijks aanbod en specifiek het supermarktaanbod in de gemeente Bladel is in kwalitatieve zin wenselijk, zowel voor de consumentenverzorging als voor de structuur.

- De centra van Bladel en Hapert hebben een belangrijke functie voor de dagelijkse boodschappen. Een goede dagelijkse winkelbasis, met aantrekkelijke moderne supermarkten, vormt de basis. Albert Heijn in het centrum van Bladel heeft als enige een toekomstbestendige maatvoering. Jumbo in het centrum van Hapert heeft een minimale moderne maatvoering. Jumbo in Bladel en Lidl in Hapert zijn te klein en in de huidige opzet niet toekomstbestendig.
- Het discountaanbod in de gemeente Bladel is slecht vertegenwoordigd. Lidl in Hapert is de enige discounter, maar is relatief klein. Dit is naar verwachting een belangrijke reden voor de hoge afvloeiing, met name naar de gemeente Eersel. Eersel heeft twee discounters (Aldi

en Lidl). Lidl heeft bovendien een aantrekkelijke moderne maatvoering van circa 1.400 m² wvo. Daarmee heeft Lidl in Eersel een stevige concurrentiepositie ten opzichte van Lidl in Hapert.

- De huidige supermarktstructuur binnen het centrum van Bladel is suboptimaal. Vooral Jumbo heeft een matige ruimtelijk-functionele relatie met het centrum. In dat opzicht is de Posthof-locatie, waar ook een supermarkt mogelijk is, optimaler voor het centrum. Door de ligging aan de Markt en een uitstekende zichtrelatie met de Sniederslaan is de ruimtelijk-functionele relatie beter. Ook Albert Heijn, met een entree aan de Sniederslaan, heeft een betere ruimtelijk-functionele relatie met het centrum.
- Uitbreiding, modernisering en structuurversterking zijn wenselijk én mogelijk. Zeker indien rekening wordt gehouden met de regionale opvang vanuit Brainport is een aanzienlijke versterking mogelijk.

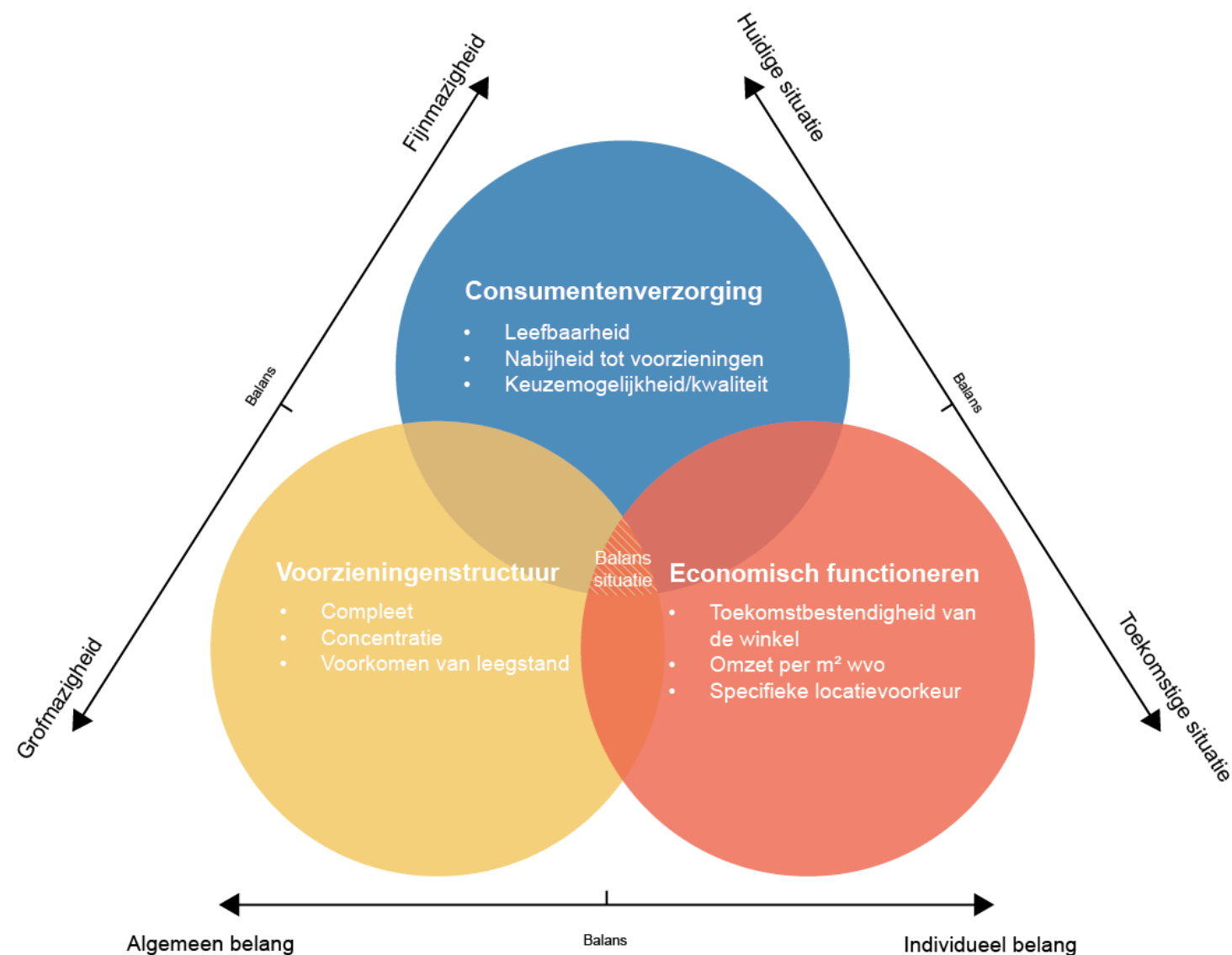
## 6 Visie

### 6.1 Uitgangspunten

#### Balans tussen drie hoofddoelen

Op basis van de voorgaande analyses wordt in dit hoofdstuk een advies gegeven over een visie op de toekomstige optimale supermarktstructuur in de gemeente Bladel. In de basis wordt gestuurd op drie hoofddoelen. Deze hoofddoelen hangen nauw met elkaar samen. Te veel nadruk op het ene doel, kan leiden tot een conflict met een ander doel. Uitgangspunt in deze visie is het streven naar een goede balans tussen de hoofddoelen (figuur 5).

1. **Consumentenverzorging:** de consument staat centraal. De toekomstige supermarktstructuur sluit optimaal aan bij de behoefte van de consument. Hoe aantrekkelijker en gevarieerder, hoe beter. Dit vraagt om supermarkten met een moderne maatvoering (ruim opgezet en met een uitgebreid assortiment) en een goede variatie in onder meer segment (full service / discount) en specifieke formule.
2. **Voorzieningenstructuur:** supermarkten dragen in hoge mate bij aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van centra. Daar hebben ze niet alleen een boodschappenfunctie voor de consument, maar zijn het ook grote publiekstrekkingen waar andere winkels en voorzieningen in het centrum van profiteren. Een goede inpassing van supermarkten in centra is van belang om combinatiebezoek met andere functies te optimaliseren.
3. **Economisch functioneren:** winkels (ondernemers) moeten economisch goed kunnen functioneren om te kunnen overleven. Het economisch functioneren wordt primair bepaald door de omzet per m<sup>2</sup> wvo.



Figuur 5: Een goede structuur kent een juiste balans tussen hoofddoelen

Naast de drie hoofddoelen zijn er nog drie andere dimensies om rekening mee te houden. Deze dimensies kunnen soms op gespannen voet met elkaar staan. Ook hier is het uitgangspunt het streven naar een optimale balans:

- **Grofmazig versus fijnmazig:** te veel versnippering (fijnmazigheid) kan leiden tot slecht functionerend aanbod. Ook kan het negatieve effecten (leegstand) hebben in concentratiegebieden. Te veel concentratie (grofmazigheid) kan leiden tot consumenten die ver moeten reizen (met de auto) of de leefbaarheid in buurten die onder druk komt te staan. Op het niveau van de gemeente Bladel is dit spanningsveld niet aan de orde.
- **Algemeen versus individueel belang:** supermarktbeleid stuurt primair op het algemeen belang van consumentenverzorging en de structuur. Dit is ook de taak van de overheid. Daarnaast dient echter ook rekening te worden gehouden met de economische haalbaarheid vanuit het perspectief van de ondernemer (individueel belang).
- **Huidige versus toekomstige situatie:** de visie schetst de wensen en ambities voor de toekomstige situatie. Die komen niet altijd overeen met de huidige situatie. Dit betekent transformatie- en herontwikkelingsopgaven, maar soms ook het programmeren van nieuwe ontwikkelingen. Er is geen sprake van een blanco canvas, waardoor mede in het licht van haalbaarheid en uitvoering, ook rekening moet worden gehouden met de huidige, feitelijke situatie.

#### De juiste voorziening op de juiste plek

De focus ligt op een goed functionerende winkelstructuur, met de juiste voorziening op de juiste plek. Vanuit dit perspectief heeft het door de raad vastgestelde haltermodel (zoals benoemd in de centrumvisie) in het centrum van Bladel de meeste meerwaarde voor het totale centrumgebied. Voorzieningen die bijdragen aan het haltermodel dienen ruimtelijk te worden gefaciliteerd en krijgen een toekomstbestendige maatvoering.

Een sterke halter in het centrum van Bladel draagt bij aan een evenwichtige passantenstroom vanuit beide kanten. Andere winkels en voorzieningen in het centrum van Bladel profiteren hiervan door middel van combinatiebezoek. Een sterke en duurzame structuur met aantrekkelijke en moderne supermarkten betekenen een stevige impuls voor de consumentenverzorging en toekomstbestendigheid van beide centrumgebieden in de gemeente Bladel.

#### Draagvlakontwikkeling bepalend voor toekomstige behoefte

De toekomstige ontwikkeling van het inwonertal is in hoge mate bepalend voor de behoefte aan supermarkten. Meer inwoners betekent immers meer behoefte aan dagelijkse winkels en specifiek supermarkten. Het toekomstig inwonertal van de gemeente Bladel staat echter niet vast en prognoses voor de komende tien jaar lopen ver uiteen, variërend van circa 300 inwoners (autonome ontwikkeling) tot circa 4.500 inwoners (groeigebied bij doorontwikkeling Brainport). Het verschil is aanzienlijk en zo ook de toekomstige behoefte aan dagelijkse winkels en supermarkten. Beide scenario's zijn in deze visie nader uitgewerkt.



Ontwikkeling van Posthoflocatie ten behoeve van haltermodel centrum Bladel..

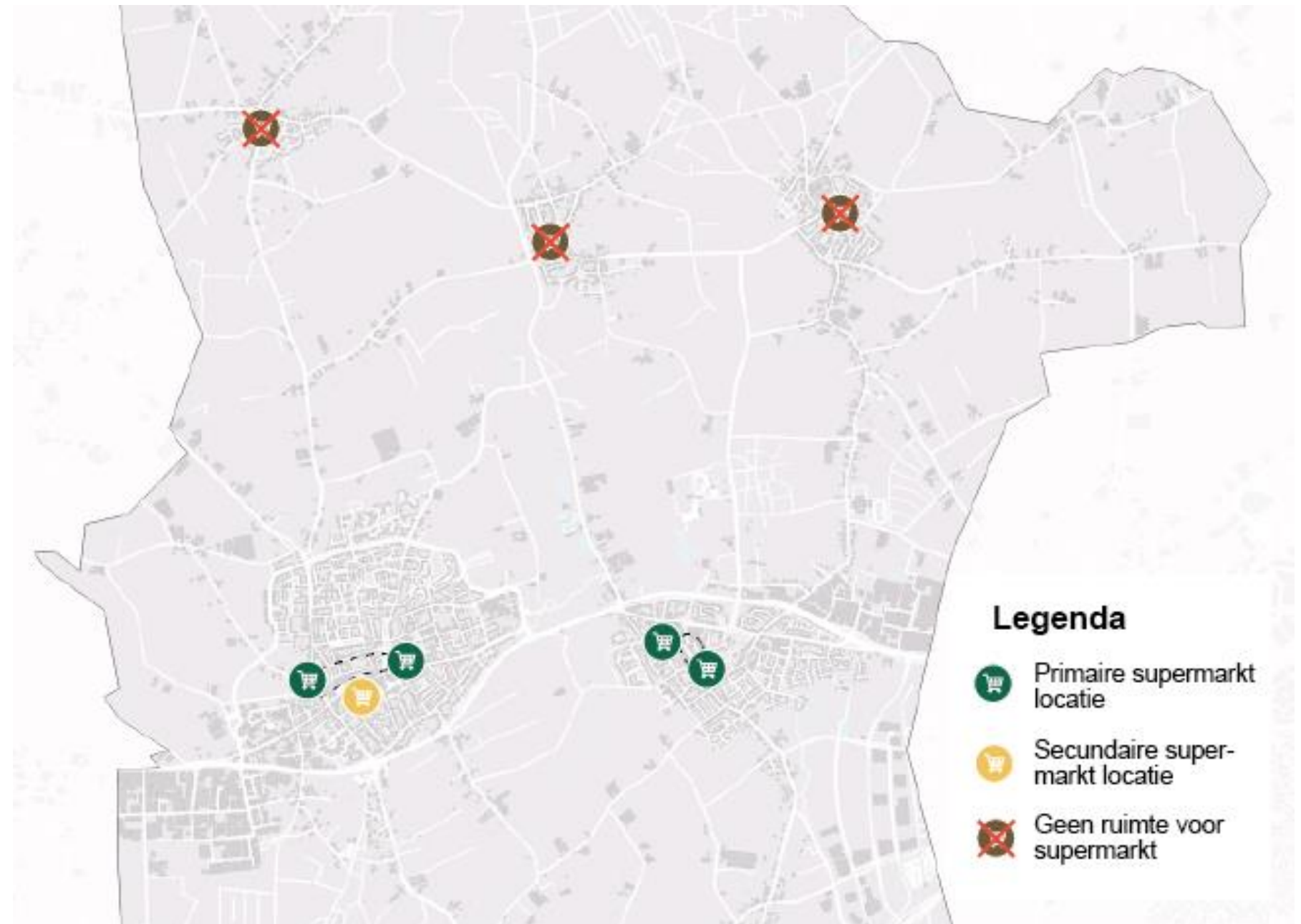


..met Albert Heijn aan de andere zijde van de Halter

## 6.2 Toekomstige structuur

De bestaande supermarktstructuur in de gemeente Bladel is in de basis op orde, kent een logische 'geografische' spreiding over de kernen en vormt dan ook het vertrekpunt voor de toekomstige structuur. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel kwantitatieve, als kwalitatieve aspecten. De huidige structuur vormt het vertrekpunt, maar tevens is rekening gehouden met onder meer versterkingsmogelijkheden, draagvlakontwikkeling, consumentenverzorging, landelijke trends en lokale ontwikkelingen. Figuur 6 toont op hoofdlijnen de toekomstige supermarktstructuur binnen de gemeente Bladel. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in Bladel-Centrum, Hapert-Centrum en de kleine kernen:

- **Bladel-Centrum:** het centrum van Bladel heeft een belangrijke boodschappenfunctie, maar ook nog altijd een beperkt recreatieve functie. De supermarkten hebben hier niet alleen een functie voor dagelijkse boodschappen, maar ook voor de instandhouding van het recreatieve winkelaanbod. In het centrum is ruimte voor 2 à 3 supermarkten met moderne maatvoering (afhankelijk van het bevolkingsscenario, paragraaf 6,3 t/m 6,5), bij voorkeur in complementaire segmenten. Voor drie full service supermarkten is het perspectief matig. De huidige situering van supermarkten is suboptimaal, maar kan verder worden versterkt door uitvoering van het haltermodel (conform de eerder door de gemeente vastgestelde centrumvisie).
- **Hapert-Centrum:** het centrum van Hapert is een boodschappencentrum bij uitstek. In het centrum is ruimte voor twee supermarkten met moderne maatvoering, bij voorkeur in complementaire segmenten. Aanvullend beschikt het centrum primair over (vers)speciaalzaken, drogisterij-aanbod en niet-dagelijkse winkels in het verlengde van de boodschappenfunctie. De supermarkten in het centrum van Hapert zijn uitstekend gesitueerd. Tegelijkertijd is de ruimte voor parkeren beperkt.
- **Kleine kernen:** in de kleine kernen is onvoldoende consumentendraagvlak om een reguliere supermarkt rendabel te laten functioneren.



Figuur 6: Toekomstige supermarktstructuur gemeente Bladel

6.3 Twee bevolkingsgroeiscenario's

Het toekomstige supermarktaanbod is sterk afhankelijk van de toekomstige bevolkingsontwikkeling in de gemeente Bladel. Het maakt een groot verschil of sprake is van een beperkte, **autonome bevolkingsgroei** of een **schaalsprong** als gevolg van de doorontwikkeling van Brainport.

In beide scenario's kan de structuur en het aanbod worden geoptimaliseerd ten opzichte van de huidige situatie. Afhankelijk van de invulling van de Posthof-locatie in Bladel zijn er binnen beide scenario's **meerdere varianten mogelijk** (waarbij de invulling mede afhankelijk is van de markt). Deze varianten zijn uitgewerkt en beoordeeld op meerwaarde voor de consumentenverzorging en de structuur als geheel. Daarbij zijn tevens de ruimtelijk-functionele effecten van de varianten inzichtelijk gemaakt.

6.4 Scenario autonome groei

Uitgangspunten

- In het autonome groei scenario is sprake van een beperkte bevolkingsgroei van circa 300 inwoners. Dit resulteert in een beperkte distributieve uitbreidingsruimte van maximaal 1.500 m² vwo, waarbij rekening wordt gehouden met een maximale aanvaardbare afwijking van het gemiddelde landelijke functioneren van 15%.
- Er is perspectief voor maximaal vier supermarkten met een moderne maatvoering, waarvan twee in Bladel en twee in Hapert.
- De supermarktstructuur in het centrum van Bladel kan verder worden geoptimaliseerd door middel van het realiseren van een 'haltermodel'.
- Het algemene belang voor de consument en de structuur weegt zwaarder dan het individuele belang van een supermarkt.

Variant 1: focus op bestaande supermarkten en verplaatsing

- Bestaande supermarkten krijgen in principe ruimte om uit te breiden, voor nieuwvestiging is in principe geen ruimte. De nadruk ligt op versterking van het discountsegment (Lidl Hapert) en de benodigde uitbreiding en modernisering van Jumbo in Bladel, maar niet op de huidige plek, omdat die te weinig bijdraagt aan het functioneren van het centrumgebied.
- Jumbo verplaatst naar de Posthof-locatie om uitvoering te geven aan het beleidsmatig gewenste haltermodel. Om de halter kracht bij te zetten is het van belang dat de westkant van het centrum als geheel wordt versterkt. Om combinatiebezoek te faciliteren is het van belang dat Jumbo op de Posthof ten minste een entree krijgt aan de zijde van de Markt.
- De huidige locatie van Jumbo kan worden herontwikkeld en is kansrijk voor transformatie naar wonen.

Impact consumentenverzorging

- De consument in de gemeente Bladel beschikt over vier aantrekkelijke en toekomstbestendige supermarkten (zowel qua assortiment als opzet), waaronder één volwaardige discountsupermarkt.

Impact structuur

- De boodschappenfunctie in de centra van Bladel en Hapert krijgt een stevige impuls en wordt duurzaam versterkt.
- De situering van supermarkten en mogelijkheden voor combinatiebezoek in het centrum van Bladel wordt geoptimaliseerd.

Aandachtspunten

- Jumbo Bladel en initiatiefnemer van de Posthof stonden in beginsel beide open voor verplaatsing van de Jumbo naar de Posthof, maar verplaatsing is nog niet haalbaar gebleken als gevolg van gestelde voorwaarden. Verplaatsing vraagt om een nieuwe dialoog tussen beide partijen.
- De beoogde ontwikkelingen zorgen voor extra parkeerdruk. Aandacht voor parkeren is vereist, zowel in Bladel als in Hapert.



Figuur 7: Variant 1, focus op bestaande supermarkten

Varianten hebben primair betrekking op het centrum van Bladel

Figuur 6 (p.24) toont de **complete supermarktstructuur** in de gemeente Bladel, met twee supermarkten in Hapert en twee à drie supermarkten in Bladel (afhankelijk van de doorontwikkeling van de bevolking). In de kleine kernen is onvoldoende perspectief voor regulier supermarktenaanbod.

Voor de verschillende varianten zijn uitsluitend kaartjes gemaakt voor het **centrum van Bladel**. De structuur in het centrum van Hapert is in elke variant namelijk hetzelfde. Voor de uitbreidingswensen van de twee bestaande supermarkten bestaat groot draagvlak onder inwoners, bedrijven en belangenorganisaties.

De varianten hebben daarom primair betrekking op het centrum van Bladel. De verschillende structuurkaartjes geven dit weer.

**Variant 2: nieuwvestiging full service supermarkt Posthof**

- Op de Posthof-locatie komt een nieuwe full service supermarkt om uitvoering te geven aan het beleidsmatig gewenste haltermodel. Om de halter kracht bij te zetten is het van belang dat de westkant van het centrum als geheel wordt versterkt. Om combinatiebezoek te faciliteren is het van belang dat de supermarkt op de Posthof ten minste een entree krijgt aan de zijde van de Markt.
- Voor drie (full service) supermarkten in het centrum van Bladel is op termijn onvoldoende perspectief. Er wordt ontwikkelingsruimte gegeven aan beide zijden van het haltermodel: prioriteit bij nieuwvestiging op Posthoflocatie, vervolgens uitbreiding en versterking Albert Heijn. Jumbo heeft op de huidige locatie het minste perspectief en valt (op termijn) naar verwachting weg.
- Beide supermarkten in Hapert krijgen ruimte voor uitbreiding, waarbij de nadrukt ligt op uitbreiding van Lidl (discountsegment).

**Impact consumentenverzorging**

- De consument in de gemeente Bladel beschikt over vier aantrekkelijke en toekomstbestendige supermarkten (zowel qua assortiment als opzet), waaronder één volwaardige discountsupermarkt.
- Naar verwachting is tijdelijk sprake van een vijfde supermarkt.
- De formulediversiteit neemt toe.

**Impact structuur**

- De boodschappenfunctie in de centra van Bladel en Hapert krijgt een stevige impuls en wordt duurzaam versterkt.
- De situering van supermarkten en mogelijkheden voor combinatiebezoek in het centrum van Bladel wordt geoptimaliseerd.

**Aandachtspunten**

- Als Jumbo haar positie in Bladel vasthoudt, komt het economisch functioneren van de totale dagelijkse sector stevig onder druk te staan.
- De beoogde ontwikkelingen zorgen voor extra parkeerdruk. Aandacht voor parkeren is vereist, zowel in Bladel als in Hapert.

**Variant 3: nieuwvestiging discountsupermarkt Posthof**

- Op de Posthof-locatie komt een nieuwe discount supermarkt om uitvoering te geven aan het beleidsmatig gewenste haltermodel. Om de halter kracht bij te zetten is het van belang dat de westkant van het centrum als geheel wordt versterkt. Om combinatiebezoek te faciliteren is het van belang dat de supermarkt op de Posthof ten minste een entree krijgt aan de zijde van de Markt.
- Voor drie supermarkten in het centrum van Bladel is op termijn onvoldoende perspectief. Er wordt ontwikkelingsruimte gegeven aan beide zijden van het haltermodel: prioriteit bij nieuwvestiging op Posthoflocatie, vervolgens uitbreiding en versterking Albert Heijn. Jumbo heeft op de huidige locatie het minste perspectief en valt (op termijn) naar verwachting weg.
- Beide supermarkten in Hapert krijgen ruimte voor uitbreiding, waarbij de nadrukt ligt op uitbreiding van Lidl (discountsegment).

**Impact consumentenverzorging**

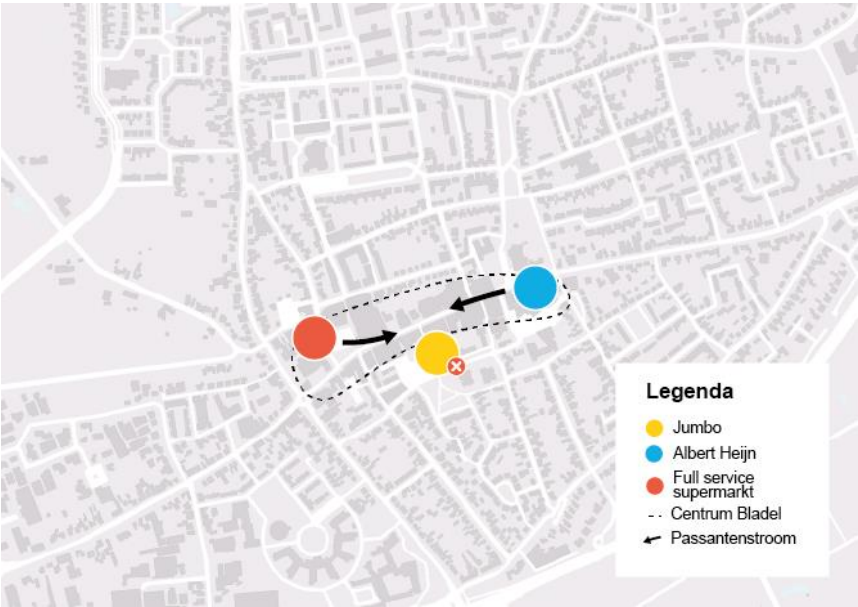
- De consument in de gemeente Bladel beschikt over vier aantrekkelijke en toekomstbestendige supermarkten (zowel qua assortiment als opzet).
- Naar verwachting is tijdelijk sprake van een vijfde supermarkt.
- Daarbij is sprake van een goede balans tussen full service aanbod en discountaanbod (meerwaarde consumentenverzorging).

**Impact structuur**

- De boodschappenfunctie in de centra van Bladel en Hapert krijgt een stevige impuls en wordt duurzaam versterkt.
- De situering van supermarkten en mogelijkheden voor combinatiebezoek in het centrum van Bladel wordt geoptimaliseerd.

**Aandachtspunten**

- Een mogelijk tweede vestiging van Lidl heeft weinig meerwaarde en gaat naar verwachting wringen met de vestiging in Hapert.
- De beoogde ontwikkelingen zorgen voor extra parkeerdruk. Aandacht voor parkeren is vereist, zowel in Bladel als in Hapert.



Figuur 8: Variant 2, nieuwvestiging full service supermarkt Posthof-locatie



Figuur 9: Variant 3, nieuwvestiging discountsupermarkt Posthof-locatie

6.5 Scenario schaalsprong

Uitgangspunten

- In het schaalsprongscenario is sprake van een stevige bevolkingsgroei met circa 4.500 inwoners (uitgaande van circa 1.800 extra woningen). Dit resulteert in aanzienlijke distributieve uitbreidingsruimte van maximaal 3.350 m² wvo, waarbij rekening wordt gehouden met een maximale aanvaardbare afwijking van 15% ten opzichte van het gemiddelde landelijke functioneren.
- Er is perspectief voor vijf supermarkten met een moderne maatvoering, waarvan drie in Bladel en twee in Hapert.
- De supermarktstructuur in het centrum van Bladel wordt geoptimaliseerd door middel van een ‘haltermodel’.
- Het algemene belang voor de consument en de structuur weegt zwaarder dan het individuele belang van een supermarkt.

Disclaimer: doorontwikkeling realistisch, maar nog niet concreet

- Als gevolg van de doorontwikkeling van Brainport zal de bevolking in de regio de komende jaren naar verwachting stevig toeneemen. Een groot deel van de bevolkingstoename wordt opgevangen in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Een deel van de groei wordt echter ook opgevangen in de Kempen en dus gemeente Bladel.
- Tegelijkertijd is de beoogde bevolkingsomvang door de gemeente Bladel nog niet concreet. De gemeenteraad heeft Bladel aangewezen als potentieel groeigebied, met als richtgetal circa 1.800 extra woningen (aanvullend op de bestaande harde plancapaciteit). Dit aantal kan hoger of lager uitvallen.
- Kanttekening daarbij is bovendien dat het nog enige tijd zal duren, voordat al deze woningen zijn gerealiseerd.

Variant 4: nieuwvestiging full service supermarkt op Posthof

- Alle bestaande supermarkten krijgen uitbreidingsruimte.
- Op de Posthof-locatie komt een nieuwe full service supermarkt om uitvoering te geven aan het beleidsmatig gewenste haltermodel. Om de halter kracht bij te zetten is het van belang dat de westkant van het centrum als geheel wordt versterkt. Om combinatiebezoek te faciliteren is het van belang dat de supermarkt op de Posthof ten minste een entree krijgt aan de zijde van de Markt.
- Voor drie full service supermarkten in het centrum van Bladel is naar verwachting onvoldoende perspectief. Albert Heijn heeft de sterkste positie, in Bladel én de regio. Jumbo of de Posthof-supermarkt zal naar verwachting(op termijn) wegvallen. Dit biedt dan echter weer mogelijkheden voor de toetreding van een discount supermarkt.

Impact consumentenverzorging

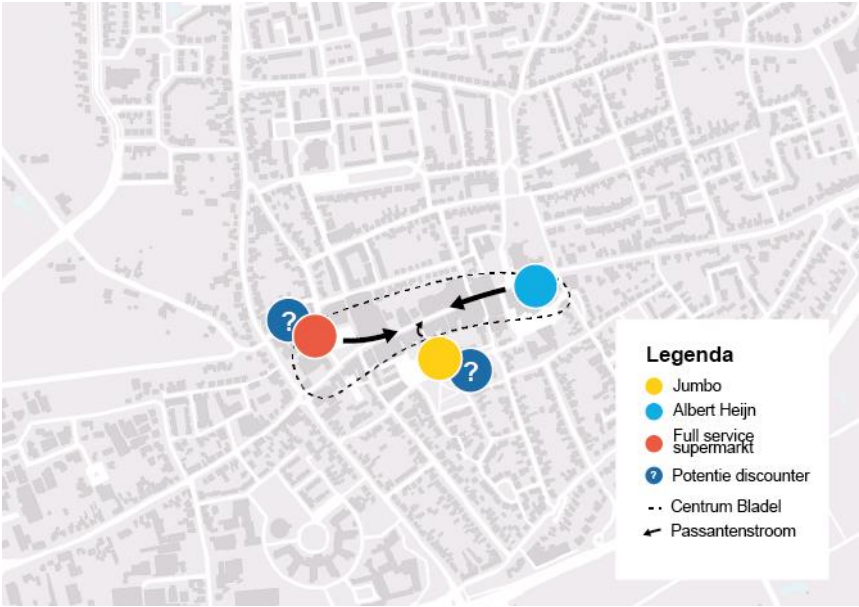
- De consument in Bladel beschikt over vijf moderne en aantrekkelijke supermarkten (zowel qua assortiment als opzet), waaronder één volwaardige discountsupermarkt.
- De formulediversiteit neemt toe.

Impact structuur

- De boodschappenfunctie in de centra van Bladel en Hapert krijgt een stevige impuls en wordt duurzaam versterkt.
- Tegelijkertijd is het perspectief voor drie full service supermarkten in het centrum van Bladel naar verwachting matig.
- Het haltermodel vergroot de potentie voor combinatiebezoek in het centrum van Bladel.

Aandachtspunten

- Het functioneren van alle drie de full service supermarkten in Bladel kan tijdelijk onder druk komen te staan.
- Aandacht voor parkeren is een vereiste, in Bladel én Hapert.



Figuur 10: Variant 4, nieuwvestiging full service supermarkt, potentie discounter



Naar verwachting onvoldoende perspectief voor drie full service supermarkten

**Variant 5: nieuwvestiging discount supermarkt op Posthof**

- Alle bestaande supermarkten krijgen ruimte om uit te breiden.
- Op de Posthof-locatie komt een nieuwe discount supermarkt om uitvoering te geven aan het beleidsmatig gewenste haltermodel. Om de halter kracht bij te zetten is het van belang dat de westkant van het centrum als geheel wordt versterkt. Om combinatiebezoek te faciliteren is het van belang dat de supermarkt op de Posthof ten minste een entree krijgt aan de zijde van de Markt.

**Impact consumentenverzorging**

- De consument in de gemeente Bladel beschikt over vijf aantrekkelijke en toekomstbestendige supermarkten (zowel qua assortiment als opzet).
- Daarbij is sprake van een goede balans tussen full service (3) aanbod en discountaanbod (2). Een tweede discounter is bij voorkeur aanvullend op het bestaande discountaanbod. Dit vergroot de formulediversiteit en keuzemogelijkheid voor de consument.

**Impact structuur**

- De boodschappenfunctie in de centra van Bladel en Hapert krijgt een stevige impuls en wordt duurzaam versterkt.
- Het haltermodel vergroot de potentie voor combinatiebezoek in het centrum van Bladel. Drie moderne en toekomstbestendige supermarkten dragen in hoge mate bij aan de recreatieve functie en in het verlengde daarvan de vitaliteit van het centrum van Bladel.

**Aandachtspunten**

- Een mogelijke tweede vestiging van Lidl heeft weinig meerwaarde en gaat naar verwachting zelfs wringen met de vestiging in Hapert.
- Aandacht voor parkeren is een vereiste, in Bladel én Hapert

**Scenario 6: Verplaatsing Jumbo, discounter Jumbo-locatie**

- Alle bestaande supermarkten krijgen ruimte om uit te breiden.
- Jumbo verplaatst naar de Posthof-locatie om uitvoering te geven aan het beleidsmatig gewenste haltermodel. Om de halter kracht bij te zetten is het van belang dat de westkant van het centrum als geheel wordt versterkt. Om combinatiebezoek te faciliteren is het van belang dat Jumbo op de Posthof ten minste een entree krijgt aan de zijde van de Markt.
- De huidige Jumbo locatie biedt mogelijkheden voor de vestiging van een discount supermarkt.

**Impact consumentenverzorging**

- De consument in de gemeente Bladel beschikt over vijf aantrekkelijke en toekomstbestendige supermarkten (zowel qua assortiment als opzet).
- Daarbij is sprake van een goede balans tussen full service (3) aanbod en discountaanbod (2). Een tweede discounter is bij voorkeur aanvullende op het bestaande discountaanbod. Dit vergroot de formulediversiteit en keuzemogelijkheid voor de consument.

**Impact structuur**

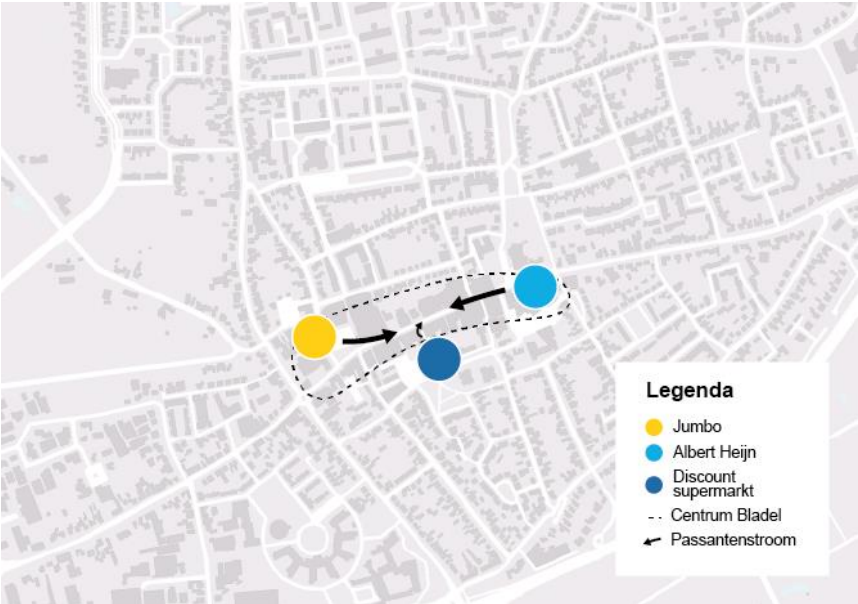
- De boodschappenfunctie in de centra van Bladel en Hapert krijgt een stevige impuls en wordt duurzaam versterkt.
- Het haltermodel vergroot de potentie voor combinatiebezoek in het centrum van Bladel. Drie moderne en toekomstbestendige supermarkten dragen in hoge mate bij aan de recreatieve functie en in het verlengde daarvan de vitaliteit van het centrum van Bladel.

**Aandachtspunten**

- Een tweede vestiging van Lidl heeft weinig meerwaarde en gaat naar verwachting zelfs wringen met de vestiging in Hapert.
- Aandacht voor parkeren is een vereiste, in Bladel én Hapert.



*Figuur 11: variant 5, nieuwvestiging discounter op Posthof-locatie*



*Figuur 12: variant 6, Jumbo naar Posthof-locatie, discounter op Jumbo-locatie*

## 6.6 Conclusie

### Op zoek naar de juiste balans

De toekomstige supermarktstructuur is aantrekkelijk en vitaal. Daarvoor wordt in de basis rekening gehouden met drie hoofddoelen. Het is van belang dat supermarkten optimaal invulling geven aan de consumentenverzorging en tevens optimaal bijdragen aan aantrekkelijke en vitale centra. Ook is het van belang dat winkels gezond kunnen functioneren. Daarbij is oog voor de supermarkten, maar ook voor andere dagelijkse winkels, zoals (vers)speciaalzaken en drogisterijen.

### Focus op consumentenverzorging en structuur

De primaire focus binnen de visie ligt op het algemeen belang: een goede consumentenverzorging en een vitale structuur. Een goede consumentenverzorging betekent een goede variatie (keuzemogelijkheid) van supermarkten (zowel service als discount, bij voorkeur verschillende formules), maar ook aantrekkelijk aanbod met een moderne en toekomstbestendige maatvoering, uitgebreid assortiment en ruime opzet. Voor de vitale structuur is het van belang dat supermarkten bijdragen aan de centra van Bladel en Hapert en dat andere winkels en voorzieningen profiteren van de aanwezige supermarkten. Ook verszaken profiteren door middel van combinatiebezoek van goed functionerende supermarkten.

### Focus op versterking discountaanbod

Het discountaanbod in de gemeente Bladel is zeer beperkt. Versterking hiervan is zeer wenselijk. Dit betekent een stevige impuls voor het boodschappenaanbod. De oriëntatie op de eigen gemeente neemt toe (minder afvloeiing naar Eersel), waar ook andere winkels en voorzieningen van zullen profiteren. Versterking van het discountaanbod resulteert niet alleen in een impuls voor de consumentenverzorging, maar draagt ook bij aan versterking van de gehele structuur in de gemeente Bladel.

### Centrum Hapert: focus op versterking discount

In het centrum van Hapert ligt de focus op versterking van het discountaanbod. Lidl krijgt ruimte om stevig uit te breiden tot een aantrekkelijke moderne maatvoering. Ook Jumbo krijgt ruimte om beperkt uit te breiden. Daarmee beschikt het centrum over twee aantrekkelijke, moderne en bovendien complementaire supermarkten. Dit draagt bij aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het centrum. Andere winkels en voorzieningen profiteren hier eveneens van.

### Centrum Bladel: focus op haltermodel

In het centrum van Bladel ligt de focus op uitvoering van het haltermodel. Dit betekent dat uitbreidingsruimte eerst wordt benut voor het realiseren van een toekomstbestendige supermarkt op de Posthof-locatie. Twee stevige halters dragen bij aan een evenwichtige passantenstroom in het centrum, waar andere winkels en voorzieningen door middel van combinatiebezoek van profiteren. Ook Albert Heijn krijgt ruimte om uit te breiden. Het realiseren van het haltermodel heeft prioriteit, ook al gaat dit mogelijk ten koste van een supermarkt op de huidige Jumbo-locatie.

### Centrum Bladel: meerdere varianten mogelijk

Bij uitvoering van het haltermodel zijn er meerdere varianten mogelijk. Afhankelijk van de bevolkingsontwikkeling is er ruimte voor twee of drie supermarkten. Elk van deze varianten draagt in meer of mindere mate bij aan de consumentenverzorging en de structuur in het centrum van Bladel.

### Twee supermarkten

Voor de vitaliteit en de toekomstbestendigheid van het centrum, is het realiseren van twee stevige koppen (haltermodel) het uitgangspunt. Voor behoud van de bestaande supermarkten, zou idealiter de Jumbo verplaatsen naar de Posthof-locatie en uitbreiden tot een moderne maatvoering. Voorwaarde is uitbreiding van Lidl Hapert, zodat ook het discountaanbod in de gemeente een impuls krijgt.

Indien verplaatsing van Jumbo geen optie is, dan is nieuwvestiging van een full service supermarkt op de Posthof-locatie het meest wenselijk voor het functioneren van de halter. Een full service supermarkt trekt gemiddeld meer bezoekers dan een discountsupermarkt, waardoor andere winkels en voorzieningen hier meer van profiteren. Dit betekent dat een full service supermarkt de meeste meerwaarde heeft voor het functioneren van het haltermodel.

Bovenstaande betekent ook dat Jumbo op de huidige locatie geen ruimte krijgt voor uitbreiding en op termijn naar verwachting verdwijnt. Belangrijke voorwaarde is ook nu dat het discountaanbod in Hapert wordt versterkt. Vestiging van een discountsupermarkt heeft minder meerwaarde voor de halterstructuur, maar draagt wel meer bij aan de consumentenverzorging.



Bladel-Centrum: focus op haltermodel, daarbinnen meerdere varianten mogelijk

### Drie supermarkten

Bij drie supermarkten beschikt het centrum idealiter over twee full service supermarkten en één discountsupermarkt. Dit is optimaal voor de consumentenverzorging. Zoals eerder aangegeven heeft een full service supermarkt op de Posthof-locatie de meeste meerwaarde voor het haltermodel. In het meest gunstige scenario verplaatst Jumbo naar de Posthof-locatie en krijgt de huidige Jumbo-locatie een discountinvulling. Het alternatief is nieuwvestiging van een full service supermarkt op de Posthof-locatie. Dan ontstaat tijdelijk een situatie met drie full service supermarkten. Vanwege onvoldoende perspectief zal een van deze supermarkten (Jumbo of Posthof) naar verwachting verdwijnen. Dit biedt dan weer kansen voor de toetreding van een discountsupermarkt in het centrum van Bladel.

### **Prioritering van supermarktontwikkelingen**

Verschillende supermarktontwikkelingen hebben meerwaarde voor de structuur en/of de consumentenverzorging. Tevens moet rekening worden gehouden met de ontwikkelingen van het inwonertal. In algemene zin wordt daarom de volgende prioritering aangebracht voor supermarktontwikkelingen in de gemeente Bladel:

1. Ontwikkeling van de Posthof-locatie en uitbreiding van Lidl in Hapert
2. Uitbreiding van Albert Heijn en Jumbo in Hapert
3. Bij stevige doorontwikkeling van de bevolking kan op termijn ook ruimte ontstaan voor een moderne supermarkt op de huidige Jumbo-locatie in Bladel.

Bijlage 1: Benchmarkcentra

Tabel 12:    Benchmarkcentra

| Centrum Bladel         | Centrum Hapert          |                                  |
|------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Centrum Asten          | Centrum Aarle-Rixtel    | Centrum Moergestel               |
| Centrum Beek (Limburg) | Centrum Baarle-Nassau   | Centrum Nistelrode               |
| Centrum Echt           | Centrum Bakel           | Centrum Oost West en Middelbeers |
| Centrum Horst          | Centrum Dinteloord      | Centrum Ossendrecht              |
| Centrum Made           | Centrum Erp             | Centrum Oud Gastel               |
| Centrum Nederweert     | Centrum Fijnaard        | Centrum Rijsbergen               |
| Centrum Zevenbergen    | Centrum Geertruidenberg | Centrum Schaijk                  |
| Centrum Oirschot       | Centrum Geffen          | Centrum Sleeuwijk                |
| Centrum Oudenbosch     | Centrum Haaren          | Centrum Sprundel                 |
| Centrum Steenbergen    | Centrum Hoeven          | Centrum Terheijden               |
| Centrum Werkendam      | Centrum Klundert        | Centrum Ulvenhout                |
|                        | Centrum Loon op Zand    | Centrum Waspik                   |
|                        | Centrum Maarheeze       | Centrum Wijk en Aalburg          |
|                        | Centrum Mill            | Centrum Zeeland                  |

## Bijlage 2: Begrippen en definities

### Buurthub, winkelgebied of centrumgebied

Een buurthub, winkelgebied of centrumgebied is een concentratie- c.q. centrumgebied in een buurt of wijk, waar diverse voorzieningen samenkomen die primair een functie hebben voor inwoners in de buurt of wijk. De term beschrijft bovendien het proces van verkleuring van traditionele pure winkelgebieden naar meer gemengde centrumgebieden op lokaal niveau met naast één of enkele winkels ook ambachten, diensten, horeca, zorg, maatschappelijk, etc. Op basis van de definitie van Locatus is sprake van een winkelgebied vanaf 5 winkels die min of meer aaneengesloten liggen.

### BVO/WVO

- Bruto vloeroppervlak: Het bruto vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580
- Winkelverkoop vloeroppervlak: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.), conform de definitie van Locatus.

### Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

### Dagelijkse sector

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.

### Niet-dagelijkse sector

Winkels die artikelen verkopen met een doorgaans lagere koopfrequentie dan dagelijkse artikelen. In de praktijk gaat hierbij om winkels in huishoudelijke artikelen, kleding, mode, schoenen, sport, rijwielen, bruin- en witgoed, rijwielen, doe-het-zelf, wonen, tuinartikelen en dierenartikelen. Binnen deze sector maken we vaak onderscheid in subsectoren.

- Recreatief winkelen: geredeneerd vanuit het bezoekmotief met winkels op het gebied van mode, luxe en vrije tijd.
- Doelgericht winkelen: geredeneerd vanuit het bezoekmotief met winkels op het gebied van in/om het huis en overige detailhandel.

### Bestedingspotentieel

Totaal aan toonbankbestedingen in winkels die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) netto omzet per hoofd van de bevolking.

### (Hoofd)detailhandelsstructuur

De concentratiegebieden c.q. (winkel)centra waar beleidsmatig op wordt ingezet.

### Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn. In DPO onderzoek rekenen we altijd met toonbankbestedingen, dus daarom is dit koopkrachtbinding exclusief online.

### Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied. In DPO onderzoek rekenen we altijd met toonbankbestedingen, dus daarom is dit afvloeiing exclusief online.

### Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

### Koopstroomgegevens

Onderzoeksresultaten uit koopstromenonderzoek. In de basis wordt hiermee de koopkrachtbinding, -afvloeiing en -toevloeiing bedoeld. Ook kunnen kwalitatieve aspecten worden bedoeld, zoals koopmotieven, beoordelingen en persoonskenmerken.

### Leegstand (op basis van Locatus)

Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consument gerichte dienstverlening zal terugkomen. Het betreft dus leegstand van verkooppunten en niet leegstand van uitsluitend winkels.

### Plancapaciteit (hard)

In principe wordt met plancapaciteit de harde plancapaciteit bedoeld, tenzij expliciet anders vermeld. Harde plancapaciteit zijn de directe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader, zoals vastgestelde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, gebieden zonder bestemmingsplan (witte vlekken) en verleende (kruimel) omgevingsvergunningen.

### Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo).

# Ruimte. Mensen. Toekomst.

## **Amsterdam**

Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
+31 (0)20 506 19 99

## **Boxtel**

Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
+31 (0)411 850 400

## **Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
+31 (0)77 373 06 01

[info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

