

Detailhandelsvisie en het –beleid gemeente Meierijstad

De raad van de gemeente Meierijstad,
Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 juni 2019
Besluit gemeenteraad:
de detailhandelsvisie en het -beleid vast te stellen

1 Context

1.1 Inleiding

Aanleiding Meierijstad is een gemêleerde gemeente met een sterke economische basis. Voortkomend uit de recente samenvoeging van drie zelfstandige gemeenten beschikt Meierijstad over drie grotere centra in de kernen Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel. Daarnaast heeft de gemeente tien kleinere kernen die als verzorgingsgebied leunen op deze grotere centra. Het detailhandelsbeleid van de voormalige gemeenten is verschillend en niet actueel. In het collegewerkprogramma 'de Mijlpalen van Meierijstad' (MvM) is het belang van de drie grootste centra onderschreven. Om dit belang te benadrukken is een van de acties in MvM het opstellen van een gedragen visie waarin de drie grootste centra en de relatie tot elkaar naar voren komen. Deze centrumvisie is eind 2018 door gemeenteraad vastgesteld. Nu is het tijd om, op basis van de centrumvisie, nieuw, geharmoniseerd detailhandelsbeleid voor de hele gemeente op te stellen. Aan DTNP is opdracht gegeven het nieuwe detailhandelsbeleid op te stellen. Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd: in het vervolg van hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de feiten en cijfers over de detailhandel in de gemeente. Hoofdstuk 2 gaat vervolgens in op de trends en ontwikkelingen in de winkelmarkt en op wat deze betekenen voor de gemeente Meierijstad, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de visie op de toekomstige detailhandelsstructuur van de gemeente gegeven. De vraag die hierin centraal staat is: waar zijn welke winkels gewenst en waar zijn dus ook géén winkels (meer) gewenst? De visie die in hoofdstuk 3 is gegeven wordt vervolgens in hoofdstuk 4 uitgewerkt in (ondersteunende) beleidsregels.

Proces

Voor de totstandkoming van dit detailhandelsbeleid heeft overleg en terugkoppeling plaatsgevonden met verschillende belanghebbenden (vertegenwoordigers van de ondernemersverenigingen, bewoners), heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden met alle relevante beleidsafdelingen van de gemeente Meierijstad, en is er een tussentijdse terugkoppeling met het college en de raad geweest.

1.2 Feiten en cijfers

Ligging

De gemeente Meierijstad is in 2017 ontstaan uit een samenvoeging van de voormalige gemeentes Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel en vormt sindsdien in oppervlak de grootste gemeente van Noord-Brabant. De gemeente omvat nu zowel het beekdal van de Dommel (Sint-Oedenrode) als het beekdal van de Aa (Erp, Veghel). Belangrijke verkeersverbindingen in de gemeente zijn de snelweg A50 tussen Eindhoven en Oss/Nijmegen en haaks daarop de provinciale weg N279 langs de Zuid-Willemsvaart, tussen 's-Hertogenbosch en Helmond.

Inwoners

De gemeente Meierijstad heeft circa 80.000 inwoners, verdeeld over 13 kernen. Veghel is met circa 26.290 inwoners de grootste kern van de gemeente, gevolgd door Schijndel (ca. 19.640), Sint-Oedenrode (ca. 11.000) en Erp (ca. 4.040). De overige 25% van de inwoners woont in de kleinere kernen of verspreid in het buitengebied. De bevolking zal naar verwachting tot 2040 met circa 5% toenemen, in lijn met het Nederlandse en Brabantse gemiddelde. Ook qua vergrijzing sluit Meierijstad aan bij de algemene trend: het aandeel 65-plussers zal stijgen van 20% in 2017 tot 30% in 2040.

Hoofdstructuur detailhandel

Het winkelaanbod in de gemeente Meierijstad telt in totaal² circa 152.400 m¹ winkelvloer-oppervlak (wvo), verdeeld over circa 412 verkooppunten (vkp). Grofweg de helft van de winkels bevindt zich in de centra van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel, die ieder een bovenlokale verzorgingsfunctie hebben. Het centrum van Veghel is met circa 26.230 m² wvo detailhandel het grootste van de drie, maar kent ook de meeste leegstand (ca. 6.800 m² wvo). Het centrum van Schijndel (ca. 13.650 m² wvo) en het centrum van Sint-Oedenrode (ca. 12.200 m² wvo) zijn kleiner van omvang, maar bieden wel een compleet dagelijks- en niet-dagelijks (modisch) winkelaanbod.

¹ Excl. de huidige leegstand (ca. 13.670 m² wvo). Bron: Locatus (nov. 2018).

Ondersteunende centra

Naast deze drie hoofdcentra (die nader zijn beschreven in de gemeentelijke Centrumvisie²) zijn er enkele ondersteunende winkelgebieden in de gemeente:

- Het centrum van Erp is het boodschappencentrum (met ca. 2.000 m² dagelijks winkelaanbod) voor de inwoners in het oosten van de gemeente (o.a. Keldonk, Boerdonk). Daarnaast kent Erp van oudsher een fors aanbod in volumineuze artikelen.
- De Noordkade in Veghel vormt een bijzonder centrumgebied binnen de gemeente. Het industriële erfgoed herbergt naast diverse culturele functies ook de 'Proeffabriek': een verzameling grote (Jumbo Foodmarkt van circa 2.900 m² wvo) en kleine foodondernemingen rondom een foodcourt.
- De Veghelse buurtcentra De Bunders en De Boekt liggen centraal in de woonwijken ten oosten en zuiden van het centrum en fungeren als ondersteunende boodschappenlocaties door de aanwezigheid van een supermarkt en aanvullende voorzieningen (o.a. drogist, kapper en horeca).
- Winkelcentrum 't Zuid in Schijndel kent een uitgebreid (totaal ca. 4.100 m² wvo) aanbod in de dagelijks en niet-dagelijks sector en heeft vooral een functie voor Schijndel-Zuid.
- Winkelgebied 't Noord in Schijndel omvat slechts 4 winkels, maar door de ligging (bij de kerk) en de overige publieke voorzieningen (twee cafés, cafetaria en kapper) vormt deze locatie een herkenbaar winkelgebied.

² DTNP (2018), Centrumvisie Meerijstad.

Solitaire supermarkten

- Nabij winkelgebied 't Noord in Schijndel is tevens een Spar-supermarkt (ca. 425 m² wvo) gevestigd aan de Papaverstraat.
- In de Rooise wijk Kienehoef is een Jumbo-supermarkt van circa 925 m² wvo gevestigd.
- Aan de zuidzijde van Sint-Oedenrode is een nieuwe Lidl ontwikkeld (ca. 1.500 m² wvo) op de voormalige Boerenbond-locatie.
- Boskant beschikt over een kleinschalige (ca. 200 m² wvo) buurtsupermarkt.

Volumineus aanbod

- Kampeer-/sportwinkel De Wit in Schijndel kent met meer dan 20.000 m² wvo een bovenregionale aantrekkingskracht en geniet zelfs landelijke bekendheid.
- Ook Intratuin in Veghel is een grote, maar solitair gelegen, winkel (ca. 6.800 m² wvo).
- De Poort van Veghel vormt het enige planmatig opgezette PDV-cluster van de gemeente en is met circa 12.600 m² wvo ook de grootste perifere aankooplocatie.
- De bedrijventerreinen Duin (ca. 10.170 m² wvo, o.a. Van Cranenbroek) en Rooise Heide (ca. 8.440 m² wvo, incl. ca. 1.900 m² wvo Jumbo-supermarkt) in Schijndel en het bedrijventerrein in Nijnsel (ca. 2.750 m² wvo) kennen ook enige clustering van volumineus winkelaanbod.

Verspreid winkelaanbod

Buiten de hierboven beschreven winkelgebieden is er nog circa 21.510 m² wvo aan detailhandel verspreid over de gemeente aanwezig. Grofweg tweederde van deze verkooppunten ligt binnen de bebouwde kom van Schijndel (38 vkp), Sint-Oedenrode (10 vkp) en Veghel (27 vkp). De overige winkels liggen verspreid over de kleine kernen, waarbij alleen in Olland geen detailhandel te vinden is.

In Schijndel is van oudsher langs het gehele dorpslint (Boschweg, Hoofdstraat, Europalaan) verspreid winkelaanbod gevestigd. In het zuiden kent het voormalige buurtondersteunende voorzieningencluster rond de Hertog Jan II Laan veel leegstand. Ten noorden van het centrum heeft met name het cluster rondom Action een grote zelfstandige trekkracht.

Sint-Oedenrode kent relatief weinig verspreid aanbod; er zijn slechts enkele aanbieders van volumineuze artikelen aanwezig op bedrijventerreinen en langs de Eerschotseweg.

In Veghel bestaat het verspreide aanbod, naast een enkele solitair gelegen bakker of apotheek, met name uit winkels in volumineuze artikelen op de bedrijventerreinen en in de Sluisstraat.

In het buitengebied is slechts beperkt sprake van detailhandelsaanbod; het gaat hier om een enkele land- of boerderijwinkel en de incidentele verkoop van seizoensartikelen (van asperges tot kerstbomen).

2 Trends en ontwikkelingen

2.1 Landelijke winkelmarkt

Veranderend consumentengedrag

Sinds 2008 is de winkelmarkt structureel gewijzigd van een groei- in een krimpmarkt. Tot enkele jaren terug groeide het aanbod in de niet-dagelijkse sector nog fors.

De bestedingen groeiden echter niet in dezelfde mate mee. Sterker nog, sinds de crisis van 2008 zijn de bestedingen in winkels flink gedaald. Faillissementen van winkelketens en groeiende leegstand in winkelgebieden maken dit voor iedereen zichtbaar.

Door de economische opleving groeien de detailhandelsbestedingen momenteel weer, maar zeker niet in alle branches. De groei vindt bovendien vooral online plaats, wat leidt tot een structureel ander ruimtelijk aankoopgedrag. De verschillen in de winkelfunctie van kleine en grote centra worden hierdoor groter (boodschappen vs. beleving). Het marktaandeel online in de niet-dagelijkse sector bedraagt inmiddels ongeveer 25% van de detailhandelsbestedingen in deze sector³. In winkels in de niet-dagelijkse sector liggen de bestedingen daardoor in veel sectoren nog onder het niveau van 2008. Vooral door de verdere groei van internet is de verwachting dat het fysieke winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector de komende jaren nog verder zal afnemen.

In de dagelijkse sector is het marktaandeel van internet nog klein (circa 3%), maar dit blijft wel stijgen. De invloed op de fijnmazige dagelijkse winkelstructuur van Nederland is tot op heden nog beperkt, maar op termijn is er wellicht minder winkelvloeroppervlak nodig.

³ DTNP/I&O Research (2019), Randstad Koopstromenonderzoek 2018.

Gevolgen voor (kleine) dorpscentra

- Lokale centra blijven sterk in hun functie als laagdrempelige boodschappenlocatie. Die functie is minder gevoelig voor ontwikkelingen in internetbestedingen.
- Kansen voor behoud van niet-dagelijks aanbod in kleinere centra liggen er vooral als de winkels meerwaarde weten te bieden ten opzichte van internet (bijvoorbeeld door een hoog serviceniveau of een sterke lokale oriëntatie) en goed aansluiten op de dagelijkse trekkracht van het centrum.
- Veel niet-dagelijkse winkelketens hebben hun vestigingsstrategie gewijzigd: er worden niet of nauwelijks nog nieuwe filialen in dorpen geopend. In (te) kleine verzorgingsgebieden worden zelfs filialen gesloten.
- Supermarkten waren al de belangrijkste trekkers in dorpscentra en worden zo mogelijk nog belangrijker. Voor het combinatiebezoek met deze trekkers is de juiste ruimtelijke inpassing in het centrumgebied van groot belang (korte loopafstand en goede zichtrelatie).
- Overige publieksfuncties, waaronder maatschappelijke, culturele en medische functies, worden belangrijk voor de trekkracht van het centrum. Samen met detailhandel, ambachten en (dag)horeca versterken zij de ontmoetingsfunctie van het 'dorpshart'.

Ontwikkelingen boodschappensector

Supermarkten worden gemiddeld steeds groter. Met name het aantal supermarkten van 1.200 tot 2.000 m² vwo groeit. Deze maat sluit goed aan op consumentenbehoeften (ruimere opzet, bredere en diepere assortimenten, meer diensten zoals bake-off en kledingreiniging), maar vraagt ook om een groter verzorgingsgebied (>6.000 inwoners). Deze schaalvergroting zet de fijnmazige dagelijkse winkelstructuur in Nederland onder druk. Het aantal (vers)speciaalzaken neemt af. In kleine kernen (met minder dan 2.500 à 4.000 inwoners) neemt als gevolg hiervan ook de levensvatbaarheid voor dagelijkse winkels af. De laatste voorziening van het dorp verdwijnt zo (langzaam) uit het straatbeeld. Er komen geen nieuwe winkel voor terug.

Bij consumenten bestaat een toenemende belangstelling voor de herkomst en kwaliteit van etenswaren. Dit is onder meer terug te zien in een opmars van biologische/duurzame (land-)winkels en versmarkten. Ondernemers spelen steeds meer in op de diversiteit aan foodconsumptie, waarbij ook consumptie ter plaatse een belangrijker element wordt in de winkel.

Het groeiende aandeel online boodschappenbestedingen kan enerzijds verklaard worden door de komst van nieuwe aanbieders/formules (Picnic, HelloFresh, etc.). Anderzijds zijn de bestaande supermarktketens zich, met de bouw van nieuwe distributiecentra, nog nadrukkelijker op de online verkoop gaan richten.

Ontwikkelingen perifere detailhandel

In perifere winkelgebieden gericht op volumineuze detailhandel (de meubelboulevard) is de afgelopen jaren de omzet aangetrokken dankzij de economische groei en de activiteit op de woningmarkt in ons land. Ondanks deze opleving blijft het aanbod in de volumineuze branches⁴ kwetsbaar, aangezien er in het verleden (veel) te veel winkeloppervlakte is gebouwd in ons land. Om in de toekomst goed te kunnen functioneren is het (ook voor dit type winkelgebied) belangrijk dat er een meerwaarde wordt geboden ten opzichte van internet.

⁴ Woninginrichting, doe-het-zelf en tuincentra.

2.2 Ontwikkelingen Meerijstad

Vaststelling centrumvisie

Eind 2018 is de gemeentelijke centrumvisie vastgesteld, waarin het versterken van de drie grootste dorpscentra (Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel) als hoofdcentrum voor het eigen verzorgingsgebied het uitgangspunt is. Ieder van deze dorpscentra functioneert solitair ten opzichte van de andere twee, er is nauwelijks sprake van overlap in het verzorgingsgebied. De Noordkade kan als 'stedelijke'

component het lokale verzorgingsgebied wel ontstijgen, waarbij de focus ligt op de thema's 'Food en Cultuur', in een industriële setting. Detailhandel heeft hier duidelijk een ondergeschikte rol aan het overige (zakelijke/leisure-)programma.

Aanbodontwikkeling supermarkten

In lijn met de landelijke trend is in de gehele gemeente, maar met name in Sint-Oedenrode, het dagelijkse boodschappenaanbod volop in beweging. Begin 2019 is een nieuwe, solitair gelegen, Lidl geopend (naar schatting ca. 1.500 m² wvo). Daarnaast bestaan er vergevorderde plannen voor een verplaatsing (en vergroting) van AH naar de noordzijde van het Rooise centrum. In de centrumvisie is nader ingegaan op deze ontwikkeling.

Casus Appingedam

De Raad van State heeft met haar uitspraak in de casus Appingedam een belangrijk signaal afgegeven met betrekking tot branchering in bestemmingsplannen. In het kader van de 'Europese Dienstenrichtlijn' dient nog beter gemotiveerd te worden waarom ruimtelijk detailhandelsbeleid wordt gevoerd. In hoofdlijnen komt het er op neer dat de gemeente verplicht is om aan te tonen waarom het gevoerde beleid doelmatig en noodzakelijk is voor de nagestreefde beleidsdoelen.

Naar aanleiding van deze zaak heeft DTNP voor de provincie Zuid-Holland bijvoorbeeld een notitie opgesteld ter onderbouwing van het gevoerde ruimtelijke detailhandelsbeleid. Hierin wordt onder andere aangetoond dat clustering van detailhandel in winkelgebieden het economisch functioneren én het voorzieningenniveau van dit winkelgebied verhoogt.

In de figuur hiernaast is te zien dat bij een hogere mate van clustering van verkooppunten in winkelgebieden (x-as), het totaal aantal verkooppunten (i.r.t. het aanwezige draagvlak) in het verzorgingsgebied (y-as) toeneemt.

In de notitie is daarnaast door middel van diverse actuele praktijkvoorbeelden geïllustreerd wat de negatieve gevolgen zijn van de komst van perifere detailhandel op het nabijgelegen hoofdwinkelcentrum.

2.3 Toekomstig haalbaar aanbod Dagelijks aanbod: geen uitbreidingsruimte

De ontwikkeling van internet leidt er toe dat consumenten (ook) in de dagelijkse sector anders gaan aankopen. De invloed is nu nog beperkt, maar recent gaan de ontwikkelingen hard. Om enig houvast te bieden voor toekomstige ontwikkelingen in de dagelijkse sector is er een indicatieve marktruimteberekening gemaakt voor drie individuele verzorgingsgebieden (voormalige gemeentes). In de berekening wordt uitgegaan van een groei van het aandeel internetaankopen naar circa 5% over 10 jaar ⁵. Doordat het aantal inwoners in de gemeente over dezelfde periode naar verwachting ook toeneemt, blijft de winkelomzet min of meer op het bestaande niveau. Sint-Oedenrode kent sinds de komst van Lidl de laagste vloerproductiviteit van de drie, zelfs wanneer er wordt gerekend met een hogere oriëntatie van consumenten op het aanbod.

De berekeningen laten zien dat er in de toekomst vanuit kwantitatief oogpunt geen uitbreidingsruimte is in de dagelijkse sector (incl. supermarkten). Dit geldt voor de gemeente als geheel én voor ieder van de drie individuele verzorgingsgebieden. In elke gebied is grofweg het oppervlak van één moderne supermarkt te veel aan dagelijks aanbod aanwezig. Nieuwe ontwikkelingen in de dagelijkse sector zijn alleen mogelijk op basis van kwalitatieve argumenten (goede ruimtelijke inpassing, versterking gewenste centrumstructuur, etc.).

⁵ In het licht van actueel koopstromenonderzoek in de Randstad blijkt deze aanname aan de lage kant. Een stijging naar 7,5% is (naar huidig inzicht) aannemelijk. Om discrepanties met de gemeentelijke centrumvisie te voorkomen, hanteren wij hier het (optimistische) uitgangspunt van 5%.

Niet-dagelijks aanbod: grote onzekerheden

Door het sterk veranderende consumentengedrag (als gevolg van het online aanbod) is het niet mogelijk om een betrouwbare berekening te maken van het toekomstig haalbaar detailhandelsaanbod voor de gehele gemeente Meerijstad. De ontwikkeling van het aandeel online verkopen en de vloerproductiviteit (omzet per m² wvo) verschilt sterk tussen de verschillende branches in de niet-dagelijkse sector.

Als uitgangspunt voor de detailhandelsvisie wordt hier volstaan met het herhalen van de afspraak uit de Regionale Detailhandelsvisie Agrifood Capital uit 2015: "in de toekomst zijn minder detailhandelsmeters nodig, er wordt terughoudend omgegaan met nieuwe ontwikkelingen".

Indicatieve berekening van marktruimte voor dagelijks winkelaanbod in 2028*

	Schijndel e.o.	Sint-Oedenrode e.o.	Veghel e.o.
Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet)	€ 2.393	€ 2.425	€ 2.401
Aantal inwoners verzorgingsgebied	ca. 24.600	ca. 18.200	ca. 40.200
Koopkrachtbinding	95%	95%	95%
Winkelomzet uit verzorgingsgebied	€ 55,9 mln	€ 41,9 mln	€ 91,7 mln
Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevoeiing	5%	5%	10%
Totale winkelomzet (excl. btw)	€ 58,9 mln	€ 44,1 mln	€ 101,9 mln

Aanwezig winkelaanbod (in m ² wvo)*	ca. 9.300 m ² wvo	ca. 7.400 m ² wvo	ca. 15.100 m ² wvo
Huidige winkelomzet (excl. btw) per m ² wvo	€ 6.331	€ 5.964	€ 6.765
Gemiddelde winkelomzet NL (excl. btw) per m ² wvo	€ 7.634	€ 7.634	€ 7.634
Afwijking van gemiddelde winkelomzet per m ² wvo	- 17%	- 22%	- 11%

* Uitgebreide toelichting in bijlage 1

3 Visie

3.1 Ambitie en uitgangspunten

Ambitie: duurzame winkelstructuur

Het doel van de detailhandelsstructuurvisie is een duurzame winkelstructuur die voor consumenten aantrekkelijk en zo uitgebreid mogelijk is (ruime keuze, dicht bij huis) en voor ondernemers en eigenaren voldoende kansen biedt voor investeringen en een goed functioneren. In Meerijstad zijn de gevolgen van het veranderende consumentengedrag op diverse plaatsen zichtbaar geworden: in de kleine kernen verdwijnt het (vers)aanbod en ook in de grotere dorpscentra neemt de leegstand toe.

Winkels in winkelgebieden

Een concentratie van winkels in compacte, complete en aantrekkelijke winkelgebieden leidt tot beter functionerende detailhandel (zie ook kader op p. 10) en daarmee tot een hoger lokaal voorzieningenniveau, en tot minder vervoersbewegingen. Gezien het gebrek aan marktruimte voor het dagelijkse en niet-dagelijkse winkelaanbod (par. 2.3) zullen er keuzes gemaakt moeten worden in de positie van de diverse winkelgebieden in de detailhandelsstructuur.

Centrumvisie als vertrekpunt

In het collegeprogramma (Mijlpalen van Meerijstad) is de ambitie opgenomen om te streven naar "sterke en vitale (winkel)centra en (openbare) voorzieningen." Deze ambitie is vorig jaar geconcretiseerd met de vaststelling van de Centrumvisie Meerijstad door de gemeenteraad. Voor de detailhandelsstructuur zijn de volgende zaken van belang:

- De centra van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel hebben als lokaal dorpscentrum een belangrijke positie als aankooplocatie voor dagelijkse en hoog-frequente niet-dagelijkse artikelen voor de inwoners van het eigen verzorgingsgebied.
- Het centrumgebied aan de Noordkade is geprofileerd als een stedelijke cultuurcluster met een regionale aantrekkingskracht, waarbij detailhandel duidelijk een ondergeschikte rol heeft.

Drie sterke hoofdcentra

Het versterken van de dorpscentra van Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode vormt het uitgangspunt voor de toekomstig gewenste detailhandelsstructuur. Deze versterking zal ten koste gaan van winkelaanbod elders in de gemeente. Om verspreid winkelaanbod terug te dringen, wordt de volgende toekomstig gewenste detailhandelsstructuur voorgesteld.

3.2 Detailhandelsstructuur

Harmonisatie winkelgebiedstypering

In de drie voormalige gemeentes is in het verleden een grote diversiteit aan typeringen gebruikt om de positie van winkelgebieden in de detailhandelsstructuur te duiden. In het nieuwe beleid wordt uitgegaan van drie lagen:

1. Hoofdwinkelgebied
2. Wijk-/dorpscentrum
3. Buurtsteunpunt

De basis (eerste laag) van de gemeentelijke detailhandelsstructuur wordt gevormd door de drie hoofdwinkelgebieden van de gemeente: de centra van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel. Inwoners uit de gemeente kunnen in deze centra terecht voor een zo breed mogelijk pakket aan winkels en overige voorzieningen, waaronder horeca en diensten. De centra zijn de huiskamers van de dorpen. Ambitie is de positie van deze drie centra te versterken. Nieuwe initiatieven en plannen worden verwelkomd.

Hoewel het stedelijke cultuurcluster Noordkade in Veghel onderdeel is van de gemeentelijke centrumstructuur, krijgt deze locatie in de detailhandelsstructuur geen voorkeurspositie. Uitbreiding van detailhandel is hier niet gewenst, omdat dit ten koste gaat van de hoofdwinkelgebieden.

Naast de drie hoofdwinkelgebieden is er binnen de gemeente ruimte voor enkele ondersteunende wijk/dorpscentra, als compleet boodschappencentrum dicht bij huis (tweede laag). De winkelgebieden 't Zuid in Schijndel, De Bunders in Veghel en het centrum van Erp vormen een aanvulling op de hoofdwinkelgebieden, ieder vanuit een gezond eigen verzorgingsgebied. De basis van deze tweede laag wordt in elk centrum gevormd door ten minste één supermarkt, aangevuld met een drogisterij en diverse overige (dagelijkse) winkels en voorzieningen (horeca, maatschappelijk, sport, etc.).

De derde laag in de detailhandelsstructuur wordt gevormd door de buurtsteunpunten: 't Noord in Schijndel, Kienehoef in Sint-Oedenrode en De Boekt in Veghel. Deze buurtcentra bestaan uit een (kleine) supermarkt en hoogstens enkele (vers)speciaalzaken en overige buurtvoorzieningen (o.a. café of cafetaria).

Erp: centrum

- Het dorpscentrum van Erp heeft in de toekomst primair een functie voor Erp, de omliggende kernen (Keldonk, Boerdonk) en het buitengebied. Met name door de twee supermarkten (Jan Linders van ca. 950 m² wvo en AH van ca. 800 m² wvo) is het boodschappenaanbod op dit moment vrij uitgebreid voor een kern van 4.000 inwoners (en circa 2.500 inwoners in het secundaire verzorgingsgebied). Het is ongewenst het supermarktaanbod verder te laten toenemen (om te voorkomen dat het functioneren te ver onder druk komt en daarmee de kwaliteit van het aanbod achteruitgaat voor consumenten).
- Het dorpscentrum bestaat uit veel meer dan de twee supermarkten. Er zijn meerdere versspeciaalzaken, maar ook bijvoorbeeld 'bijzonder' aanbod in motoren. Het aanbod in Erp wordt zoveel mogelijk ondersteund, ten behoeve van behoud van voorzieningen in het dorp en van het dorps karakter, maar actieve versterking (in de vorm van nieuwe winkels) is niet gewenst (gelet op positie centrum Veghel).

Schijndel: centrum

- Het centrum van Schijndel vormt in de toekomst de aantrekkelijke aankoop-, verblijfs- en ontmoetingsplek in het dorp. Die visie is vooral gericht op het blijven waarborgen van de huidige kwaliteiten van het centrum.
- Een uitgebreide toekomstvisie voor het centrum van Schijndel is beschreven in de gemeentelijke centrumvisie. Op hoofdlijnen komt het er op neer dat dit hoofdwinkelgebied in de toekomst primair een functie heeft voor het eigen dorp en het omliggende buitengebied (waaronder Wijbosch) en dat gestreefd blijft worden naar een compacte lineaire structuur.

Schijndel: 't Zuid

- Dit wijkcentrum behoudt in de structuur primair een functie als boodschappencentrum voor het zuiden van Schijndel. Het centrum kent een volwaardige supermarkt (AH van ca. 1.250 m² wvo), maar nauwelijks aanvullend dagelijks winkelaanbod. Wel zijn er in 't Zuid momenteel enkele aanvullende niet-dagelijkse winkels (o.a. mode en woonwinkels).
- Op termijn heeft 't Zuid, mede gelet op de nabijheid tot het centrum van Schijndel, het beste toekomstperspectief als lokaal boodschappencluster. Niet-dagelijks aanbod verplaatst idealiter op termijn naar het hoofdwinkelgebied, waarbij enig versaanbod in 't Zuid toegevoegd zou kunnen worden. Uitbreiding van de supermarkt is ongewenst (en niet nodig gelet op zijn huidige omvang).

Schijndel: Noord

- Dit buurtsteunpunt bestaat uit enkele winkels rondom de Boschweg. Ook de Spar-supermarkt aan de Papaverstraat kan min of meer tot dit cluster worden gerekend. Hoewel deze supermarkt op enige afstand van de winkels op de Boschweg is gelegen, draagt deze wel bij aan het voorzieningenniveau in het noorden van Schijndel.
- In de visie kan 't Noord zijn huidige positie behouden. Indien de mogelijkheid zich aandient de supermarkt te verplaatsen naar een locatie aan de Boschweg en in de directe nabijheid van de versspeciaalzaken, dan is dat een gewenste ontwikkeling. Het achterblijvende pand zal dan wel uit de winkelstructuur moeten verdwijnen.

Sint-Oedenrode: centrum

- Het centrum van Sint-Oedenrode vormt in de toekomst dé aantrekkelijke aankoop-, verblijfs- en ontmoetingsplek in het dorp. Met name de stedenbouwkundige en historische kwaliteiten van het centrum onderscheiden Sint-Oedenrode van de centra van Schijndel en Veghel.
- Een uitgebreide toekomstvisie voor het centrum van Sint-Oedenrode is beschreven in de gemeentelijke centrumvisie. Op hoofdlijnen komt het er op neer dat dit hoofdwinkelgebied in de toekomst primair een functie heeft voor het eigen dorp en het omliggende buitengebied (waaronder Nijnsel, Boskant en Olland). Die visie is vooral gericht op het blijven waarborgen van de huidige kwaliteiten van het centrum, maar ook op het verbeteren van de functioneel-ruimtelijke structuur.

Sint-Oedenrode: Kienehoef

- Dit buurtsteunpunt ligt enigszins verscholen in de woonwijk en heeft vooral een lokale verzorgingsfunctie. Gelet op de omvang van het verzorgingsgebied blijft er in de toekomst ruimte bestaan voor behoud van dit buurtsteunpunt, met een supermarkt, snackbar en bloemist dicht bij huis. Indien gewenst vanuit de supermarkt, is enige modernisering van de supermarkt (tot maximaal 1.200 m² wvo) mogelijk. Verdere versterking van de supermarkt dan wel het overige aanbod in Kienehoef is gelet op de positie van en de opgave voor het centrum van Sint-Oedenrode en het overaanbod in de dagelijkse sector ongewenst.

Veghel: centrum

- Het centrum van Veghel kan in de toekomst dé aankoop-, verblijfs- en ontmoetingsplek van Veghel én omliggende kernen (Mariaheide, Zijtaart, Eerde) zijn. Er is een compleet boodschappenaanbod, aangevuld met een divers pakket niet-dagelijks (modisch) aanbod, horeca, dienstverlening en ambachten. Voor een goed functioneren is een meer compacte en overzichtelijke structuur nodig en zal leegstand moeten worden teruggedrongen. Ook is een prettigere verblijfsomgeving gewenst.
- Een uitgebreide functioneel-ruimtelijke toekomstvisie voor het centrum van Veghel wordt op het moment van schrijven opgesteld in overleg met centrumondernemers en vastgoedeigenaren. De basis hiervoor is gelegd in de gemeentelijke centrumvisie.
- Voor de inwoners van Erp en (in mindere mate) Heeswijk-Dinther en Vorstenbosch heeft het centrum van Veghel een functie als alternatieve aankooplocatie. De concurrentie van Uden en internet is echter groot.

Veghel: Noordkade

- Binnen dit stedelijke cultuurcluster blijft in de toekomst ruimte voor enige detailhandel behouden, mits deze aansluit bij de eigen identiteit (Food en Cultuur) van het gebied. Dit betreft dus alleen kleinschalige detailhandelsondernemingen die gericht zijn op de verkoop van levensmiddelen én die passen binnen het concept van de Proeffabriek. Een nieuwe supermarkt is expliciet uitgesloten.
- In het beleidskader (§ 4.1) wordt nader ingegaan op de begrenzing van de detailhandel in dit gebied.

Veghel: De Bunders

- Dit wijkcentrum blijft in de toekomst fungeren als boodschappenlocatie dicht bij huis, met name voor de wijken De Bunders en 't Ven. Een compleet boodschappenaanbod (supermarkt, drogist en enkele aanvullende winkels) en een goede bereikbaarheid zijn het belangrijkste. De aanwezigheid van enige horeca en de sport- en zorgvoorzieningen maken van De Bunders een belangrijke locatie in de wijk.
- Het centrum is naar binnen gericht; alle entrees liggen aan het interne voetgangersgebied. Door deze opzet profiteren winkels goed van het combinatiebezoek door supermarktbezoekers (zie figuur p. 9).
- De Jumbo-supermarkt is met circa 900 m² wvo, gezien het verzorgingsgebied, aan de krappe kant. Beperkte schaalvergroting (tot 1.200 m² wvo) is mogelijk om het winkelcentrum te versterken.

Veghel: De Boekt

- Dit buurtsteunpunt heeft een beperkte boodschappenfunctie voor de inwoners van Veghel ten zuiden van de Corridor/Rembrandtlaan. Gelet op de nabijheid tot het centrum, is er geen aanleiding het huidige beperkte aanbod uit te breiden. Deze winkellocatie heeft in haar huidige vorm voldoende toekomstperspectief, dankzij de centrale ligging tussen de wijken Zuid en De Leest en dankzij de aanwezigheid van overige publieke voorzieningen, waaronder een cafetaria, kapper en diverse sociaalmaatschappelijke en zorgvoorzieningen.

Eén locatie voor volumineuze detailhandel

Naast de reguliere hoofdwinkelstructuur is er één gemeenteverzorgend voorzieningencluster voor volumineuze detailhandel: de Poort van Veghel. Vanwege de centrale ligging en de goede ontsluiting via de A50 is deze locatie passend voor het volumineuze winkelaanbod ⁶ met een gemeentelijke verzorgingsfunctie.

⁶ Woninginrichting, doe-het-zelf en tuincentra.

Branchering Poort van Veghel

In het bestaande bestemmingsplan is op de Poort van Veghel, naast volumineuze detailhandel, ook 'grootschalige detailhandel' (winkel van minimaal 1.500 m² bruto vloeroppervlak) in de branches 'Sport

en spel en leisure' en 'bruin- en witgoed' toegestaan. Dergelijk maatwerk in branchering is in het licht van de huidige ontwikkelingen omtrent de Europese Dienstenrichtlijn ongewenst, aangezien het niet bijdraagt aan het behalen van het doel dat de gemeente voor ogen heeft met het detailhandelsbeleid: sterke, vitale centrumgebieden. Wanneer de kans zich voordoet zal de afwijkende bestemming (de 'grootschalige detailhandel'), gezien de huidige marktsituatie, geschrapt worden. Hoe dan ook zullen er in de toekomst geen nieuwe uitzonderingen gemaakt worden op de gewenste nieuwe branchering (van volumineus winkelaanbod met een gemeentelijke verzorgingsfunctie).

Bouwmarkten en tuincentra

Voor lokaal functionerende bouwmarkten en tuincentra kan een uitzondering worden gemaakt. Deze winkels worden relatief doelgericht bezocht, maar dan wel zo dicht mogelijk bij huis. Omwille van het voorzieningenniveau voor deze branches mogen deze ook lokaal gevestigd zijn. Voor bouwmarkten zijn met name de bedrijventerreinen Duin (Schijndel, zichtzone aan Nieuwe Eerdsebaan), De Kampen (Sint-Oedenrode) en Nijnsel geschikte locaties. Tuincentra kunnen ook (in verband met de kweek van planten) aan de rand van de dorpen gevestigd worden. In voorkomende gevallen zal aangetoond moeten worden dat sprake is van een lokaal initiatief én dat er behoefte bestaat aan het initiatief (Ladder voor duurzame verstedelijking).

(Boven)regionale winkel

Een speciale positie in de toekomstige detailhandelsstructuur heeft De Wit in Schijndel. Deze zeer grootschalige winkel in camping- en sportartikelen heeft een landsdeelverzorgende positie en heeft ook een status in het provinciale detailhandelsbeleid. Uitbreidingswensen van deze winkel (voor zover aanwezig) dienen per situatie te worden beoordeeld. Uitgangspunt daarbij is dat er niet meer concurrentie met andere winkels in Schijndel (en met name het centrum) optreedt. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding alleen mogelijk is voor volumineus aanbod. In geval van twijfel wordt geen medewerking te verleend.

Overige kernen: geen actieve versterking

Voor het behoud van (dagelijkse) winkelvoorzieningen in de overige (kleine) kernen is, gezien het beperkte inwoneraantal, geen duurzaam toekomstperspectief. Beleidsmatig wordt hier in de toekomst geen permanente detailhandel nagestreefd. Wel is er in de kleine kernen een belangrijke rol weggelegd voor de ambulante handel, zoals beschreven in het 'Standplaatsenbeleid Meerijstad'. Ambulante handel kan in deze kernen, bij gebrek aan permanente winkelvoorzieningen, toch enkele dagen in de week zorgen voor enig voorzieningenaanbod.

Daarbuiten: (passieve) transformatie

Buiten de genoemde winkelgebieden is er geen ruimte voor nieuwe detailhandel en/of uitbreiding van bestaande detailhandel. Het toevoegen van winkelmeters buiten de geschetste detailhandelsstructuur zal leiden tot een verzwakking van de duurzame winkelstructuur en daarmee van het totale winkelaanbod in de gemeente.

Het bestaande verspreid gelegen detailhandelsaanbod wordt op termijn bij voorkeur afgebouwd om zo de gewenste voorzieningenstructuur te versterken. In alle gevallen wordt ten minste een passieve benadering gehanteerd, waarbij winkelmeters uit de markt worden genomen door met eigenaren mee te werken aan transformatie naar andere bestemmingen (zoals wonen). Hiervoor dient wel voldoende woningbouwprogramma beschikbaar te zijn.

Passieve transformatie kan daarnaast worden geïnitieerd door middel van overgangsregelingen bij langdurige leegstand (voorzienbaarheid creëren zodat detailhandelsbestemming vervalt na bijvoorbeeld drie jaar leegstand) of financiële stimulansen, zoals een revolverend verbouw-fonds. De gemeente Meerijstad zal in overleg met ondernemers en vastgoedeigenaren bekijken met welke middelen de gewenste stimulans bereikt kan worden om het transformatieproces te versnellen.

Actieve transformatie waar nodig

In specifieke gevallen kan de gemeente ook een meer actieve houding aannemen om de transformatie te faciliteren. In het centrum van Veghel is daar een start mee gemaakt, onder andere door gesprekken met individuele eigenaren en ondernemers te voeren. Ook elders kan er in de toekomst voor deze aanpak worden gekozen (bijvoorbeeld bij de Hertog Jan II-laan te Schijndel).

Het is niet mogelijk om gelijktijdig overal een actieve aanpak te hanteren. Prioritering is daarbij gewenst. Op dit moment wordt er in ieder geval gekozen voor een actieve aanpak in de drie hoofdwinkelgebieden, zoals beschreven in de centrumvisie. Het vervolgtraject in Veghel-centrum en de transitie van Borchgrave in Sint-Oedenrode zijn hierbij de meest urgente opgaven.

4 Beleidskader

4.1 Uitwerking detailhandelsbeleid

Gemeenten hebben, binnen de randvoorwaarden zoals vastgesteld door het Rijk en de provincie, de verantwoordelijkheid een eigen ruimtelijk detailhandelsbeleid te formuleren. Deze visie beoogt te

voorzien in ruimtelijk detailhandelsbeleid voor de gemeente Meerijstad. Op basis van deze visie worden initiatieven getoetst aan de gewenste detailhandelsstructuur en zal vertaling plaatsvinden naar structuurvisies, gebiedsvisies en bestemmings-/omgevingsplannen.

Vaststelling gewenste detailhandelsstructuur

In het beleid voor de gemeente Meerijstad wordt uitgegaan van een winkelstructuur die bestaat uit:

- drie hoofdwinkelgebieden met ieder een (boven)lokale verzorgingsfunctie (de dorpscentra van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel);
- het stedelijke cultuurcluster Noordkade, waarbij geen uitbreiding van de bestaande detailhandel is gewenst;
- drie ondersteunende wijk/dorpscentra
- ('t Zuid in Schijndel, De Bunders in Veghel en het dorpscentrum van Erp);
- drie buurtsteunpunten (Noord in Schijndel, Kienehoef in Sint-Oedenrode en De Boekt in Veghel);
- één winkelgebied voor volumineus aanbod (de Poort van Veghel).

Na vaststelling van deze gewenste detailhandelsstructuur is het voeren van ruimtelijk detailhandelsbeleid alleen zinvol wanneer nieuwe winkelontwikkelingen ook zorgvuldig worden getoetst.

Toetsing nieuwe initiatieven

Bij de toetsing van elk initiatief is ten eerste vaststelling van de beoogde verzorgingsfunctie nodig. Deze dient overeen te komen met de verzorgingsfunctie van het betreffende winkelgebied. Indien de verzorgingsfunctie van het initiatief de verzorgingsfunctie van het winkelgebied overstijgt, is het initiatief niet passend. Gezocht kan worden naar een winkelgebied met een verzorgingsfunctie die wel aansluit op die van het initiatief. Daarnaast dienen gewenste initiatieven beoordeeld te worden op de mate waarin zij inpasbaar zijn op de beoogde locatie. Hierbij wordt gekeken naar de fysieke ruimte, parkeercapaciteit en de bereikbaarheid.

Op solitaire locaties is substantiële uitbreiding van bestaande winkels (indicatie: meer dan 10% van het oppervlak) of ontwikkeling van nieuwe winkels ongewenst. In beginsel wordt hieraan niet meegewerkt. Een uitzondering kan gemaakt worden voor winkels, die vanwege de aard of omvang van de goederen (brandgevaarlijk, volumineus), moeilijk inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden⁷. In hoofdstuk 3 is aangegeven welke uitzonderingen van toepassing zijn.

⁷ De traditionele PDV-branches auto's, boten, caravans, woninginrichting, tuincentra, bouwmarkten en brand- en explosiegevaarlijke stoffen.

Vertaling naar bestemmingsplannen

Om succesvol ruimtelijk detailhandelsbeleid te kunnen voeren is het van belang dat de visie wordt vertaald in bestemmingsplannen. Dit gebeurt in principe bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan of bij het opstellen van het nieuwe omgevingsplan (na vaststelling van de omgevingswet).

Het bestemmingsplan is het meest krachtige instrument dat de gemeente tot haar beschikking heeft om ruimtelijk beleid te voeren. Hierin wordt door middel van bestemmingen en voorschriften structureel bepaald waar wel en waar geen detailhandel is toegestaan. In het bestemmings- (of omgevings)plan kan de gemeente gebieden aanwijzen waar detailhandel mag plaatsvinden. Hierbuiten wordt geen (uitbreiding van) detailhandel toegestaan. Bij leegstaande panden buiten de winkelgebieden wordt bij voorkeur de bestemming gewijzigd in niet-winkelfunctie. Hiervoor kan een overgangsregeling worden opgesteld.

Geen branchebeperkingen, uitzondering volumineuze detailhandel

De Wro en Bro bieden gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan de vestiging van bepaalde branches te beperken of uit te sluiten (artikel 3.1.2 Bro). Planvoorschriften in het bestemmingsplan mogen in principe slechts om dwingende redenen van algemeen belang het meest doelmatige gebruik beperken. Deze dwingende redenen van algemeen belang dienen een planologisch karakter te hebben en kunnen niet louter gegrond zijn op argumenten van concurrentiebeperking. Dit vereist een overtuigende motivering.

Vanwege de aard of omvang van goederen (brandgevaarlijk, volumineus) is onderscheid tussen de traditionele PDV-branches en de algemene bestemming detailhandel ruimtelijk relevant gebleken. Dit maakt het bijvoorbeeld mogelijk bouwmarkten door middel van een afwijking van het bestemmingsplan of een eigen bestemming op een bedrijventerrein te vestigen. De schaal en aard van het gevoerde assortiment is een ruimtelijk relevant criterium.

Voor branches of formules die bijvoorbeeld vanwege de schaal van de winkel zelf buiten winkelgebieden willen vestigen (megasuper-markten, grote sportwinkels of multimedia-winkels) zijn op voorhand geen ruimtelijk relevante criteria te vinden. Het ruimtelijk relevante onderscheid met bijvoorbeeld een warenhuis of een (grote) modewinkel is niet evident. Branchebeperkingen vragen om een motivering vanuit overwegingen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het vastgestelde ruimtelijke detailhandelsbeleid dient handhaafbaar te zijn en gehandhaafd te worden.

Een te stringente en gedetailleerde bestemmingsregeling is ongewenst, omdat deze moeilijk te handhaven is, en bovendien is de juridische houdbaarheid twijfelachtig. Voor het detailhandelsbeleid in de gemeente Meierijstad is, afgezien van de volumineuze detailhandel op de Poort van Veghel en enkele uitzonderingsgevallen in de periferie, voor de verschillende winkelgebieden geen aanleiding om in de algemene bestemming detailhandel nadere branchering toe te passen.

Eén lijn noodzakelijk

Behalve handhaving is voor het zinvol voeren van ruimtelijk detailhandelsbeleid het ook van belang dat vastgehouden wordt aan gemaakte keuzes. Gemeenten beschikken over de bevoegdheid om af te wijken van een vastgesteld bestemmingsplan. Met dergelijke afwijkingen dient echter zeer terughoudend omgegaan te worden. Afwijkingen zijn bedoeld voor uitzonderlijke situaties die niet te voorzien waren ten tijde van het opstellen van het beleid en die vanwege het uitzonderlijke karakter (dus echt wat anders dan andere situaties) een bijzondere beoordeling behoeven. Indien te lichtzinnig met uitzonderingen om wordt gegaan, ontstaat het risico dat marktpartijen het gevoel krijgen niet te kunnen vertrouwen op vastgesteld beleid. Dit ondermijnt de investeringsbereidheid van marktpartijen.

Afbakening detailhandel Noordkade

De Noordkade is in de afgelopen jaren succesvol getransformeerd vanuit de thema's 'Food' en 'Cultuur' tot een karakteristiek verblijfsgebied dat mede door de aanwezigheid van enkele leisurefuncties een regionale aantrekkingskracht kent. In het westelijke deel van het gebied is (vanuit het thema 'food') de nodige detailhandel geland: hier is de grootste supermarkt van de gemeente gevestigd (Jumbo Foodmarkt van ca. 2.900 m² wvo) en zijn er diverse zelfstandige ondernemers geclusterd rond een overdekt foodcourt: de Proeffabriek.

Vanuit de gewenste detailhandelsstructuur wordt er in de toekomst zeer terughoudend omgegaan met nieuwe detailhandel op de Noordkade. De volgende richtlijnen zijn hierbij leidend:

- Er is op de Noordkade alleen ruimte voor kleinschalige detailhandelsondernemingen die gericht zijn op de verkoop van levensmiddelen en die passen binnen het bestaande concept van de Proeffabriek.
- De afbakening van dit 'winkelgebied' is hiernaast weergegeven. Buiten de hier aangeduide contouren is er, net als elders in de gemeente, geen nieuwe detailhandelontwikkeling mogelijk. Een nieuwe supermarkt wordt nadrukkelijk uitgesloten.
- Overige afspraken over de detailhandel op de Noordkade zullen worden vastgelegd in een convenant tussen winkeliers uit het dorpscentrum van Veghel (vertegenwoordigd door Centrummanagement Veghel) en de exploitant van de Noordkade.

4.2 Branchevervaging

In grootschalige winkels met volumineus aanbod (woonzaken, bouwmarkten, tuincentra) worden steeds vaker branchevreemde artikelen verkocht. Zo zijn er bouwmarkten die speelgoed, en tuincentra die huishoudelijke artikelen verkopen. Er is dan sprake van branchevervaging. In reguliere winkelgebieden (stads-, dorps- en wijkcentra) leidt dit niet tot problemen, omdat in deze gebieden vaak een algemene bestemming detailhandel of centrumvoorzieningen wordt gehanteerd.

Op perifere winkellocaties is alleen grootschalige detailhandel met volumineus aanbod toegestaan. Reguliere detailhandel (in niet-volumineus aanbod) is tenslotte alleen toegestaan in centrumgebieden. Ongebreidelde verkoop van branchevreemde artikelen buiten de centra dient te worden voorkomen. Uit bestaande rechtspraak over afwijkend gebruik (verkoop van branchevreemde en niet-volumineuze artikelen) blijkt dat dit in beginsel toegestaan is indien sprake is van incidenteel, in beperkte mate en ondergeschikt gebruik⁸.

In dit licht is voor perifere locaties per vestiging de verkoop van branchevreemde niet-volumineuze artikelen aanvaardbaar tot maximaal 10% van het oppervlak met een maximum van 250 m² wvo. Een afzonderlijke hoofdbranche mag bovendien niet meer bedragen dan 50 m² wvo. Van een oppervlak van 250 m² wvo kan alsnog zelfstandige aantrekkingskracht uit gaan en dat is niet in lijn met de basisprincipes van het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Bij een oppervlak van maximaal 50 m² wvo per hoofdbranche is daar geen sprake meer van. Zodoende wordt voorkomen dat alsnog een samenhangend assortiment wordt verkocht dat op zichzelf een zelfde of zelfs grotere omvang heeft dan in de centra aanwezig is.

De verkoop van voedings- en genotmiddelen is in alle gevallen uitgesloten. Belangrijke voorwaarde voor het hanteren van dergelijke criteria is dat door de gemeente strikt gehandhaafd wordt.

⁸ Klijn, A.M. (2006), Branchering en thematisering in de periferie duurzaam ontworpen?

4.3 Internetverkoop

Detailhandel betreft het bedrijfsmatig te koop aanbieden (en tonen), verkopen en/of leveren van goederen aan particuliere consumenten. In toenemende mate vindt deze activiteit plaats via internet. Er ontstaan nieuwe vormen van detailhandel: naast de traditionele winkel zijn er allerlei vormen van internetverkoop en afhaalpunten. Voor het ruimtelijke detailhandelsbeleid en de planologische vertaling in bestemmingsplannen zijn vooral de ruimtelijke effecten (beoogde detailhandelsstructuur, verkeer) en verschijningsvorm (ruimtegebruik, uitstraling) relevant. De betaling ter plaatse (voorheen een belangrijke

onderscheidend criterium tussen een 'toonzaal' en een 'winkel') is met de toenemende mogelijkheden voor betaling op een andere (virtuele) locatie, steeds minder van toepassing in het ruimtelijk beleid. In dit licht wordt in het detailhandelsbeleid onderscheid gemaakt tussen drie hoofdvormen van internetverkoop:

1. internetverkoop zonder consument ter plaatse: alle handelingen (bestelling, betaling, levering) vinden plaats zonder aanwezigheid van consumenten. Er is geen fysieke, voor de consument toegankelijk locatie, er worden ter plaatse geen goederen getoond en er is ook geen afhaalpunt ter plaatse voor consumenten. De detailhandelsactiviteit heeft geen aan deze activiteit gerelateerde ruimtelijke verschijningsvorm. Deze vorm van internetverkoop is passend binnen een bestaande bestemming (wonen, opslag/logistiek, kantoor, agrarisch). Dit laat onverlet dat afgewogen moet worden of eventuele activiteiten als opslag of laden/lossen ruimtelijk en verkeerskundig gewenst zijn op betreffende locatie.
2. internetverkoop met afhaallocatie waar goederen worden getoond aan de consument: activiteiten van detailhandel via internet vinden plaats in combinatie met het ter plaatse tonen van goederen ten verkoop aan consumenten (winkel). Het kan gaan om afhaallocaties van 'webshops' in winkels of om afhaalpunten van andere bedrijven in winkels. Ook vormen van internetverkoop waar het afhalen in combinatie met het tonen van goederen plaatsvindt bij andere functies (zoals magazijn) vallen hieronder. Deze vorm van internetverkoop wordt in planologisch opzicht beschouwd als winkel en is alleen toegestaan in panden met een detailhandelsbestemming.
3. internetverkoop met afhaallocatie voor de consument, zonder tonen van goederen: activiteiten van detailhandel via internet vinden niet plaats in combinatie met het ter plaatse tonen van goederen aan de consument, er is dus geen sprake van een winkel. Het is wel een vorm van detailhandel, want er worden ter plaatse goederen geleverd aan consumenten. Het kan gaan om een afhaalpunt in combinatie met andere functies, niet-zijnde winkels (zoals afhaalpunt in magazijn), om afhaalpunten op trafficlocaties (bij tankstation, treinstation) of om solitaire afhaalpunten (soms op solitaire locaties). Deze vorm van internetverkoop wordt in planologisch opzicht beschouwd als een afhaalpunt (vorm van detailhandel) en is alleen toegestaan binnen de bestemming detailhandel.

Alle vormen van internetverkoop behoren in beginsel tot een van deze categorieën en worden als zodanig beoordeeld. Dit betekent bijvoorbeeld dat een voor consumenten toegankelijke showroom (uitstalruimte), ook zonder bestelling, betaling of levering ter plaatse planologisch als winkel wordt beschouwd. In een winkelgebied (bestemming detailhandel) zijn afhaallocaties in winkels, maar ook solitaire afhaalpunten toegestaan.

4.4 Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit

Van oudsher vindt detailhandel (de bedrijfsmatige verkoop van producten aan consumenten) plaats als ondergeschikte nevenactiviteit bij andere bedrijfsactiviteiten. De vraag die zich daarbij vaak voordoet is in hoeverre de detailhandelsactiviteit ondergeschikt is en/of deze noodzakelijk en/of gebruikelijk is voor de hoofdactiviteit.

Evenals bij internetverkoop zijn voor het detailhandelsbeleid en de planologische vertaling in bestemmingsplannen vooral de ruimtelijke effecten (beoogde detailhandelsstructuur, verkeer) en verschijningsvorm (ruimtegebruik, uitstraling) relevant. Hiervan is vooral sprake indien verkoop plaatsvindt vanuit of in combinatie met een fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten (een winkelruimte).

Bij een agrarisch, industrieel of groothandelsbedrijf of een trafficlocatie is, onder voorwaarden, in beperkte mate detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan. De grens waarbinnen detailhandel een ondergeschikte nevenactiviteit blijft, kan worden bepaald met de volgende aspecten:

- **Aanbod:** De detailhandel staat in directe relatie met de aanwezige bedrijfsvoering. Het betreft de verkoop van door het bedrijf zelf geproduceerde of bewerkte producten of (in het geval van groothandels) artikelen die reeds in het gevoerde assortiment aanwezig zijn. In het geval van trafficlocaties (bijvoorbeeld een tankstation) dient het assortiment gericht te zijn op de behoeftes van de reiziger (bijvoorbeeld motorolie, flesje drinken en broodje voor onderweg).
- **Oppervlak:** Het oppervlak aan detailhandelsruimte is een klein deel van de totale bedrijfsoppervlakte (uitgedrukt in procenten), met een absoluut maximum (aangeduid in m² vvo). Wij stellen voor de totale bedrijfsoppervlakte die voor detailhandel wordt gebruikt te maximeren op 10%, met een maximale omvang van 50 m² vvo.

Indien de detailhandelsfunctie van een bedrijf aan het oppervlakte- en aanbodcriterium voldoet, betreft de detailhandelsfunctie een ondergeschikte activiteit van een andere hoofdactiviteit. Dit kan binnen de bestaande bestemming van de hoofdactiviteit worden ontplooid.

4.5 Vervolgacties

Om de ambities te realiseren en ook in de toekomst sterke (winkel)centra te behouden, zal er door gemeente en ondernemers actie ondernomen moeten worden.

Vertaling bestemmingsplannen

Op basis van deze Detailhandelsvisie en -beleid worden winkelinitiatieven getoetst aan de gewenste detailhandelsstructuur. Het bestemmingsplan (en handhaving) is het meest krachtige (juridische) instrument dat de gemeente tot haar beschikking heeft om ruimtelijk beleid te voeren. Hierin wordt door middel van bestemmingen en voorschriften structureel bepaald waar wel en waar geen detailhandel is toegestaan.

In algemene zin wordt er, bij herziening van het bestemmings-/omgevingsplan binnen de winkelgebieden uit de hoofdstructuur (de drie lagen) gekozen voor brede centrumbestemmingen, waarbinnen niet alleen detailhandel, maar ook horeca en andere publieksgerichte functies mogelijk zijn. Dergelijke brede bestemmingen bieden flexibiliteit om met de ontwikkelingen in de markt mee te bewegen. Buiten de aangewezen centra kan juist gekozen worden voor specifieke bestemmingen (om de specifieke uitzonderingen te regelen) en kan gebruik worden gemaakt van overgangsrecht om bestaande (ongewenste) detailhandel op termijn uit de markt te halen.

Bij het verplaatsen of verdwijnen van bestaande winkels buiten de centrumgebieden is het met het oog op de verdere concentratie van winkels in de drie centra wenselijk dat de detailhandels-bestemming op termijn komt te vervallen.

Melden en handhaving

Ondernemers hebben gevraagd het bestemmingsplan te handhaven en zo de toekomst-bestendigheid van de centrumgebieden te bewaren. De gemeente kan niet alles in het gebied overzien en is mede afhankelijk van ondernemers en bewoners om activiteiten die in strijd zijn met het beleid of bestemmingsplan te melden. De gemeente committeert zich binnen bestaand handhavingsbeleid om meldingen op te volgen en zo nodig te handhaven.

Bredere samenwerking ondernemers

De ondernemers zijn momenteel georganiseerd per kern. Er is (nog) niet één overkoepelende winkeliersvereniging voor de hele gemeente Meerijstad. Wij roepen de individuele ondernemersverenigingen op om een dergelijke koepelvereniging te vormen, zodat er één duidelijk aanspreekpunt is voor de gemeente én zodat de detailhandel in de gemeente één gezamenlijke spreekbuis heeft.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 19 september 2019

De raad voornoemd,

De griffier,

A.F.J. Franken

De voorzitter

ir. C.H.C. van Rooij

Bijlage 1 Indicatieve marktruimteberekening

Voor inzicht in de toekomstige mogelijkheden voor detailhandel in de gemeente Meierijstad wordt er een indicatieve marktruimteberekening gemaakt. De variabelen aan de vraagzijde zijn de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de winkelomzet per hoofd en de binding en toevloeiing van de lokale koopkracht. Aan de aanbodzijde speelt de aanbodontwikkeling en de benodigde omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) een rol.

Omvang verzorgingsgebied

Voor ieder van de drie voormalige gemeenten is een berekening gemaakt. Daarbij is per 'gemeente' rekening gehouden met de bevolkingsprognoses zoals voorspeld door het CBS en/of de provincie:

- Schijndel: de eigen kern plus het omliggende buitengebied en Wijbosch (in totaal circa 23.650 inwoners), met een groei van 4%.
- Sint-Oedenrode: kern plus het omliggende buitengebied en de kleine kernen Nijnsel, Olland en Boskant, met een groei van 1,5%.
- Veghel: kern Veghel plus het omliggende buitengebied met de kleine kernen Eerde, Mariaheide en Zijtaart (circa 31.520), met een groei van 5%.

Winkelomzet per hoofd

In distributieve berekeningen als deze wordt uitgegaan van de landelijk gemiddelde omzet in de dagelijkse sector per hoofd van de bevolking per jaar (incl. bestedingen van bedrijven). De omzet per hoofd in de dagelijkse sector is € 2.542⁹ (ex. btw).

Door de ontwikkeling van internet als aankooplocatie landen er steeds minder bestedingen per hoofd in fysieke dagelijkse winkels. Bij gebruik van de meest actuele kengetallen (2017) is het online aandeel met circa 2% nog beperkt. Dit aandeel neemt echter snel toe, naar wel 7,5% over circa 10 jaar. Dit heeft een lagere omzet per hoofd in fysieke winkels als gevolg. Voor 2028 wordt in deze berekening uitgegaan van een (optimistisch) internetaandeel van 5%, om discrepanties met de centrumvisie te voorkomen. Het is vervolgens gangbaar om dit gemiddelde omzetcijfer te corrigeren voor het lokale inkomensniveau. Dat ligt hier, voor alle drie de kernen, onder het landelijk gemiddelde (CBS):

- Schijndel: -5%
- Sint-Oedenrode: -2%
- Veghel: -4%

⁹ Panteia/Detailhandel.info (2018), Omzetkengetallen 2017.

Binding en toevloeiing

Voor dagelijkse aankopen in fysieke winkels is de focus op het nabijgelegen aanbod groeiende. Voor alle drie de verzorgingsgebieden is daarom uitgegaan van een koopkrachtbinding aan het eigen winkelaanbod van 95%. Toevloeiing van buiten het eigen verzorgingsgebied is naar verwachting beperkt (circa 5%). Alleen het dagelijkse winkelaanbod in Veghel kan rekenen op een iets hogere toevloeiing (ca. 10%), met name vanuit de gemeente Bernheze.

Omvang winkelaanbod

In de gemeente spelen diverse supermarktontwikkelingen. Het winkelaanbod in deze som is gebaseerd op het bestaande aanbod¹⁰ plus de volgende ontwikkelingen:

- Schijndel: aanname vergroting Aldi in de toekomst (ca. 400 m² wvo).
- Sint-Oedenrode: de omvang (+ ca. 2.000 m² wvo t.o.v. brongegevens) is een schatting op basis van de nieuwbouw van Lidl en de plannen voor AH.
- Veghel: geen ontwikkelingen in dagelijks winkelaanbod ingecalculeerd.

¹⁰ Bron: Locatus (sept. 2018)

Vloerproductiviteit

In Nederland bedraagt de gemiddelde omzet per m² (uit de verkoop aan consumenten en bedrijven) in de dagelijkse sector € 7.634,- per jaar (excl. btw)*. De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit is de resultante van vraag (omzet) en aanbod (m²).

Omzetten staan landelijk gemiddeld onder druk. Het aanbod groeit sneller dan de vraag. Ook in Meierijstad moet deze landelijk gemiddelde vloerproductiviteit daarom als ondergrens worden beschouwd voor goed functioneren.

Indicatieve berekening van marktruimte voor dagelijks winkelaanbod in 2028

	Schijndel e.o.	Sint-Oedenrode e.o.	Veghel e.o.
Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet)	€ 2.393	€ 2.425	€ 2.401
Aantal inwoners verzorgingsgebied	ca. 24.600	ca. 18.200	ca. 40.200
Koopkrachtbinding	95%	95%	95%
Winkelomzet uit verzorgingsgebied	€ 55,9 mln	€ 41,9 mln	€ 91,7 mln
Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevloeiing	5%	5%	10%
Totale winkelomzet (excl. btw)	€ 58,9 mln	€ 44,1 mln	€ 101,9 mln
Aanwezig winkelaanbod (in m ² wvo)	ca. 9.300 m ² wvo	ca. 7.400 m ² wvo	ca. 15.100 m ² wvo
Huidige winkelomzet (excl. btw) per m ² wvo	€ 6.331	€ 5.964	€ 6.765
Gemiddelde winkelomzet NL (excl. btw) per m ² wvo	€ 7.634	€ 7.634	€ 7.634



Afwijking van gemiddelde winkelomzet per m² wvo - 17% - 22% - 11%

Voor een uitgebreide toelichting op de wijze waarop deze berekeningen werken, zie: INretail/Panteia/DTNP e.a. (2018), 'Omzetkengetallen 2017'