

Bijlage 1: Regionaal beleid (paragraaf 3.3 van de toelichting)

De gemeente Heusden maakt voor wat het regionaal detailhandelsbeleid betreft deel uit van twee regio's. Namelijk de regio Noordoost Brabant en de regio Hart van Brabant. Met de regio Noordoost Brabant vindt formele afstemming plaats en met de regio Hart van Brabant wordt samengewerkt. Hierna wordt ingegaan op het detailhandelsbeleid van beide regio's en wordt verslag gedaan van het Regionaal Ruimtelijk Overleg.

3.3.1. Regionale detailhandelsvisie Agrifood Capital Noordoost Brabant

De regio staat voor een goede woon- en leefomgeving, met bijbehorende voorzieningen. Winkels zijn hier een belangrijk onderdeel van. Deze voorzieningen bepalen mede de leefbaarheid van kernen. De overheid heeft hierbij echter een faciliterende rol. Een overmaat aan structurele leegstand kan leiden tot aantasting van de attractiviteit van centra.

Het regionale beleid is er op gericht winkelveorzieningen in de bestaande centra te clusteren en een verdere verspreiding van de detailhandel op locaties buiten de concentraties te voorkomen. Dit betekent dat er terughoudend om moet worden gegaan met nieuwe detailhandelsontwikkelingen buiten de detailhandelsstructuur en waar gewenst de verspreide bewinkeling zelfs teruggedrongen wordt.

De kernen de regio hebben elk een eigen verzorgingsniveau gekregen. Hierbij is aan de kern Drunen het verzorgingsniveau zeer beperkt regionaal toegekend.

Voor zeer beperkt regionale kernen geldt de profilering als gemakscentra, waarbij de aspecten bereikbaarheid, parkeren en compleetheid in het dagelijkse aanbod centraal staan.

Afsprakenkader

Op basis van de ambities en doelstellingen van het detailhandelsbeleid heeft de regio Noordoost Brabant een afsprakenkader opgesteld. De kernpunten van het regionaal afsprakenkader zijn als volgt:

- In de toekomst zijn minder detailhandelsmeters nodig, er wordt terughoudend omgegaan met nieuwe ontwikkelingen.
- Kwaliteitsimpulsen staan voorop in plaats van kwantitatieve uitbreiding van winkelaanbod.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen zo veel mogelijk een plek te krijgen in structuurbepalende winkelgebieden. Ook de lokaal verzorgende centrumgebieden hebben in die structuur een belangrijke verzorgingspositie.
- Concentratie vindt plaats in het kernwinkelgebied, in de randen is ruimte voor functietransformatie.
- Verspreide bewinkeling, voor zover die het functioneren van centrumgebieden kan aantasten, dient zo veel mogelijk te worden teruggedrongen.
- Overbodig aanbod en ongebruikte bestemmingsplancapaciteit samen met marktpartijen uit de markt halen.
- Perifere concentraties zijn nadrukkelijk complementair aan de reguliere centrumgebieden.
- Brancheverruiming op perifere detailhandelsconcentraties dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

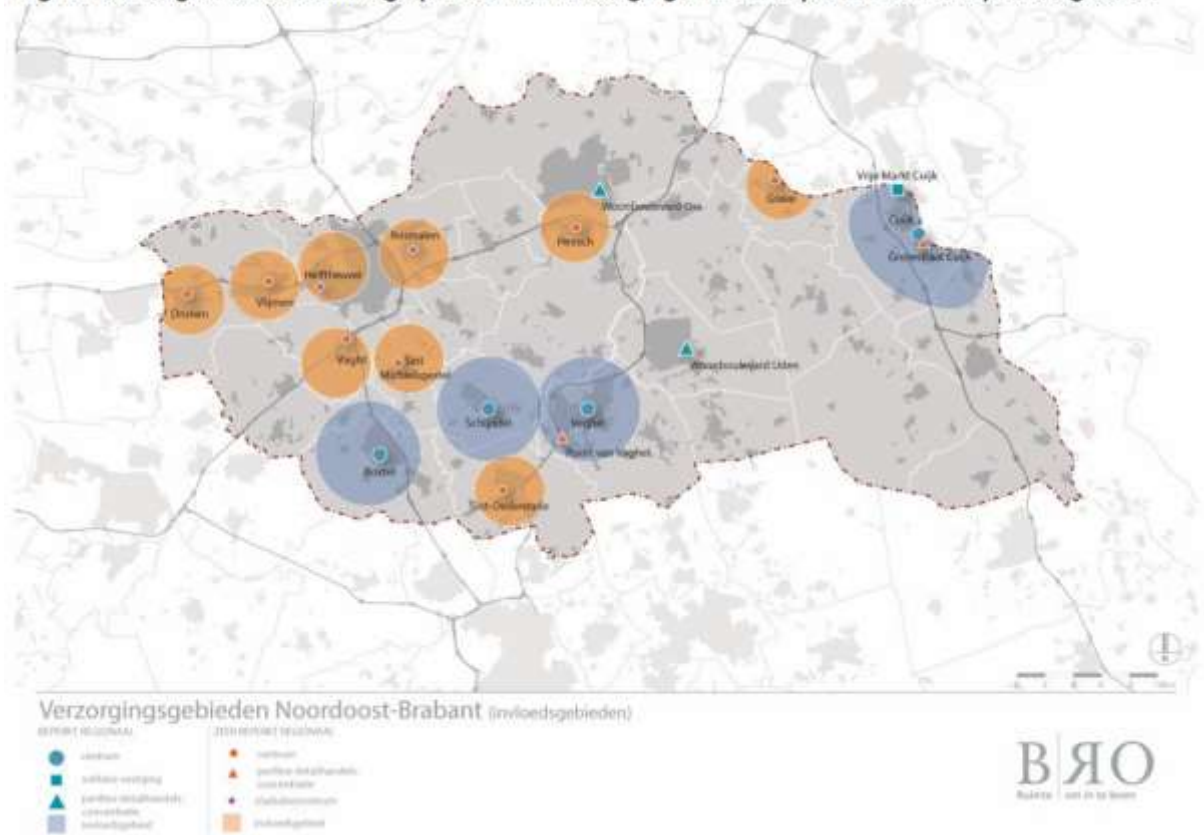
Nieuwe initiatieven, die afwijken van vigerende bestemmingsplannen, dienen afgewogen te worden op de effecten voor winkelgebieden in de invloedssfeer van het initiatief. De impact van het initiatief is ook afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief in relatie tot het verzorgingsgebied waar de ontwikkeling geprojecteerd is. Daartoe wordt gewerkt met een systeem van drempelwaarden. De drempelwaarde voor perifere solitaire winkelontwikkelingen is 500 m² wvo.

Toetsing – regionale afstemming

De voorliggende ontwikkeling is een perifere solitaire winkelontwikkelingen groter dan 500 m² wvo. De

ontwikkeling moet dan ook regionaal worden afgestemd. Drunen is in het regionaal beleid aangemerkt als een 'zeer beperkt regionaal centrum', ook is het bijbehorende verzorgingsgebied aangegeven. (zie figuur)

Figuur 5.4: Regionale afstemming op basis van verzorgingsniveau beperkt en zeer beperkt regionaal



Het verzorgingsgebied voor Drunen bestaat uit Drunen, Elshout en een deel van het omringende buitengebied. In het kader van de regionale afstemming is het voorliggende bestemmingsplan aan de regiopartners voorgelegd.

De ambtelijke werkgroep detailhandel verzoekt om:

- Verantwoording ten aanzien van de regionale detailhandelsvisie: het initiatief valt buiten de kaders. (> 500 m en buiten detailhandelsconcentraties).
- Verantwoording ten aanzien van eigen beleid.

Vanuit de omliggende gemeenten (binnen de regio) is de volgende reacties ontvangen:

- De gemeente 's-Hertogenbosch geeft aan:
 - Het initiatief heeft geen substantiële bovengemeentelijke effecten op de koopstromen, derhalve is er geen verstorende werking te verwachten op de winkelstructuur in de gemeente
 - De locatie buiten het centrum is gelegen en om die reden niet strookt met de regionale visie. Gevraagd wordt om een nadere motivering.

Bestuurlijk is het initiatief kenbaar gemaakt op 2 november 2015 in regionaal verband. Daar zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

In aanvulling op de reactie uit de werkgroep en gemeente 's-Hertogenbosch is in deze paragraaf onder de kop toetsing nadrukkelijk ingegaan op de onderbouwing van het project ten aanzien van de regionale visie. In paragraaf 3.4 van de toelichting is reeds ingegaan op het gemeentelijk beleid.

Toetsing - regionale visie

Mogelijkheden op eigen locatie

De Aldi heeft op haar huidige locatie te weinig ruimte voor haar winkel, en is al een geruime tijd op zoek naar uitbreidingsruimte. De mogelijkheden voor (ver)nieuwbouw op dezelfde locatie zijn serieus onderzocht waarbij ook de aangrenzende winkels zijn betrokken bij een eventuele herstructurering van deze locatie. Herstructurering van de locatie is niet haalbaar gebleken.

Ook is nagegaan of de sloop van een naastgelegen gelegen woning mogelijk zou zijn om plaats te maken voor detailhandelsruimte en parkeerplaatsen. Dit leverde echter slechts beperkte ruimte op.

Relatie met Sociaal economisch plan

In het Sociaal economisch plan 2015 (zie paragraaf 3.4) van de gemeente Heusden is als beleid opgenomen de concentratie van detailhandel in de dorpskernen. Daarbij is de mogelijkheid opgenomen om onder bepaalde (strikte) omstandigheden detailhandel mogelijk te maken buiten het centrum (van Drunen). Als financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken zijn vestigingsmogelijkheden buiten deze gebieden bespreekbaar als deze geen afbreuk doen aan de kracht van de centra.

Alternatieven centrum en directe omgeving

Nieuwe ontwikkelingen dienen volgens de regionale visie zo veel mogelijk een plek te krijgen in structuurbepalende winkelgebieden. Daarom is voor deze uitbreidingsplannen eerst gezocht naar een geschikte locatie in het centrum en de directe omgeving van het centrum van Drunen (de resultaten daarvan zijn opgenomen in het Ruimtelijk economisch onderzoek - Locatiestudie).

In het centrum en directe omgeving zijn geen geschikte locaties beschikbaar voor een harddiscounter die voldoet aan de hedendaagse eisen (voldoende omvang winkel met de daarbij benodigde parkeerruimte). De locatie aan de Tinie de Munnikstraat is wel geschikt.

Effecten op het centrum van Drunen

De solitaire vestiging van een harddiscounter op een locatie buiten het centrum valt onder de categorie 'verspreide bewinkeling' volgens de regionale visie. Hiervoor geldt dat deze zoveel mogelijk moet worden teruggedrongen, voor zover deze het functioneren van centrumgebieden aantast. In het voorliggende plan is het centrum van Drunen relevant. In het Ruimtelijk economisch onderzoek is het effect op het centrum van Drunen onderzocht. Daaruit blijkt dat het functioneren van het centrum niet onevenredig wordt aangetast door de ontwikkeling.

In het centrum van Drunen is sprake van een grote concentratie van detailhandel en andere centrumfuncties. Er blijft sprake van concentratie van detailhandelsfuncties in het kernwinkelgebied, ook na verplaatsing van de Aldi. De huidige locatie blijft beschikbaar voor detailhandel, met uitzondering van een supermarkt.

Overbodig aanbod en ongebruikte bestemmingscapaciteit

Overbodig aanbod en ongebruikte bestemmingscapaciteit moet in overleg met marktpartijen uit de markt worden gehaald. In het ruimtelijke economisch onderzoek is inzicht gegeven in de marktruimte voor supermarkten. Naar aanleiding daarvan is bij het huidige pand aan de Grotestraat de mogelijkheid voor een supermarkt uit het bestemmingsplan verwijderd. Hergebruik van het pand door andere centrumfuncties is kansrijk en daarom zijn de mogelijkheden daarvoor behouden.

Perifere detailhandelsconcentraties

Er is aan de Tinie de Munnikstraat geen sprake van een perifere detailhandelsconcentratie. Er is

namelijk geen sprake van perifere detailhandel (zoals benoemd in paragraaf 4.2 van het afsprakenkader) noch van een concentratie van detailhandelsvestigingen. De onderwerpen complementariteit en brancheverruiming zijn dan ook niet aan de orde bij toetsing aan het afsprakenkader.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de verplaatsing van de Aldi naar de Tinie de Munnikstraat in voldoende mate is onderbouwd en afgestemd in regionaal verband.

3.3.2. Regionale detailhandelsfoto's Hart van Brabant

De detailhandel staat onder zware druk. Maar hoewel de leegstand toeneemt, worden er ook steeds weer nieuwe initiatieven ontplooid. De kernvraag waar lokale overheden nu voor staan is: hoe kunnen zowel de negatieve als de positieve ontwikkelingen in goede banen geleid worden, zonder daarbij overigens in concurrentieverhoudingen te treden. Waarbij behoud en versterking van de economische betekenis van detailhandel voor de regio van belang is. Tevens wordt hierbij voorkomen dat aantasting van de leefbaarheid als gevolg van leegstand optreedt.

Daarnaast concludeert het beleid dat supermarkten zich blijven moderniseren en dat dit gaat vaak gepaard met schaalvergroting. Hun marktaandeel blijft stijgen.

Toetsing – regionale afstemming

- De gemeente Waalwijk heeft aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling. De ontwikkeling betreft een lokale voorziening en zal geen uitstraling hebben naar Waalwijk.
- De gemeente Loon op Zand geeft aan de ontwikkeling van dien aard is dat er weinig gevolgen zijn voor de gemeente.
- De gemeente Oisterwijk geeft aan dat de ontwikkeling weinig tot geen gevolgen zal hebben voor de gemeente.

Toetsing – regionale visie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het regionaal beleid. Hiermee wordt namelijk aan Aldi de kans geboden om te vergroten. Door deze vergroting ontstaat een levensvatbare detailhandelsonderneming. Hiermee komt in het centrum wel enige extra leegstand, in het achter te laten pand. Naar verwachting kan dit pand snel worden heringevuld met andersoortige detailhandel of andere centrumvoorzieningen. Hierop wordt nadrukkelijker ingegaan onder het gemeentelijk beleid, in paragraaf 3.4.