

Detailhandelsvisie Oosterhout

Gemeente Oosterhout



Detailhandelsvisie Oosterhout

Gemeente Oosterhout

Rapportnummer:	204X00577.090170_4
Datum:	14 maart 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Danielle Bosmans
Projectteam BRO:	Felix Wigman, Geri Wijnen, Marjolein Dikmans
Trefwoorden:	Oosterhout, detailhandelsvisie, detailhandelsstructuur, binnenstad, supermarkten, PDV, analyse, uitvoeringsprogramma
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 10
Beknopte inhoud:	In de detailhandelsvisie voor de gemeente Oosterhout wordt duidelijkheid gegeven over het toekomstperspectief en de positionering van de verschillende winkelgebieden binnen de detailhandelsstructuur en is een toetsingskader opgenomen om detailhandelsinitiatieven te kunnen beoordelen. Per winkelgebied is een beknopt handelingsperspectief voor de toekomst geformuleerd.

Inhoudsopgave	pagina
1.INLEIDING	1
2.VISIE OP DE DETAILHANDELSSTRUCTUUR	2
2.1 Toekomstperspectief	2
2.2 Uitgangspunten per type winkelgebied	4
2.2.1 Binnenstad	6
2.2.2 Wijkwinkelcentra	7
2.2.3 Supermarktcentra en solitaire supermarkten	9
2.2.4 PDV-cluster	10
2.2.5 Overige detailhandel	11
2.2.6 Bijzondere vormen van detailhandel	12
2.3 Toetsingskader	14
3.UITVOERINGSPROGRAMMA	16

BIJLAGEN

BIJLAGE 1. ANALYSE	1
1.1 Demografie	1
1.2 Detailhandelsstructuur Gemeente Oosterhout	1
BIJLAGE 2. BELEIDSKADERS	12
2.1 Rijk	12
2.2 Provincie	12
2.3 Regio	13
2.4 Gemeente	13
BIJLAGE 3. ECONOMISCH FUNCTIONEREN	15
BIJLAGE 4. WEGBESTEMMEN EN VOORZIENBAARHEID	17
BIJLAGE 5. LOCATUS-INDELING BRANCHES	20

1. INLEIDING

Het detailhandelslandschap is sterk in beweging. Veranderend consumentengedrag vraagt om een reactie in relatie tot het winkelaanbod en de opbouw van de winkelstructuur in steden. Een ontoereikende verbinding tussen de vraag en het aanbod, heeft onder andere dalende bezoekersaantallen en leegstand tot gevolg. Deze beweging binnen de detailhandel is ook van invloed op de winkelgebieden in de gemeente Oosterhout.

Om de ontwikkelingen te verbinden aan de lokale mogelijkheden, is deze toekomstgerichte visie geformuleerd op de detailhandel in de gemeente Oosterhout. Hierin wordt duidelijkheid gegeven over het toekomstperspectief en de positionering van de verschillende winkelgebieden binnen de detailhandelsstructuur (**hoofdstuk 2**) en is een toetsingskader opgenomen om detailhandelsinitiatieven te kunnen beoordelen. Per winkelgebied is ook een beknopt handelingsperspectief voor de toekomst geformuleerd (**hoofdstuk 3**). De visie heeft een scope van maximaal 10 jaar. Voor de binnenstad zijn ten aanzien van detailhandel uitgangspunten opgenomen, maar voor een meer gedetailleerde uitwerking wordt verwezen naar de Binnenstadsvisie. In de bijlage is een beknopte analyse opgenomen van de huidige situatie van de detailhandel in Oosterhout en het toekomstperspectief (**bijlage 1**) en van het kaderstellende beleid van (hogere) overheden (**bijlage 2**).

De volgende centrale vragen staan centraal in de visie:

- Wat is het toekomstperspectief en ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande Oosterhoutse winkelgebieden en winkelclusters in buurten en wijken?
- Hoe kan de gemeente met detailhandelsinitiatieven in Oosterhout omgaan, zodat de binnenstad versterkt wordt?
- Wat zijn de (beleids)opgaven per winkelgebied en in het bijzonder voor de binnenstad, en wat betekenen deze opgaven voor de organisatiestructuur en uitvoeringsaanpak?

2. VISIE OP DE DETAILHANDELSSTRUCTUUR

2.1 Toekomstperspectief

De detailhandel in Oosterhout heeft voornamelijk een lokale verzorgingsfunctie en in beperkte mate een (sub)regionaal-verzorgende functie. De detailhandelsstructuur van Oosterhout kent een sterk hiërarchische opbouw. De kansrijke winkellocaties in de huidige detailhandelsstructuur zijn de basis voor de toekomst (zie figuur 2.1):

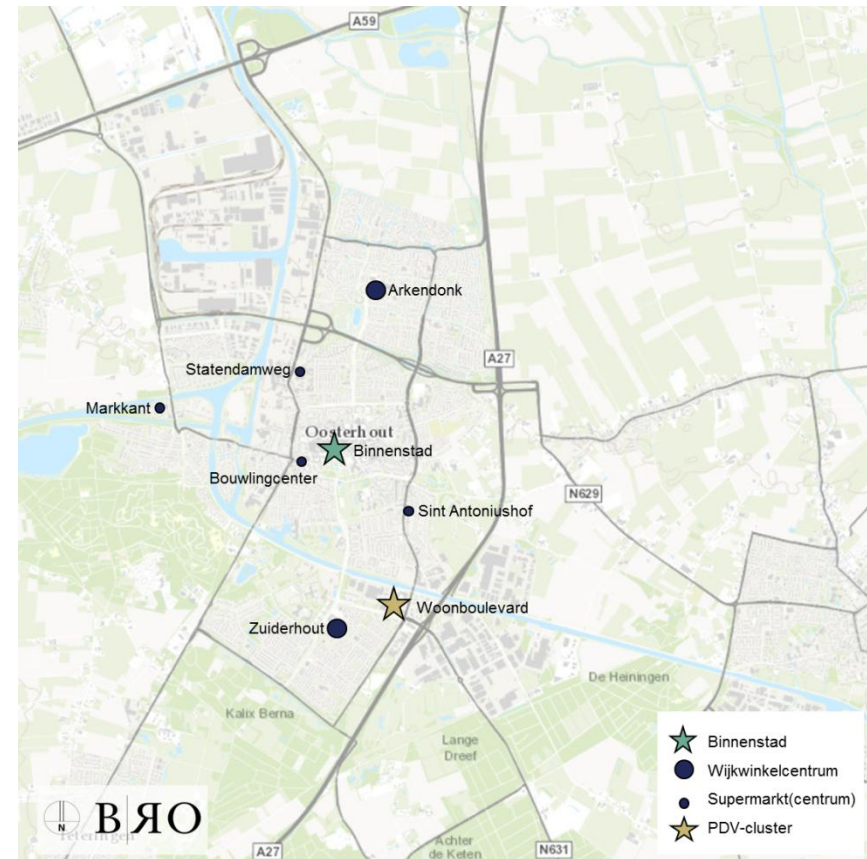
- Hoofdwinkelgebied: de binnenstad;
- Wijkwinkelcentrum: Arkendonk en Zuiderhout;
- Supermarktcentra en solitaire supermarkten: Markkant (Emte), Statendamweg (Aldi), Sint Antoniusshof (Nettorama);
- PDV-locatie: de Meerstoel.

Dit is een sterke structuur die ook kansrijk is voor de toekomst. Maatregelen richten zich dus op versterken van deze bestaande structuur. Het overige detailhandelsaanbod (inclusief Slotjes en de solitaire supermarktlocaties Loevensteinlaan en Patrijslaan) worden als verspreide (perifere) bewinkeling beschouwd.

In tabel 2.1 zijn per doelgroep en winkelgebied de belangrijkste bezoermotieven gegeven. Daarop aansluitend is de ambitie voor de Oosterhoutse detailhandelsstructuur:

- het bieden van een goede verzorging voor de lokale consument;
- het aantrekken van bezoekers van buiten de gemeente;
- en het scheppen van een goed klimaat voor bestaande en nieuwe winkeliers.

Figuur 2.1: Toekomstige detailhandelsstructuur Oosterhout



Tabel 2.1: Bezoekmotief en randvoorwaarden per winkelgebied naar doelgroep*

	BEWONERS BINNENSTAD	BEWONERS OOSTERHOUT STAD	BEWONERS KERKDORPEN & SUBREGIO	BEWONERS REGIO & TOERISTEN
BINNENSTAD	Boodschappen doen Efficient-recreatief winkelen Avond uit	Boodschappen doen Efficient-recreatief winkelen Avond uit	Boodschappen doen Efficient-recreatief & recreatief winkelen Middag / avond uit	Recreatief winkelen Middag / avond uit
WIJKWINKELCENTRA	Boodschappen doen	Boodschappen doen Dienstverlening	Boodschappen doen Dienstverlening	Boodschappen doen
SUPERMARKTCENTRA EN SOLITAIRE SUPERMARKTEN	Boodschappen doen	Boodschappen doen	Boodschappen doen	Boodschappen doen
PDV-LOCATIE	Doelgericht en laagfrequent	Doelgericht en laagfrequent	Doelgericht en laagfrequent	

Deze ambitie vertaalt zich naar de volgende pijlers:

- Bescherming van de evenwichtige verzorgingsstructuur en terugdringen van overaanbod;
- Versterken van de huidige boodschappenstructuur;
- Behoud en zo mogelijk versterken van de toeristisch-recreatieve functie van de binnenstad en keuze voor compactheid;
- Stimuleren van een goed ondernemersklimaat.

Bescherming evenwichtige verzorgingsstructuur en terugdringen van overaanbod

Oosterhout streeft naar bescherming van de evenwichtige verzorgingsstructuur voor haar eigen inwoners, met een vitale en toekomstbestendige detailhandel. Een evenwichtige spreiding van het winkelaanbod over de stad zorgt er voor dat inwoners altijd kunnen voorzien in de primaire levensbehoeften in de nabijheid van hun woning (loop- of fietsafstand). Het niet-dagelijkse aanbod ligt daarbij op centrale en clusterde locaties in de stad, waardoor de bereikbaarheid gewaarborgd is. Daarbij moet rekening gehouden worden met vergrijzing, ontgroening, leegstand en verdere ontwikkeling van internetwinkelen. De dynamiek binnen de detailhandel hangt nauw samen met de veranderingen van

consumenten. De huidige consument is kritischer en wil meer keuze wat betreft detailhandel. Om te kunnen voldoen aan de vraag van de consument wordt binnen de Oosterhoutse detailhandelsstructuur ingezet op het bieden van een compleet aanbod, waarbij de positie van het winkelgebied in de hiërarchie bepalend is voor het aanbod en ontwikkelingsmogelijkheden binnen het winkelgebied. Op deze manier blijft de sterke detailhandelsstructuur behouden en heeft de consument een ruime keuze in relatie tot type winkelgebieden en aanbod.

In totaal is er in de gehele gemeente tot aan 2030 naar verwachting een overaanbod van ca. 7.500 tot 10.500 m² winkelvloeroppervlak. Het beleid is daarom gericht op het centraliseren en concentreren van (winkel)voorzieningen die elkaar aanvullen, en het tegengaan van versnippering en terugdringen van overaanbod. Dit aansluitend op de bestaande hiërarchie in de detailhandelsstructuur. Bij versterking van het winkelaanbod is het uitgangspunt bescherming van de onderlinge (hiërarchische) verhoudingen tussen winkelgebieden binnen de bestaande detailhandelsstructuur.

Versterken van de huidige boodschappenstructuur

De huidige hiërarchie in de boodschappenstructuur is het uitgangspunt voor de toekomst. Bij het versterken van de huidige boodschappenstructuur ligt de focus op de hoogste twee treden in de hiërarchie (binnenstad en wijkwinkelcentra Arkendonk en Zuiderhout). Het gaat hierbij niet alleen om kwalitatieve versterking, maar waar nodig ook om kwantitatieve versterking van het dagelijks aanbod. Dit dient wel in relatie gezien te worden met het tegengaan van overaanbod aan winkelmeters. Verspreide supermarkten zijn ondergeschikt aan de continuïteit van de binnenstad en de wijkwinkelcentra.

Behoud en zo mogelijk versterken van de toeristisch-recreatieve functie van de binnenstad en keuze voor compactheid

De positie van de binnenstad van Oosterhout als hoofdwinkelgebied binnen de detailhandelsstructuur, vraagt om een divers en uitgebreid aanbod aan recreatieve winkelbranches, ook in de toekomst. De autonome trekkracht van het van oudsher recreatieve aanbod van de binnenstad is de afgelopen jaren echter afgenomen. In de binnenstad is er tot aan 2030 naar verwachting een overaanbod van ca. 5.500 tot 8.000 m² winkelvloeroppervlak. Om de toeristisch-recreatieve verzorgingsfunctie van de binnenstad in de (sub)regio te behouden en waar mogelijk te versterken, is het zaak het overaanbod aan winkels terug te dringen en neemt het belang toe van andere voorzieningen zoals horeca, cultuur, leisure, evenementen en diensten. De winkel- en horecafunctie dienen sterk geconcentreerd te zijn met zo min mogelijk onderbrekingen in het winkelfront, zodat er een aangenaam winkelklimaat ontstaat met een goed toekomstperspectief. Voor horeca, cultuur, maatschappelijke en dienstverlenende functies, maar ook doelgericht bezochte winkelfuncties is er ruimte in de randen van de binnenstad en de directe omgeving.

Stimuleren van een goed ondernemersklimaat

Aan ondernemers wordt binnen de gestelde kaders zo veel mogelijk ruimte geboden om in te kunnen blijven spelen op de dynamiek in de detailhandel. Daarbij is er nadrukkelijk ruimte voor (zelfstandige) lokale ondernemers en aandacht voor een krachtige samenwerking tussen partijen. Het beleid vormt een leidraad voor nieuwe en bestaande ondernemers om te kunnen investeren in de meest kansrijke plekken binnen de detailhandelsstructuur.

2.2 Uitgangspunten per type winkelgebied

In tabel 2.2 zijn per type winkelgebied per doelgroep op hoofdlijnen de uitgangspunten qua aanbod voor de toekomst weergegeven, aansluitend op de belangrijkste bezoekenmotieven en de ambitiepijlers uit de vorige paragraaf. Dit geeft ook weer hoe de winkelgebieden zich onderling tot elkaar verhouden. Hierna wordt per winkelgebiedstype de uitgangspunten voor de toekomst verder uitgewerkt en specifiek per winkelgebied aangegeven welke ontwikkelopgaven en –kansen er zijn.

Tabel 2.2: Uitgangspunten aanbod op hoofdlijnen per type winkelgebied en doelgroep

	BEWONERS BINNENSTAD	BEWONERS OOSTERHOUT STAD	BEWONERS KERKDORPEN & SUBREGIO	BEWONERS REGIO & TOERISTEN
<p>BINNENSTAD</p> <p>Comfort & gemak, snelheid, doelgericht, compleet, bijzonder en verrassend.</p>	<p>Boodschappen doen Efficiënt-recreatief winkelen Avond uit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compleet dagelijks • Compleet niet-dagelijks • Totaalpakket horeca • Basis cultuur en evenementen • Overige voorzieningen en dienstverlening • Fysieke internetwinkels en afhaalpunten 	<p>Boodschappen doen Efficiënt-recreatief winkelen Avond uit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compleet dagelijks (onderscheidend aan wijkaanbod) • Compleet niet-dagelijks (onderscheidend aan wijkaanbod) • Totaalpakket horeca • Basis cultuur en evenementen • Overige voorzieningen en dienstverlening • Fysieke internetwinkels en afhaalpunten 	<p>Boodschappen doen Efficiënt-recreatief & recreatief winkelen Middag / avond uit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijzonder dagelijks • Compleet en bijzonder niet-dagelijks • Dag- en avondhoreca • Bijzondere cultuur en evenementen • Fysieke internetwinkels 	<p>Recreatief winkelen Middag / avond uit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijzonder niet-dagelijks • Bijzondere horeca • Bijzondere cultuur en evenementen • Fysieke internetwinkels
<p>WIJKWINKELCENTRA</p> <p>Gemak, comfort, dichtbij en functioneel</p>	<p>Boodschappen doen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Moderne supermarkten (onderscheidend in formule en parkeermogelijkheden) 	<p>Boodschappen doen Dienstverlening</p> <ul style="list-style-type: none"> • Moderne supermarkten • Compleet in versspeciaalzaken • Hoogfrequent niet-dagelijks aanbod (Afhaal)horeca • Dienstverlenende en maatschappelijke functies • Fysieke internetwinkels en afhaalpunten 	<p>Boodschappen doen Dienstverlening</p> <ul style="list-style-type: none"> • Moderne supermarkten • Compleet in versspeciaalzaken • Hoogfrequent niet-dagelijks aanbod • Dienstverlenende en maatschappelijke functies • Fysieke internetwinkels en afhaalpunten 	<p>Boodschappen doen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Moderne supermarkt • Versspeciaalzaken
<p>SUPERMARKTCENTRA EN SOLITAIRE SUPERMARKTEN</p> <p>Nabijheid, gemak en schone, hele en veilige uitstraling</p>	<p>Boodschappen doen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Moderne supermarkt (onderscheidend in formule en parkeermogelijkheden) • Afhaalpunt 	<p>Boodschappen doen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Moderne supermarkt • Afhaalpunt 	<p>Boodschappen doen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Moderne supermarkt • Afhaalpunt 	<p>Boodschappen doen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Moderne supermarkt
<p>PDV-LOCATIE</p> <p>Gemak, comfort, dichtbij</p>	<p>Doelgericht en laagfrequent</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traditionele PDV-winkels • Ondergeschikte horeca • Fysieke internetwinkels in PDV-branche • Afhaalpunt 	<p>Doelgericht en laagfrequent</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traditionele PDV-winkels • Ondergeschikte horeca • Fysieke internetwinkels in PDV-branche • Afhaalpunt 	<p>Doelgericht en laagfrequent</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traditionele PDV-winkels • Ondergeschikte horeca • Fysieke internetwinkels in PDV-branche 	

2.2.1 Binnenstad

Uitgangspunten binnenstad

- Gericht op de combinatie boodschappen, efficiënt recreatief winkelen en recreatief winkelen.
- Compleet voor de eigen inwoner en subregionale bezoeker en veelzijdig en verrassend voor de regionale bezoeker en toerist.
- Compleet en onderscheidend dagelijks aanbod met minimaal twee, bij voorkeur complementaire supermarkten en een diversiteit aan foodspeciaalzaken. De supermarkten hebben een moderne omvang naar huidige maatstaven (minimaal 1.200 m² wvo).
- Aanvullende trekkersrol voor efficiënt-recreatief niet-dagelijks aanbod zoals warenhuisformules (bijv. HEMA, Blokker, Action)
- Voldoende kritische massa (keuze, variëteit) in niet-dagelijks aanbod waarbij er een basis aan (landelijke) filiaalbedrijven is en onderscheidende (zelfstandige) lokale / regionale formules en speciaalzaken.
- Ruim aanvullend aanbod op het gebied van horeca, ambachten, cultuur, leisure, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, bij voorkeur in de randen (aanloopstraten) van het kernwinkelgebied.
- Ruimte voor onderscheidende mengvormen van functies (blurring).
- Compacte winkelstructuur.
- De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan de belevingswaarde en verblijfskwaliteit van het winkelgebied.
- Een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid, afgestemd op de verschillende bezoekersgroepen.
- Accommodeer afhaalpunten en internetwinkels met een showroom en/of afhaal-mogelijkheid in binnenstad, als ruimtelijk verschijnsel van internetwinkelen.
- Online zichtbaarheid en vindbaarheid van het winkelgebied en individuele retailers.
- Kernwoorden zijn comfort & gemak, snelheid, doelgericht, compleet, bijzonder, verrassend.

De hoge mate van leegstand zorgt ervoor dat de binnenstad van Oosterhout (als middelgrote stad) onder druk is komen te staan en met andere (grotere) plaatsen zoals Breda concurreert om dezelfde consument. Zowel grootwinkelbedrijven als beleggers zetten steeds meer in op de zogenoemde A1-locaties in grotere steden. In de komende jaren zal de groei van het aantal inwoners de verwachte daling in de bestedingen (als gevolg van internetwinkelen) daarbij niet kunnen compenseren. Dit betekent dat een deel van de reeds bestaande leegstand in het centrum structureel van aard zal blijven en een reductie van winkelvloeroppervlak en zo mogelijk compacter maken van de hoofdwinkelstructuur gewenst is. Naar verwachting is er een overaanbod van ca. 5.500 tot 8.000 m² winkelvloeroppervlak in de binnenstad. De afbakening van de hoofdwinkelstructuur en het kernwinkelgebied wordt nader uitgewerkt in de Binnenstadvisie.

Het toekomstperspectief van de **binnenstad als primair winkelgebied binnen de lokale verzorgingsstructuur** is goed, mits het dagelijks winkelaanbod versterkt wordt. In relatie tot vraag en aanbod, veranderend consumentengedrag en haar concurrentiepositie heeft de Oosterhoutse **binnenstad als regionaal recreatief centrum** een redelijk perspectief. Om het toekomstperspectief van de binnenstad als (toeristisch-)recreatief winkelgebied te behouden dan wel te versterken, is het nodig om het winkelgebied compacter te maken (aansluitend op het terugdringen van overaanbod) en meer ruimte te geven aan andere voorzieningen zoals horeca, cultuur, leisure, evenementen en diensten. Deze functies zijn verblijfsduurverlengend (combinatiebezoek) en dragen bij aan de belevingswaarde van de binnenstad. Voor de eigen bewoners is de compleetheit van het aanbod en efficiency en gemak van belang. Voor bezoekers van buiten de uniciteit en verrassingswaarde

van het aanbod. Het onderscheidend vermogen van het aanbod bepaalt de (sub)regionale trekkracht, maar ook de toegevoegde waarde voor de eigen inwoners. De onderscheidende kracht zit hem voor het grootste deel in de kwaliteit van het ondernemerschap en is daarom van groot belang. Aan ondernemers wordt vrijheid geboden om hierop in te spelen door regels waar mogelijk te versoepelen (bijvoorbeeld m.b.t. terrassen en uitstallingen) en nieuwe concepten en mengvormen van detailhandel en andere functies (bijv. horeca) toe te staan. Het voorkomen van overlast en onderlinge afspraken tussen ondernemers zijn daarbij maatgevend.

Binnen de binnenstad wordt het Bouwlingcenter (Bouwlingplein / Bouwlingstraat) gezien als een solitair supermarktcentrum. Verplaatsing van de supermarkt en de andere winkels naar een plek in het kernwinkelgebied is gewenst. De huidige locatie komt dan in aanmerking voor herontwikkeling.

2.2.2 Wijkwinkelcentra

De gemeente Oosterhout telt twee wijkwinkelcentra: Zuiderhout en Arkendonk. Uit de analyse van de huidige situatie van de verschillende winkelgebieden blijkt dat beide centra een sterke positie hebben binnen de detailhandelsstructuur. De supermarkten vormen de belangrijkste trekkers binnen de winkelgebieden. Het aanbod wordt daarbij aangevuld door enkele (vers)speciaalzaken en niet-dagelijkse winkels. De leegstand is in beide centra beperkt. Met het oog op de toekomst is alertheid wel geboden. Toenemende mobiliteit van consumenten en vergrijzing van zowel inwoners als zelfstandige ondernemers zijn een aandachtspunt. En door de focus op gemak en het functionele gebruik

van dit type centra is er een blijvend aandachtspunt dat internet in de toekomst een aantrekkelijk alternatief vormt (ook in de dagelijkse sector). Versterking zit hem dus vooral in de verbetering van het aanbod en efficiëntie en gemak bieden voor de klant. Kansen voor het toevoegen van beleving zijn er veel minder. Ook hier geldt dat aan ondernemers wel zoveel mogelijk vrijheid wordt geboden om in te spelen op nieuwe trends door regels waar mogelijk te versoepelen en nieuwe concepten en mengvormen van detailhandel en andere functies toe te staan. Versterking van het winkelaanbod moet ook gepaard gaan met een kritische beschouwing van het overige aanbod in de gemeente, dat wil zeggen: er is een voorkeur voor verplaatsing en clustering van bestaande ondernemers (die nu nog verspreid gevestigd zijn) en niet sec voor uitbreiding van winkelmeters.

Uitgangspunten wijkwinkelcentrum

- Accent op dagelijkse artikelen met aanvullend niet-dagelijks artikelenaanbod. Het accent ligt dan op het boodschappen doen.
- Trekkersrol wordt vervuld door minimaal twee, bij voorkeur complementaire supermarkten. De supermarkten hebben een moderne omvang naar huidige maatstaven (1.200 - 2.000 m² wvo).
- De supermarkten worden aangevuld met een zo compleet mogelijk aanbod aan speciaalzaken in de dagelijkse sector, een beperkt aantal winkels in hoogfrequente, niet-dagelijkse artikelen, (afhaal)horeca en kleinschalige dienstverlening. Bij voorkeur in een mix van filiaalbedrijven en lokale ondernemers.
- Maatschappelijke functies vullen het winkelaanbod aan zodat de wijkcentra fungeren als 'hart van de wijk' en ontmoetingsplek (bijv. wijkcentrum, medisch centrum, apotheek, onderwijs).
- Ruimte voor onderscheidende mengvormen van functies (blurring).
- Voldoende draagvlak in de directe omgeving.
- Compacte structuur.
- Centrale ligging in het verzorgingsgebied.
- Een goede bereikbaarheid en voldoende gratis parkeergelegenheid.
- Accommodeer afhaalpunten en internetwinkels met een showroom en/of afhaal-mogelijkheid in wijkwinkelcentra, als ruimtelijk verschijnsel van het winkelen via internet.
- Kernwoorden zijn: gemak, comfort, dichtbij en functioneel

Arkendonk

- Het wijkwinkelcentrum Arkendonk heeft een belangrijke verzorgingsfunctie voor het noordelijke deel van Oosterhout, waarbij de nadruk ligt op het dagelijkse aanbod in combinatie met enkele wijkvoorzieningen (wijkcentrum, zorgvoorzieningen). Gestreefd wordt om deze positie in de toekomst te behouden en waar mogelijk te versterken.

- De huidige Jumbo-supermarkt heeft een beperkt omvang. Enige opschaling van de bestaande Jumbo-supermarkt naar moderne omvang is gewenst in het kader van de verbetering van de consumentenverzorging.
- In de basis is het wenselijk om invulling te geven aan het complementaire supermarktaanbod door vestiging van een discountsupermarkt, die de aantrekkingskracht van het centrum in het noorden van Oosterhout kan verbeteren. De markttechnische mogelijkheden daartoe zijn echter afhankelijk van andere supermarktontwikkelingen in Oosterhout. De prioriteit moet echter liggen bij Arkendonk in plaats van solitair. Bij versterking van het supermarktaanbod in Arkendonk is een goede ruimtelijk-functionele aansluiting op de routing en de structuur van het bestaande winkelcentrum cruciaal.
- Het wijkwinkelcentrum Arkendonk kent een verouderde opbouw en een sobere openbare ruimte. Het is daarom wenselijk te investeren in de presentatie en uitstraling (facelift) van het wijkwinkelcentrum, de omliggende bebouwing (panden van voormalige zwembad, bibliotheek en kerk) en de openbare ruimte.

Zuiderhout

- Het wijkwinkelcentrum Zuiderhout heeft een belangrijke verzorgingsfunctie voor het zuidelijke deel van Oosterhout en Teteringen, waarbij de nadruk ligt op het dagelijkse aanbod. Gestreefd wordt om deze positie in de toekomst te behouden en waar mogelijk te versterken. Substantiële uitbreiding van het winkelcentrum is niet gewenst vanwege de positie ten opzichte van de binnenstad. Kleinschalige uitbreiding van bestaande winkels ten behoeve van het serviceniveau en de kwaliteit van het aanbod zijn wel mogelijk

om goed te kunnen inspelen op de veranderende wensen van de consumenten.

- Indien er zich kansen voordoen om de aansluiting van de Lidl op het winkelcentrum te verbeteren, dan is het zeer wenselijk deze te benutten. In dit winkelcentrum is gebleken dat nabijheid niet gelijk staat aan ruimtelijk-functionele clustering.

2.2.3 Supermarktcentra en solitaire supermarkten

Oosterhout kent een groot aantal solitaire supermarkten of supermarktcentra. Voor deze centra gelden de volgende richtlijnen:

- Er worden geen nieuwe solitaire supermarkten toegevoegd aan de huidige detailhandelsstructuur, omdat dit niet zal leiden tot een meerwaarde voor deze structuur. Een beperkte modernisering van bestaande supermarkten kan worden toegestaan.
- Indien supermarkten verplaatsingswensen hebben zullen deze afgewogen worden op basis van de bijdrage die geleverd wordt aan de versterking van de duurzame hoofdstructuur (binnenstad, Arkendonk en Zuiderhout).

Uitgangspunten supermarktcentrum en solitaire supermarkten

- Een solitaire grootschalige supermarkt (800 - 1.500 m² vwo) met een relatief groot verzorgingsgebied (wijkoverstijgende functie). Puur gericht op boodschappen doen.
- Een goede bereikbaarheid en voldoende gratis parkeergelegenheid.
- Pure afhaalpunten of afhaalpunten aansluitend op de supermarkt zijn toegestaan. Andere internetwinkels met een showroom en/of afhaalbaarheid zijn niet toegestaan.
- Kernwoorden zijn: nabijheid, gemak en een schone, hele en veilige uitstraling.

Markkant

- De supermarkt Emté heeft een belangrijke verzorgingsfunctie voor het westen van Oosterhout. De supermarkt is modern van omvang en heeft een verzorgde uitstraling. Er zijn wel signalen van parkeerdruk. Het toekomstperspectief is goed.
- Gezien de woningbouwontwikkeling aan deze zijde van de stad wordt een beperkte modernisering van de supermarkt naar 1.117 m² vwo toegestaan. Op deze manier kan deze supermarkt haar verzorgingsfunctie behouden. Aandachtspunt is de parkeerdruk, die met de uitbreiding niet minder zal worden.
- Uitbreiding van het winkelaanbod, het toevoegen van nieuwe supermarkten of andere aanvullende functies is niet wenselijk, omdat dit negatieve effecten zal hebben op de ontwikkeling van de twee wijkwinkelcentra en de binnenstad van Oosterhout.

Statendamweg

- De Statendamweg is een supermarktlocatie in de nabijheid van de binnenstad en het wijkwinkelcentrum Arkendonk. De Aldi-supermarkt is modern van omvang, heeft een verzorgde uitstraling en voldoende parkeergelegenheid. Het toekomstperspectief is goed.
- Een beperkte modernisering van de supermarkt naar 1.018 m² vwo wordt toegestaan.
- Circa 500 meter noordelijker staat het huidige bestemmingsplan (onherroepelijk) ook de ontwikkeling van een leisurecentrum toe met een supermarkt van omstreeks 3.000 m² bvo en leisurevoorzieningen (bioscoop). De beoogde invulling is supermarkt Netto-rama, die dan verplaatst van de Patrijslaan. Vooralsnog zijn er echter geen concrete verhuisplannen. Bij een daadwerkelijke verplaatsing van Nettorama is het zeer wenselijk de supermarktbe-

stemming aan de Patrijslaan te laten vervallen, met het oog op behoud van het toekomstperspectief van de andere winkelgebieden in de detailhandelsstructuur. Voor zover mogelijk is het zelfs gewenst de ontwikkeling van een extra supermarkt in Oosterhout in het geheel te verplaatsen naar de binnenstad of Arkendonk.

- Het toevoegen van andere (extra) nieuwe supermarkten of andere aanvullende functies is niet wenselijk. Een verdere ontwikkeling van de Statendamweg als winkellocatie zal negatieve effecten hebben op de ontwikkeling van het centrum van Oosterhout en mogelijk ook de twee wijkwinkelcentra.

Sint Antoniushof

- De supermarkt Nettorama is recentelijk hier gevestigd (verplaatsing vanaf Slotjes). Deze is modern van omvang, heeft een verzorgde uitstraling en voldoende parkeergelegenheid. Het toekomstperspectief is goed.
- Uitbreiding van het winkelaanbod, het toevoegen van nieuwe supermarkten of andere aanvullende functies is niet wenselijk, omdat dit negatieve effecten zal hebben op de ontwikkeling van de twee wijkwinkelcentra en de binnenstad van Oosterhout.

Bouwingcenter

- Het Bouwingcenter (Bouwingplein / Bouwingstraat) wordt gezien als een solitair supermarktcentrum (met enkele aanvullende winkels) in de binnenstad en niet als onderdeel van de hoofdwinkelstructuur van de binnenstad.
- Uitbreiding van de supermarkt en/of het winkelaanbod op die locatie is niet wenselijk. Verplaatsing van de supermarkt en het aanwezige winkelaanbod naar een plek in het kernwinkelgebied is ge-

wenst. De huidige locatie komt dan in aanmerking voor herontwikkeling.

2.2.4 PDV-cluster

Binnen Oosterhout is één PDV-cluster¹ aanwezig: woonboulevard De Meerstoel. Woonboulevard De Meerstoel functioneert voor een perifere locatie van deze omvang redelijk goed, mede door de aanwezigheid van de (branchevreemde) Action. Het in omvang beperkte aanbod, de vele filiaalbedrijven, de beperkte regionale trekkracht en de enigszins verouderde uitstraling zijn een risicofactor voor de toekomst. Positief is dat de locatie wordt uitgebreid door verplaatsing van Praxis en geïnvesteerd wordt in een verbetering van de bereikbaarheid.

Uitgangspunten PDV-cluster

- Perifere detailhandel gericht op doelgerichte en laagfrequente aankopen.
- Vestigingslocatie voor traditionele PDV-winkels (woonbranche, bouwmarkten, doe-het-zelfzaken en tuincentra) en winkels die door volumineuze karakter van de gevoerde artikelen en/of aard en schaal van de zaak niet of zeer moeilijk inpasbaar zijn in of aan de rand van bestaande winkelcentra (minimum is 1.000 m² bvo).
- Aanbod is complementair aan andere winkelgebieden.
- Geen ruimte voor winkelaanbod in de branches dagelijks en mode & luxe.
- Verkoop van branchevreemde producten op maximaal 10% van het winkelvloeroppervlak.
- Een ondergeschikte horeca-vestiging is toegestaan.

¹ Detailhandelsconcentratie van perifere detailhandelsvestigingen, waar (grootschalige) winkels gevestigd zijn, veelal in de branches tuincentra, bouwmarkten, woninginrichting, keukens en sanitair.

- Accommodeer afhaalpunten en internetwinkels met een showroom (gericht op grootschalige artikelen en PDV-branches) en/of afhaalbaarheid als ruimtelijk verschijnsel van het winkelen via internet.
- Goede bereikbaarheid en voldoende gratis parkeergelegenheid.
- Kernwoorden zijn: gemak, comfort, dichtbij.

De Meerstoel

- De Meerstoel zal ook in de toekomst de enige PDV-locatie vormen in Oosterhout. Nieuwe vestigingen (waaronder ook verplaatsingen) van grootschalige winkels binnen de traditionele PDV-branches (woonbranche, bouwmarkten, doe-het-zelfzaken en tuincentra) worden geaccommodeerd op of direct aansluitend aan de Meerstoel. Bij verplaatsing is het van belang de achter te laten detailhandelsbestemming te laten vervallen.
- Handhaven van de huidige bestemmingsplanregeling, waarbij detailhandel zich mag vestigen op de Meerstoel met uitzonder van: food, traditionele warenhuizen, juweliers en mode. Detailhandel moet hierbij een minimale afmeting hebben van 1.000 m² bvo.
- Bij concrete initiatieven van grootschalige nieuwvestigings of verplaatsers in de branches 'in en om huis' (Locatus-branches² plant en dier, bruin- en witgoed, auto en fiets) kunnen de brancheringmogelijkheden verbreed worden, mits dit geen negatieve / kannibaliserende effecten voor andere winkelgebieden met zich meebrengt. Bij verplaatsing is het van belang de achter te laten detailhandelsbestemming te laten vervallen.

² Zie bijlage 5 voor branche-indeling Locatus

2.2.5 Overige detailhandel

De Slotjes (Tempeliersstraat)

- Winkelstrip 'De Slotjes' wordt tot het verspreide aanbod gerekend. De winkelstrip heeft een beperkte meerwaarde voor de detailhandelsstructuur.
- Door de gemeente zal daardoor geen actieve bijdrage worden geleverd in relatie tot deze winkelstrip. Transformatie van winkelaanbod naar andere functies in De Slotjes wordt ondersteund.
- Indien een locatie langer dan drie jaar niet in gebruik is als commercieel verkooppunt dan bestaat de mogelijkheid de bestemming detailhandel te laten vervallen.

Loevensteinlaan

- Het toekomstperspectief van deze supermarktlocatie / winkelstrip als winkelomgeving is onvoldoende. De supermarkt (Aldi) heeft een beperkte omvang en de gehele strip heeft een verouderde uitstraling, waardoor de locatie naar verwachting in de toekomst niet in staat zal zijn voldoende koopkracht aan zich te binden.
- Kwantitatieve uitbreiding van de locatie wordt niet toegestaan, omdat die zal leiden tot omzetzakking bij de winkels binnen de overige winkelgebieden. De supermarkt heeft een beperkte meerwaarde voor de detailhandelsstructuur.
- Door de gemeente zal daardoor geen actieve bijdrage worden geleverd in relatie tot deze winkelstrip. Bij vertrek van de Aldi wordt aangeraden de supermarktbestemming te laten vervallen. Transformatie van winkelaanbod naar andere functies wordt ondersteund.

- Indien een locatie langer dan drie jaar niet in gebruik is als commercieel verkooppunt dan bestaat de mogelijkheid de bestemming detailhandel te laten vervallen.

Patrijslaan

- Het toekomstperspectief van deze supermarktlocatie (Nettorama) is onvoldoende door de beperkte omvang van de supermarkt en de verouderde uitstraling.
- De supermarkt Nettorama wordt beoogd te verplaatsen naar het leisurecentre aan de Statendamweg. Indien deze verplaatsing wordt uitgevoerd is het zeer wenselijk de supermarktbestemming hier te laten vervallen, met het oog op behoud van het toekomstperspectief van de andere winkelgebieden in de detailhandelsstructuur. Verplaatsing van de supermarkt naar Arkendonk of de binnenstad heeft overigens de voorkeur boven verplaatsing naar de Statendamweg.

Overig

- Verspreid binnen Oosterhout zijn diverse solitaire bouwmarkten en tuincentra gevestigd. Deze vervullen hun eigen (doelgerichte) rol in de detailhandelsstructuur. Het toekomstperspectief van deze winkels is goed. Eventuele verplaatsingen van dergelijke winkels worden geacommodeerd op de Meerstoel. Bij verplaatsing is het van belang de achter te laten detailhandelsbestemming te laten vervallen.
- Transformatie van het overige verspreide winkelaanbod naar andere functies wordt ondersteund en waar mogelijk gestimuleerd. Indien een locatie langer dan drie jaar niet in gebruik is als commercieel verkooppunt dan bestaat de mogelijkheid de bestemming detailhandel te laten vervallen (zie ook Bijlage 4).

- Nieuwe vestiging van welke vorm van (perifere) detailhandel dan ook, is niet toegestaan buiten de winkelgebieden, op bedrijfsterreinen of op andere perifere / verspreide locaties. Uitzondering daarop is detailhandel in de ABC-branche (auto's, boten, caravans), in (zeer) volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden en kachels, grafzerken, (paarden)trailers, aanhangwagens, etc. en in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen.

2.2.6 Bijzondere vormen van detailhandel

Bijzondere vormen van detailhandel kunnen de detailhandelsstructuur aanvullen, maar ook aantasten. In het beleid ten aanzien van bijzondere vormen van detailhandel staat de bescherming van de evenwichtige verzorgingsstructuur voorop, echter zonder welkom ondernemerschap te belemmeren. Handhaving op vormen die niet passend zijn binnen het beleid is gewenst.

Ambulante handel

In grotere winkelgebieden is er vaak sprake van kruisbestuiving tussen warenmarkt en reguliere detailhandel en werkt de fysieke nabijheid versterkend. Een sterke warenmarkt kan dan ook de attractiviteit van een winkelgebied vergroten. Vanuit het oogpunt van beleving en verrassing biedt ambulante handel kansen voor het aantrekken van toeristen en recreanten. Op in buurten en kernen waar (bijna) geen dagelijkse detailhandelsvoorzieningen zijn is ambulante handel een kans om de leefbaarheid te waarborgen. In winkelgebieden waar wel dagelijks winkelaanbod aanwezig is kan ambulante handel concurrerend zijn aan het bestaande aanbod.

- In de binnenstad heeft de zaterdagmarkt de potentie bij te dragen aan een bruisende binnenstad en het versterken van de regiopositie van de stad. Het behouden van de weekmarkt in de binnenstad heeft prioriteit. Op de locatie van deze markt wordt ingegaan in de Binnenstadsvisie. Met het oog op belevingswaarde zijn (incidentele) streekgerichte, thematische of seizoensgerichte aanvullingen op het reguliere marktaanbod een kans.
- In Zuiderhout heeft de weekmarkt een beperkte meerwaarde voor het winkelcentrum. De markt is klein van omvang, wordt niet hoog gewaardeerd door bezoekers, er is een beperkte mate van combinatiebezoek en sprake van concurrentie met het bestaande winkel-aanbod. Een evaluatie van de positie en invulling van de weekmarkt en afwegen van voortzetting versus kwaliteitsverbetering is gewenst.
- Het is wenselijk om het huidige standplaatsenbeleid te wijzigen. Uitgangspunt daarvoor is dat met het oog op bescherming van de verzorgingsstructuur en versterking van de boodschappenstructuur terughoudender zal worden omgesprongen met het afgeven van vergunningen dan nu het geval is. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt tussen de binnenstad, de wijken van Oosterhout stad en de kerkdorpen. In de wijken worden (enkele)standplaatsen uitsluitend toegestaan in of aansluitend op bestaande winkelgebieden. In de binnenstad is er meer vrijheid voor standplaatshouders vanuit het oog van 'proeftuin'. In de kernen Den Hout, Oosteind en Dorst kan ambulante handel (standplaatsen, SRV-wagen) een aanvulling op het aanbod vormen en bijdragen aan het in stand houden van de leefbaarheid.

Verkoop vanuit huis

Detailhandel vanuit huis is volgens de zuivere definitie van detailhandel ongewenst, omdat dit de bestaande structuur kan aantasten, kan leiden tot precedentwerking, zorgt voor verdere verspreiding van het winkel-aanbod en ongewenste verkeersbewegingen oproept. Dit geldt dus ook voor internetwinkels / webwinkels die gerund worden met een showroom en/of afhaalbaarheid vanuit huis (zie ook hierna onder paragraaf 'Internetwinkels en afhaalpunten'.

Boerderijverkoop

Het behoud van agrarische activiteiten op het platteland is uit oogpunt van werkgelegenheid en landschapsbeheer een essentieel element. De reguliere bedrijfsvoering is niet altijd voldoende om te voorzien in een economisch renderend bedrijf. Naast de reguliere bedrijfsvoering wordt dan ook naar alternatieve (neven)inkomstenbronnen gezocht, zoals de verkoop van en producten rechtstreeks aan consumenten en/of recreatie (kano-, fietsverhuur, overnachtingen, etc.).

Als het gaat om de verkoop van producten is de streekgebondenheid een belangrijk onderscheidend element voor de boerderijverkoop ten opzichte van supermarkten en speciaalzaken. Verkoop bij de boer kan op deze manier positief bijdragen aan de aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van het platteland. Uitgangspunt in het detailhandelsbeleid is dat deze verkoop geen verstoring effect mag hebben op de detailhandelsstructuur en daarmee geen concurrentie mag zijn voor de winkelgebieden.

Voorwaarden voor verkoop bij de boer zijn:

- Er worden hoofdzakelijk eigen producten verkocht.
- De verkoop is ondergeschikt aan de reguliere agrarische bedrijfsvoering en activiteiten.
- De ruimte waar de verkoop plaatsvindt is kleinschalig, maximaal 100 m² vvo.

Internetwinkels en afhaalpunten

- Internetwinkels / webwinkels met een showroom en/of afhaalbaarheid worden beschouwd als detailhandel en zijn enkel toegestaan in bestaande winkelgebieden.
- Pure internetafhaalpunten (zonder showroom) zijn bij voorkeur gevestigd in of aansluitend op bestaande winkelgebieden of op goed bereikbare locaties aan invalswegen, waar zich reeds voorzieningen gericht op de reiziger bevinden (zoals tankstations, transferia of andere trafficlocaties). Afhaalpunten worden zo mogelijk ook geconcentreerd. Echte solitaire afhaalpunten worden, vanuit het oogpunt van een optimale consumentenverzorging en een concentratie van voorzieningen, in het beleid niet toegestaan.
- Zodra bij internetafhaalpunten sprake is van verkoop ter plaatse, showroom en/of anderszins uitstalling van artikelen, wordt de vestiging opgevat als detailhandel. Er geldt dan hetzelfde beleid als voor alle vormen van detailhandel.

Overig

- *Detailhandel op bedrijfslocaties, instellingen en sportvoorzieningen:* Dit betreft winkelaanbod in bijvoorbeeld ziekenhuizen, scholen, sportaccommodaties, ouderen- en verzorgingstehuizen. De invulling moet rechtstreeks verband houden met de hoofdvastheid van het bedrijf of passen bij de functie / hoofdvastheid van de voorziening

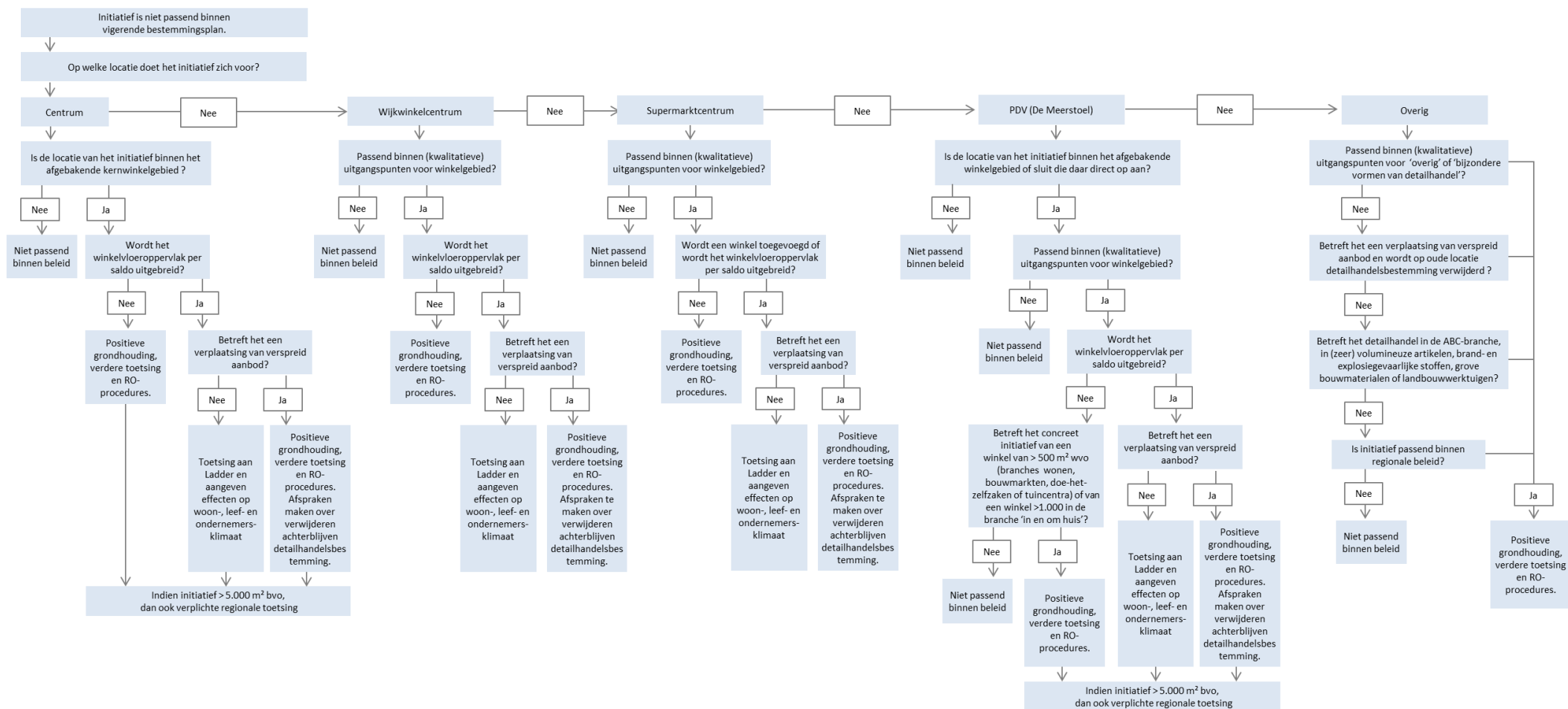
en daaraan ondergeschikt zijn. Het winkelaanbod mag niet verstorend werken voor de detailhandelsstructuur en dient gericht te zijn op de 'eigen' doelgroep. Om te borgen dat sprake is van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, is de algemene richtlijn dat de oppervlakte van het winkeldeel niet meer mag bedragen dan 10% van de vloeroppervlakte van de gebouwen met een maximum totale van 100 m² vvo.

- *Groothandelsbedrijven:* Rechtstreekse verkoop van groothandelsbedrijven aan consumenten is niet toegestaan.
- *Detailhandel bij tankstations:* Voor de winkels bij motorbrandstofverkooppunten wordt uitgegaan van een beperkte omvang (max. 50 m² vvo). Daarnaast dient het assortiment primair gericht te zijn op automobilisten.

2.3 Toetsingskader

De visie op de detailhandelsstructuur en de uitgangspunten per winkelgebied dienen als toetsingskader bij het beoordelen van nieuwe detailhandelsinitiatieven, die niet passen in een vigerend bestemmingsplan. De initiële toetsingscriteria zijn daartoe vertaald naar een stroomschema (figuur 2.2), dat snel inzichtelijk maakt onder welke voorwaarden een initiatief toelaatbaar is.

Figuur 2.2: Toetsingskader detailhandelsinitiatieven



3. UITVOERINGSPROGRAMMA

In deze visie is de toekomstig gewenste detailhandelsstructuur binnen de gemeente Oosterhout gegeven. Op basis van deze visie kunnen deelvisies worden uitgewerkt, ontwikkelingen worden ingezet, initiatieven worden getoetst en kan een planologische vertaling worden gemaakt naar de bestemmingsplannen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van uitvoering en organisatie daarvan.

Terugdringen overaanbod en plancapaciteit

Uitgangspunt van de visie is dat detailhandel geconcentreerd dient te worden op kansrijke locaties in de structuur. Als gevolg van meerdere trends zullen er naar de toekomst toe minder winkels nodig zijn. Dat vereist:

- terughoudendheid met het toestaan van nieuwe detailhandel, zeker buiten bestaande winkelgebieden;
- actief beleid om detailhandel en plancapaciteit op niet kansrijke plekken en verspreide locaties terug te dringen.

Reductie van winkelvloeroppervlak kan deels plaatsvinden door verplaatsingen van verspreid winkelaanbod naar de toekomstrijke winkelgebieden binnen de detailhandelsstructuur en de achterblijvende meters uit de markt te halen. Effectiever is echter een grotere slag te maken op één of enkele locaties, bijvoorbeeld door in de binnenstad een herontwikkeling naar een nieuwe functie (kostendrager) te koppelen aan de vermindering van winkelometers. Investerings en samenwerking van eigenaren, gemeente en ondernemers zijn noodzakelijk om dit voor elkaar te krijgen.

Rol overheid

De voornaamste rol van de overheid is om de juridisch-planologische plancapaciteit (in bestemmingsplannen) terug te dringen. Dat kan door functies weg te bestemmen met gebruikmaking van het creëren van voorzienbaarheid (waardoor planschade wordt voorkomen). Van voorzienbaarheid is sprake als een redelijk denkend en handelend koper redelijkerwijs op het moment van de aankoop had kunnen weten dat er een voor het betreffende perceel c.q. pand een schadeveroorzakend (ruimtelijk) besluit genomen zou worden. Dus bijvoorbeeld een bestemmingsplan waarin bepaalde functies wegbestemd worden. Om dit te creëren moet er beleid opgesteld en gepubliceerd zijn op dat specifieke onderdeel (bijvoorbeeld wegbestemmen van functies). Een meer vergaande mogelijkheid is geboden in de Crisis- en Herstelwet. Hierin is de mogelijkheid gecreëerd om bij vaststelling van een bestemmingsplan te besluiten dat geen recht op planschade bestaat bij het vervallen van planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden die ten minste drie jaar ongebruikt zijn gebleven. In de Omgevingswet wordt deze mogelijkheden nader uitgewerkt en geformaliseerd. Ook de wijze van wegbestemmen kan van invloed zijn op de (omvang van de) planschade. De mogelijkheden zijn nader weergegeven in bijlage 4.

Daarnaast heeft de overheid een belangrijke rol in het samenbrengen en faciliteren van eigenaren die bereid zijn om detailhandelsmeters fysiek uit de markt te nemen of ondernemers die wensen te verplaatsen van een verspreide locatie naar een winkelgebied. Dat betekent bijvoorbeeld medewerking verlenen aan een bestemmingsplanwijziging of het toestaan van een nieuwe functie, maar ook bijvoorbeeld flexibel omgaan met regelgeving of mee investeren in openbare ruimte. Dit om te voldoen aan de vestigingsvoorwaarden van nieuwe ondernemers.

Wat de openbare ruimte betreft liggen er in ieder geval in alle vier de winkelcentra opgaven voor de gemeente, niet alleen met het oog op het functioneren van de detailhandel, maar ook met het oog op bijv. klimaatbeheersing en wateropgave.

Samenwerking en gezamenlijke acties

Een sterke publiek-private samenwerking is een voorwaarde voor toekomstbestendige winkelgebieden. Met name in de vier winkelcentra in Oosterhout is dat relevant.

- In de binnenstad wordt via het Uitvoeringsprogramma Bruisende Binnenstad en introductie van binnenstadsmanagement invulling aangegeven aan de (door)ontwikkeling van professionele samenwerking tussen private partijen onderling en met gemeente.
- In de andere drie winkelgebieden zijn de lijntjes tussen ondernemers en vastgoedeigenaar/eigenaren veelal kort, maar is het overleg niet geformaliseerd. De mate waarin ondernemers en eigenaren samenwerken verschilt sterk per winkelgebied. Voor de toekomstbestendigheid van de winkelgebieden is een actieve (professionele) samenwerking aan te raden op het gebied van marketing / promotie, organisatie van evenementen, centrummanagement, acquisitie en aanpak van leegstand.
- Vanuit de winkelgebieden leeft daarnaast de wens tot meer overleg/contact met gemeente (naast het 3-jaarlijkse OBO/MKB-overleg) met het oog op afstemming en opvolging van afspraken over verantwoordelijkheden (bijv. t.a.v. onderhoud van openbare ruimte). Het is wenselijk deze samenwerking tegen het licht te houden, maar vereist commitment vanuit alle betrokken partijen.
- Daarnaast is er vanuit enkele winkelcentra behoefte om structureler contact te hebben met (ondernemersverenigingen van) andere win-

kelgebieden. Bijvoorbeeld vanuit de Meerstoel is er de wens tot een samenwerking met de binnenstad.

Binnenstad

De benodigde acties in de binnenstad zijn uitgewerkt in de Binnenstadsvisie.

Zuiderhout

In Zuiderhout is er sprake van een informele, maar actieve samenwerking tussen Winkeliersvereniging Zuiderhout en de eigenaar van het winkelcentrum. De Winkeliersvereniging organiseert gezamenlijk evenementen en doet aan promotie. De eigenaar is zeer betrokken bij ondernemers en hun bedrijfsvoering en actief qua leegstands-aanpak.

Vanuit ondernemers en eigenaar bestaat de wens tot meer samenwerking en overleg met gemeente. Er zijn zorgen over de toekomst van het winkelcentrum. Toenemende mobiliteit van consumenten, focus op gemak en functioneel gebruik, internetwinkelen en vergrijzing van inwoners en zelfstandige ondernemers zijn ook aandachtspunten. Met het oog daarop is het aan te raden een integrale visie op toekomst van het wijkwinkelcentrum te maken met eigenaar, ondernemers en gemeente gezamenlijk. Onderwerpen zijn de optimaliseringsmogelijkheden van het centrum (routing, parkeermogelijkheden, toekomstpositie weekmarkt, interne inrichting openbare ruimte) versus scenario's bij een afname van het toekomstperspectief van het winkelcentrum.

Arkendonk

In Arkendonk wordt door ondernemers enkele jaarlijkse evenementen en collectieve promotie georganiseerd. De samenwerking met eigena-

ren (VVE) is goed, maar niet geformaliseerd. Met het oog op de toekomstbestendigheid van het winkelgebied is het aan te raden de onderlinge samenwerking eventueel te formaliseren, bijvoorbeeld door de invoering van een ondernemersfonds / 'bedrijfsinvesteringszone' (BIZ), dat de mogelijkheid biedt aan collectieven van ondernemers en vastgoedeigenaren om in het betreffende winkelgebied te investeren.

Er bestaan plannen om de panden van de voormalige zwembad, kerk en bibliotheek, die grenzen aan het winkelcentrum, te herontwikkelen. Het uitwerken van een gezamenlijke integrale visie op de toekomst van het wijkwinkelcentrum met eigenaren (VVE), ondernemers, gemeente en ontwikkelende partijen. Met name de ruimtelijk-functionele structuur van het winkelcentrum / routing, aanpak uitstraling van het bestaande winkelcentrum, parkeermogelijkheden en inrichting van openbare ruimte zijn onderwerpen.

Meerstoel

In de Meerstoel wordt door ondernemers onderling beperkt samengewerkt. Er vinden geen collectieve promoties plaats. Dit komt grotendeels doordat het enkel ketenbedrijven betreft. Er is informeel contact tussen ondernemers en eigenaar, maar geen actieve samenwerking. Met het oog op de toekomstbestendigheid van het winkelgebied is een versteviging van de onderlinge samenwerking gewenst.

Door de eigenaar wordt momenteel in het winkelgebied geïnvesteerd (Praxis en nieuw entreegebied). Vanuit ondernemers en eigenaar bestaat de wens om het winkelgebied op de gemeentelijke bewegwijzingsborden aan te geven.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1. ANALYSE

1.1 Demografie

- In de gemeente Oosterhout zijn huishoudens met kinderen sterk vertegenwoordigd. De binnenstad daarentegen huisvest voornamelijk alleenstaanden. Dat is overeenkomstig het landelijke beeld.
- In de gehele gemeente en ook in de binnenstad zal het aandeel ouderen (65+) in de toekomst verder toenemen.
- De bevolking in de gemeente Oosterhout kent een lichte groei tot 2020. In de periode tussen 2020 en 2030 zal het inwonersaantal redelijkerwijs stabiliseren. Dit vertaalt zich naar een kleine groei in de vraag naar detailhandelsaanbod.

1.2 Detailhandelsstructuur Gemeente Oosterhout

Detailhandelsstructuur en verzorgingsfunctie

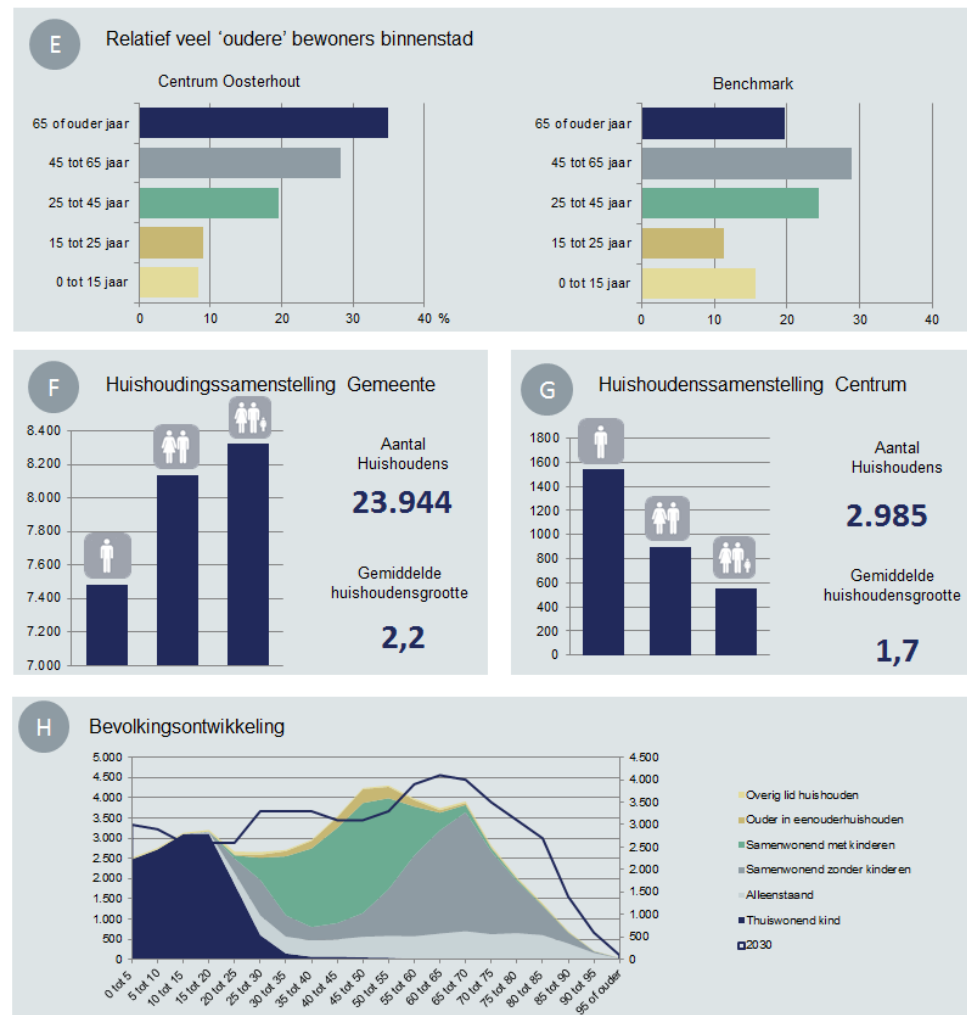
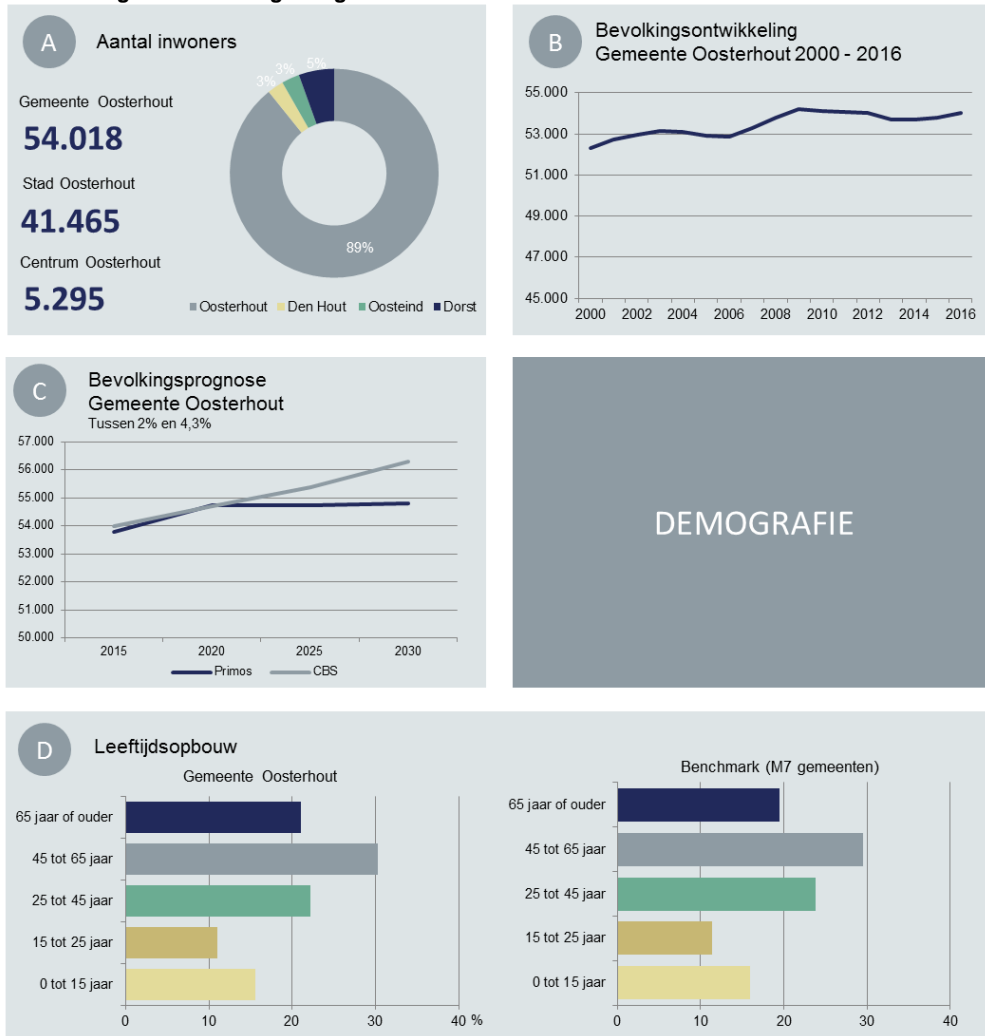
Oosterhout heeft voornamelijk een lokale verzorgingsfunctie en in beperkte mate een (sub)regionaal-verzorgende functie. Qua koopkrachtbinding in de dagelijkse artikelensector neemt het aanbod in Oosterhout (binnenstad en beide wijkcentra) een sterke positie in, ook wat betreft de verzorgingsfunctie voor de omliggende kerkdorpen. In de sector niet-dagelijkse artikelen overstijgt de verzorgingsfunctie de gemeente, alhoewel de koopkrachtbinding en –toevloeiing al enkele jaren onder druk staat. Oosterhout kent een hiërarchisch opgebouwde winkelstructuur:

- De binnenstad, met vooral een rol op het gebied van het recreatieve winkelen, staat aan de top van de hiërarchie. Het centrum is gericht op de inwoners van de gemeente Oosterhout en de omliggende gemeenten (voornamelijk Drimmelen, Dongen en Geertruidenberg) en in beperkte mate Breda.
- Ondergeschikt aan de binnenstad zijn de wijkwinkelcentra. Arken-donk vervult deze rol in Oosterhout-Noord. In Oosterhout-Zuid wordt die rol opgepakt door wijkwinkelcentrum Zuiderhout. Beide centra hebben een verzorgingsfunctie voor de omliggende wijken.
- De derde laag wordt ingevuld door solitaire supermarkten en supermarktcentra: Emte Markkant, Aldi Statendamweg, Nettorama Sint Antoniushof, Aldi Loevensteinlaan en Nettorama Patrijslaan.
- De PDV-locatie 'De Meerstoel' maakt ook onderdeel uit van de detailhandelsstructuur van Oosterhout. De Meerstoel is de enige woonboulevard in de Amerstreek, maar vervult een beperkte regionale functie als gevolg van de grote aantrekkingskracht van Woonboulevard Breda XXL.
- Daarnaast is er nog de verspreide overige bewinkeling. In de gemeente Oosterhout heeft dit aanbod een relatief grote omvang, bijna overeenkomstig aan het totale aanbod in het centrum. Ook winkelstrip De Slotjes aan de Tempeliersstraat wordt tot verspreide bewinkeling gerekend.

Huidig detailhandelsaanbod en leegstand

Aan de hand van de meest recente gegevens van Locatus, reeds bestaande onderzoeksgegevens over detailhandel in de Amerstreek en een rondgang langs de verschillende winkelgebieden is het huidige detailhandelsaanbod in beeld gebracht (zie figuren ...). De belangrijkste conclusies daaruit zijn:

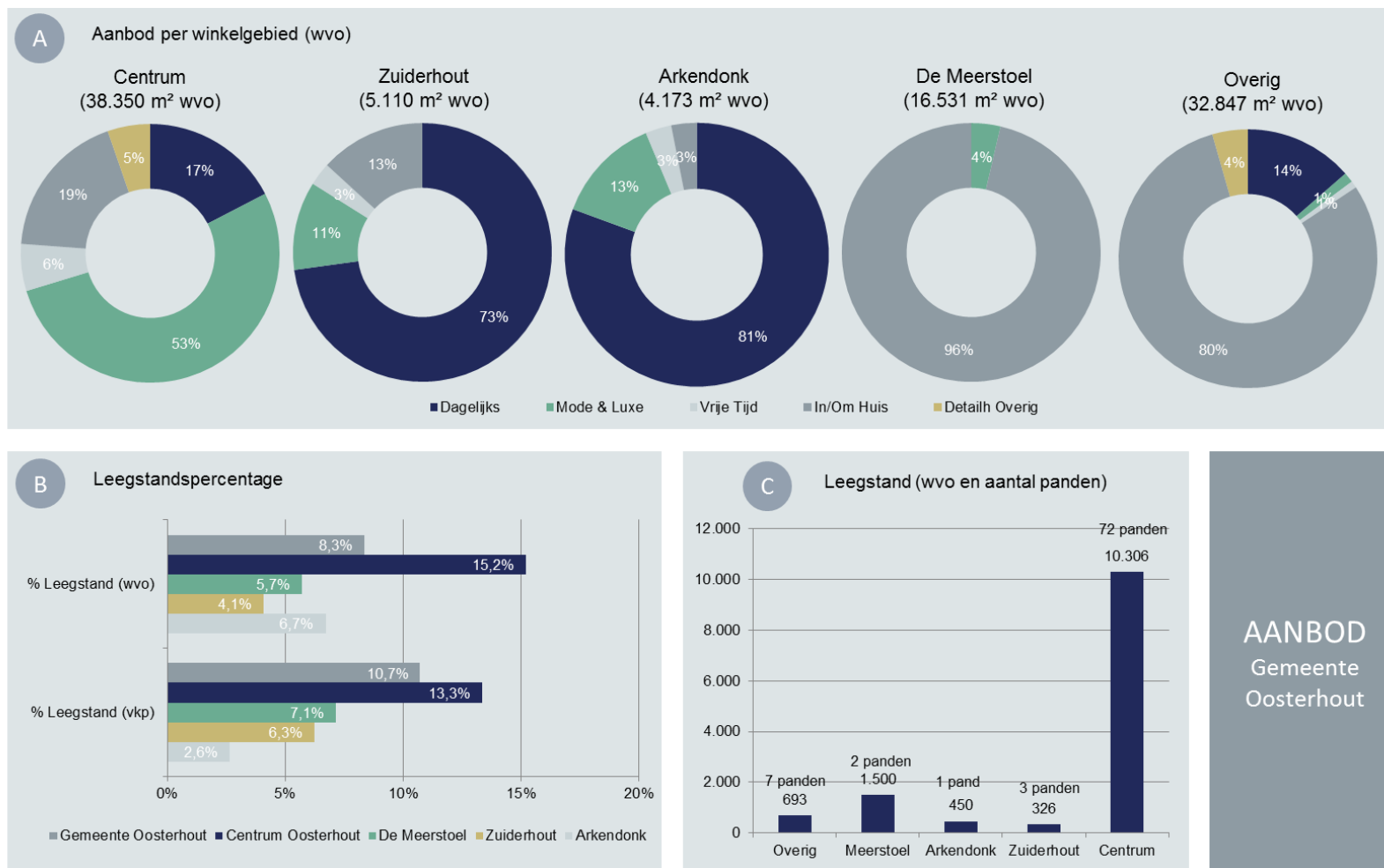
Figuur B1: Demografie gemeente Oosterhout en binnenstad



- Het aanbod aan winkels en voorzieningen binnen de winkelgebieden in Oosterhout is sterk verbonden aan de verzorgingsfunctie van de betreffende gebieden. Zo kennen de wijkwinkelcentra een ruim aanbod aan dagelijkse artikelen, terwijl de woonboulevard met name aanbod heeft gericht op in/om huis en de binnenstad een groot recreatief aanbod heeft.
- Het centrum vormt het recreatief winkelgebied van de gemeente en heeft daardoor een uitgebreid aanbod aan recreatieve winkelbranches (voornamelijk mode & luxeartikelen). Het dagelijkse aanbod, wat fungeert als een belangrijke motor voor het winkelgebied, is in vergelijking met de referentiecentra beperkt van omvang. Het gemeentelijke aanbod aan leisure (horeca, cultuur en ontspanning) is sterk geconcentreerd aanwezig in het centrum. Dit aanbod is iets omvangrijker aanbod in vergelijking met de overige gemeenten uit de M7. De dienstverlenende sector is sterk verspreid over het centrum aanwezig en in de afgelopen jaren afgenomen.
- Beide wijkwinkelcentra (Arkendonk en Zuiderhout) hebben een uitgebreid en divers aanbod qua omvang en branchering, waarbij de dagelijkse sector wordt aangevuld met enkele niet-dagelijkse artikelenwinkels, horecagelegenheden en maatschappelijke functies.
- De woonboulevard De Meerstoel heeft een beperkt aanbod in omvang in vergelijking met andere woonboulevards. Qua formules is het aanbod vrij gemiddeld met vrijwel alleen ketenbedrijven. Daarnaast heeft de Meerstoel een groot concurrentieveld door de omliggende woonboulevards (o.a. Breda XXL en Woonboulevard Waalwijk).
- De totale leegstand in de gemeente Oosterhout ligt hoger dan het landelijke gemiddelde (gemeente Oosterhout: 10,7% van de verkooppunten en 8,3% van het winkelvloeroppervlak; landelijke percentages: 7,3% van de verkooppunten en 7,8% van het winkelvloeroppervlak)³. De leegstand is het grootste in het centrum van Oosterhout en is de afgelopen jaren zeer sterk toegenomen. Binnen de overige winkelgebieden en voor verspreide bewinkeling ligt het percentage onder het landelijke gemiddelde. Dit is overeenkomstig met de landelijke trends die laten zien dat de positie en aantrekkingskracht van de wijkwinkelcentra zich de afgelopen jaren heeft versterkt. Uit de vergelijking met de overige M7-gemeenten is te concluderen dat deze plaatsen een overeenkomstige groei van leegstand en afname van bezoekers waarnemen.
- Als gevolg van de hoge leegstand en de verdere verwachte toename van internetbestedingen in de niet-dagelijkse sector is er in de gehele gemeente tot aan 2030 naar verwachting een overaanbod van ca. 7.500 tot 10.500 m² winkelvloeroppervlak. In de binnenstad bedraagt het overaanbod naar verwachting ca. 5.500 tot 8.000 m² winkelvloeroppervlak. De bijbehorende berekening is opgenomen in bijlage 3.

³ Het leegstandspercentage wordt als volgt berekend: binnen de categorie 'Leegstand' is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte per groep te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. Voor het aantal leegstaande panden is de verhouding detailhandel niet-detailhandel dus 1:1 en voor het oppervlakte leegstaande panden is de verhouding detailhandel - niet-detailhandel 2:1.

Figuur B2: Winkelaanbod gemeente Oosterhout



Toekomstperspectief per winkelgebied

In een paspoort per winkelgebied wordt aan de hand van de kernkwaliteiten en aandachtspunten het toekomstperspectief per winkelgebied inzichtelijk gemaakt. In de paspoorten wordt ingegaan op de volgende aspecten: ligging, verzorgingsgebied, kwaliteit aanbod, functiemenging, leegstand, bereikbaarheid en parkeren, omgevingskwaliteit. Voor de binnenstad is een afzonderlijke analyse gemaakt in de Binnenstadsvisie, waarvan de belangrijkste conclusies hier zijn opgenomen.

Binnenstad

- De binnenstad van Oosterhout bestaat uit een overdekt winkelcentrum (Arendshof 1 en 2) en uit 'reguliere' winkelstraten die van oudsher deze functie hebben. Ten zuidwesten van het Arendshof is nog het overdekte winkelcentrum Bouwlingcenter gelegen, waarin supermarkt Jumbo gehuisvest is. Door de hoge mate van leegstand en de zwakke verbinding met het kernwinkelgebied functioneert het Bouwlingcenter echter meer als solitair supermarktcentrum (met enkele aanvullende winkels) en is het toekomstperspectief als onderdeel van de hoofdwinkelstructuur matig. Het totale kernwinkelgebied is relatief langgerekt.
- Het totale aanbod in de dagelijkse sector is relatief beperkt in het centrum wanneer dit wordt vergeleken met plaatsen met een zelfde inwonertal. De M7-gemeenten laten echter een overeenkomstig beeld zien. Wat betreft niet-dagelijkse winkels heeft het centrum van Oosterhout een uitgebreid aanbod (circa 32.000 m² wvo), waarbij grote verschillen zijn tussen de verschillende hoofdbranches.
- Het aantal leegstaande winkelpanden is in de periode 2010-2016 exponentieel toegenomen. Van 11 panden (1.852 m² wvo) in 2010 tot 72 panden (10.306 m² wvo) in 2016. De leegstandspercentages

gebaseerd op winkelvloeroppervlak en verkooppunten liggen daarvoor ver boven het landelijke gemiddelde (centrum Oosterhout: 13,3% van verkooppunten en 15,2% van winkelvloeroppervlak; landelijke percentages: 7,3% van verkooppunten en 7,8% van winkelvloeroppervlak). In centrumgebieden van de M7-gemeenten is een overeenkomstig beeld te zien.

- Bezoekersaantallen zijn in Oosterhout tussen 2008 en 2015 sterk gedaald. Het afgelopen jaar lijkt het aantal bezoekers zich te stabiliseren. De afname van bezoekers kan slechts voor een deel verbonden worden aan de landelijke trend waarbij consumenten steeds meer producten online aanschaffen. Anderzijds ondervindt Oosterhout sterke concurrentie van omliggende winkelgebieden, waaronder Breda, die beter aansluiting vinden bij de huidige trends en ontwikkelingen. Deze trends hebben onder andere betrekking op schaalvergroting en beleving (historische binnenstad). Gemiddeld wordt minder tijd besteed aan recreatief winkelen en de consument is kritischer. De consument bezoekt steeds vaker grotere winkels en winkelcentra door het gemak van de ruime keus. Ook kiezen consumenten voor winkelgebieden waar ook andere voorzieningen zijn, zoals horeca, cultuur en evenementen.
- In relatie tot vraag en aanbod, veranderend consumentengedrag en haar concurrentiepositie heeft de Oosterhoutse binnenstad als regionaal recreatief centrum een redelijk perspectief. De consument kiest al in mindere mate voor Oosterhout wat betreft recreatief winkelen en dit zal in de toekomst niet verbeteren. Het toekomstperspectief van de binnenstad als primair winkelgebied binnen de lokale verzorgingsstructuur is wel goed. De winkels in de dagelijkse sector winnen daardoor aan belang in het behouden van de aantrekkingskracht van het centrum.

- De hoge mate van leegstand zorgt ervoor dat de binnenstad van Oosterhout (als middelgrote stad) onder druk is komen te staan en met andere (grotere) plaatsen zoals Breda concurreert om dezelfde consument. In de komende jaren zal de groei van het aantal inwoners de verwachte daling in de bestedingen (als gevolg van internetwinkelen) daarbij niet kunnen compenseren. Oosterhout zal daardoor de komende jaren verder onder druk komen te staan. Dit betekent dat een deel van de reeds bestaande leegstand in het centrum structureel van aard zal blijven en een reductie van winkelvloeroppervlak en compacter maken van de hoofdwinkelstructuur gewenst is.
- Door de afgenomen bezoekersaantallen, hoge mate van leegstand en het geschetste toekomstperspectief is er naar verwachting een overaanbod van ca. 5.500 tot 8.000 m² winkelvloeroppervlak in de binnenstad.

Overige winkelgebieden

De belangrijkste conclusies uit de paspoorten zijn:

- Door het ruime en gevarieerde aanbod, de combinatie van dagelijkse winkels (inclusief sterke supermarktformules), aangevuld met niet-dagelijks aanbod en horeca hebben de wijkwinkelcentra een sterke positie binnen de detailhandelsstructuur van Oosterhout. Het toekomstperspectief is goed, mits nieuwe ontwikkelingen (zoals toevoegingen, vergrotingen of verplaatsingen van supermarkten en andere voorzieningen) zich toespitsen op deze centra. Daarnaast is het noodzakelijk de uitstraling van de centra en omgevingskwaliteit aan te pakken. Voor Arkendonk is de voorgenomen herontwikkeling van de voormalige kerk en zwembad een kans.
- Verspreid over Oosterhout zijn er een aantal solitaire supermarkten / supermarktcentra aanwezig. Een deel daarvan beschikt ook in de

toekomst over voldoende eigen trekkracht. Dit betreft de moderne supermarkten met een verzorgde uitstraling, voldoende parkeergelegenheid en een moderne omvang (Markkant, Statendamweg en Sint Antoniusshof). Het perspectief voor het supermarktcentrum aan de Patrijsslaan en de Loevensteinlaan is daarentegen minder positief. De supermarkten hebben een beperkte omvang en een verouderde uitstraling, waardoor zij naar verwachting in de toekomst niet in staat zijn voldoende koopkracht aan zich te binden.

- Winkelstrip De Slotjes is voornamelijk gericht op de omliggende buurt. Door de beperkte omvang van de winkels, het ontbreken van een supermarkt, de lage tot gemiddelde kwaliteit van het aanbod en uitstraling van de winkelstrip is het toekomstperspectief als volwaardige detailhandelslocatie onvoldoende.
- Woonboulevard De Meerstoel functioneert voor een perifere locatie van deze omvang redelijk goed, mede door de aanwezigheid van de Action. Het in omvang beperkte aanbod, de vele filiaalbedrijven, de beperkte regionale trekkracht en de enigszins verouderde uitstraling zijn een risicofactor voor de toekomst. Positief is dat de locatie wordt uitgebreid door verplaatsing van Praxis en geïnvesteerd wordt in een verbetering van de bereikbaarheid.

Wijkwinkelcentrum: ARKENDONK



Hoofdprofiel



Aanvulling



Totale omvang

18 winkels
4.173 m² wvo

Kenmerken

Ligging	Noordelijke deel van Oosterhout
Verzorgingsgebied	Wijken Dommelbergen, Strijen, Leijzenakkers, centrum en de kern Oosteind

Beoordeling

Kwaliteit aanbod	++	Belangrijke trekkers (Jumbo 918 m ² wvo en Albert Heijn 1.567 m ² wvo) i.c.m. speciaalzaken, drogisterijen en apotheek, enkele niet-dagelijkse winkels en 5 horecazaken. Zeer compleet, maar weinig onderscheidende winkels. Wel goede mix van zelfstandigen en filiaalbedrijven. Discount supermarkt ontbreekt en Jumbo van beperkte omvang. Aanwezigheid andere publieksgerichte functies (wijkcentrum, zorgvoorzieningen).
Leegstand	+	Beperkte leegstand (1 pand, 450 m ² wvo)
Bereikbaarheid & Parkeren	+	Parkeren rondom, bereikbaarheid redelijk (via Dommelweg wel goed).
Omgevingskwaliteit en structuur	-	Verouderde uitstraling, naar 'binnen' gerichte opbouw van het winkelgebied (blinde gevels). Openbare ruimte is sober, maar verzorgd.
Kansen en bedreigingen		Kans is voorgenomen herontwikkeling van voormalige kerk, zwembad en bibliotheek i.c.m. pleintje in midden. Aandachtspunt is bevolkingskrimp, verdere toename van mobiliteit en internetwinkelen. Oudere bezoeker is ook kans.

Bijlagen

Wijkwinkelcentrum: ZUIDERHOUT



Hoofdprofiel



Aanvulling



Totale omvang

21 winkels
5.110 m² wvo

Kenmerken

Ligging	Zuidelijk deel van Oosterhout
Verzorgingsgebied	Wijken Oosterheide, Slotjes, West, Centrum en de kern Dorst

Beoordeling

Kwaliteit aanbod	+	Sterk en complementair supermarktaanbod (Jumbo 1.011 m ² wvo, Lidl 922 m ² wvo en Albert Heijn 1.189 m ² wvo) i.c.m. speciaalzaken, toko, drogist, apotheek, enkele niet-dagelijkse winkels en 3 horecazaken. Beperkt aanvullend versspeciaalaanbod. Goede mix van zelfstandigen en filiaalbedrijven. Geen aanvullende publieksgerichte functies, wel wordt boven centrum gewoond.
Leegstand	+	Beperkte leegstand (3 kleine panden, 326 m ² wvo)
Bereikbaarheid & Parkeren	+	Aanwezigheid van groot heringericht parkeerterrein, goed bereikbaar. Parkeerdruk aan zijde Lidl, beperkte parkeermogelijkheden aan Vondellaan.
Omgevingskwaliteit en structuur	+/-	Bebouwing heeft een verzorgde uitstraling, maar naar binnen gericht. Aantakking Lidl op winkelgebied is niet optimaal. Openbare ruimte is sober, maar verzorgd.
Kansen en bedreigingen		Aandachtspunt is dreiging toename leegstand door positie zelfstandige ondernemers en verdere toename van mobiliteit en internetwinkelen. Ook positie weekmarkt aandachtspunt. Inspelen op oudere bezoeker is een kans.

Supermarktcentrum: MARKKANT



Hoofdprofiel



Aanvulling



Totale omvang

1 winkels

987 m² wvo

Kenmerken

Ligging	Gelegen in de wijk Vrachelen, westelijke deel van Oosterhout
Verzorgingsgebied	Verzorgende functie voor westelijk deel van Oosterhout

Beoordeling

Kwaliteit aanbod	+	Supermarkt met redelijke omvang (Emte 987 m ² wvo) en een fastfoodzaak. Geen combinatiebezoek mogelijk door solitaire ligging. Supermarkt heeft voldoende eigen trekkracht.
Leegstand	+	Geen leegstand
Bereikbaarheid & Parkeren	+	Parkeerplaats voor de deur, redelijke omvang
Omgevingskwaliteit en structuur	+	Moderne bebouwing, verzorgd. Openbare ruimte is verzorgd, aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, aanwezigheid van groen.
Kansen en bedreigingen		n.v.t.

Supermarktcentrum: STATENDAMWEG



Hoofdprofiel



Totale omvang

1 winkel

818 m² wvo

Kenmerken

Ligging	Gelegen in de wijk Slotjes, ten zuiden van het centrum
Verzorgingsgebied	Verzorgende functie voor omliggende wijken

Beoordeling

Kwaliteit aanbod	+	Moderne omvang discountsupermarkt (Aldi 818 m ² wvo). Geen combinatiebezoek mogelijk door solitaire ligging. Supermarkt met voldoende eigen trekkracht.
Leegstand	+	Geen leegstand
Bereikbaarheid & Parkeren	++	Groot eigen parkeerterrein voor de deur
Omgevingskwaliteit en structuur	+	Nieuwbouw, moderne uitstraling. Openbare ruimte is verzorgd, sober
Kansen en bedreigingen		n.v.t.

Supermarktcentrum: SINTANTONIUSHOF



Hoofdprofiel



Totale omvang

1 winkel
917 m² wvo

Kenmerken

Ligging	Gelegen in de wijk Slotjes aan centrale westelijke as
Verzorgingsgebied	Verzorgende functie voor zuidelijk deel van Oosterhout

Beoordeling

Kwaliteit aanbod	+	Supermarkt van redelijke omvang (Nettorama 917 m ² wvo). Geen combinatiebezoek mogelijk door solitaire ligging. Supermarkt met voldoende eigen trekkracht.
Leegstand	+	Geen leegstand
Bereikbaarheid & Parkeren	+	Voldoende parkeren voor de deur, deels blauwe zone.
Omgevingskwaliteit en structuur	+	Nieuwbouw, moderne uitstraling. Openbare ruimte is verzorgd, aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.
Kansen en bedreigingen		n.v.t.

Supermarktcentrum: LOEVENSTEINLAAN



Hoofdprofiel



Aanvulling



Totale omvang

1 winkel
455 m² wvo

Kenmerken

Ligging	Gelegen in de wijk Slotjes
Verzorgingsgebied	Lokaal verzorgende functie voor omliggende buurt

Beoordeling

Kwaliteit aanbod	-	Kleinschalige discountsupermarkt (Aldi 455 m ² wvo) en enkele fastfoodzaken. Laagwaardig aanbod. Geen combinatiebezoek mogelijk door solitaire ligging. Boven winkels wordt gewoon.
Leegstand	+	Geen leegstand
Bereikbaarheid & Parkeren	-	Beperkte parkeermogelijkheden
Omgevingskwaliteit en structuur	-	Bebouwing heeft een verouderde en verpauperde uitstraling. Openbare ruimte is sober, niet uitnodigend
Kansen en bedreigingen		Beperkt toekomstbestendig door omvang supermarkt, uitstraling en aanbod in omgeving. Verdere toename van mobiliteit en internetwinkelen is bedreiging. Transformatie naar andere functie is kans.

Supermarktcentrum: PATRIJSLAAN



Hoofdprofiel



Totale omvang

1 winkel
803 m² wvo

Kenmerken

Ligging	Gelegen in de wijk Strijen, ten noorden van het centrum
Verzorgingsgebied	Lokaal verzorgende functie voor de omliggende buurten

Beoordeling

Kwaliteit aanbod	-	Supermarkt van beperkte omvang (Nettorama 803 m ² wvo) i.c.m. bloemenkiosk. Geen verder combinatiebezoek mogelijk door solitaire ligging.
Leegstand	+	Geen leegstand
Bereikbaarheid & Parkeren	++	Ruim parkeerterrein voor de deur
Omgevingskwaliteit en structuur	+	Bebouwing heeft een verouderde uitstraling. Openbare ruimte is verzorgd, maar enigszins verouderd.
Kansen en bedreigingen		Beperkt toekomstbestendig door omvang supermarkt, uitstraling en aanbod in omgeving. Verdere toename van mobiliteit en internetwinkelen is bedreiging.

Buurtstrip: DE SLOTJES



Hoofdprofiel



Aanvulling



Totale omvang

5 winkels
876 m² wvo

Kenmerken

Ligging	Gelegen in de wijk Slotjes, ten zuiden van de binnenstad
Verzorgingsgebied	Klein verzorgingsgebied, voornamelijk gericht op de wijk

Beoordeling

Kwaliteit aanbod	-	Geen supermarkt of filiaalbedrijven als belangrijke trekker. Aantal verszaken (slager en bakker), kapper, dierenzaak en 1 horecazaak. Kleinschalige winkels, laag/midden segment. Voornamelijk zelfstandigen
Leegstand	+	Geen leegstand
Bereikbaarheid & Parkeren	+	Parkeerplaatsen direct voor winkels
Omgevingskwaliteit en structuur	+/-	Gedateerde bebouwing, verouderde uitstraling. Openbaar gebied is verzorgd, maar sober.
Kansen en bedreigingen		Beperkt toekomstbestendig door ontbreken supermarkt, beperkte omvang en uitstraling. Verdere toename van mobiliteit en internetwinkelen is bedreiging. Transformatie naar buurtgerichte functies en internetdiensten is kans.

PDV-cluster: DE MEERSTOEL**Hoofdprofiel****Aanvulling****Totale omvang**

12 winkels

16.831 m² wvo**Kenmerken**

Ligging	Gelegen in het zuiden van Oosterhout, nabij afslag A27
Verzorgingsgebied	Beperkte regionale functie, beperkte binding van gemeentelijke koopkracht

Beoordeling

Kwaliteit aanbod	+	Woonboulevard met aanbod van ketenbedrijven in wonen (Leen Bakker, Kwantum, Seats & Sofas, BCC) aangevuld met doe-het-zelf zaak (Karwei), Action en 1 horecazaak. Gemiddeld aanbod i.v.m. andere woonboulevards, geen keuken/badkamer aanbod. Action heeft autonome trekkracht.
Leegstand	+/-	Beperkte (fictie)leegstand (2 panden, 1.500 m ² wvo).
Bereikbaarheid & Parkeren	+	Bereikbaar goed, maar entreegebied lastig. Parkeerterrein voor ingang winkels. Herkenbaar vanaf doorgaande weg, maar niet op bewegwijzering.
Omgevingskwaliteit en structuur	+	Bebouwing heeft een verzorgde uitstraling, enigszins verouderd. Overzichtelijke structuur met parkeren in midden. Openbaar gebied is verzorgd, maar sober.
Kansen en bedreigingen		Verplaatsing Praxis naar Meerstoel en verbetering entreegebied is kans. Beperkte omvang aanbod, enkel ketenbedrijven en beperkte regionale trekkracht zijn aandachtspunten, evenals verdere toename van mobiliteit en internetwinkelen.

BIJLAGE 2. BELEIDSKADERS

2.1 Rijk

- Het ministerie van EZ heeft samen met betrokken partijen de **Retailagenda** vastgesteld. De agenda speelt actief in op de trends en ontwikkelingen in de detailhandel en daagt overheden, ondernemers en investeerders uit om blijvend samen te werken aan een toekomstbestendige winkelomgeving. Via 21 activerende afspraken leveren betrokkenen een bijdrage aan de Retailagenda. Hierin zijn samenwerking tussen betrokken partijen en terugdringen van overcapaciteit de sleutelwoorden.
- De rijksoverheid is voornemens om in 2019 alle regelingen voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water samen te voegen tot **één omgevingswet**. Dit heeft tot doel:
 - de verschillende plannen voor ruimtelijke ordening, milieu en natuur beter op elkaar af te stemmen;
 - duurzaamheidsprojecten te stimuleren;
 - lagere overheden meer ruimte te geven om hun omgevingsbeleid af te stemmen op hun eigen doelstellingen.

Verder biedt de wet meer ruimte voor particuliere ideeën, omdat er minder gedetailleerde regels gaan gelden. De houding bij het beoordelen van plannen zal 'ja mits' in plaats van 'nee tenzij' worden.

- Door het Rijk is de **Ladder voor duurzame verstedelijking** (art. 3.1.6. lid 2 Bro) vastgesteld. In deze ladder moeten achtereenvolgens de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling (o.a. detailhandel, horeca, leisure), de aanvaardbaarheid van de (leegstands)effecten en de locatiekeuze worden onderbouwd. Bij de

voorgenomen wijziging van de Ladder in 2017 blijft deze hoofdlijn overeind.

2.2 Provincie

- De Provincie heeft eind 2016 een **Retaildeal** gesloten. Daarin zijn afspraken gemaakt over het terugdringen van winkelleegstand. De Provincie doet dit onder de vlag van de Brabantse leegstands aanpak. De onderlinge regionale afstemming over detailhandelsontwikkelingen is geborgd in de Verordening Ruimte. Ook zijn er in alle regio's regionale detailhandelsafspraken gemaakt.
- In de **Verordening Ruimte 2014**⁴ is een aantal opmerkingen en spelregels opgenomen ten aanzien van detailhandel:
 - Streef naar concentratie van detailhandel en voorkom verspreide bewinkeling;
 - Scherp de toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' aan door detailhandelsontwikkelingen in of aansluitend aan bestaande winkelgebieden te accommoderen;
 - Wees terughoudend met perifere detailhandelsontwikkelingen (zowel wat uitbreiding als branchering betreft).

Met de wijziging van de 'Verordening ruimte 2014' borgt de provincie dat er jaarlijks, als onderdeel van deze regionale aanpak, afspraken worden gemaakt over de (sub)regionale, ruimtelijke detailhandelsontwikkelingen in de komende jaren. Dit houdt in dat het maken van afspraken op regionale schaal verplicht wordt; afspraken die rechtstreeks doorwerken naar bestemmingsplannen.

⁴ Provincie Noord-Brabant, Verordening Ruimte 2014, opnieuw vastgesteld juli 2015

2.3 Regio

- In 2014 is een regionale **Detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020** opgesteld met als doel de aandacht van de regio en de lokale overheden in relatie tot de detailhandelsproblematiek te vergroten om ook op termijn een duurzame en kwalitatief goede detailhandelsstructuur te behouden. Om deze reden is regionale afstemming van nieuwe detailhandelsontwikkelingen nodig. Om deze doelstellingen te bereiken wordt binnen de visie onder andere ingezet op:
 - Vernieuwing op de juiste plaats in de regionale detailhandelsstructuur laten plaatsvinden.
 - Nieuwe ontwikkelingen toetsen aan de verzorgingsfunctie van het winkelgebied.
 - Bevorderen van ruimtelijke concentratie van de detailhandelsvoorzieningen (versterken van bestaande hoofdstructuur).
 - Leegstand in goede banen leiden.
 - Behoud van dagelijkse voorzieningen in de kleinste kernen en op het buurt- en wijkniveau, wanneer er sprake is van voldoende consumentendraagvlak en perspectief voor de langere termijn.

Het *centrum van Oosterhout* is binnen deze visie aangewezen als regionaal verzorgend centrum. De detailhandelsvisie voor West-Brabant zet in op het behouden en versterken van de aanwezige hoofdstructuur. Een kwantitatieve en kwalitatieve groei van de centra binnen de hoofdstructuur is gewenst, maar dit mag niet ten koste gaan van elkaar ontwikkelingsmogelijkheden of die van de perspectiefrijke lokaal-verzorgende centra.

De Meerstoel is aangewezen als regionale cluster van perifere detailhandel. Nieuwe en vernieuwende winkelontwikkelingen met een regionale en/of bovenregionale uitstraling kunnen, behalve in de grotere hoofdwinkelcentra, in principe alleen in deze perifere centra plaatsvinden (binnen de vastgestelde mogelijkheden qua branchering en omvang). De volgende branches zijn daarbij toegestaan:

- Detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en tenten (beide laatste in combinatie met kampeerartikelen);
- Detailhandel in automaterialen (in relatie met inbouw);
- Detailhandel in keukens, badkamers, sanitair, tegels;
- Bouwmarkten en andere allround doe-het-zelf zaken;
- Tuincentra (inclusief dierenbenodigdheden en –voeding en woondecoratie);
- Detailhandel in (zeer) volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden en kachels, grafzerken, (paarden)trailers, aanhangwagens, etc.;
- Brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen.

Er geldt geen algemeen geldende minimale maatvoering van detailhandelsvestigingen. Hier hebben gemeenten de vrijheid om dit zelf vast te stellen.

2.4 Gemeente

Economische Agenda 2016-2021

De hoofddoelstelling van de Economische Agenda 2016-2021 is het behouden en waar mogelijk versterken van de economische positie van

de gemeente Oosterhout. Ten aanzien van detailhandel en de binnenstad is dit als volgt vertaald:

“Oosterhout wil in 2021 een aantrekkelijke familiestad zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is. Op basis van het veranderde consumentengedrag zal onze toekomstige binnenstad er anders uitzien; het centrum zal op basis van een overaanbod van winkelmeters een compacter karakter hebben en daarbij transformeren van een winkelgebied pur sang tot een belevingscentrum, waarbinnen – naast winkels – plaats is voor (meer) evenementen, cultuur en ambachten. Meer dan ooit zal de consument verleid moeten worden; het plezier van ‘offline’ winkelen en beleven zal sterk benadrukt moeten worden.”

Structuurvisie, 2013

De structuurvisie voor de gemeente Oosterhout zet in op de volgende vijf pijlers:

1. Vasthouden kwaliteitsniveau;
2. Familiestad: versterken netwerken van voorzieningen;
3. Meer oriëntatie op het water;
4. Behoud en versterking werkgelegenheid;
5. Op langere termijn: sprong over de A27.

In relatie tot de detailhandelsstructuur heeft Oosterhout een hoog voorzieningenniveau, wat passend is bij het profiel van de stad (familiestad). Ingezet wordt op het vasthouden en zo mogelijk versterken van dit voorzieningenniveau.

Het centrum van Oosterhout heeft wat betreft detailhandel een regionale functie. Ondanks dat onderzoek heeft uitgewezen dat er ruimte voor uitbreiding is in het centrum, wordt vastgehouden aan het beleid gericht

op het compact en overzichtelijk houden van het winkelgebied. In de aanloopstraten is geen structurele uitbreiding mogelijk. Verder wordt in het centrum ingezet op de realisering van nieuwe cultuuraccommodaties, met daarop aansluitend woningbouw en herstructurering van de parkeervoorzieningen. Het stadshart wordt verbeterd op basis van het actieplan, waarbij wordt ingezet op herinrichting, functionele versterkingen en strategische nieuwbouw. De stadsentrees, het parkeren, de fietsvoorzieningen, het openbaar vervoer en de versterking van detailhandel, horeca en overige voorzieningen krijgen daarbij bijzondere aandacht.

Voor de wijkwinkelcentra en perifere detailhandel wordt bestaand beleid voortgezet. Voor het goed kunnen blijven functioneren van het winkelcentrum is het van groot belang de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid optimaal te houden.

Uitvoeringsprogramma Binnenstad

Het programma heeft als doelstelling het ontwikkelen van een gezond kernwinkelgebied voor Oosterhout. Het programma bestaat daarbij uit drie onderdelen:

1. Een programma met een 15-tal projecten (o.a. training gastvrijheid en dienstbaarheid, stedelijke herverkaveling, opzetten website, groene aankleding, dynamische informatiezuil, evenementen, vernieuwing parkeerbeleid, openingstijden);
2. Een visie op centrummanagement;
3. Een concreet citymarketing plan.

BIJLAGE 3. ECONOMISCH FUNCTIONEREN

Economisch functioneren gemeente Oosterhout

Tabel B3.1: Benadering functioneren dagelijkse sector, Gemeente Oosterhout

	2016	2030
Aantal inwoners verzorgingsgebied	54.018	55.562 ⁵
Bestedingen per hoofd	€ 2.540	€ 2.540
Totaal bestedingspotentieel (in mln. €)	€ 137,2	€ 141,1
Koopkrachtbinding	93%	95%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	€ 127,6	€ 134,1
Toevloeiing (als aandeel van de omzet)	21%	21%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	€ 33,9	€ 35,6
Totale omzet	€ 161,5	€ 169,7
Huidig aanbod (in m ² wvo)	18.216	18.216
Gerealiseerde omzet per m ² wvo	€ 8.875	€ 9.325
Vergelijkbaar gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 7.910	€ 7.910
Theoretische uitbreidingsruimte	ca. 2.200	ca. 3.225

⁵ Gemiddelde van prognose CBS (55.400) en Primos (54.729)

Tabel B3.2: Benadering functioneren niet-dagelijkse sector, Gemeente Oosterhout

	2016	2030
Aantal inwoners verzorgingsgebied	54.018	55.562
Bestedingen per hoofd	€ 2.495	€ 2.370
Totaal bestedingspotentieel (in mln. €)	€ 134,8	€ 131,7
Koopkrachtbinding	80 – 83 %	80 – 83 %
Gebonden bestedingen (in mln. €)	€ 107,8 - 111,9	€ 105,3 - 109,3
Toevloeiing (als aandeel van de omzet)	30%	30%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	€ 46,2 - 47,9	€ 45,1 - € 46,8
Totale omzet	€ 154,0 - 159,8	€ 150,5 - 156,1
Huidig aanbod (in m ² wvo)	79.095	79.095
Gerealiseerde omzet per m ² wvo	€ 1.950 - 2.025	€ 1.925 - 1.975
Vergelijkbaar gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 1.912	€ 1.912
Theoretische uitbreidingsruimte	ca. 1.500 a 4.500	ca. -400 a 2.600

Tabel B3.3: Inbreidingsruimte / overaanbod, Gemeente Oosterhout

	2016	2025
Uitbreidingsruimte dagelijkse sector (in m ² wvo)	2.200	3.225
Uitbreidingsruimte niet-dagelijkse sector (in m ² wvo)	1.500 / 4.500	- 400 / 2.600
Totaal (in m² wvo)	3.700 / 6.700	2.825 / 5.825
Leegstand gemeente (in m ² wvo)	13.275	13.275
Totale inbreidingsruimte (overaanbod)	ca. 6.600 a 9.600	ca. 7.500 a 10.500

Economisch functioneren centrum Oosterhout

Tabel B3.4: Benadering functioneren dagelijkse sector, Centrum Oosterhout

	2016	2030
Aantal inwoners verzorgingsgebied	54.018	55.562 ⁶
Bestedingen per hoofd	€ 2.540	€ 2.540
Totaal bestedingspotentieel (in mln. €)	€ 137,2	€ 141,1
Koopkrachtbinding	36%	37%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	€ 49,4	€ 52,2
Toevloeiing (als aandeel van de omzet)	15%	15%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	€ 8,7	€ 9,2
Totale omzet	€ 58,1	€ 61,4
Huidig aanbod (in m ² wvo)	6.671	6.671
Gerealiseerde omzet per m ² wvo	€ 8,725	€ 9,225
Vergelijkbaar gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 7,910	€ 7,910
Theoretische uitbreidingsruimte	ca. 675	ca. 1.100

⁶ Gemiddelde van prognose CBS (56.300) en Primos (54.823)

Tabel B3.5: Benadering functioneren niet-dagelijkse sector, Centrum Oosterhout

	2016	2030
Aantal inwoners verzorgingsgebied	54.018	55.562
Bestedingen per hoofd	€ 2.495	€ 2.370
Totaal bestedingspotentieel (in mln. €)	€ 135,0	€ 131,7
Koopkrachtbinding	40 - 43%	40 - 43%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	€ 53,9 - 58,0	€ 52,7 - 56,6
Toevloeiing (als aandeel van de omzet)	32%	32%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	€ 25,4 - 27,3	€ 24,8 - 26,6
Totale omzet	€ 79,3 - 85,2	€ 77,5 - 83,3
Huidig aanbod (in m ² wvo)	31.679	31.679
Gerealiseerde omzet per m ² wvo	€ 2.525 - € 2.700	€ 2.450 - € 2.650
Vergelijkbaar gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 2.352	€ 2.352
Theoretische uitbreidingsruimte	ca. 2.000 a 4.550	ca. 1.250 a 3.725

Tabel B3.6: Inbreidingsruimte / overaanbod, Centrum Oosterhout

	2016	2030
Uitbreidingsruimte dagelijkse sector (in m ² wvo)	675	1.100
Uitbreidingsruimte niet-dagelijkse sector (in m ² wvo)	2.000 - 4.550	1.250 / 3.725
Totaal (in m² wvo)	2.675 - 5.225	2.350 / 4.825
Leegstand centrum (in m ² wvo)	10.300	10.300
Totale inbreidingsruimte (overaanbod)	ca. 5.100 a 7.600	ca. 5.500 a 8.000

BIJLAGE 4. WEGBESTEMMEN EN VOORZIENBAARHEID

Crisis- en Herstelwet

In de Crisis- en Herstelwet is de mogelijkheid gecreëerd om bij vaststelling van een bestemmingsplan te besluiten dat geen recht op planschade bestaat bij het vervallen van planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden die ten minste drie jaar ongebruikt zijn gebleven.

Alvorens dit te kunnen besluiten, moet aan drie voorwaarden worden voldaan:

- De herziening van het bestemmingsplan is ten minste drie jaar voor vaststelling van het bestemmingsplan aangekondigd.
- Van voorgenomen herziening is kennis gegeven aan de eigenaren in het gebied.
- Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid de bouw- of gebruiksmogelijkheden te realiseren.

Alvorens men van deze mogelijkheid gebruik kan maken, is het echter noodzakelijk dat men zich bij het ministerie van I&M aanmeldt om gebruik te maken van deze mogelijkheid. Hiervoor is een nieuw wettelijk besluit (Algemene Maatregel van Bestuur) nodig. De termijn van formele aanmelding tot inwerkingtreding van dit besluit neemt doorgaans circa 1 jaar in beslag.

Om van deze mogelijkheid gebruik te maken, moet men zich bij het Ministerie van I&M aanmelden voor de pilot 'bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte' in het kader van de Crisis- en Herstelwet. Twee

keer per jaar wordt, om nieuwe projecten aan de deze wet toe te voegen, door het Ministerie de procedure gestart om het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet te wijzigen (de zogenoemde tranches, welke gekoppeld zijn aan de Crisis- en herstelwet). De sluitingsdata voor deze procedures zijn 1 maart en 1 oktober.

Wijze van wegbestemmen

De wijze van wegbestemmen kan van invloed zijn op de (omvang van de) planschade. Er zijn verschillende manieren om een (detailhandels)bestemming weg te bestemmen, afhankelijk van de vraag of het om een bestaande detailhandelsfunctie gaat of alleen een recht om detailhandel te vestigen (dus nog niet feitelijk aanwezig), en afhankelijk van de mate waarin men actief wil sturen (zijn of kunnen er knelpunten ontstaan die verstrend kunnen zijn voor het functioneren van de vastgestelde detailhandelsstructuur):

1. Andere bestemming opnemen met aanduiding 'detailhandel', i.c.m. wijzigingsbevoegdheid om na een bepaalde tijd (normaal gesproken ongeveer 1 à 2 jaar) de aanduiding te verwijderen, indien gedurende die tijd er geen detailhandel uitgeoefend is en er ook geen zicht op is dat dit op korte termijn zal gebeuren.
2. Zelfde constructie als onder 1) (andere bestemming opnemen met aanduiding 'detailhandel') maar dan met de bepaling dat de aanduiding van rechtswege (dus automatisch, zonder procedure) vervalt na een bepaalde periode (bijv. 2 jaar).
3. Vigerende bestemming (detailhandel, centrum of gemengd) opnemen met wijzigingsbevoegdheid naar andere bestemming (zonder detailhandelsfunctie).
4. Andere bestemming opnemen met wijzigingsbevoegdheid naar detailhandel. (Om toch de mogelijkheid open te houden en plan-

schade te voorkomen. Eventueel kan opgenomen worden dat na 5 jaar na onherroepelijk worden van het plan (de termijn waarbinnen nog planschade gevorderd kan worden) geen medewerking meer verleend zal worden aan de wijzigingsbevoegdheid).

5. Bredere bestemming opnemen om eventuele planschade te compenseren. Hierbij moet met name aan 'winstgevende' bestemmingen zoals wonen gedacht worden.
6. Bij nog niet gerealiseerde nieuwbouw van detailhandel kan, indien sprake is van passieve risico-aanvaarding doordat er al lange tijd geen gebruik gemaakt is van de vigerende rechten, de bouw- en gebruiksmogelijkheden geheel wegbestemd worden.

Op dit moment lijkt optie 4 de beste optie. Bij optie 1 en 3 moet er altijd nog een procedure doorlopen worden. Bij optie 2 kan alsnog planschade ontstaan (dit kan tot 5 jaar na vaststelling). Bij optie 4 kan men afwachten of er een planschadeclaim ingediend wordt en op dat moment kan men alsnog beslissen om met een wijzigingsbevoegdheid de detailhandelsbestemming terug te brengen. Ook kan men een combinatie tussen 2 en 4 maken, dus nog twee jaar (of een andere reële termijn) toestaan en dan van rechtswege laten vervallen, i.c.m. een wijzigingsbevoegdheid om de detailhandelsbestemming op verzoek eventueel terug te laten komen. Dit is een iets 'vriendelijkere' methode.

Omgevingswet

In de Omgevingswet wordt de hiervoor genoemde mogelijkheden nader uitgewerkt en geformaliseerd. Tot inwerkingtreding van de Omgevingswet hoeft men echter niet stil te zitten. De belangrijkste actie op dit moment is het creëren van voorzienbaarheid. Hierbij zijn de volgende stappen van belang:

1. Inventariseren! Dit betekent niet alleen een analyse van de feitelijke plancapaciteit, maar ook van de planologische plancapaciteit.
2. Analyseer de gegevens;
 - a. Locatiegericht;
 - b. Functiegericht;
 - c. Beleidsmatig;
 - d. Bestemmingsgericht.
3. Stel een beleidsnota op waarin een concreet stappenplan opgenomen is t.b.v. het reduceren van plancapaciteit (o.b.v. uitkomsten van stap 2).
4. Stel na een redelijke termijn een (paraplu)bestemmingsplan op waarin de ongewenste mogelijkheden geschrapt worden.

Inventarisatie en analyse

Met name stap 2 (analyse) is een belangrijke stap, aangezien deze zowel de basis als de verantwoording voor de gemaakte (beleids)keuzes vormt. Wat men in feite moet doen, is een 'omgekeerde ladder' opstellen; op welke locatie is welke functie niet meer wenselijk en waarom? Evenals bij een reguliere ladder is hierbij zowel de kwantitatieve analyse als de kwalitatieve afweging van belang. De consument stelt tegenwoordig andere eisen aan functies (bijv. schaalvergroting, blurringconcepten, etc.), waardoor sommige ontwikkelingen juist wel weer wenselijk zijn, ondanks dat er elders overcapaciteit / leegstand is. Ditzelfde kan gelden voor karakteristieke of monumentale panden; vaak is herbestemming de enige manier om deze te behouden. Ook dit is een kwalitatieve afweging die tijdens de analysefase gemaakt moet worden. Tevens moet hierbij ook het vigerende (detailhandels)beleid

betrokken worden, alsmede mogelijke reeds gesloten privaatrechtelijke overeenkomsten (met de gemeente).

Vervolgens moet op maat gekeken worden op welke wijze men de plancapaciteit wil reduceren. Grofweg bestaan er de volgende opties:

1. Gehele herbestemming (invulling met alternatieve functies);
2. Herbestemming met uitsterfconstructie (na verloop van tijd vervalt de ongewenste functie, met toepassing wijzigingsbevoegdheid⁷ of van rechtswege⁸);
3. Herbestemming met wijzigingsbevoegdheid om binnen bepaalde termijn terug te gaan naar oorspronkelijke bestemming (als men direct het bestemmingsplan in procedure wil brengen, zonder 'wacht-tijd');
4. Indien sprake is van een bredere bestemming, het schrappen van de functie binnen de bestemmingsomschrijving;
5. Het reduceren van de mogelijkheden, o.a. door inperking van m² of branchebeperkingen op te leggen (bijv. niet overal supermarkten toestaan);
6. Voorwaardelijke verplichtingen (maatwerk).

Sowieso kan nu al gestart worden met de inventarisatie, zodat straks – als de Omgevingswet inclusief hernieuwde mogelijkheden t.a.v. plan-schade in werking is getreden – meteen gebruik gemaakt kan worden van deze mogelijkheden. Op die manier kan men reeds nu al voorsorteren op de mogelijkheden van de Omgevingswet.

⁷ Vgl. ABRS 3 juli 2013, 201210135/1/R1 (schrappen van woningtitels, Kerkrade)

⁸ Het van rechtswege vervallen van functies adviseren wij uitsluitend indien er een uitgebreide inventarisatie plaats heeft gevonden.

Nieuwe Ladder

Een mogelijk alternatief voor herbestemming is het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om te transformeren naar een nieuwe bestemming. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder medio 2017, wil men de mogelijkheid creëren om de ladderplicht te verschuiven naar het wijzigingsplan. Men kan dan op verzoek transformeren. Uiteraard moet nog steeds voor de overige aspecten (zoals verkeer en parkeren, geluid, etc.) aangetoond worden dat de wijziging in hoofdlijnen acceptabel is. Overigens is het, gezien de vigerende jurisprudentie, de vraag of de Raad van State niet toch een onderbouwing van nut en noodzaak c.q. behoefte op hoofdlijnen vraagt bij vaststelling.⁹

(Paraplu)plan

Het is mogelijk om de plancapaciteit te reduceren zonder alle bestemmingsplannen integraal te hoeven herzien. Het instrument hiervoor is een parapluplan, ook wel facetbestemmingsplan genoemd. Een dergelijk plan wordt doorgaans opgesteld om 1 facet van een regeling te herzien, bijvoorbeeld een bijgebouwenregeling, mantelzorg of internethandel. Het parapluplan kan worden gezien als een plan dat als een paraplu over andere bestemmingsplannen heen hangt. Je voegt dus als het ware een extra 'laag' aan de vigerende bestemmingsplannen toe dat een bepaald aspect regelt, aanvult en/of herziet. Dit instrument is bij uitstek geschikt voor het reduceren van plancapaciteit, aangezien men de andere mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan niet aantast. Dit scheelt niet alleen in mogelijke bezwaren en schadeclaims, maar ook wordt de onderzoekslast hierdoor enorm verminderd. De onderbouwing hoeft immers slechts gericht te zijn op het reduceren van plancapaciteit, aangezien dat het enige aspect is dat wijzigt.

⁹ ABRS 18 januari 2012, 2011105439/1/R2, ABRS 31 december 2013, 201305607/1/R3.

BIJLAGE 5. LOCATUS-INDELING BRANCHES

BRO hanteert onderstaande indeling in de detailhandel naar sectoren, branchegroepen en hoofdbranches, conform de indeling van Locatus.

Sector	Branchegroep	Hoofdbranche			
Dagelijks	Dagelijks	Levensmiddelen	11.010.005-Diepvriesart	11.010.261-Kaas	11.010.480-Wijnwinkel
			11.010.012-Groente/Fr	11.010.309-Minisuper	11.010.519-Supermarkt
		11.010.111-Bakker	11.010.350-Nachtwinkel	11.010.522-Tabak/Lect	
		11.010.112-Vlaaien	11.010.378-Noten	11.010.555-Tabak speciaalzaak	
		11.010.123-Toko	11.010.399-Poelier	11.010.588-Vis	
		11.010.132-Chocola	11.010.423-Reform	11.010.657-Zoetwaren	
		11.010.137-Koffie/Thee	11.010.471-Slagerij	11.010.912-Ziekenh Wink	
		11.010.141-Delicatessen	11.010.477-Slijter	11.010.950-Levensmid Ov	
		Persoonlijke verzorging	11.020.024-Apotheek	11.020.393-Parfumerie	11.020.950-Pers Verz Ov
			11.020.156-Drogist	11.020.395-Haarproducten	
<i>Subtotaal dagelijks</i>		<i>Subtotaal dagelijks</i>			
Niet-dagelijks	Mode & luxe	Warenhuis			
		Kleding en mode	22.040.072-Beenmode	22.040.216-Herenmode	22.040.495-Sportkleding
			22.040.093-Bont	22.040.258-Kindermode	22.040.543-Textielsuper
			22.040.114-Bruidskled	22.040.324-Leermode	22.040.546-Modewarenh
			22.040.135-Damesmode	22.040.330-Lingerie	
			22.040.138-D&H Mode	22.040.360-Modeaccess	
		Schoenen en lederwaren	22.050.321-Lederwaren	22.050.453-Schoenen	
		Juwelier en optiek	22.060.252-Juwelier	22.060.570-Uurwerken	22.060.770-Optiek
		Huishoudelijke en luxe	22.070.207-Glas/Aardew	22.070.243-Huish linnen	22.070.288-Kookwinkel
			22.070.240-Huishoud Art	22.070.264-Cadeau-Art	
Antiek en kunst	22.080.021-Antiek	22.080.312-Kunsthandel			

Sector	Branchegroep	Hoofdbranche			
		Sport en spel	35.100.125-Buitensport	35.100.487-Modelbouw	35.100.627-Watersport
			35.100.444-Ruitersport	35.100.492-Sportzaak	35.100.950-Sport Spec
			35.100.486-Speelgoed	35.100.591-Hengelsport	
	Vrije tijd	Hobby	35.110.165-Electronica	35.110.228-Wol/Handwerk	35.110.375-Naaimachines
			35.110.189-Foto/Film	35.110.366-Munten/Postz	35.110.510-Stoffen
			35.110.227-Handvaardigh	35.110.372-Muziekinstr	
		Media	35.120.090-Boekhandel	35.120.180-Softwr/Games	35.120.750-Boek&Kantoor
			35.120.091-Stripboeken	35.120.276-Kantoorart	35.120.760-Inktvullers
			35.120.129-Beeld/Geluid	35.120.411-Poster/Kaart	
Niet-dagelijks		Dier en plant	37.130.027-Aquariums	37.130.147-Dibevo	37.130.558-Tuincentrum
			37.130.087-Bloem/Plant	37.130.555-Tuinartikelen	37.130.559-Tuinmeubelen
		Bruin- en witgoed	37.150.117-Radio & Tv	37.150.231-Huishoud Ond	37.150.639-Witgoed
			37.150.130-Computers	37.150.537-Telecom	37.150.642-Electro
		Fietsen en autoaccessoires	37.160.039-Automaterialen	37.160.177-Fietsen	
			37.160.043-Car HiFi	37.160.178-Scooters/brommers	
	In/om het huis	Doe-het-zelf	37.170.096-Bouwmarkt	37.170.102-Deur/Kozijn	37.170.249-IJzerw&Gereed
			37.170.099-Bouwmateriaal	37.170.108-Breedpakket	37.170.280-Sanitairmat
			37.170.100-Sauna/Zwembad	37.170.237-Hout	37.170.576-Verf/Behang
		Wonen	37.180.054-Babywoonwinkel	37.180.381-Oost Tapijten	37.180.635-Tegels
			37.180.066-Slaapkam/Bed	37.180.440-Keukens/Badk	37.180.645-Woninginr
			37.180.291-Keukens	37.180.447-Badkamers	37.180.648-Woningtext
			37.180.348-Meubelen	37.180.579-Verlichting	37.180.651-Woondecorat
			37.180.350-Woonwarenh	37.180.630-Parket/Lamin	37.180.663-Zonwering
Niet-dagelijks	Overige detailhandel	Overige detailhandel	38.200.003-2Eh Diversen	38.200.174-Feestartikel	38.200.468-Erotica
			38.200.013-2Eh Kleding	38.200.225-Paramedisch	38.200.610-Souvenirs
			38.200.033-2Eh Boeken	38.200.226-Hoortoestel	38.200.905-Odd-Shops
			38.200.140-Automatiek	38.200.433-New Age	38.200.910-Haarden/Kach
			38.200.153-Partijgoed	38.200.450-Smartshop	38.200.920-Natuursteen
			38.200.154-Legerdump	38.200.451-Growshop	38.200.950-Non-Food Ov
<hr/>					
<i>Subtotaal niet-dagelijks</i>					
<hr/>					
Totaal detailhandel					
<hr/>					

