

**HELMOND \* 2013**



**TOEVOEGING  
MEGASUPERMARKT  
BERKENDONK**

**DISTRIBUTIEVE  
EFFECTENSTUDIE**

#### COLOFON

Titel rapport	Helmond – Toevoeging megasupermarkt Berkendonk * 2013 Distributieve effectenstudie
Opdrachtgever	Wijkwinkelmanagement Helmond
Uitgevoerd door	Adviesburo Kardol, adviseurs winkelplanologie
Projectteam	Drs. A.J. Kardol, Lic. Ing. F. Colsen en S.H. Kardol
Datum	10 juni 2013
Status	Definitieve rapportage
Trefwoorden	Helmond/Megasupermarkt Berkendonk/distributieve effectenstudie
Aantal blz.	34
Nummer document	Hb.022.docx.
Informatie	Adviesburo Kardol De Heurne 9 postbus 16 7255 ZG Hengelo gld tel. 0575 46 33 98 fax. 0575 46 37 24 e-mail <a href="mailto:adviesburo-kardol@bit.nl">adviesburo-kardol@bit.nl</a>

Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron wordt vermeld

## INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk	Pag.	
1.	INLEIDING	4
1.1.	Achtergrond	4
1.2.	Het onderzoek	4
1.3.	Leeswijzer	5
2.	BESCHRIJVING SUPERMARKTSECTOR	5
2.1.	Inventarisatie supermarktaanbod	5
2.2.	Inventarisatie dagelijkse winkelstructuur	8
2.3.	Gemeentelijk beleid	8
2.4.	Ontwikkelingen in de supermarktsector	11
2.5.	Reserveringen supermarktsector	12
2.6.	Samenvatting supermarktsector	13
3.	DISTRIBUTIEVE ANALYSES	13
3.1.	Distributieve analyse supermarktsector anno 2013	13
3.2.	Distributieve analyse supermarktsector horizon 2020	14
3.3.	Distributieve analyse dagelijkse sector anno 2013	17
3.4.	Distributieve analyse dagelijkse sector horizon 2020	17
3.5.	Distributieve keuze	18
4.	DE DISTRIBUTIEVE EFFECTENRAPPORTAGE	18
4.1.	Inleiding	18
4.2.	Omzetclaim megasupermarkt gezien vanuit de marktverschuiving	18
4.3.	Omzetclaim nieuwe supermarktplannen gezien vanuit de marktverschuiving	19
4.4.	Functioneren supermarktsector in de huidige situatie (2013)	19
4.5.	Functioneren supermarktsector in 2020	19
4.6.	Functioneren totale dagelijkse sector in 2020	20
4.7.	Effecten op de winkelstructuur van Helmond	20
4.8.	Samenvatting effectenrapportage	21
5.	HET WINKELVERDEELMODEL	22
5.1.	Inleiding	22
5.2.	Achtergrond	22
5.3.	De keuze	23
5.4.	De uitgangspunten	23
5.5.	Toedelings- & faseringsvoorstel	23
5.6.	De positie van de speciaalwinkels	24
6.	SLOTBESCHOUWING EN CONCLUSIES	24
	BIJLAGEN	

## 1. INLEIDING

### 1.1. Achtergrond

In opdracht van het Wijkwinkelmanagement Helmond heeft Adviesburo Kardol een distributieplanologische studie opgesteld voor de supermarktsector van Helmond.

Aanleiding voor de uitvoering van dit onderzoek is dat er voor de supermarktsector in Helmond een substantiële toevoeging op stapel staat. Er zijn namelijk momenteel plannen voor een nieuw stadion voor de voetbalclub Helmond Sport op de locatie Berkendonk. Hier zullen ca. 16.000 m<sup>2</sup> aan winkels worden ontwikkeld met als thema leisure & sport. Onderdeel van dit nieuwe grootschalig winkelplan is de realisatie van een megasupermarkt van ca. 6.000 m<sup>2</sup>.

Deze grootschalige toevoeging in de supermarktsector van Helmond zal ingrijpende wijzigingen in de lokale en bovenlokale distributieve situatie teweeg kunnen brengen. Dit kan mogelijk negatieve gevolgen hebben voor de positie, functie en het toekomstperspectief van het in Helmond gevestigde supermarktaanbod in het algemeen en het functioneren van de buurt- en wijkwinkelcentra in Helmond in het bijzonder.



Locatie supermarkt bij het Helmond Sport-stadion

Deze plannen voor een megasupermarkt leiden tot een aantal vragen. De belangrijkste vraag is wat de effecten van de komst van een megasupermarkt zullen zijn op de lokale distributieve situatie en daarmee op de kwaliteit van de supermarktsector én de gehele dagelijkse sector. De gemeente Helmond streeft al jaren naar een versterking van het centrum van Helmond, maar ook op de verbetering van de kwaliteit van detailhandelsvoorzieningen in de wijken. De tweede vraag is of de huidige zorgvuldig opgebouwde evenwichtige dagelijkse winkelstructuur niet volledig door deze grootschalige toevoeging onder druk komt te staan.

### 1.2. Het onderzoek

Deze rapportage bestaat uit de navolgende onderdelen:

- een beschrijving van het huidige signalement van het supermarktaanbod in de gemeente Helmond;
- inventarisatie van alle supermarktplannen in Helmond en de regio;

- het bepalen van de distributieve ruimte in de supermarktsector in Helmond, anno 2013 en horizon en 2020 (de distributieve benadering – het distributie - planologisch onderzoek van de supermarktsector);
- een distributieve toets van de totale dagelijkse sector<sup>1</sup> in Helmond (anno 2013 en horizon 2020);
- raming effecten in de supermarktsector in Helmond na toevoeging supermarktaanbod zoals gepland (de markttechnische benadering – inschatting omzetverschuivingen).

Op het moment dat er distributieve ruimte beschikbaar is, is tevens de vraag hoe dit over nieuwe ontwikkelingen en gevestigde aanbieders dient te worden verdeeld. Bij de distributieve analyse wordt rekening gehouden met de ontwikkelingen in het draagvlak.

### 1.3. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de beschrijving van de huidige supermarktstructuur in Helmond én de te verwachten supermarktontwikkelingen.

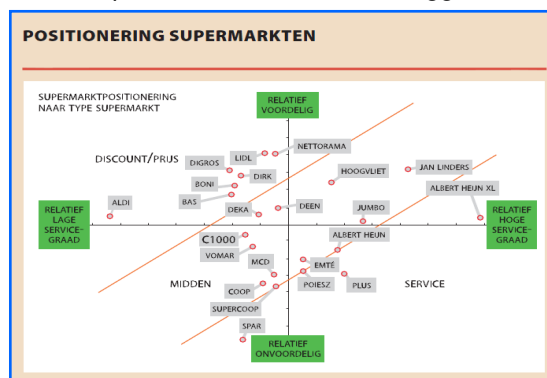
In hoofdstuk 3 wordt een uiteenzetting van de huidige en toekomstige distributieve ruimte in de supermarktsector alsmede voor de totale dagelijkse sector in Helmond weergegeven. Hoofdstuk 4 betreft de effectenrapportage, waarin de distributieve effecten voor de supermarktsector worden weergegeven, bij de komst van een grootschalige supermarkt bij het stadion. Ten slotte zijn in hoofdstuk 5 de slotbeschouwingen en conclusies weergegeven.

In de bijlagen zijn de begripsomschrijving, de distributieve achtergronden van de supermarktsector, de geraadpleegde bronnen en de verantwoording opgenomen.

## 2. BESCHRIJVING SUPERMARKTSECTOR

### 2.1. Inventarisatie supermarktaanbod

De kern Helmond heeft een ruime supermarktsector met in totaal 19 supermarkten. In totaal is er sprake van 21.078 m<sup>2</sup> w.v.o.<sup>2</sup> aan supermarktareaal. Dit wil zeggen dat de gemiddelde grootte ca. 1.109 m<sup>2</sup> w.v.o. bedraagt (bron: Supermarktgid 2013). Helmond beschikt op dit moment reeds over een grootschalige supermarkt met de AH-XL. Zonder de AH-XL (dit geeft een vertekend beeld door de grootschaligheid met ca. 3.600 m<sup>2</sup> w.v.o.) beschikken de overige 18 supermarkten over ca. 17.478 m<sup>2</sup> w.v.o. en is er sprake van een gemiddelde maat van slechts 971 m<sup>2</sup> w.v.o.



Qua segmenten zijn zowel full-service supermarkten als het middensegment en discountsupermarkten in Helmond aanwezig. Daarmee zijn alle segmenten vertegenwoordigd. De nadruk ligt op het middensegment, zoals benoemd door het GfK<sup>3</sup>. Er kan qua type supermarkten<sup>4</sup> de volgende verdeling gemaakt worden:

- servicesupermarkten: AH/ AH XL (5x), PLUS
- middensupermarkten: C1000<sup>5</sup> (3x), EMTÉ (2x), Jumbo (3x)
- discountsupermarkten: Aldi (3x), Lidl

Deze 19 supermarkten zijn verspreid over de gehele stad, deels solitair, maar grotendeels in een winkelgebied gevestigd.

<sup>1</sup> dagelijkse sector: supermarkten en *speciaalwinkels in de dagelijkse sector*: (slagerij, bakkerij, groentezaak, vishandel, kaaszaak, tabakszaak, drogisterij)

<sup>2</sup> w.v.o.: winkelvloeroppervlakte; de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte

<sup>3</sup> GfK Kerstrapport 2012

<sup>4</sup> daarnaast is er een Kiosk bij het station

<sup>5</sup> deze supermarktformule zal de komende twee jaar worden opgeheven (wijziging naar de Jumbo-formule, de AH of de Coop)



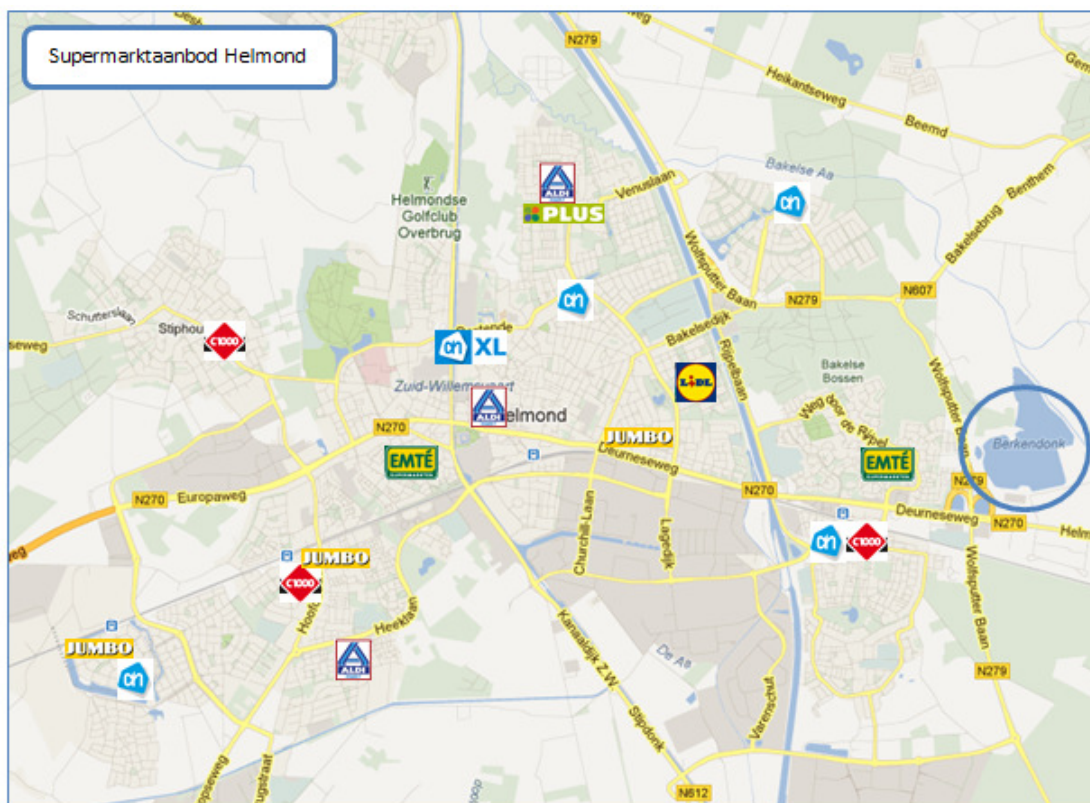
De grootste supermarkten in Helmond zijn *op dit moment* een AH-XL (3.600 m<sup>2</sup> w.v.o., Torenstraat), gevolgd door twee aanzienlijk kleinere wijksupermarkten, de AH de Plaetse met 1.400 m<sup>2</sup> w.v.o. en de PLUS van 1.469 m<sup>2</sup> w.v.o. aan de Nieuwveld.



Helmond: AH XL Torenstraat

Helmond: Aldi centrum

Opvallend is dat er in Helmond elf supermarkten zijn met een incurante (en derhalve niet toekomstbestendige) winkelmaat van rond de 900 à 1.000 m<sup>2</sup> w.v.o. Een spoedige schaalvergrotingsslag voor deze elf supermarkten is noodzakelijk. Hierbij gaat het niet alleen om grotere en moderne supermarkten die tegemoet komen aan de wensen van de consument, maar zeker ook voor een versterking van de functie van die supermarkten als winkeltrekkers voor buurt- en wijkwinkelcentra.



Onderstaand volgt een beschrijving van het supermarktaanbod in de nabijheid van de projectlocatie Berkendonk:

- aan de zuidoostkant van Helmond is winkelcentrum Brouwhorst gelegen, een compleet wijkwinkelcentrum met een Albert Heijn en C1000. Beide supermarkten hebben te maken met ruimtegebrek. Rondom het winkelcentrum zijn de parkeerfaciliteiten gesitueerd. Het is een vrij compleet winkelcentrum qua branching, er is wel sprake van enige leegstand.

- aan de oostkant van Helmond is een EMTÉ gevestigd in winkelcentrum Rijpelberg, dit is een solitaire winkelvestiging. De supermarkt is middenin de wijk gelegen naast een school. Er is voldoende parkeergelegenheid, de bereikbaarheid van deze EMTÉ is goed.
- ten slotte is er aan de noordoostkant een Albert Heijn gelegen in de wijk Dierdonk. Het betreft een solitaire supermarkt met voldoende parkeergelegenheid. Deze supermarkt heeft een duidelijke buurtwinkelfunctie.



Helmond: Albert Heijn Dierdonkpark

Helmond: EMTÉ Wederhof Rijpelberg

Andere belangrijke winkelcentra in Helmond zijn:

- Het winkelcentrum De Bus met een PLUS-supermarkt en een Aldi, aan de noordkant van Helmond. Dit is een overdekt wijkwinkelcentrum met een redelijk compleet aanbod. Het is wel een gedateerd winkelgebied.
- Het winkelcentrum Vondellaan, ten noordoosten van het centrumgebied, heeft zelf geen supermarkt, maar aan de overzijde van de drukke weg is een AH gesitueerd.
- Het winkelcentrum Straakven met een moderne Lidl. Het betreft hier een kleinschalig winkelcentrum met o.a. foodaanbod maar ook winkelleegstand.
- Het centrumgebied met aan de noordkant de grootschalige AH-XL en aan de zuidkant van het centrum een Aldi.



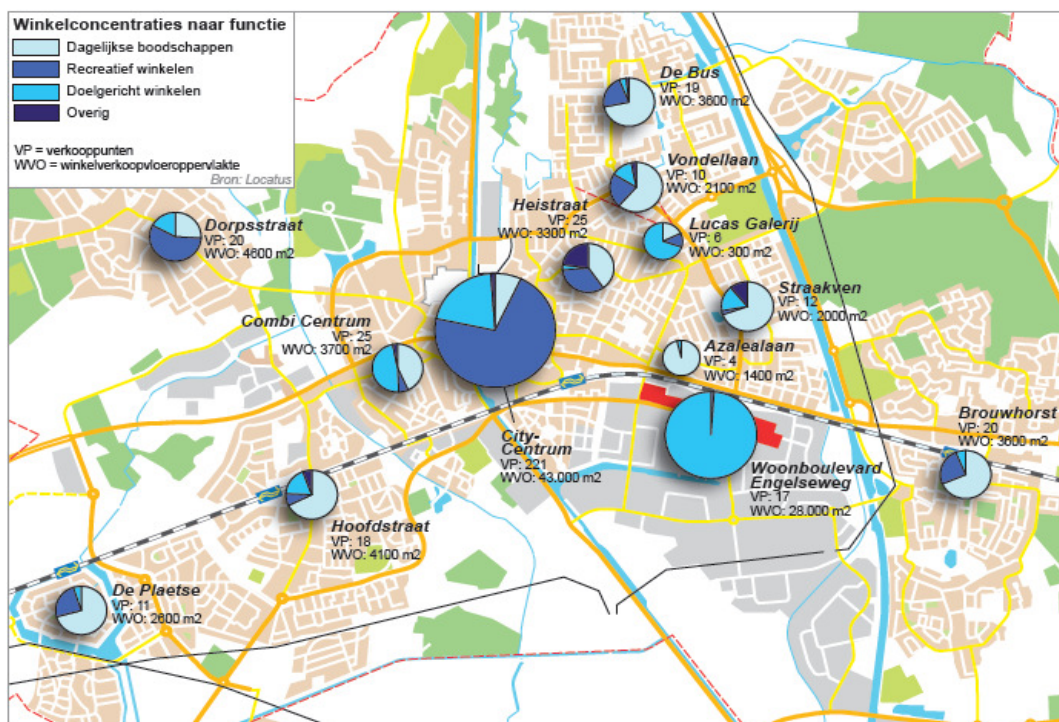
Helmond: C1000 Brouwhorst

Helmond: winkelcentrum De Bus

Helmond: winkelcentrum Straakven

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat er in Helmond sprake is van een breed en (qua marktsegmentatie) compleet supermarktaanbod, dat geografisch gezien strategisch is verspreid over het woongebied van Helmond. Ook aan de oostkant van Helmond is op dit moment een ruim aantal supermarkten én winkelcentra gevestigd. Opvallend is dat er in de wijken Dierdonk, Rijpelberg en Brouwhuis geen discountsupermarkt is gesitueerd.





## 2.2. Inventarisatie dagelijkse winkelstructuur

De dagelijkse winkelstructuur<sup>6</sup> in Helmond bestaat uit de binnenstad van Helmond, de buurt- en wijkwinkel en solitaire winkels. Het dagelijks aanbod heeft niet alleen een functie voor Helmond, maar ook in beperkt mate voor de regio. De totale dagelijkse sector omvat thans ca. 31.914 m<sup>2</sup> w.v.o., verdeeld over 148 winkels<sup>7</sup>. Dit is een gemiddelde oppervlakte van 216 m<sup>2</sup> w.v.o. per winkel. In vergelijking tot landelijke gemiddelden is er sprake van een vrijwel even grote omvang van het aanbod in de dagelijkse sector, want landelijk ligt dit cijfer op 204 m<sup>2</sup> w.v.o.

Per 1.000 inwoners is er in Helmond in de dagelijkse sector ca. 359 m<sup>2</sup> w.v.o. beschikbaar. Landelijk ligt dit cijfer iets lager, op 343 m<sup>2</sup> w.v.o. per 1.000 inwoners<sup>8</sup>. Dit landelijke cijfer bestaat overigens uit gemiddelden, over steden en landelijk gebied. In de hiernavolgende figuur is een overzicht van het aantal supermarkten en de dagelijkse sector in de gemeente Helmond opgenomen.

Figuur 1. Helmond * 2013		
Effectenstudie toevoeging megasupermarkt Berkendonk		
Inventarisatie winkelaanbod anno 2013		
Sector	Aantal verkooppunten	Aantal m <sup>2</sup> w.v.o.
Dagelijkse sector <sup>9</sup>	148	31.914 m <sup>2</sup>
Supermarktsector <sup>10</sup>	19	21.078 m <sup>2</sup>

## 2.3. Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Helmond ten aanzien van de detailhandelsstructuur staat beschreven in:

- o Economische Visie 2012-2016
- o Kadernotitie Detailhandel 'Werk maken van detailhandel' (2005)

<sup>6</sup> dagelijkse sector: supermarkten en *speciaalwinkels in de dagelijkse sector*: (slagerij, bakkerij, groentezaak, vishandel, kaaszaak, tabakszaak, drogisterij)

<sup>7</sup> bron: Locatus databestand mei 2013

<sup>8</sup> bron: Locatus Retail Facts 2012

<sup>9</sup> bron: Locatus databestand mei 2013

<sup>10</sup> bron: De Supermarktgid (OPN – april 2013)



De opvolger van de Kadernotitie Detailhandel komt, volgens recente gemeentelijke informatie, over enkele maanden uit.

*De Kadernotitie Detailhandel uit 2005 schetst het volgende beeld. Het algemene Helmondse detailhandelsaanbod gaat uit van een ruimtelijke hiërarchie van winkelvoorzieningen. Aan de top staat het stadscentrum met het kernwinkelapparaat en aan de basis de wijk- en buurtwinkelcentra. Uitgangspunt is dat iedereen de dagelijkse levensbehoeften in de eigen buurt of wijk moet kunnen kopen. Dat is van groot belang voor de leefbaarheid van de wijken en buurten.*

Het doel van de notitie is om een kader voor een vernieuwd integraal detailhandelsbeleid weer te geven. Helmond wil in deze kadernotitie mogelijkheden bieden voor nieuwe ontwikkelingen in de detailhandel in de vorm van nieuwe detailhandelsvormen en -concepten. Zij wil daarbij zoveel mogelijk hierop actief inspelen door deze nieuwe detailhandelsvormen en -concepten plaats te bieden binnen de bestaande detailhandelsstructuur. Tegelijkertijd mag dit niet ten koste gaan van de bestaande winkelstructuur. Doel van het detailhandelsbeleid is namelijk het op een evenwichtige, integrale en perspectiefvolle wijze versterken van de totale stedelijke detailhandelsstructuur van Helmond met het centrum voorop om daarmee de centrumpositie van Helmond als winkelstad verder te versterken. Deze beleidsdoelstelling draagt bij aan een verbetering van de werkgelegenheid voor Helmond in het algemeen. Daarnaast draagt deze beleidsdoelstelling bij aan een verbetering van de winkelvoorzieningen op buurt- en wijkniveau en daarmee van de leefbaarheid in het bijzonder.

In het gemeentelijk detailhandelsbeleid heeft de versterking van het centrum van Helmond de hoogste prioriteit. Dit is mede noodzakelijk omdat het huidige centrum haar positie als de winkelstad van de Peelregio nog onvoldoende inneemt. Helmond wil zich namelijk nadrukkelijk profileren (maar vooral ook waarmaken) als de winkelstad van de Peelregio.

Het actieplan omvat het project voor de kwaliteitsimpuls van het bestaand centrum ter verbetering van het verblijfsklimaat voor de consument in het centrum en de (bouw)projecten, die uitgewerkt worden in het kader van het Masterplan centrum. Tevens zal het centrummanagement jaarlijks met projecten komen die tot doel hebben het verbeteren van het economisch functioneren van het centrum van Helmond.

Het beleid van de gemeente Helmond is ook gericht op het zorgdragen voor de kwaliteit van de detailhandelsvoorzieningen in de wijken. De gemeente richt zich op het moderniseren van de wijk- en buurtwinkelcentra en daarmee primair op het verbeteren van de economische vitaliteit.

De beleidskoers, die uitgaat van de bestaande balans van goed functionerende centra, die in Helmond dicht bij de consument is gelegen, zal worden voortgezet. Er is onvoldoende distributieve ruimte om, op basis van de voorziene bevolkingsgroei van Helmond in de komende tien jaren, het aantal m<sup>2</sup> detailhandel uit te breiden in de bestaande buurt- en wijkwinkelcentra.

Het programma voor de buurt- en wijkwinkelcentra bevat een toevoeging van globaal 8.000 m<sup>2</sup> b.v.o.<sup>11</sup> op basis van de voorziene bevolkingsgroei van de gemeente Helmond (geheel voor Brandevoort). Daarnaast voorziet het programma in het onderhouden van de juiste randvoorwaarden voor het functioneren van de centra, zoals bereikbaarheid, parkeren en inrichting van de openbare ruimte.

Helmond heeft al sinds jaren veel verspreide bewinkeling. Het beleid om de verspreide bewinkeling te verminderen zal verder worden voortgezet. Eventueel kan dit via verplaatsing van verspreide winkels naar bestaande winkelconcentraties. Verplaatsing niet in actieve zin maar wel door bijvoorbeeld een bestaande winkelconcentratie extra aantrekkelijk te maken.

<sup>11</sup> b.v.o.: bedrijfsvloeroppervlakte - bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte

In het vigerende beleid voor de perifere detailhandel worden ook in het beleidskader van 2005 branchebeperkingen gehandhaafd<sup>12</sup>.

In de kadernotitie is ook een uitbreidingsprogramma opgenomen. Het draagvlak voor de onderbouwing van de uitbreidingsprogramma's wordt gevormd door de bestedingen van de consumenten en door de toename van de bevolking in de stad en regio. Dit programma geeft de detailhandel de noodzakelijke ruimte om zo optimaal mogelijk te kunnen functioneren op stedelijk niveau en is daarnaast een evenwichtig en perspectiefvol afgestemde mix, die recht doet aan de functies van de verschillende winkelgebieden. Het totale programma voorziet in de toegevoegde mix van globaal 51.000 m<sup>2</sup> b.v.o. detailhandel voor de gemeente Helmond in de periode 2005-2015. Deze 51.000 m<sup>2</sup> b.v.o. bestaat uit een toevoeging van 23.000 m<sup>2</sup> b.v.o. voor het centrum, 8.000 m<sup>2</sup> b.v.o. voor het wijkwinkelcentrum Brandevoort en 20.000 m<sup>2</sup> b.v.o. voor de perifere locatie Engelseweg.

Het programma voor het centrum bevat in totaal de toevoeging van circa 23.000 m<sup>2</sup> b.v.o. detailhandel op basis van het Masterplan Centrum. Deze toevoeging bestaat uit 7.500 m<sup>2</sup> b.v.o. grootschalige detailhandel, 10.000 m<sup>2</sup> b.v.o. detailhandel en 5.500 m<sup>2</sup> b.v.o. in de vorm van een foodcluster.

In de *Economische Visie 2012 -2016* wordt het beleid uit de Kadernotitie onderstreept. Voor de versterking van de Helmondse detailhandelsfunctie is de afgelopen jaren ingezet op het centrumgebied, wijkwinkelcentra en de perifere detailhandel.

Om het Helmondse winkelaanbod beter te laten aansluiten bij de huidige bevolkingsomvang en om Helmond steviger te positioneren als de winkelstad voor de Peelregio is het Masterplan Centrum opgesteld. Het plan voorzag oorspronkelijk in een belangrijke kwaliteitsimpuls en significante uitbreiding van circa 30.000 m<sup>2</sup> winkeloppervlakte, maar ook woningbouw. Door de economische crisis en de daarmee gepaard gaande marktontwikkelingen is het centrumplan echter geconfronteerd met een aanzienlijke vertraging. Eind 2011 is een bijgesteld Masterplan gepresenteerd, waarbij uitgegaan wordt van uitbreiding van circa 22.500 m<sup>2</sup> winkeloppervlakte en 100 appartementen. De start van de bouw is nu gepland in 2013 of begin 2014. In samenwerking met o.a. de Stichting Centrummanagement is wel een aantal belangrijke kwaliteitsimpulsen gegeven aan het winkelgebied, waarmee de uitstraling en winkelbeleving in het centrum zijn bevorderd (o.a. uitbreiden van terrasmogelijkheden, groenvoorzieningen en gevelverbetering).

Ten aanzien van de wijk- en buurtwinkelcentra heeft het beleid zich sterk gericht op het behoud van kwaliteit van de bestaande voorzieningen en de modernisering ervan. Daarbij wordt nauw samengewerkt met de lokale ondernemers en marktpartijen (o.a. vastgoedeigenaren). Dit heeft niet alleen geleid tot uiterlijke en infrastructurele verbeteringen in wijkwinkelcentra, maar ook tot de realisatie van een professionele organisatie voor wijkwinkelmanagement in Helmond in 2011. De wijk Brandevoort is de enige Helmondse locatie waar sprake is van significante uitbreiding met circa 8.000 m<sup>2</sup> detailhandel. De realisatie is de laatste fase ingegaan en is in 2012 afgerond.

In de ambities die in 2005 ten aanzien van de perifere detailhandel zijn geformuleerd neemt de locatie Engelseweg een centrale plaats in. Niet alleen is de oorspronkelijke uitbreiding van 20.000 m<sup>2</sup> b.v.o. gerealiseerd, maar hebben er tevens belangrijke verbeteringen plaatsgevonden in de sfeer van bereikbaarheid en uitstraling (onder andere ten gevolge van de inzet op clusters als woninginrichting en doe-het-zelf).

Naar aanleiding van het voorgaande kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

<sup>12</sup> dat wil zeggen dat zich in principe alleen detailhandel perifeer mag vestigen in de volgende categorieën: auto's, boten, caravans; grove bouwmaterialen; brand en explosiegevaarlijke stoffen; keukens, badkamers, sanitair; bouwmarkten; tuincentra, hiertoe worden ook dierenbenodigdheden- en voeding gerekend; de gehele woninginrichtingsbranche

- Al jaren gaat de gemeente Helmond uit van een functionele en ruimtelijke hiërarchie van winkelvoorzieningen.
- De beleidskoers van de gemeente gaat uit van de bestaande balans van goed functionerende centra, die in Helmond dicht bij de consument zijn gelegen ('nabijheid & gemak').
- Prioriteit ligt voor de gemeente bij een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van het centrumgebied.
- Daarnaast zet de gemeente in op kwaliteit en modernisering van de wijk- en buurtwinkelcentra.
- Er wordt in zowel de Kadernotitie als in de Economische Visie niet gesproken over de toevoeging van een tweede grootschalige supermarkt.
- Een grootschalige supermarkt, zoals een megasupermarkt, staat haaks op het inzetten op de kwaliteit en kracht van het centrum en de buurt- & wijkwinkelcentra.
- Met een grootschalige supermarkt op de Berkendonk, een perifere locatie, doorkruist de gemeente haar eigen vigerende beleid.
- Daarbij wordt afgeweken van de branchebeperkingen voor perifere detailhandel.

#### 2.4. Ontwikkelingen in de supermarktsector

Op dit moment spelen er al enige tijd in Helmond een tweetal belangrijke supermarkttoevoegingen. Ten eerste wordt er een Aldi toegevoegd in Mierlo-Hout aan de Hoofdstraat. Dit is in het cluster met de Jumbo en de huidige C1000. Het is niet bekend hoe groot deze supermarkt wordt. Voor de analyses zal worden uitgegaan van een toevoeging van 1.000 m<sup>2</sup> w.v.o. De tweede ontwikkeling is de komst van een Lidl in het nieuwe woongebied Suytkade. Naar verwachting zal de omvang van deze supermarkt ca. 1.000 m<sup>2</sup> w.v.o. worden.

Thans is er ook de ontwikkeling van een grootschalige supermarkt bij het Helmond Sportstadion aan de orde. Op de locatie Berkendonk zijn de plannen voor een ontwikkeling van een nieuw voetbalstadion in combinatie met 16.000 m<sup>2</sup> winkels in de sfeer van leisure en sport. Onderdeel van deze ontwikkeling zou een supermarkt worden van ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Als exploitant voor de nieuwe supermarkt wordt de Jumbo-organisatie genoemd, echter de Jumbo-organisatie ontkent dit<sup>13</sup>. De Berkendonk is gelegen aan de oostkant van Helmond.

Deze toevoeging van de drie nieuwe aanbieders (Aldi, Lidl en de megasupermarkt) omvat een winkelmetrage van in totaal 6.800 m<sup>2</sup> w.v.o.<sup>14</sup>.

Naast de toevoegingen van drie nieuwe aanbieders zullen de komende twee jaar bij de drie C1000-vestigingen in Helmond, wegens de opheffing van de C1000-formule, formulewijzigingen gaan plaatsvinden. Deze aanstaande formulewijzigingen vergen voor de betrokken ondernemers forse investeringen. Voor zover de zaken er nu voorstaan zullen de beide C1000-supermarkten aan de Dorpsstraat (Stiphout) en de Brouwhorst switchen naar de Jumbo-formule. De C1000-supermarkt aan het Jansen & Fritsenplein (Mierlo-Hout) zal gaan switchen naar de Albert Heijn-formule.

Daarnaast staat er op dit moment voor één winkelcentrum een verbeterslag op het programma. In het centrum van het *woongebied Stiphout* wordt een centrumplan ontwikkeld. De supermarkt zal worden verplaatst en vergroot (nieuwe winkelmaat ca. 1.100 à 1.200 m<sup>2</sup> w.v.o.) en zal een onderdeel gaan vormen van het te ontwikkelen complex 'De Manderij'. De oplevering van de winkel staat gepland voor 2015 of 2016. Al enige jaren speelt de kwestie van de schaalvergroting van de Aldi in het *winkelcentrum De Bus* met, naar verluidt, ca. 400 m<sup>2</sup>. Hierover is bij de gemeente Helmond geen concrete informatie beschikbaar. In de distributieve rekenexercities in deze rapportage is de eventuele uitbreiding van de Aldi in het winkelcentrum De Bus niet opgenomen.

<sup>13</sup> [www.distrifood.nl](http://www.distrifood.nl) Jumbo ontkent dat het plannen heeft om een grote supermarkt onder te brengen in het nieuw te bouwen stadion van voetbalclub Helmond Sport (29 mei 2013)

<sup>14</sup> de verhouding tussen m<sup>2</sup> w.v.o. en m<sup>2</sup> b.v.o. = 80/100





Helmond: draagvlak voor Centrumplan Stiphout

Helmond: C1000 Stiphout

Naast deze genoemde uitbreidingen zijn er ook nog enkele andere plannen, deze zijn momenteel nog niet te kwantificeren qua supermarktmeters.

- Er wordt in Helmond-centrum door de projectontwikkelaar ForumInvest het nieuwe *Centrumplan* voorbereid waar o.a. ca. 22.500 m<sup>2</sup> aan winkelruimte zal worden gebouwd. In de plannen voor het centrum is ca. 5.500 m<sup>2</sup> b.v.o. in de vorm van een 'foodcluster' opgenomen. Het is niet bekend of hier een supermarkt deel van uitmaakt, maar gezien het winkelprogramma voor de 'foodcluster' kan dat bijna niet anders.
- Een andere ontwikkeling die op het centrumplan aansluit, is *X-perience World* aan het Havenplein. Ook hier wordt rekening gehouden met winkelvoorzieningen, waaronder foodwinkels.

Er is thans geen concrete informatie bekend over gewenste schaalvergrotingen bij de overige speciaalwinkels in de dagelijkse sector.

Duidelijk is dat Helmond aan de vooravond staat van substantiële winkeltoevoegingen in de foodsector:

- ca. 6.800 m<sup>2</sup> w.v.o. aan nieuwe aanbieders in de supermarktsector;
- ca. 4.400 m<sup>2</sup> w.v.o. in het foodcluster in het centrum;
- ca. 180 – 280 m<sup>2</sup> w.v.o. uitbreiding C1000 Stiphout.

Dit is voor de totale dagelijkse sector een forse toevoeging van ca. 11.380 m<sup>2</sup> w.v.o.

In de supermarktsector bedraagt de toevoeging in totaal 6.980 m<sup>2</sup> w.v.o. Dit is een forse toevoeging op het huidige totaal aantal supermarktmeters van 21.078 m<sup>2</sup> w.v.o. In de nieuwe situatie is er sprake van minimaal 28.058 m<sup>2</sup> w.v.o., dit betekent dat er ca. 33% aan supermarktmeters wordt toegevoegd.

## 2.5. Reserveringen supermarktsector

Zoals aangegeven is er sprake van een opvallend kleinschalig supermarktaanbod in Helmond. Er zijn opvallend veel supermarkten rond de 900 à 1.000 m<sup>2</sup> w.v.o. in Helmond. Kijkend naar de toekomst zal moeten worden nagedacht over moderne en courante winkelmaten. Deze winkelmaten zijn intern gericht op voldoende circulatieruimte voor de consument, een modern en uitgebalanceerd assortiment en tot slot voldoende ruimte voor presentatie van de versafdelingen. Een supermarkt heeft deze vloeroppervlakte niet alleen nodig om zelf goed te kunnen functioneren. De supermarkten zijn in Helmond veelal ook een belangrijke trekker voor een winkelgebied.

De volgende gewenste maten kunnen worden genoemd:

- service- en middensupermarkt in buurt-/wijkwinkelcentrum ca. 1.200 tot 1.500 m<sup>2</sup> w.v.o.;
- discountsupermarkten ca. 1.000 tot 1.100 m<sup>2</sup> w.v.o.

Als de supermarkten in Helmond worden beoordeeld op de toekomstbestendigheid van de winkelmaat, voldoen elf supermarkten thans niet aan de kritische winkelmaten:

- de Albert Heijn Dierdonk met 900 m<sup>2</sup> w.v.o.;
- de drie Aldi's met respectievelijk 450 m<sup>2</sup> w.v.o., 650 m<sup>2</sup> w.v.o. en 700 m<sup>2</sup> w.v.o.;

- de drie C1000's (alle drie onder de 1.000 m<sup>2</sup> w.v.o.);
- de beide EMTÉ's rond de 1.000 m<sup>2</sup> w.v.o.;
- de Jumbo Hoofdstraat met 910 m<sup>2</sup> w.v.o.;
- de Lidl Straakven met 1.000 m<sup>2</sup> w.v.o.;
- waarschijnlijk zullen ook andere supermarkten nog een verbeterslag moeten maken om voor de toekomst over een courante winkelmaat te kunnen beschikken.

Zoals al reeds is aangegeven heeft C1000 Stiphout al plannen voor uitbreidingen. Grofweg is er een reserveringsruimte nodig van ca. 2.225 olopend tot 3.200 m<sup>2</sup> w.v.o. voor de servicesupermarkten en 1.200 m<sup>2</sup> w.v.o. voor de discountsupermarkten. In totaal bedraagt het noodzakelijke uitbreidingsvolume voor de in Helmond gevestigde supermarkten ca. 3.425 à 4.400 m<sup>2</sup> w.v.o. Dit zijn toe te voegen winkelmeters die momenteel nog niet in het gemeentelijk beleid zijn opgenomen. Maar rekening moet worden gehouden dat ondernemers en winkelorganisaties de komende jaren wel willen gaan uitbreiden. Het is dan ook van belang om deze metrages mee te nemen in de distributieve afwegingen.

## 2.6. Samenvatting supermarktsector

Aan de hand van de ter plaatse uitgevoerde observatie en inventarisatie kunnen de navolgende opmerkingen gemaakt worden:

- Helmond heeft een ruim supermarktaanbod met 19 supermarkten.
- In totaal is er ruim 21.000 m<sup>2</sup> w.v.o. in de supermarktsector.
- Opvallend is de kleinschaligheid van het supermarktaanbod<sup>15</sup>, hier zal nog een schaalvergrotingslag moeten worden gemaakt.
- Geografisch gezien is er sprake van een logische spreiding van de supermarkten.
- Er is sprake van een verdeling van het supermarktaanbod over diverse supermarktsegmenten.
- Er is op dit moment al een grootschalige supermarkt in Helmond, de AH-XL van 3.600 m<sup>2</sup> w.v.o.
- De komende jaren staan er diverse ontwikkelingen binnen de supermarktsector van Helmond op stapel.
- Met name de komst van een megasupermarkt kan als zeer ingrijpend worden beschouwd.
- In totaal komt er circa 33% aan extra meters bij de komende periode (toevoeging van drie nieuwe aanbieders: Aldi, Lidl en de megasupermarkt en de uitbreiding in Stiphout met in totaal 6.980 m<sup>2</sup> w.v.o.). Dit zal leiden tot een verstrekkende verandering in het supermarktlandschap.
- Daarnaast zal ruimte moeten worden gereserveerd voor uitbreiding van gevestigde aanbieders (ca. 3.425 à 4.400 m<sup>2</sup> w.v.o.).
- De gemeente heeft altijd ingezet en zet nog steeds in op een versterking van het centrumgebied en kwaliteit bij de buurt- en wijkwinkelcentra.
- Er is binnen het beleid geen distributieve of fysieke ruimte opgenomen voor de toevoeging van een grootschalige supermarkt in Helmond.
- De gemeente zal een totaal andere koers inzetten qua dagelijks detailhandelsbeleid met de keuze voor een, vanuit dagelijks oogpunt solitaire, megasupermarkt bij het stadion.

## 3. DISTRIBUTIEVE ANALYSES

### 3.1. Distributieve analyse supermarktsector anno 2013

Allereerst volgt een analyse van de huidige situatie in de supermarktsector in de gemeente Helmond. De vraag is wat de huidige uitbreidingsruimte is. Vervolgens zal een beeld worden geschetst van de distributieve mogelijkheden tot toevoeging van vierkante meters supermarktruimte voor het jaar 2020.

De huidige distributieve situatie in de supermarktsector in Helmond, anno 2013, is in de hiernavolgende figuur 2 weergegeven.

<sup>15</sup> zonder AH-XL, die gezien de schaalgrote, een vertekend beeld geeft, is de gemiddelde winkelmaat slechts 971 m<sup>2</sup> w.v.o.

<b>Figuur 2. Helmond * 2013</b> <b>Effectenstudie toevoeging megasupermarkt Berkendonk</b> <b>Distributieve analyse supermarktsector (anno 2013)</b>	
Inwonertal Helmond totaal (per 1-1-2013)	ca. 89.022
Bestedingen per inwoner	€ 1.910,71
Omzetpotentieel	ca. € 170,1 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 88,5%
Gemeentelijk gebonden omzet	ca. € 150,5 mln.
Koopkrachttoevoeiing (gemiddeld)	ca. 6%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 160,1 mln.
Normvloerproductiviteit <sup>16</sup>	€ 8.737,20
Economische ruimte m <sup>2</sup> w.v.o.	ca. 18.329 m <sup>2</sup>
Gevestigd aantal m <sup>2</sup> w.v.o. anno 2013	ca. 21.078 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> v.v.o.	geen
Gerealiseerde vloerproductiviteit <sup>17</sup>	ca. € 7.598,-

In de huidige distributieve situatie in de supermarktsector in Helmond is geen sprake van uitbreidingsruimte. De volgende conclusies kunnen worden getrokken:

- in de huidige situatie overstijgt het aanbod de vraag;
- er is momenteel een teveel aan meters van 2.749 m<sup>2</sup> w.v.o.;
- in de praktijk wil dit zeggen dat de supermarkten een lage omzet per vierkante meter hebben, ca. 13% onder de normvloerproductiviteit;
- hierbij komt dat zoals geschetst bij de inventarisatie van het huidige aanbod, er sprake is van veel supermarkten die op dit moment geen courante winkelmaat hebben. Hier moet nog een schaalvergrotingsslag plaatsvinden;
- tevens zal het winkelaanbod worden uitgebreid met eerdergenoemde ontwikkelingen.

### 3.2. Distributieve analyse supermarktsector horizon 2020

In de hiernavolgende figuur 3 wordt uitgegaan van een distributieve situatie (anno 2020), waarbij een winkelmodel voor de totale supermarktsector is opgesteld, rekening houdend met een stijging van het aantal inwoners in Helmond. Overigens zijn de bestedingscijfers en omzetten per vierkante meters gelijk gehouden. Het aantal vierkante meters is toegenomen met de reeds bekende ontwikkelingen (toevoeging Aldi en Lidl in totaal 2.000 m<sup>2</sup> w.v.o.). Daarnaast is er de toevoeging van de nieuwe grootschalige supermarkt bij de Berkendonk van 4.800 m<sup>2</sup> w.v.o. En tot slot is er de kleinschalige uitbreiding in Stiphout. De andere winkelontwikkelingen, zoals in het centrum, kunnen nog niet worden meegenomen in de rekenexercities omdat daarvoor nog geen exacte winkelmetrages bekend zijn. Met de toevoeging van de thans bekende nieuwe supermarktmetres (6.980 m<sup>2</sup> w.v.o.) zal de distributieve situatie ingrijpend gaan veranderen. De lokale binding zal, naar verwachting, stijgen tot ca. 95% en de toevloeiing richting de 10%. Deze verandering van de kooporiëntatie heeft vooral te maken met de toevoeging van de grootschalige supermarkt. In de nieuwe situatie zal ca. 21.078 + 6.980 m<sup>2</sup> = 28.058 w.v.o. aanwezig zijn.

<b>Figuur 3. Helmond * 2013</b> <b>Effectenstudie toevoeging megasupermarkt Berkendonk</b> <b>Distributieve analyse supermarktsector (anno 2020)</b>	
Inwonertal Helmond totaal (per 1-1-2020)	ca. 93.600
Bestedingen per inwoner	€ 1.910,71
Omzetpotentieel	ca. € 178,8 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 95%
Gemeentelijk gebonden omzet	ca. € 169,9 mln.
Koopkrachttoevoeiing (gemiddeld)	ca. 10%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 188,8 mln.
Normvloerproductiviteit <sup>18</sup>	ca. € 8.737,20
Economische ruimte m <sup>2</sup> w.v.o.	ca. 21.606 m <sup>2</sup>
Gevestigd aantal m <sup>2</sup> w.v.o. anno 2020	ca. 28.058 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> v.v.o.	geen
Vloerproductiviteit <sup>19</sup>	ca. € 6.728,-

<sup>16</sup> bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, HBD - augustus 2012

<sup>17</sup> vloerproductiviteit: omzet per vierkante meter w.v.o. (per jaar)

<sup>18</sup> bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, HBD - augustus 2012

<sup>19</sup> vloerproductiviteit: omzet per vierkante meter w.v.o. (per jaar)



De volgende opmerkingen kunnen naar aanleiding van deze analyse worden gemaakt:

- De economische ruimte zal in 2020 toenemen, hierbij is rekening gehouden met de toename van het aantal inwoners in Helmond, maar ook met een toename van de binding op de gemeente en de toevloeiing vanuit de regio. De toevloeiing stijgt van zichzelf maar ook als onderdeel van de binding.
- Toch zal er sprake blijven van een onevenwichtige distributieve situatie. Het 'aanbod' is groter dan vanuit de vraagzijde kan worden verwacht.
- Er ontstaat een totale overschrijding van 6.452 m<sup>2</sup> w.v.o. Dit is het verschil tussen de economische ruimte en het gevestigd aantal meters in 2020. Dit is een overschrijding qua vierkante meters van ca. 30%.
- De vloerproductiviteit komt nog verder onder de landelijke norm te liggen, ca. 23%. Dit wil zeggen dat veel supermarktmeters onrendabel worden.
- Deze distributieve situatie wordt nog verergerd op het moment dat het geprognostiseerde inwonertal niet wordt behaald.

In deze analyse zijn alleen de nieuwe aanbieders meegenomen:

- Aldi Mierlo-Hout, naar schatting toevoeging van 1.000 m<sup>2</sup> w.v.o.;
- Lidl Suytkade, naar schatting toevoeging van 1.000 m<sup>2</sup> w.v.o.;
- Megasupermarkt op de locatie Helmond Sport-stadion, een toevoeging van ca. 4.800 m<sup>2</sup> w.v.o.
- C1000 Stiphout, uitbreiding van ca. 180 m<sup>2</sup> w.v.o.

Vervolgens liggen er ook nog de volgende plannen waarvan nog niet alle winkelmeters definitief bekend zijn:

- Foodcluster centrum (supermarktmeters niet bekend);
- X-perience World (supermarktmeters niet bekend).

Dit betekent dat de druk op de supermarktsector nog groter kan worden.

Naast deze genoemde plannen zal ook rekening gehouden moeten worden met de wensen tot uitbreiding van in Helmond gevestigde supermarkten. Zeker gezien de huidige kleinschaligheid van het supermarktaanbod, zullen er zeker nog wensen tot schaalvergroting komen. Deze schaalvergroting is niet alleen noodzakelijk voor de supermarkten, die meer ruimte nodig hebben voor presentatie van de versafdelingen en circulatieruimte voor de consument, maar ook voor de winkelgebieden waar de supermarkten in liggen. Supermarkten hebben een belangrijke rol voor de traffic in een winkelcentrum. Een supermarkt met een courante winkelmaat zal beter de trekkracht voor de overige winkels kunnen uitvoeren. Hier wordt door de gemeente Helmond geen rekening gehouden in haar Kadernotitie en Economische Visie. Er zal dan ook een reservering van nieuwe supermarktmeters (voor de gevestigde supermarkten) voor de komende jaren moeten zijn, die gekwantificeerd kan worden op een totaal van ca. 3.425 oplopend tot 4.400 m<sup>2</sup> w.v.o. Dit betekent dat de genoemde distributieve overschrijding van ca. 6.452 m<sup>2</sup> w.v.o., de komende zeven jaar, mogelijk nog veel verder zal gaan oplopen.

Kortom, de volgende distributieve figuur komt naar voren:

- met de komst van drie nieuwe supermarktaanbieders zal er een distributieve overschrijding ontstaan van ca. 6.452 m<sup>2</sup> w.v.o.;
- daarnaast is er sprake van nog een onbekend aantal toe te voegen meters in de supermarktsector in de twee projecten in het centrumgebied;
- Tot slot zal er minimaal 3.425 m<sup>2</sup> w.v.o. dienen te worden gereserveerd voor uitbreidingen van gevestigde supermarkten;

De distributieve overschrijding zal hiermee ver boven de 10.000 m<sup>2</sup> w.v.o. gaan bedragen. Een zeer onwenselijke distributieve situatie, die mogelijk kan leiden tot reductie van het supermarktaanbod.

In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van forse verschuivingen als gevolg van de extra meters binnen de markt, daarover meer in het volgende hoofdstuk. Wel dient alvast te worden opgemerkt dat de lagere vloerproductiviteit niet evenredig zal worden verdeeld. Sommige supermarkten zullen hun vloerproductiviteit verder zien dalen dan de

gemiddelde 23%. Zeker de supermarkten aan de oostkant van Helmond zullen extra te maken krijgen met de gevolgen van de distributieve overschrijding.

Bij de versterking van de winkelstructuur zal niet alleen kwantitatief dienen te worden gekeken naar de distributieve mogelijkheden en onmogelijkheden, maar ook naar de kwalitatieve structuurversterking, zoals ook in het beleid van de gemeente Helmond wordt aangehaald.

#### Kwalitatieve en ruimtelijke overwegingen

Op het moment dat de gemeente een supermarkt bij het nieuwe Helmond Sport-stadion toestaat, doorkruist ze hiermee haar eigen beleid. Jarenlang is gestreefd naar kwaliteit en moderne winkelcentra in wijken en buurten. Een supermarkt op een solitaire dagelijkse winkellocatie aan de rand van de kern zal veel omzet wegzuigen bij de wijk- en buurtwinkelcentra, zeker de winkelgebieden aan de oostkant van Helmond.

Het is zeker noodzakelijk om in te spelen op maatschappelijke trends en ontwikkelingen aan de aanbodzijde en daarmee ruimte te geven aan schaalvergroting.

Echter, de belangrijke vraag is of schaalgrootte een plek moet krijgen door toevoeging van een nieuwe grootschalige aanbieder, of juist door toevoeging van extra meters aan gevestigde aanbieders. Zeker omdat er op dit moment al een grootschalige supermarkt is in de vorm van de AH-XL bij het centrum en de Helmondse consument dus al wordt bediend met een grootschalige supermarkt. Deze AH-XL is daarbij, door de centrale ligging, zeer gunstig gelegen in Helmond.

De volgende opmerkingen t.o.v. de nieuwe megasupermarkt kunnen worden gemaakt:

- de projectlocatie betreft een solitaire dagelijkse winkellocatie;
- de projectlocatie heeft geen eigen primair marktgebied (woongebied);
- de projectlocatie is geheel excentrisch gelegen in Helmond;
- de ruimtelijke condities zoals bereikbaarheid, parkeren en herkenbaarheid zijn fors beter dan de gemiddelde supermarkt in Helmond;
- de supermarkt domineert sterk, qua winkelmaat;
- op korte afstand zijn er diverse buurtwinkelcentra in de wijken Dierdonk, Rijpelberg en Brouwhuis;
- er is naar verwachting geen samenhang qua bezoekmotief, bezoekduur of functie met het overige programma op de locatie Berkendonk.

Deze nieuwe supermarkt zal dus de grootste supermarkt van Helmond worden en een oneerlijke concurrent zijn qua ruimtelijke condities. Overigens dient tevens te worden opgemerkt dat er wordt uitgegaan van een Jumbo-supermarkt, een formule die zich in het midden van de markt begeeft. Juist in dit segment zijn al veel aanbieders, daarnaast wordt na de ombouw van C1000 het aantal Jumbo's zeer groot. Dit betekent minder keuzemogelijkheden voor de consument.



Projectlocatie binnen Helmond

De megasupermarkt zal worden gekenschetst door grote afdelingen met een zeer ruim assortiment. Ter indicatie, de versafdelingen (bakkerij, slagerij, groente & fruit, vis en kaas) zullen al snel een oppervlakte omvatten van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> w.v.o. Dit is groter dan bij de gemiddelde supermarkt in Helmond. Daarnaast is er uiteraard een ruim assortiment aan 'droge kruidenierswaren'. Tevens dient rekening gehouden te worden met veel 'shops-in-a-shop' in de nieuwe megasupermarkt. Dit wil zeggen grote afdelingen met bijv. diervoeding, boeken & tijdschriften, drogisterij. Hiermee is een dergelijke supermarkt ook direct een concurrent van (vers)speciaalzaken elders in Helmond. Kortom, de volgende conclusies kunnen naar aanleiding van deze paragraaf worden getrokken:

- anno 2013 is er sprake van onvoldoende economische ruimte voor de reeds aanwezige supermarkten;
- dit betekent dat er momenteel sprake is van een lage vloerproductiviteit van -13%;
- in 2020 is er volstrekt onvoldoende ruimte voor de aanwezige plannen;
- alleen al de toevoegingen van nieuwe aanbieders leidt tot een daling van de vloerproductiviteit richting minus 23%;
- de overschrijding wordt nog groter indien ruimte wordt gereserveerd voor uitbreiding van gevestigde supermarkten;
- deze distributieve onevenwichtigheid wordt nog groter als ook de andere plannen (foodcluster en X-perience world) nog worden toegevoegd;
- de toevoeging van alle plannen zal leiden tot een forse overschrijding van de beschikbare ruimte tot 30%;
- de geplande toevoegingen zullen leiden tot een groter aanbod dan de aanwezige vraag, ondanks een hogere binding en toevloeiing;
- deze distributieve overschrijding zal leiden tot forse verschuivingen in de supermarktsector;
- de gevolgen hiervan zullen groot zijn.

### 3.3. Distributieve analyse dagelijkse sector anno 2013

De huidige distributieve situatie in de gehele dagelijkse sector in Helmond, anno 2013, is in de hiernavolgende figuur 4 weergegeven.

Figuur 4. Helmond * 2013 Effectenstudie toevoeging megasupermarkt Berkendonk Distributieve analyse dagelijkse sector (anno 2013)	
Inwonertal Helmond totaal (per 1-1-2013)	ca. 89.022
Bestedingen per inwoner	€ 2.409,92
Omzetpotentieel	ca. € 214,5 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 88,5%
Gemeentelijk gebonden omzet	ca. € 190,0 mln.
Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)	ca. 6%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 202,0 mln.
Normvloerproductiviteit <sup>20</sup>	ca. € 7.657,-
Economische ruimte m <sup>2</sup> w.v.o.	ca. 26.379 m <sup>2</sup>
Gevestigd aantal m <sup>2</sup> w.v.o. anno 2013	ca. 31.914 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> w.v.o.	geen
Gerealiseerde vloerproductiviteit <sup>21</sup>	ca. € 6.329,-

Ook in de gehele dagelijkse sector is geen ruimte voor uitbreiding. Er is zelfs sprake van een overschrijding van de economische ruimte met 5.535 m<sup>2</sup> w.v.o. De huidige vloerproductiviteit ligt ruim 17% onder de norm. Dit wil zeggen dat de dagelijkse sector niet goed functioneert.

### 3.4. Distributieve analyse dagelijkse sector horizon 2020

Voor de toekomst is eenzelfde beeld te zien, echter extremer dan bij de supermarktsector. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er naast de 6.980 m<sup>2</sup> w.v.o. van de Aldi, Lidl en grootschalige supermarkt, ook een foodcluster wordt gerealiseerd van 5.500 m<sup>2</sup> b.v.o. ofwel 4.400 m<sup>2</sup> w.v.o. Dit betekent een toevoeging van ca. 11.380 m<sup>2</sup>

<sup>20</sup> bron: Omzetkenngetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, HBD - augustus 2012

<sup>21</sup> vloerproductiviteit: omzet per vierkante meter w.v.o. (per jaar)



w.v.o. Het totaal aantal meters bedraagt in 2020 ca. 43.294 m<sup>2</sup> w.v.o. Bij deze becijfering is nog geen rekening gehouden met mogelijke uitbreidingen van in Helmond gevestigde supermarkten.

<b>Figuur 5. Helmond * 2013</b> <b>Effectenstudie toevoeging megasupermarkt Berkendonk</b> <b>Distributieve analyse dagelijkse sector (anno 2020)</b>	
Inwonertal Helmond totaal (per 1-1-2020)	ca. 93.600
Bestedingen per inwoner	€ 2.409,92
Omzetpotentieel	ca. € 225,6 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 95%
Gemeentelijk gebonden omzet	ca. € 214,3 mln.
Koopkrachttoevoeiing (gemiddeld)	ca. 10%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 238,1 mln.
Normvloerproductiviteit <sup>22</sup>	ca. € 7.657,-
Economische ruimte m <sup>2</sup> w.v.o.	ca. 31.095 m <sup>2</sup>
Gevestigd aantal m <sup>2</sup> w.v.o. anno 2020	ca. 43.294 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> w.v.o.	geen
Vloerproductiviteit <sup>23</sup>	ca. € 5.500,-

Er ontstaat een zeer grote overschrijding in 2020 met de voorgenomen plannen. In totaal is er een distributieve overschrijding met ca. 39%! Dit zal leiden tot grote verschuivingen in de dagelijkse sector. De vloerproductiviteit zal fors kelderen. Dit zal leiden tot het nog minder goed functioneren van de totale dagelijkse sector (supermarkten én speciaalwinkels).

### 3.5. Distributieve keuze

*Het hiervoor geschetste toekomstige distributieve beeld in de supermarktsector, maar zeker ook in de totale dagelijkse sector, waarbij sprake zal zijn een substantiële distributieve overschrijding van het 'aanbod' op de 'vraag' bij uitvoering van alle supermarktplannen, zal moeten leiden tot een heroverweging.*

*Kiest men voor de instandhouding van het door alle partijen, gedurende vele jaren, opgebouwde hiërarchische stelsel van supermarkten op centrum-, buurt- en wijkwinkelniveau, waarbij de toekomstige distributieve ruimte in de supermarktsector wordt toebedeeld aan de gevestigde aanbieders?*

*of*

*kiest men uitsluitend voor de toevoeging van een grootschalige supermarkt bij het Helmond Sport-stadion?*

*Een keuze voor beide opties is niet mogelijk, daarvoor is er, horizon 2020, geen distributieve ruimte aanwezig én is het gevaar voor afbraak van het stelsel van buurt- en wijkvoorzieningen (met name in Helmond-Oost) reëel aanwezig.*

## 4. DE DISTRIBUTIEVE EFFECTENRAPPORTAGE

### 4.1. Inleiding

Zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven, zijn de distributieve mogelijkheden tot uitbreiding in Helmond in de supermarktsector substantieel overschreden in het jaar 2020. Dit ondanks dat er rekening is gehouden met een hoger aantal inwoners en hogere kooporiëntaties. In dit hoofdstuk worden de distributieve effecten becijferd op het functioneren van de gevestigde supermarkten in Helmond, bij de komst van de grootschalige supermarkt van ca. 6.000 m<sup>2</sup> b.v.o.

### 4.2. Omzetclaim megasupermarkt gezien vanuit de marktverschuiving

De eerste vraag die voorligt is wat de impact is van de toevoeging van een groot aantal meters.

<sup>22</sup> bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, HBD - augustus 2012

<sup>23</sup> vloerproductiviteit: omzet per vierkante meter w.v.o. (per jaar)

<b>Figuur 6. Helmond * 2013</b> <b>Effectenstudie toevoeging megasupermarkt Berkendonk</b> <b>Omzetclaim megasupermarkt / marktverschuiving</b>	
Omzetclaim nieuwe 'supermarktmeters' ca. 4.800 m <sup>2</sup> w.v.o. <sup>24</sup>	ca. € 41,9 mln.
Omzetmogelijkheden supermarktsector Helmond 2020	ca. € 188,8 mln.
Percentage marktaandeel grootschalige supermarkt	ca. 22%

Deze nieuwe grootschalige supermarkt heeft ca. 22% van de omzetmogelijkheden in geheel Helmond nodig om te kunnen functioneren. Hierbij is uitgegaan van de normvloerproductiviteit van het HBD. Er zijn geen redenen om van een lagere vloerproductiviteit uit te gaan. Het betreft een volwaardige supermarkt met een zeer ruim assortiment en grote versafdelingen.

#### 4.3. Omzetclaim nieuwe supermarktenplannen bezien vanuit de marktverschuiving

Indien gekeken wordt naar de impact van alle meters binnen Helmond ontstaat het volgende beeld (figuur 7). Rekening houdend met de toevoeging van 2 discounters, een grootschalige supermarkt en de kleinschalige uitbreiding in Stiphout.

<b>Figuur 7. Helmond * 2013</b> <b>Effectenstudie toevoeging megasupermarkt Berkendonk</b> <b>Omzetclaim nieuwe supermarktmeters / marktverschuiving</b>	
Omzetclaim nieuwe 'supermarktmeters' ca. 6.980 m <sup>2</sup> w.v.o. <sup>25</sup>	ca. € 61,0 mln.
Omzetmogelijkheden supermarktsector Helmond 2020	ca. € 188,8 mln.
Percentage marktaandeel nieuwe supermarktplannen	ca. 32%

Dit is een beeld van de reeds bekende plannen. Eventuele supermarkten in het centrumgebied (foodcluster en/of X-perience world) zijn hierin nog niet meegenomen.

Deze omzetclaim van de bekende plannen, zoals voorgenomen, geeft een opmerkelijk beeld. Er zal ca. 32% van de hele omzetmogelijkheden in 2020 worden geclaimd. Dit is een zeer fors aandeel. Op het moment dat alle plannen worden doorgevoerd zal deze situatie nog extremer zijn.

#### 4.4. Functioneren supermarktsector in huidige situatie (2013)

Om dit inzichtelijk te maken wordt nader ingezoomd op het functioneren van de supermarktsector nu én met de extra supermarktmeters.

<b>Figuur 8. Helmond * 2013</b> <b>Effectenstudie toevoeging megasupermarkt Berkendonk</b> <b>Functioneren supermarktsector 2013 (huidige situatie)</b>	
Omzetmogelijkheden supermarktsector 2013	max. € 160,1 mln.
Gevestigd aanbod supermarktsector	21.078 m <sup>2</sup> w.v.o.
Huidige vloerproductiviteit	€ 7.598,-
Normvloerproductiviteit	€ 8.737,20
Percentage <b>onder</b> normvloerproductiviteit	ca. 13%

Op dit moment is er reeds geen uitbreidingsruimte en, zoals eerder aangegeven, de vloerproductiviteit ligt momenteel al onder de normvloerproductiviteit. Dit wil zeggen dat de huidige supermarkten niet naar behoren functioneren.

#### 4.5. Functioneren supermarktsector in 2020

Het functioneren van de supermarktsector zal echter sterk worden veranderd door de toevoeging van ca. 6.980 m<sup>2</sup> w.v.o. Onderstaand een beeld van de situatie in 2020 mét een toename van het aantal inwoners en wijzigende distributieve figuur.

<sup>24</sup> totale winkelmaat w.v.o. - nieuwe supermarkt Berkendonk

<sup>25</sup> totale winkelmaat w.v.o.

<b>Figuur 9. Helmond * 2013</b> Effectenstudie toevoeging megasupermarkt Berkendonk Functioneren supermarktsector 2020, na toevoeging supermarktmeters	
Omzetmogelijkheden supermarktsector <b>2020</b>	max. € 188,8 mln.
Gevestigd aanbod supermarktsector	28.058 m <sup>2</sup> w.v.o.
Toekomstige vloerproductiviteit	€ 6.728,-
Normvloerproductiviteit	€ 8.737,20
Percentage <b>onder</b> normvloerproductiviteit	ca. 23%

#### 4.6. Functioneren totale dagelijkse sector in 2020

De situatie in de gehele dagelijkse sector in 2020 laat een nog ingrijpender beeld zien, met name omdat hier ook het foodcluster is meegenomen en er ca. 43.689 m<sup>2</sup> w.v.o. aanwezig is.

<b>Figuur 10. Helmond * 2013</b> Effectenstudie toevoeging megasupermarkt Berkendonk Functioneren dagelijkse sector 2020, na toevoeging extra meters	
Omzetmogelijkheden dagelijkse sector <b>2020</b>	max. € 238,1 mln.
Gevestigd aanbod dagelijkse sector	43.294 m <sup>2</sup> w.v.o.
Toekomstige vloerproductiviteit	€ 5.500,-
Normvloerproductiviteit	€ 7.657,-
Percentage <b>onder</b> normvloerproductiviteit	ca. 28%

In zowel de supermarktsector als de totale dagelijkse sector zal de omzet per vierkante meter nog verder onder de landelijke norm (landelijk gemiddelde) zakken. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er niet alleen sprake is van een forse daling in heel de gemeente Helmond, dit zal per gebied en per supermarkt verschillen qua effect.

#### 4.7. Effecten op de winkelstructuur van Helmond

Een effect van de toevoeging van met name de grootschalige supermarkt is dat deze door het ontbreken van een eigen verzorgingsgebied zich deels zal richten op de omliggende wijken. In bepaalde delen zal de verschuiving dan ook groter zijn. Hierbij kan met name gewezen worden op de positie van de buurt- en wijkwinkelcentra in het algemeen en drie wijkwinkelcentra Brouwhorst, Rijpelberg en Dierdonk in het bijzonder. Probleem hierbij is, en dat geldt voor veel meer supermarkten in Helmond, dat de ruimtelijke condities van de winkels in de drie winkelcentra zoals bereikbaarheid, parkeren en uiteraard de winkelmaat ondergeschikt zijn aan de nieuwe grote supermarkt.

Zoals aangegeven zullen forse verschuivingen optreden en de markt zal zich moeten herstellen en zich opnieuw positioneren. De nieuwe supermarkt zal ca. 22% van alle omzetmogelijkheden in 2020 voor haar rekening nemen. Dit wil zeggen dat de overige 19 supermarkten van nu en de twee nieuwe toetreders Aldi en Lidl (in totaal 21 supermarkten) de overige 78% van de omzetmogelijkheden moeten verdelen.

Het verliezen van omzet is binnen de distributie-planologie geen reden voor het niet laten doorgaan van plannen. Immers, het sluiten van een supermarkt of andere winkel is soms de prijs voor een versterking van de totale winkelstructuur en het bieden van meer keuzevrijheid. Er kunnen echter grote vraagtekens worden gezet bij deze versterking van de winkelstructuur. De schaalvergrotingen in buurt-, dorp- en wijkwinkelcentra dragen zeker bij aan een betere winkelstructuur voor de toekomst. Echter, de grootschalige supermarkt is met de stadionlocatie buiten de huidige dagelijkse winkelstructuur gelegen. Een eventuele bijdrage aan de structuur is dan ook niet aannemelijk te maken op basis van de locatie.

Naast de ruimtelijke impact van de nieuwe grootschalige supermarkt zal een teveel aan supermarktmeters in de markt leiden tot een forsere concurrentie tussen de verschillende aanbieders. Concurrentie is in principe goed voor de keuzevrijheid, echter er zal een tijdelijke situatie ontstaan van veel aanbod en keuze voor de consument. Dit zal echter op termijn leiden tot veel onrendabele supermarkten.

Om een rendabele exploitatie te blijven voeren zal sterker worden ingezet op marktverdringing. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er ook nog andere meters in de dagelijkse- en supermarktsector worden toegevoegd.

Dit zal zich in de supermarkten met name richten op de versgroepen. Dit betekent dat naast de supermarkten onderling ook de concurrentie richting de (vers)speciaalzaken zal verhevigen. Op termijn zal dit leiden tot onrendabele exploitaties en mogelijk winkelsluitingen, ook van versspeciaalwinkels in de buurten en de wijken. Voor de consument betekent dit dat er op middellange termijn een geheel andere situatie ontstaat, waarbij het dagelijks aanbod in Helmond juist zal afkalven. Vanuit de structuurgedachte is daarnaast van belang dat de supermarkten in de buurt- en wijkwinkelcentra belangrijke peilers en zelfs de trekkers zijn. Met slechter functionerende supermarkten wordt ook de positie van kleinschalig (vers) aanbod aangetast.

Zoals al is aangegeven, is in de berekeningen uitgegaan van de toevoegingen van nieuwe aanbieders en de uitbreiding in Stiphout. Op het moment dat deze reeds 32% van de lokale markt in beslag gaan nemen, is er geen ruimte meer voor andere nieuwe initiatieven van bestaande winkelgebieden.

Ook het centrum zal worden getroffen, één van de pijlers van de dagelijkse winkelstructuur is de AH-XL, deze zal er een directe concurrent bij krijgen. In de zin van dat er een tweede lokaal functionerende supermarkt wordt toegevoegd. Door de grote verschuivingen in de gehele dagelijkse sector komt ook een project als het foodcluster in het gedrang.

Nadrukkelijk dient te worden aangegeven dat jarenlang zorgvuldig is gewerkt aan de opbouw van een hiërarchische winkelstructuur met het centrum en buurt- en wijkwinkelcentra. De ondernemers hebben hier dan ook hun investeringsprogramma op afgestemd. Met de toevoeging van de grootschalige supermarkt wordt hier volledig van afgekeken. Een groot probleem hierbij is dat er geen reserveringsruimte is opgenomen voor de gevestigde ondernemers, deze kunnen zich met de huidige veelal te kleine maat onvoldoende wapenen tegenover de grootschalige supermarkt.

#### 4.8. Samenvatting effectenrapportage

Samenvattend kan het volgende worden aangegeven:

- de nieuwe grootschalige supermarkt zal een marktaandeel van wel 22% binnen geheel Helmond moeten innemen om goed te kunnen functioneren;
- op dit moment is er reeds sprake van een te lage vloerproductiviteit in heel Helmond;
- na de toevoeging van de grootschalige supermarkt en de overige voorgenomen toevoegingen Aldi en Lidl zal de vloerproductiviteit verder gaan dalen;
- deze daling zal bij sommige winkelgebieden en supermarkten veel groter zijn, hierbij kan worden gedacht aan Helmond-Oost, maar bijv. ook de grootschalige AH-XL;
- dit leidt tot een situatie met een omzet per vierkante meter oplopend tot wel 23% onder het landelijk gemiddelde in de supermarktsector;
- in de gehele dagelijkse sector kunnen de nieuwe plannen leiden tot wel 28% onder de landelijke normvloerproductiviteit;
- bij deze dalingen is nog niet eens rekening gehouden met de uitbreiding van het gevestigde aanbod;
- de totale toevoeging is distributief gezien onverantwoord en leidt tot onwenselijke verschuivingen en effecten;
- deze effecten zullen zowel negatief zijn voor supermarkten in de omgeving als supermarkten in grotere wijkwinkelgebieden en het centrum op enige afstand;
- de pijlers uit het bestaande beleid, het centrum & de buurt- en wijkwinkelcentra zullen te maken krijgen met marktverdringing;
- zowel direct als indirect zal echter ook het (vers)speciaalaanbod in omliggende buurt- en wijkwinkelcentra alsmede het centrum worden getroffen;
- het kleinschalig aanbod zal enerzijds zelf de gevolgen voelen van de druk op de dagelijkse sector en anderzijds indirect doordat supermarkten in de nabijheid onvoldoende als trekker meer kunnen fungeren;



- door de ligging buiten de huidige detailhandelsstructuur vormt de grootschalige supermarkt geen aanvulling voor deze basiswinkelstructuur van Helmond.

*In feite kunnen de knelpunten ten aanzien van de komst van een megasupermarkt op de Berkendonk-locatie in drie delen worden gesplitst:*

- *distributief is er onvoldoende ruimte voor de komst van een grootschalige supermarkt, dit zal leiden tot ongewenste distributieve overschrijding en onwenselijke verschuivingen binnen de supermarkt- en dagelijkse winkelsector, die een gezonde concurrentie ver overstijgen;*
- *functioneel zal met de komst van een grootschalige supermarkt van de voorgenomen omvang de huidige hiërarchische winkelstructuur, waar al lang van gemeentewege is ingezet, sterk worden aangetast. Dit zal leiden tot forse afkalving van het supermarkt- en dagelijkse winkelaanbod. Dit geldt zowel voor de buurt- en wijkwinkelcentra als het centrum;*
- *sociaal-maatschappelijk zal de keuze voor een megasupermarkt op de stadionlocatie ook grote effecten kunnen hebben, door de afkalving van de dagelijkse winkelstructuur in de wijken zullen de afstanden tot een supermarkt in sommige wijken veel groter kunnen worden, met negatieve gevolgen voor o.a. ouderen en zal op termijn ook de sociale samenhang kunnen worden aangetast (een winkel speelt ook een rol als ontmoetingsplek in de wijk).*

## 5. HET WINKELVERDEELMODEL

### 5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst het fundament gelegd voor een praktisch en toekomstbestendig supermarktmodel voor Helmond. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een advies ten aanzien van een toedelings- & faseringsvoorstel voor de toekomstige supermarktfiguur in Helmond.

### 5.2. Achtergrond

Op dit moment is er, in de gemeente Helmond, een aantal supermarktplannen aan de orde. Het betreft hier zowel de toevoegingen van een drietal supermarkten (Aldi, Lidl en de grootschalige supermarkt), de uitbreiding van een gevestigde aanbieder (Stiphout) alsmede twee plannen in het centrumgebied.

De totale toevoeging van de nieuwe supermarktmeters voor de gemeente Helmond bedraagt minimaal ca. 6.980 m<sup>2</sup> w.v.o. Het is op dit moment nog niet aan te geven hoeveel foodmeters er in beide centrumplannen worden opgenomen, noch wat de uitbreidingswensen van de lokale supermarktondernemers zullen zijn.

Aan de hand van de becijferde distributieve ruimte in de supermarktsector (zie paragraaf 3.1. en 3.2.) kan geconcludeerd worden dat de thans bekende geplande uitbreidingen én toevoegingen van het aanbod in de supermarktsector distributief niet verantwoord zullen zijn. Er is, uitgaande van de thans bekende geplande toevoeging van winkelmeters, sprake van een substantiële distributieve overschrijding van het 'aanbod' op de 'vraag'. Dit zal uiteindelijk leiden tot ongewenste verschuivingen én aantasting van de huidige winkelstructuur. De nieuwe distributieve figuur zal leiden tot een overschrijding die het best als 'zeer zorgelijk' kan worden omschreven.

Kort samengevat ziet het distributieve beeld van de supermarktsector in de gemeente Helmond bij de uitvoering van de geplande toevoegingen er als volgt uit:

- met de nieuwe plannen komt de huidige vloerproductiviteit verder onder druk te staan;
- op dit moment is er reeds sprake van een onevenwichtige distributieve situatie, deze zal verder toenemen;
- de gewenste schaalvergroting van gevestigde aanbieders wordt onmogelijk gemaakt.

### 5.3. De keuze

Om de marktpositie van het gehele supermarktaanbod van Helmond voor de toekomst zoveel mogelijk veilig te stellen, is het van belang om vooraf duidelijke keuzen te maken voor een toekomstbestendige supermarktfiguur in deze stad

De keuze is eigenlijk vrij duidelijk:

- *'kiest de gemeente Helmond voor de optie van een fijnmazige winkelstructuur waarbij de bevolking van Helmond nu en in de toekomst kunnen beschikken over gevarieerde buurt- en wijkwinkelvoorzieningen én een modern en aantrekkelijk hoofdwinkelcentrum waar de dagelijkse boodschappen gedaan kunnen worden ('nabijheid & gemak'),*  
*of*
- *wordt gekozen voor een excentrisch gelegen grootschalige megasupermarkt, waarbij afscheid wordt genomen van een groot deel van het gevarieerde aanbod op buurt- en wijkniveau?*

Een keuze voor beide opties zal niet mogelijk zijn, daarvoor is en blijft de bevolkingsomvang van Helmond te beperkt van omvang en zijn de distributieve mogelijkheden volstrekt onvoldoende.

### 5.4. De uitgangspunten

Voorgesteld wordt om de keuze uit één van beide opties te laten plaatsvinden aan de hand van een drietal uitgangspunten:

- inzetten op een fijnmazige supermarktstructuur (handhaven en, waar nodig, versterken van de lokaal verzorgende functie);
- het bieden van een toekomstbestendige supermarktmaat voor alle supermarkten (een courante winkelsetting), passend bij de primaire verzorgende functie en de bovenlokale aantrekkingskracht;
- de toedeling van nieuwe supermarktmeters toetsen aan bovengenoemde uitgangspunten.

### 5.5. Toedelings- & faseringsvoorstel

In hoofdstuk 3 is het distributieve toekomstperspectief beschreven van de dagelijkse- én supermarktsector in Helmond.

Dit toekomstperspectief laat geen distributieve ruimte zien om alle thans bekende supermarktplannen in de gemeente Helmond te rechtvaardigen. Sterker, er is sprake van een zeer forse overschrijding van de distributieve ruimte. Dit wil zeggen dat een verdere versterking van de huidige buurt- en wijkwinkelcentra al helemaal niet meer mogelijk is.

Uitgaande van de handhaving van de fijnmazige winkelstructuur wordt de navolgende prioriteitsvolgorde aanbevolen:

- *uitvoering van reeds bekende plan (Stiphout);*
- *uitvoering dagelijkse winkelplannen in het centrumgebied ter versterking van de regionale functie;*
- *toevoeging van Aldi en Lidl (Mierlo-Hout en Suytkade);*
- *reservering van beperkte schaalvergroting van de gevestigde aanbieders (mits een goede afstemming plaatsvindt op de totale gemeentelijke supermarktstructuur);*
- *de komende 10 jaar geen toevoeging nieuwe supermarktaanbieders.*

Tussen elk van de genoemde stappen in de prioriteitsvolgorde geldt, ten aanzien van schaalvergrotingen van de supermarkten, dat er een 'terugverdientijd' voor de betrokken ondernemer wordt geboden. Die tijd is overigens ook nodig voor het settelen van het gemeentelijk supermarktaanbod, maar ook voor speciaalzaken om zodoende een nieuwe balans te vinden tussen de 'vraag' en het 'aanbod'.

In de onderstaande figuur 11 wordt een faserings- en toedelingsvoorstel voorgesteld. Hierbij is uitgegaan van de in mei 2013 beschikbare informatie ten aanzien van de eventuele uitbreidingsplannen in de supermarktsector.

<b>Figuur 11. Helmond * 2013</b>		
<b>Effectenstudie toevoeging megasupermarkt Berkendonk</b>		
<b>Toedelings- &amp; faseringsvoorstel supermarktsector</b>		
<b>Locatie en supermarkt</b>	<b>Toevoeging m<sup>2</sup> w.v.o.</b>	<b>Faseringsmoment</b>
<u>Huidige plannen</u>		
C1000 Stiphout	ca. 180-280 m <sup>2</sup>	2014/2015
<u>Centrumplannen</u>		
Foodcluster centrum	Meters nog niet bekend	???
X-perience	Meters nog niet bekend	???
<u>Nieuwe aanbieders</u>		
Aldi Mierlo-Hout	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	2014 / 2015
Lidl Suytkade	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	2014 / 2015
<u>Indicatie raming reserveringen</u>		
AH Brouwhorst	ca. 300 m <sup>2</sup>	Periode 2014 / 2020
AH de Plaetse	ca. 100 m <sup>2</sup>	Periode 2014 / 2020
AH Dijksestraat	ca. 304 m <sup>2</sup>	Periode 2014 / 2020
AH Dierdonk	ca. 300 m <sup>2</sup>	Periode 2014 / 2020
Aldi Nieuwveld	ca. 550 m <sup>2</sup>	Periode 2014 / 2020
Aldi Koninginnewal	ca. 300 m <sup>2</sup>	Periode 2014 / 2020
Aldi Walvisstraat	ca. 350 m <sup>2</sup>	Periode 2014 / 2020
C1000 Brouwhorst	ca. 220 à 520 m <sup>2</sup>	Periode 2014 / 2020
C1000 Mierlo-Hout	ca. 260 à 560 m <sup>2</sup>	Periode 2014 / 2020
EMTÉ Haagstraat	ca. 140 à 440 m <sup>2</sup>	Periode 2014 / 2020
EMTÉ Wederhof	ca. 260 à 560 m <sup>2</sup>	Periode 2014 / 2020
Jumbo Hoofdstraat	ca. 220 à 520 m <sup>2</sup>	Periode 2014 / 2020
Jumbo Azalealaan	ca. 120 à 420 m <sup>2</sup>	Periode 2014 / 2020
Jumbo Huiskensstraat	ca. 200 m <sup>2</sup>	Periode 2014 / 2020

De in figuur 11 genoemde toevoegingen zullen hoe dan ook leiden tot een distributieve overschrijding. Echter, met deze nieuwe winkelmaten ontstaat een evenwichtige supermarktstructuur. Met evenveel kansen voor alle aanbieders.

Bij een temporisering van de huidige woningbouwplannen, dan wel een reductie van het uiteindelijk te realiseren bouwvolume, komt de distributieve ruimte nog meer onder druk te staan. Dan zal zorgvuldig naar met name toevoegingen moeten worden gekeken.

## 5.6. De positie van de speciaalwinkels

Het toekennen van *grotere* uitbreidingsmogelijkheden voor de supermarktsector in Helmond, dan in deze rapportage is aangegeven, zal leiden tot een verzwakking van de speciaalwinkels in de dagelijkse sector<sup>26</sup>. Het is dan ook van belang om, qua uitbreidingsruimte voor de supermarktsector, de in figuur 11 voorgestelde 'toedeling' na te leven, waardoor er niet nog meer druk op de speciaalwinkels komt te staan. Met deze reservering wordt het gevarieerde speciaal aanbod in de buurt- en wijkwinkelcentra, naar de toekomst gezien, veiliggesteld.

## 6. SLOTBESCHOUWING EN CONCLUSIES

### *Aanleiding*

De aanleiding voor deze distributieve analyse en effectenrapportage is dat er plannen liggen voor de toevoeging van een megasupermarkt van 6.000 m<sup>2</sup> op de Berkendonk bij het nieuwe Helmond Sport-stadion. Naast deze voor de sector ingrijpende ontwikkeling zijn er ook nog andere toevoegingen te verwachten. Er zijn tevens plannen voor de toevoeging van twee supermarkten (twee discounters). Tot slot is er een kleine uitbreiding voor de C1000 in Stiphout.

<sup>26</sup> *speciaalwinkels in de dagelijkse sector*: slagerij, bakkerij, groentezaak, vishandel, kaaszaak, tabakszaak, drogisterij

### Supermarktfiguur

Helmond heeft momenteel een ruime supermarktsector met 19 supermarkten verdeeld over in totaal ruim 21.000 m<sup>2</sup> w.v.o. De supermarkten zijn verdeeld over 3 verschillende supermarktsegmenten, waarbij de nadruk ligt op het middensegment. De 19 supermarkten zijn geografisch goed verspreid over de plaats. Opvallend is dat een groot aantal supermarkten in Helmond beschikt over een niet meer courante winkelmaat van onder de 1.000 m<sup>2</sup> w.v.o., dit is voor de toekomst een niet meer toekomstbestendige winkelmaat. Een groot deel van deze supermarkten ligt in een buurt- of wijkwinkelcentrum.

### Wijzigingen in de supermarktsector

De komende jaren staat Helmond veel te wachten op supermarktgebied. Naast de komst van een megasupermarkt van ca. 4.800 m<sup>2</sup> w.v.o. worden er ook een Aldi en een Lidl toegevoegd. Daarnaast zijn er nog plannen in het centrum, met het foodcluster en X-perience, waarbij mogelijk ook supermarktmeters worden toegevoegd. Naast al deze plannen is er nog geen ruimte gereserveerd voor de gevestigde aanbieders. Voor courante winkelmaten is een reservering van ca. 3.425 tot 4.400 m<sup>2</sup> w.v.o. wenselijk.

### Aandachtspunten nieuwe supermarktstructuur

De supermarktsector in Helmond kent een sterke hiërarchische opbouw met een compleet aanbod qua supermarktsegmenten én een goede geografische verdeling. Een groot deel van de supermarkten is onderdeel van een buurt- of wijkwinkelcentrum, of van het centrumgebied. De supermarkten fungeren daarmee als belangrijke trekkers voor het overige dagelijkse winkelaanbod én andere winkelvoorzieningen. De nieuwe megasupermarkt komt buiten deze dagelijkse winkelstructuur te liggen, het betreft een grootschalige solitaire dagelijkse winkellocatie. Deze nieuwe supermarktlocatie 'Berkendonk' voegt niets toe aan de lokale winkelstructuur, maar doet daar juist afbreuk aan én wordt een zeer grote concurrent voor gevestigde supermarktaanbieders of buurt- en wijkwinkelcentra.

In tegenstelling tot alle andere Helmondse supermarkten (die ieder liggen in een eigen verzorgingsgebied) beschikt de nieuwe megasupermarkt daarentegen niet over een eigen primair marktgebied (woongebied). Weliswaar zijn er op korte afstand diverse woonwijken in Dierdonk, Rijpelberg en Brouwhuis, die beschikken ieder voor zich thans over een eigen buurt- of wijkwinkelvoorziening. Door de fysieke mogelijkheden zullen de ruimtelijke condities van de nieuwe megasupermarkt, zoals bereikbaarheid, parkeren en herkenbaarheid, uiteraard aanzienlijk beter zijn dan die voor de gemiddelde buurt- of wijksupermarkt in Helmond. De komst van de megasupermarkt op Berkendonk zal de overlevingskansen voor de wat gedateerde buurt- en wijkwinkelvoorzieningen in Helmond aanzienlijk beperken. Daarbij zal de supermarkt sterk domineren qua winkelmaat. Deze nieuwe supermarkt zal ook fors groter zijn dan de AH-XL (ongeveer 4.800 m<sup>2</sup> w.v.o. ten opzichte van de AH-XL van ca. 3.600 m<sup>2</sup> w.v.o.).

### Distributieve figuur

Bij het bepalen van de distributieve figuur is zowel gekeken naar de hele *dagelijkse sector* als de *supermarktsector*. Aan de hand van de bepaling van de omvang en samenstelling van het verzorgingsgebied, het woningbouwprogramma, de bestedingen, oriëntatie koopkracht en de normvloerproductiviteit blijkt er (anno 2013) reeds geen distributieve ruimte te zijn. Weliswaar verandert de situatie in 2020 doordat bij een versterking van het aanbod de kooporiëntaties toenemen en het aantal inwoners zal ook stijgen. Echter, er is onvoldoende distributieve ruimte voor alle plannen die zijn voorgenomen. Dit staat nog los van het feit dat er geen ruimte voor reserveringen voor de komende jaren zijn opgenomen in het beleid. Met de voorgenomen plannen én reserveringen voor uitbreiding van het bestaande aanbod zal de distributieve ruimte met meer dan 10.000 m<sup>2</sup> w.v.o. worden overstegen. Ter indicatie van de impact van de plannen, er is slechts ruimte voor ca. 21.000 m<sup>2</sup> w.v.o. De toevoeging van 50% extra aan meters is volstrekt onverantwoord.

### Effecten algemeen

Alleen de megasupermarkt zal, om rendabel te zijn, al 22% van de totale markt claimen. Bij het totaal aantal meters van nieuwe aanbieders gaat het zelfs om 32%. Deze forse



toevoeging zal leiden tot een forse daling van de omzet per vierkante meter tot zelfs -23% onder het landelijk gemiddelde in de supermarktsector. In bepaalde gebieden en winkelcentra zal dit echter veel grotere effecten teweegbrengen, o.a. het centrum en de winkels in Helmond-Oost. Deze negatieve effecten zullen verder reiken dan alleen de supermarktsector, maar ook direct en indirect op het (vers)speciaalaanbod. Het centrum met haar twee supermarkten zal worden geraakt doordat ook de megasupermarkt een lokale functie gaat vervullen. De supermarkten in Helmond-Oost zullen worden getroffen door de nabijheid van de Berkendonk. Bij de grootschalige supermarkt is er sprake van een ligging buiten de tot nu toe voorgestane structuur en met een omvang die tot onevenwichtigheid zal leiden. Qua ruimtelijke condities ontstaat er een ongelijkheid met de gevestigde aanbieders, door met name de gekozen winkelgrootte, maar ook zaken als bereikbaarheid en parkeren. Een beleid gericht op een relatief fijnmazige structuur, met aanbod in de woonomgeving en met de intentie de winkelcentra mede te laten functioneren als hart/ontmoetingsplaats in de woongebieden wordt doorkruist met het toestaan van grootschalige (hyper)supermarkten aan uitvalswegen.

De negatieve effecten van de komst van de megasupermarkt zullen de gehele dagelijkse sector treffen. Dit betekent dat ook de specialistische winkels in de dagelijkse sector hiervan directe omzetschade zullen gaan ondervinden. Met andere woorden: de geraamde omzetclaim van de megasupermarkt leidt, hoe dan ook, tot een ingrijpende verzwakking van de marktpositie van de speciaalwinkels. Hiervan zullen met name de buurt- en wijkwinkelcentra (van oudsher de basisvestigingsplaats van de speciaalwinkels) grote schade van gaan ondervinden.

#### *Effecten oostelijk deel Helmond*

In het oostelijk deel van Helmond zijn momenteel één wijkwinkelcentrum en twee solitaire supermarkten gevestigd. Elke wijk (Dierdonk, Rijpelberg en Brouwhuis) heeft hiermee haar eigen supermarkt. Deze supermarkten zijn van belang voor de basisinkopen in de wijk, het doen van de dagelijkse boodschappen in de nabijheid van de woonplek. Dit past volledig binnen het beleid van de gemeente om de dagelijkse levensbehoeften in de nabijheid van de woning te kunnen kopen. Ook minder mobiele en oudere inwoners hebben hiermee in de eigen wijk een supermarkt. Deze supermarkten op buurt- en wijkniveau hebben ook een sociaal-maatschappelijk belang, het brengt leven in de wijk en het is een sociale ontmoetingsplaats. Op het moment dat er op korte afstand een grootschalige supermarkt komt, zullen de wijksupermarkten in het oostelijk deel van Helmond als eerste worden getroffen. De grootschalige supermarkt zal als eerste omzet uit de omliggende wijken gaan trekken. De wijksupermarkten in Helmond-Oost hebben thans, vanwege de ruimtelijke setting, onvoldoende concurrentiekracht met betrekking tot winkelmaat, maar ook zaken als parkeren en bereikbaarheid. In feite wordt het een oneerlijke strijd tussen de buurtvoorzieningen en de megasupermarkt.

#### *Distributieve keuze*

Er zijn op dit moment al geen distributieve mogelijkheden in de supermarktsector én in de dagelijkse sector. De 'aanbodzijde' overstijgt reeds de 'vraagzijde'. Dit betekent dat er thans geen uitbreidingsmogelijkheden zijn. Naar de toekomst toe zal er met een groter aanbod meer omzet kunnen worden gebonden en zal de toevloeiing groter zijn. Daarnaast zal volgens prognoses het aantal inwoners toenemen. Desondanks zullen er onvoldoende distributieve mogelijkheden zijn voor de uitbreiding van het aanbod. Er zal een forse overschrijding zijn van ca. 6.450 m<sup>2</sup> w.v.o. na de toevoeging van de drie nieuwe aanbieders. Dit zal leiden tot grote verschuivingen binnen de Helmondse supermarktsector.

De gemeente Helmond staat op dit moment voor een belangrijke keuze.

*Kiest men voor de instandhouding van het door alle partijen, gedurende vele jaren, zorgvuldig opgebouwde hiërarchische stelsel van supermarkten in het centrum en op buurt- en wijkwinkelniveau, waarbij de gevestigde aanbieders ruimte krijgen om hun winkels toekomstbestendig te maken?*

of

*kiest men uitsluitend voor de toevoeging van een grootschalige supermarkt bij het Helmond Sport-stadion?*

Een keuze voor beide opties is niet mogelijk, daarvoor is er, horizon 2020, volstrekt onvoldoende distributieve ruimte aanwezig en is het gevaar reëel aanwezig voor afbraak van het zorgvuldig opgebouwde stelsel van centrum, buurt- en wijkvoorzieningen.

#### *Conclusie*

*Helmond kent een sterke winkelstructuur met een zeer goede verdeling van dagelijkse winkelvoorzieningen over de hele plaats. De toevoeging van ca. 6.980 m<sup>2</sup> w.v.o. zal onherroepelijk leiden tot grote verschuivingen en aantasting van de huidige supermarkt- en winkelstructuur.*

*Het is uiteraard van belang om de supermarktstructuur te Helmond blijvend te versterken en moderniseren. Ruimte geven aan nieuwe initiatieven is van belang, echter daar moet wel distributieve ruimte voor zijn. De gemeente heeft altijd ingezet op een hiërarchische winkelstructuur met het centrum, buurten en wijken. Nabijheid van dagelijkse winkelvoorzieningen is hierbij leidraad. Courante ruimtelijke condities voor de supermarkten zijn voor een sterke winkelstructuur van groot belang. Eén onderdeel hiervan is een moderne schaalgrootte van supermarkten.*

*Aangezien er geen distributieve ruimte zowel nu als in de toekomst is, zal er zeer terughoudend met de toevoeging van meters moeten worden omgegaan. De toevoeging van én een grootschalige supermarkt én ruimte geven aan gevestigde aanbieders is niet mogelijk. Dit zal leiden tot een dergelijke overschrijding van de distributieve mogelijkheden, waardoor er een grote afkalving van de totale dagelijkse sector zal plaatsvinden.*

*De aantasting van de fijnmazige winkelstructuur zal niet alleen tot gevolg hebben dat een groot aantal supermarkten in exploitatieproblemen komt, maar ook de overige winkels in de dagelijkse sector zullen problemen gaan ondervinden. Met name foodspeciaalzaken zullen minder kunnen meeliften op supermarkten en daarnaast is de megasupermarkt ook een directe concurrent door het uitgebreide versaanbod. Aangezien supermarkten vooral marge behalen op de versafdelingen zal de concurrentiestrijd ook met name daar worden uitgevochten.*

*De keuzevrijheid zal niet voorop staan bij deze ontwikkeling, immers rekening moet worden gehouden met de sluiting van meerdere supermarkten, juist op wijk- en buurtniveau. Consumenten zullen grotere afstanden moeten afleggen om bij een supermarkt te komen.*

*Kortom, de nieuwe ontwikkeling van een megasupermarkt bij de Berkendonk is om drie redenen onwenselijk. Distributief gezien is er onvoldoende ruimte voor de komst van een grootschalige supermarkt, dit zal leiden tot ongewenste distributieve overschrijding en onwenselijke verschuivingen binnen de supermarkt- en dagelijkse winkelsector, die een gezonde concurrentie ver overstijgen. Functioneel gezien zal met de komst van een megasupermarkt, de huidige hiërarchische winkelstructuur, waar al lang van gemeentewege is ingezet, sterk worden aangetast. Dit zal leiden tot forse afkalving van het supermarkt- en dagelijkse winkelaanbod. Dit geldt zowel voor de buurt- en wijkwinkelcentra als het centrum en tot slot zal de megasupermarkt sociaal-maatschappelijk negatieve gevolgen hebben, door de afkalving van de dagelijkse winkelstructuur in de wijken zullen de afstanden tot een supermarkt in sommige wijken veel groter kunnen worden, met negatieve gevolgen voor o.a. ouderen en zal op termijn ook de sociale samenhang kunnen worden aangetast (een winkel speelt ook een rol als ontmoetingsplek in de wijk).*

# BIJLAGEN

**HELMOND \* 2013  
DISTRIBUTIEVE ANALYSE & EFFECTENSTUDIE  
SUPERMARKTSECTOR**

**BEGRIPPENLIJST**

W.v.o.	verkoopvloeroppervlakte; de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte.
B.v.o.	bedrijfsvloeroppervlakte; bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte.
Vloerproductiviteit	omzet per vierkante meter w.v.o. (per jaar/per week).
Kooporiëntatie	de mate waarin de consument uit een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op een bepaald winkelgebied.
Koopkrachtbinding	de mate waarin de consumenten <b>binnen</b> een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels <b>binnen</b> dat gebied.
Koopkrachttoevloeiing	(i.c. 'Vreemde koopkracht') de mate waarin de consumenten <b>buiten</b> een bepaald woongebied (i.c. onderzoeksgebied) voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels <b>binnen</b> dit (onderzoeks)gebied.
Koopkrachtafvloeiing	de mate waarin de consumenten <b>binnen</b> een bepaald woongebied (i.c. onderzoeksgebied) voor hun aankopen zijn gericht op winkels <b>buiten</b> dat gebied.

**BIJLAGE I**



**HELMOND \* 2013**  
**DISTRIBUTIEVE ANALYSE & EFFECTENSTUDIE**  
**SUPERMARKTSECTOR**

**DISTRIBUTIEVE ACHTERGRONDEN**

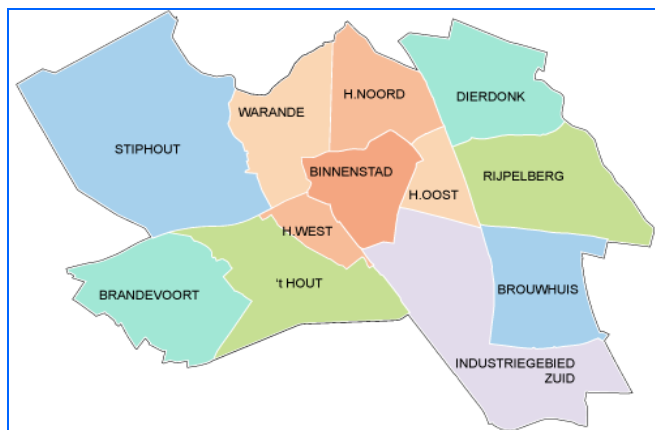
**INLEIDING**

In deze bijlage worden de achterliggende gegevens met betrekking tot het huidige supermarktaanbod, de demografische situatie én de oriëntatie van de koopkracht beschreven. Deze zijn noodzakelijk voor het bepalen van de distributieve verhoudingen binnen de supermarktsector in Helmond.

**VERZORGINGSGEBIED**

**Inwonertal**

De gemeente Helmond telde per 1-1-2013 in totaal 89.022 inwoners, verdeeld over 12 woongebieden.



Voor een beeld van de effecten van een megasupermarkt wordt uitgegaan van het totale verzorgingsgebied Helmond. Uiteraard zullen de effecten op supermarkten in de nabijheid van de nieuwe grootschalige supermarkt, alsmede op supermarkten in hetzelfde segment groter zijn.

**Bevolkingskarakteristiek**

De gemiddelde leeftijd van de bevolking van de gemeente Helmond ligt met 5% onder het landelijk gemiddelde. De leeftijdscategorieën '0 – 14 jaar' en '25 – 44 jaar' zijn ten opzichte van het landelijk gemiddelde oververtegenwoordigd. Het aandeel personen in de leeftijdsgroepen '15 – 24 jaar', '45 – 65 jaar' en '65 jaar en ouder' ligt lager dan het Nederlands gemiddelde. De gemiddelde huishoudensgrootte, huishoudens met kinderen en alloctonen ligt boven het landelijk gemiddelde. Het percentage eenpersoonshuishoudens ligt onder het landelijk gemiddelde.

<b>Figuur 12. Helmond * 2013</b>			
<b>Effectenstudie toevoeging megasupermarkt Berkendonk</b>			
<b>Bevolkingskarakteristiek Helmond</b>			
<b>Kenmerken bevolking</b>	<b>Helmond</b>	<b>Nederland</b>	<b>Afwijking t.o.v. Nederland</b>
<b>Leeftijdsopbouw</b>			
% 0 - 14 jaar	19%	18%	6,0%
% 15 - 24 jaar	11%	12%	- 8,0%
% 25 - 44 jaar	30%	27%	11,0%
% 45 - 65 jaar	27%	28%	- 4,0%
% > 65 jaar	13%	15%	- 13,0%
Gem. leeftijd	37,7 jr.	39,8 jr.	- 5,0%
<b>Kenmerken huishoudens</b>			
% Huishoudens met kinderen	38%	34%	11,8%
Huishoudensgrootte	2,3	2,2	5,0%
% Eenpersoonshuishoudens	32%	36%	- 11,1%
% huishoudens zonder kinderen	30%	30%	0,0%
% Alloctonen	12%	11%	9,1%

## Woningbouwprogramma

Voor de komende jaren is er een fors woningbouwprogramma in Helmond<sup>27</sup>. In totaal staan er op de woningbouwplanning ca. 4.731 woningen tussen 2013 en 2020.

In de Woonvisie 2010-2020 is aangegeven dat groei geen automatisme meer is, er dienen keuzes te worden gemaakt met betrekking tot de positie van Helmond binnen de regio Zuidoost-Brabant en de Peelregio. Keuzes ten aanzien van de ontwikkeling van de (bestaande-) woningvoorraad, een evenwichtige verdeling van deze woningvoorraad en ook keuzes over de huishoudens die in Helmond gehuisvest worden, met nadrukkelijk aandacht voor de huisvesting van de doelgroepen, die zelf niet in hun woningbehoefte kunnen voorzien.

Uitgangspunt is een evenwichtige opbouw van bevolking en woningvoorraad, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat. Het streven is erop gericht een hoogwaardig, veilig-, leef-, woon- en werkmilieu te bereiken dat duurzaam van kwaliteit is en de kwalitatieve vergelijking met andere steden aankan. Investeren in stedelijke kwaliteit, aandacht voor bestaande wijken, uitgaande van een levensloopbestendige, veilige, schone en duurzame leefomgeving. Naast fysieke aspecten gaat het daarbij zeker ook om sociaal-maatschappelijke aspecten.

Evenals in de vorige decennia blijft de gemeente Helmond streven naar een evenwichtige en geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad. Daarbij neemt het belang van nieuwbouw af, terwijl de transformatie van de bestaande woningvoorraad steeds belangrijker wordt. Het aandeel van de nieuwbouw in de ontwikkeling van de woningvoorraad bedraagt gemiddeld niet meer dan 1%. Voor de periode 2012 – 2020 zijn in regionaal verband woningbouwafspraken gemaakt die erop neerkomen dat de gemeente Helmond 3.858 woningen toevoegt (rekening houdend met sloop/vervangende nieuwbouw en compensatie extramuralisatie is hiervoor een bruto programma nodig van 4.752 woningen).

### Woningbouwplanning gemeente Helmond 2013

Wijkindeling	2012	2013	2014	2015 <sup>28</sup>	2016	2017/2020 <sup>29</sup>
Binnenstad	152	250	140	285		
Helmond-Oost	-	-	23	-		
Helmond-Noord	75	70	-	13		
't Hout	6	6	58	52		
Brouwhuis	32	4	26	30		
Helmond-West	52	9	39	22		
Warande	25	36	43	58		
Stiphout	12	24	3	52		
Rijpelberg	-	-	-	-		
Dierdonk	-	-	-	-		
Brandevoort I + II	108	53	259	176		
Industriegebied-Zuid	-	-	-	-		
Totaal	462	452	591	688	500	2.500

Betreft jaar van oplevering, aantallen inclusief wooneenheden

2012: gerealiseerde aantallen, 2013: verwachte oplevering, 2014 t/m 2016: geplande oplevering

## Bevolkingsprognoses

De gemeente Helmond beschikt over prognoses van het aantal inwoners de komende jaren<sup>30</sup>, uitgaande van de huidige woningbouwprogrammering zal het inwonertal fors toenemen. In 2020 zal het aantal inwoners 93.600 bedragen.

	2011	2015	2020	2025	2030	Vershil 2011-2030
Bevolking totaal (1 jan.)	88.575	91.000	93.600	95.400	96.700	8.100

<sup>27</sup> bron: gemeente Helmond afdeling Bouwen en Wonen, april 2013

<sup>28</sup> betreft bruto planning, heeft nog geen fasering/prioritering plaatsgevonden

<sup>29</sup> 500 woningen per jaar verdeeld 1/3 inbreiding, 1/3 transformatie en 1/3 uitleg

<sup>30</sup> Bevolkingsprognose 2011-2030, augustus 2011

## ORIËNTATIE KOOPKRACHT

Er is geen recent koopstromenonderzoek voor de gemeente Helmond beschikbaar. In 2007 is er een koopstromenonderzoek voor Helmond-centrum uitgevoerd door GfK. Hier zijn geen gegevens voor heel Helmond opgenomen. Wel is duidelijk dat er een toevloeiing is uit onder meer Asten, Deurne, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Laarbeek, Nuenen en Someren. In 2003 bleek dat 21% van de inwoners van Helmond als belangrijkste aankoopplaats het centrum hadden en 73% overige Helmond. Dagelijkse artikelen waren niet in het onderzoek van 2007 opgenomen. In 2009 is een koopstromenonderzoek voor de regio Eindhoven uitgevoerd door BRO. In de dagelijkse sector was in 2009 een koopkrachtbinding gemeten van 88,3%. Er werd een koopkrachttoevloeiing vanuit de regio (SRE - Samenwerkingsverband regio Eindhoven) van 6% gemeten.

**Tabel 3.5: Koopkrachtbinding per sector per gemeente**

	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector
Asten	89,1%	60,2%
Bergeijk	78,2%	43,0%
Best	93,9%	52,1%
Bladel	85,6%	53,1%
Cranendonck	88,1%	48,1%
Deurne	90,5%	58,2%
Eersel	70,1%	29,3%
Eindhoven	92,1%	75,9%
Geldrop-Mierlo	90,9%	36,9%
Gemert-Bakel	87,0%	39,3%
Heeze-Leende	77,8%	28,8%
Helmond	88,3%	61,6%
Laarbeek	77,1%	26,5%
Nuenen Ca.	88,6%	40,9%
Oirschot	82,3%	33,1%
Reusel-De Mierden	76,5%	32,1%
Someren	78,6%	40,2%
Son en Breugel	87,9%	40,0%
Valkenswaard	88,2%	56,9%
Veldhoven	82,1%	51,9%
Waalre	80,4%	8,8%

**Tabel 3.6: Koopkrachttoevloeiing per sector binnen de regio en buiten de regio per gemeente**

	Dagelijkse sector		Niet-dagelijkse sector	
	binnen SRE	buiten SRE	binnen SRE	buiten SRE
Asten	23%	0%	36%	2%
Bergeijk	6%	3%	17%	4%
Best	11%	0%	39%	1%
Bladel	20%	1%	36%	1%
Cranendonck	8%	1%	21%	1%
Deurne	8%	1%	19%	3%
Eersel	19%	0%	34%	2%
Eindhoven	9%	1%	40%	5%
Geldrop-Mierlo	17%	0%	34%	0%
Gemert-Bakel	10%	3%	17%	3%
Heeze-Leende	4%	0%	10%	0%
Helmond	6%	0%	32%	1%
Laarbeek	14%	1%	49%	2%
Nuenen Ca.	8%	0%	41%	0%
Oirschot	6%	1%	14%	2%
Reusel-De Mierden	6%	0%	18%	1%
Someren	11%	0%	19%	0%
Son en Breugel	28%	0%	80%	10%
Valkenswaard	11%	2%	37%	4%
Veldhoven	15%	0%	38%	0%
Waalre	17%	0%	30%	0%

Bron: BRO 2009

Op basis van dit onderzoek wordt uitgegaan van afgerond 88,5% lokale binding voor de supermarktsector en een toevloeiing van 6%.

Ten aanzien van de huidige distributieve situatie in Helmond kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- in de gemeente Helmond is er sprake van een niet al te hoge binding in de supermarktsector;
- er is echter een bescheiden functie voor de regio.

## BESTEDINGSCIJFER

De cijfers van de bestedingen in de detailhandel zijn afkomstig van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel.

De detailhandel is een belangrijke bedrijfstak voor de Nederlandse economie. De totale omzet in 2011 wordt geraamd op ongeveer € 83 miljard (exclusief b.t.w.). Van elke euro die consumenten uitgeven, belandt bijna eenderde in de detailhandel. Huishoudens geven gemiddeld € 11.150 uit in de detailhandel (bron: [www.hbd.nl](http://www.hbd.nl)).

In 2011 gaven consumenten € 25,4 miljard uit aan voedingsmiddelen (inclusief b.t.w.). Dat is ongeacht de plek van aankoop, dus ook buiten de detailhandel om. Genotmiddelen, zoals drank en tabak, waren goed voor € 15,2 miljard. De totale consumentenbestedingen (inclusief non-food en diensten) bedroegen € 272 miljard.

In de supermarkten zijn de bestedingen aan voedings- en genotmiddelen het grootst. Zij hebben een aandeel van 79% in de totale voedingsmiddelenmarkt en 67% in de totale markt voor genotmiddelen.

De detailhandelsbestedingen in de dagelijkse sector bedragen circa € 2.451,60,<sup>31</sup> per hoofd van de bevolking per jaar (op basis HBD). Specifiek voor de supermarktsector wordt uitgegaan van € 1.943,76 per persoon per jaar.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen van de gemeente Helmond ligt met € 13.800,- ca. 6,7% onder het landelijk gemiddelde van € 14.800,- (CBS-cijfers 2010). De inkomenselasticiteit voor de dagelijkse sector is 0,25% (voor de gemeente Helmond is dit een bijstelling van 1,7%). Er vindt een aanpassing in negatieve zin plaats. Doorgaans worden voor elk procent dat het besteedbare inkomen boven het landelijk gemiddelde ligt de bestedingen in de dagelijkse sector met 0,25% gecorrigeerd. Dit leidt tot een bestedingscijfer van € 1.910,71 per jaar voor de supermarktsector in Helmond (HBD). Voor de totale dagelijkse sector bedraagt dit getal € 2.409,92.

In de analyses wordt uitgegaan van een uitsplitsing naar de branche 'supermarkten'. Hiermee wordt de meest zuivere distributieve ruimte aangegeven, die niet ten koste gaat van de overige branches in de dagelijkse sector (met name de versspecialwinkels).

## VLOERPRODUCTIVITEIT

De omzet per vierkante meter in de dagelijkse sector bedraagt € 7.657,- per jaar. En de vloerproductiviteit in de supermarktsector ligt op € 8.737,20 per jaar<sup>32</sup>.

## BIJLAGE II

<sup>31</sup> over 2011, recentere gegevens zijn nog niet beschikbaar

<sup>32</sup> bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, augustus 2012, HBD



**HELMOND \* 2013  
DISTRIBUTIEVE ANALYSE & EFFECTENSTUDIE  
SUPERMARKTSECTOR**

**BRONNEN**

Ten behoeve van de bepaling van de distributieve mogelijkheden in Helmond zijn de volgende bronnen geraadpleegd en uitgangspunten gehanteerd:

- De cijfers met betrekking tot het detailhandelsaanbod in de gemeente Helmond zijn ontleend aan de Supermarktgid 2013 en door middel van een observatie ter plaatse geverifieerd in week 23 van 2013.
- De gehanteerde bestedingscijfers en vloerproductiviteitscijfers zijn gebaseerd op het HBD ([www.hbd.nl](http://www.hbd.nl)) en op de rapportage Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek van het HBD. Genoemde cijfers en vloerproductiviteiten zijn, tenzij anders is vermeld, in euro's, op jaarbasis weergegeven en inclusief b.t.w., prijspeil 2012.
- Demografische gegevens en woningbouwprogramma zijn afkomstig van de gemeente Helmond.
- Informatie over uitbreidingen en toevoegingen in de supermarktsector zijn eveneens afkomstig van de gemeente Helmond.

**BIJLAGE III**