

Gemeente Oss, Ruimtelijk-functionele analyse boodschappencluster de Schaafdries, Ravenstein

Gemeente Oss



Gemeente Oss, Ruimtelijk-functionele analyse boodschappencluster de Schaafdries, Ravenstein

Gemeente Oss

Rapportnummer:	203X01422.091747_1
Datum:	19 mei 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw I. Lucas
Projectteam BRO:	Geert Welten en Daan Goos
Trefwoorden:	Ruimtelijk-functionele analyse, dagelijkse artikelen, toets ladder voor duurzame verstedelijking, Ravenstein, Oss
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Ruimtelijk-functionele analyse en laddertoets van de beoogde realisatie van een volwaardig en toekomstbestendig boodschappencluster aan de Schaafdries in Ravenstein, waarbij de conclusie is dat de ontwikkeling voorziet in de behoefte en dat de effecten aanvaardbaar zijn

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. AANLEIDING, ONDERZOEK EN CONCLUSIES (MANAGEMENT SUMMARY)	2
1.1 Aanleiding en vraagstelling	2
1.2 Onderzoeksresultaten en conclusies	4
1.2.1 Conclusie	4
1.2.2 Toets aan de ladder	5
2. KWALITATIEVE ANALYSE EN BELEID	8
2.1 Trends en ontwikkelingen in de sector dagelijkse artikelen	8
2.2 Analyse winkelaanbod	9
2.3 Plannen en initiatieven	13
2.4 Beleidskader	13
3. KWANTITATIEVE ANALYSE EN EFFECTEN	15
3.1 Uitgangspunten analyse	15
3.2 Economisch functioneren sector dagelijkse artikelen	16
3.3 Analyse effecten beoogde ontwikkeling	17
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Beleidskaders	1
Bijlage 2: Lagere vloerproductiviteit kleinere kernen	4
Bijlage 3: Ladder voor Duurzame Verstedelijking	5
Bijlage 4: Begrippenlijst	8

1. AANLEIDING, ONDERZOEK EN CONCLUSIES (MANAGEMENT SUMMARY)

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Initiatief

Ravenstein, het historische vestigingsstadje aan de Maas, is de centrumkern van het gelijknamige dorpencluster, waartoe ook de kernen Huisseling, Deursen-Dennenburg, Dieden, Demen en Neerlangel behoren. Voorzieningen voor de kernen op het gebied van ontmoeten, zorg, onderwijs en winkels zijn geconcentreerd in Ravenstein. Behoud en modernisering van de voorzieningen zijn van belang voor de leefbaarheid en vitaliteit van het dorpencluster.

Ook voor de opgave voor wonen ligt het zwaartepunt in Ravenstein. Een lastige opgave gezien de historische karakteristiek van Ravenstein en de ingesloten ligging tussen Maas, snelweg en spoor. Hierdoor blijft de woningbouw in Ravenstein achter bij de behoefte. Al geruime tijd verkent de gemeente Oss, waartoe Ravenstein behoort, de mogelijkheden voor (gedeeltelijke) herontwikkeling van het verouderde bedrijventerrein de Kolk, centraal gelegen in de kern. Herontwikkeling biedt niet alleen ruimte voor nieuwe woningen maar ook voor modernisering van voorzieningen. Daarnaast kan ook de interne samenhang van Ravenstein worden versterkt. In de huidige situatie fungeert het bedrijventerrein als onderbreking.

Concreet is er nu een plan ontwikkeld voor transformatie van de zuidoostkant van het gebied – aan de Schaafdries – met daarop de brandweerkazerne, de gemeentewerf, een bedrijf en een woning (figuur 1.1). In afwachting van de herontwikkeling zijn deze functies (grotendeels) in onbruik.

Binnen het plangebied is ruimte voorzien voor de realisatie van een aantrekkelijk woongebied gecombineerd met een nieuw ‘boodschappencentrum’ voor het *dorpencluster* Ravenstein.

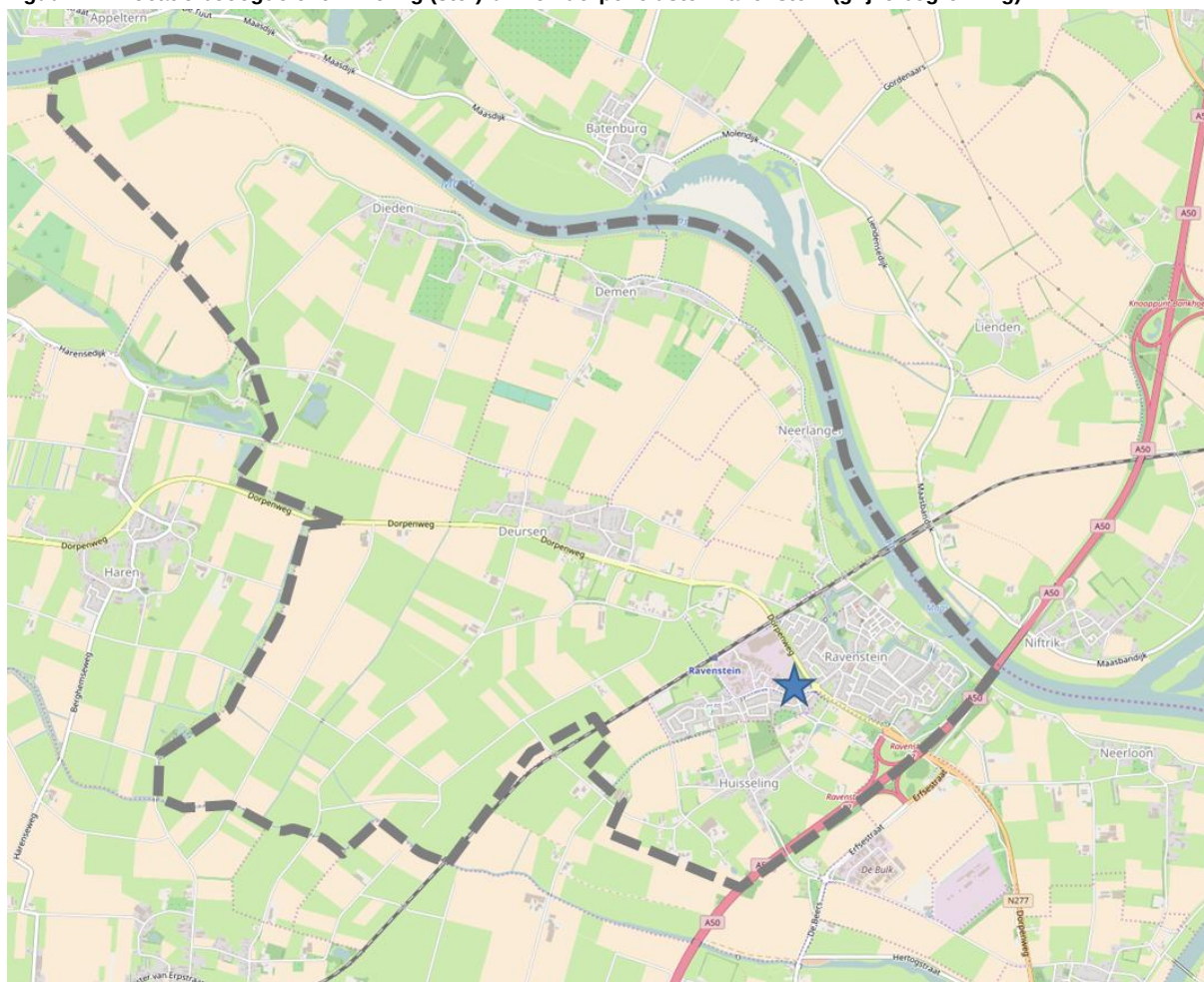
Dit cluster heeft een oppervlak van 2.000 m² bvo, zijnde 1.525 m² wvo¹. Dit oppervlak bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een supermarkt van 1.500 m² bvo, zijnde 1.125 m² wvo.
- ‘Afzoomunits’ voor overige commerciële voorzieningen van 500 m² bvo, zijnde 400 m² wvo. Deze ruimte krijgt een gemengde bestemming en kan ingevuld worden met winkels in dagelijkse artikelen (food) en niet-dagelijkse artikelen (non-food), horeca, ambachten en dienstverleners.

Boven de voorzieningen worden in totaal 17 appartementen gerealiseerd (vrije huur en goedkope koop). In fase 2 worden aangrenzend nog 20 grondgebonden woningen gebouwd.

¹ Wvo staat voor winkelvloeroppervlak, zijnde het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de winkel. Het wvo is doorgaans circa 75% bij supermarkten tot 80% bij overige detailhandel van het totale bruto vloeroppervlak (bvo) van het bedrijf.

Figuur 1.1: Locatie beoogde ontwikkeling (ster) binnen dorpencluster Ravenstein (grijze begrenzing)



Context

Het plan sluit in beginsel aan op het beleid van de gemeente Oss. De planontwikkeling voor de transformatie van de zuidkant van bedrijventerrein de Kolk betreft naast woningbouw ook de realisering van een boodschappencluster: een moderne supermarkt met enkele kleinere commerciële voorzieningen. Uitgangspunt is verplaatsing van de huidige supermarkt, die op de huidige locatie geen mogelijkheden voor modernisering heeft en ook de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen zijn niet meer toereikend.

De beoogde ontwikkeling vormt het vertrekpunt voor de gewenste transformatie van het bedrijventerrein naar een aantrekkelijk woonmilieu. Het huidige bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe, daarom moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Van belang daarbij is dat de ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2). Dit betekent dat het plan getoetst moet worden aan de ladder. De verantwoording van de nieuwe woningen vindt separaat plaats.

De toetsing van het planonderdeel voorzieningen wordt in dit rapport uitgevoerd. In bijlage 3 wordt nader op de inhoud van de ladder ingegaan.

Vraagstelling

Centraal in de ladder staat het aantonen van de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling en het in kaart brengen van de effecten op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging, de leegstand en in het verlengde daarvan de effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Op basis hiervan wordt de centrale vraagstelling als volgt geformuleerd:

“Is de beoogde ontwikkeling van de boodschappenvoorziening wenselijk en zijn de te verwachten effecten ervan aanvaardbaar?”

Op basis van ruimtelijk-functioneel onderzoek wordt in dit rapport deze hoofdvraag beantwoord. In de volgende paragraaf staan de conclusies van dit onderzoek en wordt de ladder doorlopen.

1.2 Onderzoeksresultaten en conclusies

Deze paragraaf start met beantwoording van de onderzoeksvraag. Vervolgens worden de stappen van de ladder doorlopen.

1.2.1 Conclusie

In dit deel wordt de onderstaande hoofdvraag beantwoord.

“Is de beoogde ontwikkeling van de boodschappenvoorziening wenselijk en zijn de te verwachten effecten ervan aanvaardbaar?”

Ja, de beoogde ontwikkeling is om de volgende redenen wenselijk en de eventuele effecten zijn aanvaardbaar.

- De beoogde ontwikkeling voorziet op een goed bereikbare locatie binnen de hoofdkern van het dorpencluster Ravenstein in een toekomstbestendige boodschappenvoorziening met een volwaardige supermarkt. Met deze ontwikkeling krijgt Ravenstein vanaf de Dorpenweg een entree die de delen van Ravenstein aan weerszijden van de weg kan verbinden. Binnen dorpencluster Ravenstein is in beginsel voldoende marktruimte voor de ontwikkeling van een volwaardige boodschappenvoorziening met een hedendaagse supermarkt.
- Inpassing van deze voorziening is niet mogelijk ter plaatse van de huidige supermarkt. Ook kan deze niet worden ingepast in het historische stadshart van Ravenstein. Daarbij heeft het voorzieningenaanbod in het hart vooral een toeristisch-recreatieve functie, waar de efficiënte aanschaf van de boodschappen – vooral met de auto – minder op aansluit.
- In de planontwikkeling wordt uitgegaan van verplaatsing van de Emté-supermarkt vanaf de huidige locatie (Keurvorstenplein) naar het nieuwe boodschappencluster. Vertrek van de supermarkt is aanvaardbaar, omdat de achter te laten locatie momenteel geen volwaardige centrumfunctie heeft. Er is ook geen ruimte dat ter plaatse te realiseren. Verder heeft de supermarkt geen ondersteunende functie voor de overige (dagelijkse) voorzieningen in Ravenstein. Tot slot zijn er aan-

trekkelijke mogelijkheden voor herinvulling, zoals een doelgericht bezochte voorziening. Ook is de gemeente bereid mee te denken in herontwikkeling naar wonen, zodat deze locatie kan bijdragen aan het oplossen van de woningbehoefte in Ravenstein (zie ook volgende punt).

- Ravenstein is de hoofdkern van het dorpencluster. De ligging tussen barrières (spoor, snelweg en omgeving) zorgt ook voor beperkingen voor woningbouwmogelijkheden, waardoor de woningbouw achterblijft bij de behoefte. Een van de beste mogelijkheden is de beoogde ontwikkellocatie op de kop van het bedrijventerrein De Kolk, aan de Schaafdries. Hier is de realisatie van een aantrekkelijk woonmilieu mogelijk, waarvan de beoogde ontwikkeling het vertrekpunt vormt met de beoogde realisatie van 37 woningen (in twee fases).
- In aanvulling op het bovenstaande, kan de beoogde ontwikkeling als impuls dienen voor verdere transformatie van de overige delen van het verouderd bedrijventerrein 'de Kolk'.

1.2.2 Toets aan de ladder

Trede 1: Actuele regionale behoefte

Er wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan trede 1 van de ladder, omdat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en omdat de eventuele effecten ervan aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In het navolgende worden de argumenten en overwegingen weergegeven bij deze conclusie.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling voorziet om de volgende redenen in de kwalitatieve behoefte. In hoofdstuk 2 staan de achtergronden bij onderstaande conclusies.

- De huidige winkels in dagelijkse artikelen in het dorpencluster liggen verspreid over de kern Ravenstein, waarbij de Emté-supermarkt kleinschalig, niet optimaal bereikbaar en zodoende niet toekomstbestendig is. De consument kiest immers voor gemak en comfort en zodoende voor ruim opgezette supermarkten/supermarktcentra met aanvullende voorzieningen. Dergelijk aanbod bevindt zich momenteel buiten het dorpencluster.
- De beoogde boodschappenvoorziening, waarbinnen de functies geclusterd zijn rond een supermarkt op een goed bereikbare plaats met voldoende parkeerruimte, is aantrekkelijk. De ontwikkeling betekent een sterke opwaardering van de huidige, verspreid gelegen boodschappenvoorzieningen, waarmee de consumentenverzorging van het gehele dorpencluster sterk verbeterd wordt.
- Door de beoogde modernisering van de boodschappenvoorziening voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte, dat tevens in de vigerende beleidskaders past. In het gemeentelijk beleid wordt een modernisering van de Emté-supermarkt voorzien.
- Er zijn geen alternatieve planinitiatieven die in de behoefte voorzien in de relevante regio.

Kwantitatieve behoefte en aanvaardbaarheid effecten

De beoogde ontwikkeling voorziet om de volgende redenen in de kwantitatieve behoefte, waarbij de eventuele effecten aanvaardbaar zijn. In hoofdstuk 3 staan de achtergronden bij onderstaande conclusies.

- Bij de aanwezigheid van een volwaardige boodschappenvoorziening is een oppervlak van circa 1.420 m² wvo aan detailhandel in dagelijkse artikelen passend in dorpencluster Ravenstein. Dit is

groter dan het huidige aanbod (à 1.038 m² wvo), waardoor sprake is van ruimte voor ontwikkeling van circa 380 m² wvo. Anders gezegd: er is een kwantitatieve behoefte aan ontwikkeling in de sector dagelijkse artikelen in dorpencluster Ravenstein.

- De beoogde ontwikkeling heeft een omvang van 1.525 m² wvo en kan eventueel geheel worden gevuld met detailhandel in dagelijkse artikelen. Het genoemde oppervlak wordt toegevoegd aan het bestaande aanbod in Ravenstein, waarmee het totaal oppervlak in de sector dagelijkse artikelen uit zou komen op meer dan 2.500 m² wvo (1.525 + 1.038). Om de volgende redenen is deze ontwikkeling desondanks aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.
 - Op de eerste plaats wordt uitgegaan van verplaatsing van de huidige supermarkt van Keurvorstenplein naar de nieuwe locatie, waarbij deze wordt vergroot van de huidige 803 m² wvo naar circa 1.125 m² wvo (1.500 m² bvo). Deze plannen zijn privaatrechtelijk vastgelegd. Het is daarbij aannemelijk dat het achter te laten pand niet opnieuw ingevuld zal worden met detailhandel in dagelijkse goederen, omdat het pand en de locatie onaantrekkelijk zijn voor een dergelijke invulling. Te meer, omdat de marktruimte ontbreekt voor een rendabel functioneren.
 - Ondanks dat invulling met een supermarkt / winkel in dagelijkse artikelen niet wordt verwacht, is structurele leegstand van het pand aan het Keurvorstenplein onwaarschijnlijk. De huidige bestemming biedt namelijk ruime mogelijkheden voor herinvulling met andersoortige detailhandel of een andersoortige voorziening. Ook is de gemeente bereid herontwikkeling van de locatie naar een wooninvulling te faciliteren, zodat de locatie kan bijdragen in de zoektocht naar woningbouwlocaties in Ravenstein.
 - Ook voor de invulling van de 'afzoomunits' (400 m² wvo) in de beoogde ontwikkeling wordt uitgegaan van verplaatsing van een deel van het huidige aanbod. Het is voor winkels in dagelijkse artikelen namelijk aantrekkelijk om gevestigd te zijn naast een supermarkt, omdat een fors deel van de consumenten bij het bezoek aan een supermarkt ook de naastgelegen speciaalzaken bezoekt. Om deze reden is het bijvoorbeeld voor de drogist, de bakker, de slager en de borrelshop aantrekkelijk om zich naast de supermarkt te vestigen. De overige winkels in dagelijkse artikelen in het historische hart van Ravenstein zullen deels een toeristische functie hebben, waardoor zij gebaat zijn bij de huidige vestigingsplaats.
 - De afzoomunits zullen naar verwachting gemengd worden ingevuld. Gemiddeld bestaat het aanbod van supermarktcentra namelijk uit 3 tot 4 winkels in dagelijkse artikelen (gemiddeld 1.250 tot 1.400 m² wvo) aangevuld met 2 tot 5 overige voorzieningen (bijvoorbeeld een bloemist, een snackbar, een makelaar en/of een kapper).
 - De achter te laten panden van winkels die verhuizen of sluiten (omdat er door het gebrek aan marktruimte onvoldoende omzet te behalen is na de komst van het beoogde boodschappen-centrum) in het historische hart zullen naar alle waarschijnlijk niet lang leeg staan. Het bestemmingsplan biedt brede mogelijkheden voor herinvulling, waaronder andersoortige detailhandel of bijvoorbeeld ateliers, waarmee aangesloten kan worden op de toeristisch-recreatieve functie van het historische hart van het stadje. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor transformatie van leegkomende panden naar wonen. Als vermeld, is er behoefte aan woningen in Ravenstein en het historische hart is voor bepaalde doelgroepen een aantrekkelijk woonmilieu.

- Omdat de supermarktinfilling van het beoogde boodschappencentrum een verplaatser betreft, zullen de regionale concurrentieverhoudingen niet drastisch wijzigen. Hierdoor blijft de invloed van deze winkel op de regionale koopstromen beperkt en zijn de eventuele effecten ervan aanvaardbaar.

Trede 2: Bestaand stedelijk gebied

In de bij trede 1 geconstateerde behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied.

- De beoogde locatie maakt namelijk onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied, waarbij de ontwikkeling kan worden opgevangen op percelen die door herontwikkeling/herstructurering geschikt zijn voor de inpassing van de beoogde ontwikkeling.
- Van belang is verder dat op de beoogde locatie – de kop van het bedrijventerrein de Kolk, aan de zijde van de Schaafdries – al enige tijd een functionele omvorming plaatsvindt. Er zijn zorgvoorzieningen neergestreken (huisartsencentrum en nierdialysekliniek). Het terrein van de voormalige gemeentewerf ligt al meerdere jaren braak en de nog aanwezige brandweerkazerne wordt binnen zeer afzienbare termijn verplaatst. Hierdoor zijn de mogelijkheden voor de herontwikkeling concreet geworden.
- Uit de leegstandsanalyse blijkt tevens dat er geen leegstaand (winkel)vastgoed aanwezig is om het beoogd initiatief te ondervangen.

Trede 3: multimodaal ontsloten

Omdat in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied, hoeft trede 3 van de ladder niet te worden doorlopen. Desondanks wordt opgemerkt dat de beoogde locatie passend is ontsloten voor auto en fiets, met OV-haltes op korte afstand.

2. KWALITATIEVE ANALYSE EN BELEID

In dit hoofdstuk worden de achtergronden en overwegingen gegeven bij de conclusie dat de beoogde ontwikkeling wenselijk is en aansluit bij de kwalitatieve behoefte en past in het beleid.

2.1 Trends en ontwikkelingen in de sector dagelijkse artikelen

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging. In het navolgende worden de relevante trends geschetst betreffende de ontwikkelingen van deze winkelsector in Nederland.

Trends in consumentengedrag en demografische ontwikkelingen

- De consument is steeds beter geïnformeerd via internet en besteedt steeds minder tijd aan de boodschappen en aan het bereiden van een maaltijd.
- De consument is kritisch en mobiel. Voor het doen van de boodschappen kiest deze steeds vaker voor een bezoek aan de grotere, ruim opgezette supermarkten of supermarktcentra, met een ruime keus en een goede parkeervoorziening en autobereikbaarheid.
- De consument koopt steeds meer online. Zo blijkt uit recent onderzoek² dat inmiddels 8% van de consumenten weleens gebruik maakt van een online bestelservice voor de aanschaf van levensmiddelen. Toch is in de sector dagelijkse artikelen het aandeel online ten opzichte van de totale omzet nog altijd zeer beperkt (< 2% in 2016)³.
- In Nederland bereikt de vergrijzing een hoogtepunt in 2040, wanneer het land naar verwachting 4,8 miljoen 65-plussers telt. Deze nieuwe senioren zullen waarschijnlijk andere koopgewoonten hebben dan de jongere generaties, maar zij blijven behoefte hebben aan dagelijkse artikelen. Recent is onderzocht⁴ dat vergrijzing niet leidt tot lagere bestedingen in de supermarkten.

Ontwikkelingen in kernen zoals Ravenstein

- De sector dagelijkse artikelen wordt relevanter voor kernen met een inwonertal zoals Ravenstein. Enerzijds door de schaalvergroting van de supermarkten, anderzijds door de krimp van de niet-dagelijkse sector (non-food).
- In de kleinere kernen worden steeds meer voorzieningen (detailhandel, horeca, diensten en wonen) geclusterd, om zodoende de synergiewerking, de aantrekkelijkheid en de toekomstbestendigheid te vergroten.

Dagelijkse sector en supermarkten

- Beleving en comfort worden in de fysieke supermarkt steeds belangrijker, want hierdoor kunnen zij zich onderscheiden van elkaar. Er is meer aandacht voor vers, authentiek, biologisch, ter plekke klaargemaakt etc. Ook de bereikbaarheid en de parkeervoorziening blijven onveranderd relevant.

² Deloitte, Consumentenonderzoek 2015, juni 2015

³ Distrifood, Marktaandeel van online naar 2,2%, oktober 2015

⁴ ING Economisch Bureau, Supermarkten en senioren, november 2016

- Over de hele linie heeft de afgelopen jaren schaalvergroting plaatsgevonden. Voor een rendabel functioneren is een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe, moderne fullservice-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang van tussen 1.200 en 1.800 m² wvo. Verder vindt in de supermarktbranche een verdere segmentering en profilering plaats tussen de formules onderling en online⁵.
- Binnen de levensmiddelenbranche vormen supermarkten circa 80% van het aandeel voor wat betreft omzet en werkgelegenheid. Qua vloeroppervlak is dit aandeel circa 70%.
- In navolging van de schaalvergroting en de prijzenoorlog in de supermarktbranche hebben kleinschalige supermarkten, niet onderscheidende versspecialzaken op minder goede locaties en winkelstrips zonder eigentijdse supermarkt het moeilijker gekregen.
- Het toekomstperspectief van kleine zelfstandigen wordt negatief beïnvloed door filialisering en vergrijzing van het ondernemersbestand. Zowel landelijk in algemene zin als specifiek in kleinere kernen neemt het aantal versspecialzaken af.

2.2 Analyse winkelaanbod

Ravenstein

- De kern Ravenstein is een monumentaal vestingstadje aan de dijk langs de Maas aan de noordzijde van de gemeente Oss. Ravenstein heeft een bijzonder profiel. Het historische centrum trekt jaarlijks vele bezoekers. Aansluitend bij dit toeristische profiel zijn lokale specialzaken, ambachten, diensten, kunst en antiek te vinden in de smalle straatjes van het historische centrum. Tegelijkertijd biedt Ravenstein bijzondere woonmilieus in de oude vestingstad.
- Het primaire verzorgingsgebied van de beoogde boodschappenvoorziening is het dorpencluster Ravenstein, waartoe ook de kernen Huisseling, Deursen-Dennenburg, Dieden, Demen en Neerlangel behoren. Het verzorgingsgebied wordt als relevante regio beschouwd in het kader van de ladder-toets.

Winkelaanbod Ravenstein

- Het volledige winkelaanbod van het dorpencluster is geconcentreerd in de hoofdkern Ravenstein (tabel 2.1 en figuur 2.1). Dit aanbod heeft een verzorgende functie voor het gehele dorpencluster.

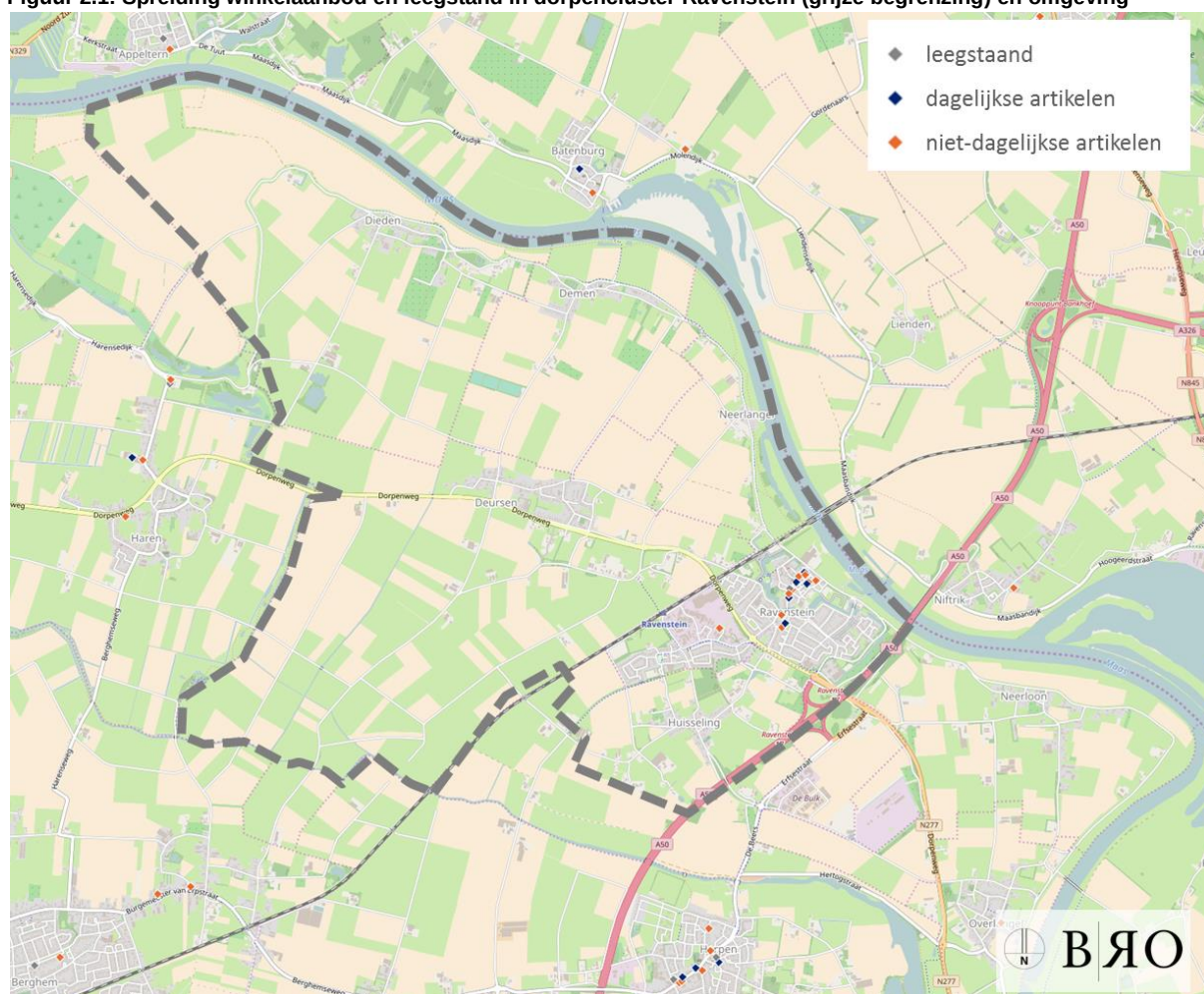
Tabel 2.1: Samenstelling winkelaanbod Ravenstein (Locatus, februari 2017)

Sector	Branche	Omvang (m ² wvo)	Ligging
dagelijkse artikelen	supermarkt	803	Keurvorstenplein e.o.
	drogist	60	historisch stadshart
	delicatessen	50	historisch stadshart
	tabak/lectuur	40	historisch stadshart
	slagerij	35	historisch stadshart
	bakker	30	historisch stadshart
	borrelshop	20	Keurvorstenplein e.o.

⁵ Rabobank cijfers en trends, Supermarkten geciteerd april 2016

Sector	Branche	Omvang (m² wvo)	Ligging
niet-dagelijkse artikelen	mode	1.130	Keurvorstenplein e.o.
	tuinartikelen	360	Keurvorstenplein e.o.
	meubelen	173	solitair gelegen
	bloem/plant	170	historisch stadshart
	meubelen	162	historisch stadshart
	fietsen	110	historisch stadshart
	woondecoratie	70	historisch stadshart
	odd-shops	30	historisch stadshart
	juwelier	25	historisch stadshart

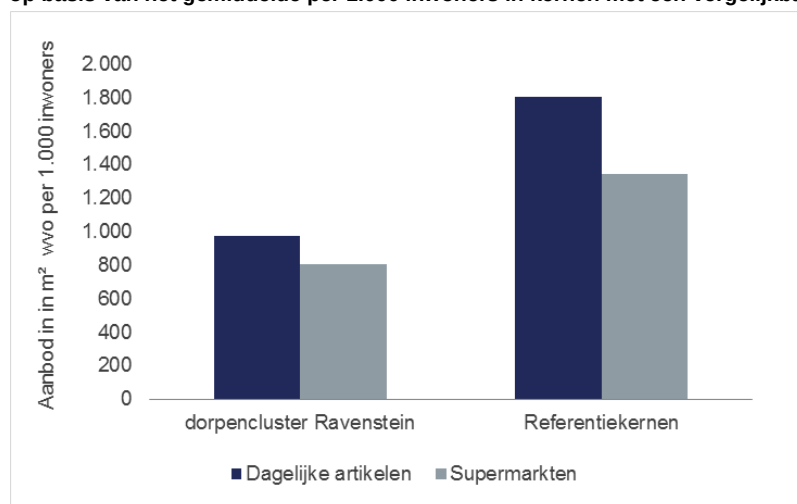
Figuur 2.1: Spreiding winkelaanbod en leegstand in dorpencluster Ravenstein (grijze begrenzing) en omgeving



- Ravenstein beschikt over 7 winkels in de sector dagelijkse artikelen met een gezamenlijke omvang van 1.038 m² wvo. waarvan een Emté-supermarkt. Deze is met een omvang van 803 m² wvo relatief kleinschalig.

- De omvang van aanbod in de sector dagelijkse artikelen in het dorpencluster is relatief beperkt in vergelijking met het te verwachten aanbod in referentiekernen (figuur 2.2). Ook de omvang van de supermarkt is beperkt in vergelijking met de gemiddelde omvang van het supermarktaanbod.
- Uiteraard moet de vergelijking met referentiekernen in perspectief worden gezien, maar de resultaten geven een indicatie voor ruimte voor ontwikkeling in de sector dagelijkse artikelen in dorpencluster Ravenstein.
- Het winkelaanbod in het historische stadshart heeft vooral een toeristisch-recreatieve functie. De aantrekkelijke, historische omgeving draagt bij aan het functioneren van deze winkels. Voor efficiënte aanschaf van de boodschappen is een dergelijke omgeving minder geschikt.
- Het aanbod in de sector niet-dagelijkse artikelen aan het Keurvorstenplein wordt vooral doelgericht bezocht vanuit een grotere regio. Dit winkelaanbod heeft weinig wisselwerking met de supermarkt en met het overig winkelaanbod in Ravenstein.

Figuur 2.2: Omvang aanbod dagelijkse artikelen en supermarkten in Ravenstein vergeleken met te verwachten omvang op basis van het gemiddelde per 1.000 inwoners in kernen met een vergelijkbaar inwonertal⁶ (Locatus, februari 2017)

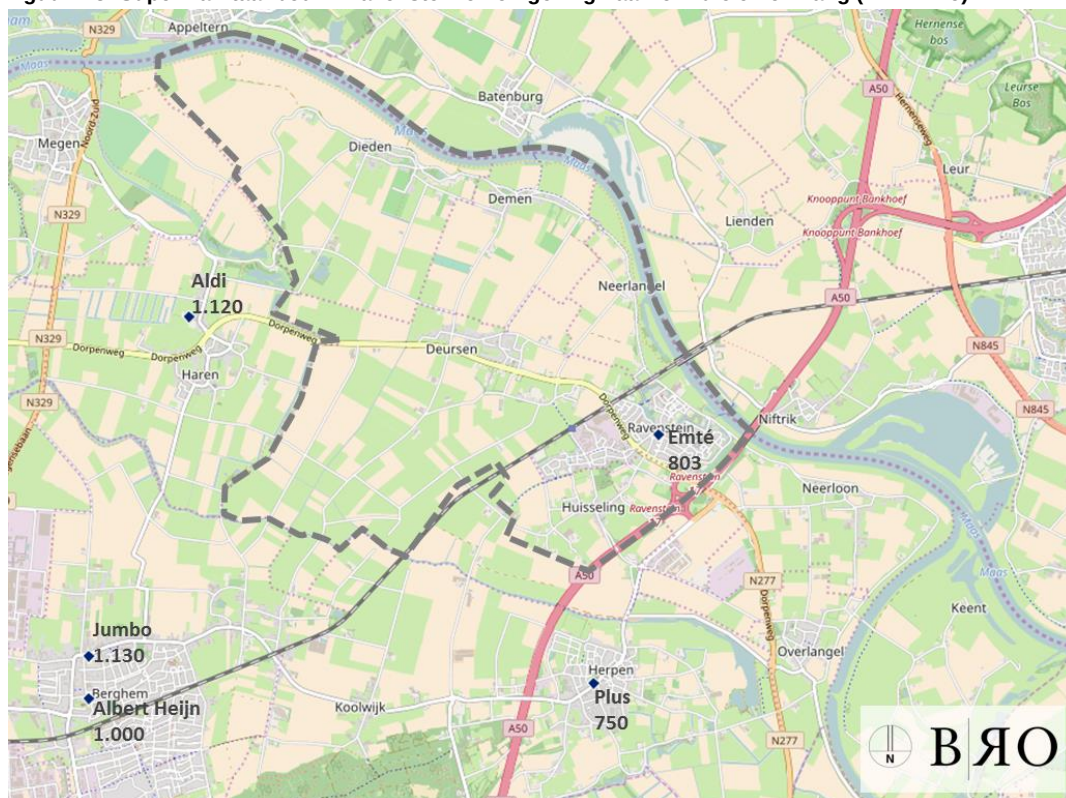


Supermarktaanbod in de relevante regio

- In figuur 2.3 is het supermarktaanbod in de omgeving van het dorpencluster weergegeven.
- Voor de inwoners van het dorpencluster zijn de Aldi in Haren en de Plus in Herpen de meest dichtbij zijnde alternatieven voor supermarktbezoek. Tegelijk bevinden deze supermarkten zich op behoorlijke afstand van de belangrijkste bevolkingsconcentratie van het dorpencluster, zijnde Ravenstein. De afstand bedraagt circa 3,5 km (tot de Plus) tot circa 4,5 km (tot de Aldi).
- Door deze afstand zijn de Aldi en de Plus geen alternatief voor de boodschappenvoorziening voor het dorpencluster, want consumenten in Nederland beschikken over een supermarkt op gemiddeld circa 1 km afstand.
- Gezien het bovenstaande, is het passend om dorpencluster Ravenstein te voorzien in een voldoende 'eigen' boodschappenvoorziening.

⁶ Kernen met 3.500-5.000 inwoners. Bron Locatus Retailverkenner, februari 2017

Figuur 2.3: Supermarktaanbod in Ravenstein en omgeving naar formule en omvang (in m² vwo)



Leegstand

- In Ravenstein staat één pand structureel (langer dan 3 jaar) leeg. Dit is het pand aan de Landpoortstraat 2 (40 m² vwo) in het centrumgebied van Ravenstein. Door het oppervlak en de ligging is dit pand ongeschikt voor inpassing van de beoogde ontwikkeling.
- De leegstand in Ravenstein is beperkt in vergelijking met de referentie, want gemiddeld staan er 3 panden leeg met een gezamenlijke omvang van 556 m² vwo.
- In de directe omgeving van het dorpencluster is sprake van de volgende leegstand (Locatus, februari 2017):
 - Kern Haren: 1 leegstaand pand van 100 m² vwo nabij de Aldi.
 - Kern Herpen: 2 leegstaande panden – 190 m² vwo en 1.388 m² vwo – beide in het centrum.
- Gezien de afstand van deze locaties tot de belangrijkste bevolkingsconcentraties in dorpencluster Ravenstein, is het onwenselijk de boodschappenvoorziening in de leegstand in Haren of Herpen in te passen. Daarbij is de omvang van de leegstaande panden te klein om een volwaardige boodschappenvoorziening (van circa 1.525 m² vwo) in te passen.

2.3 Plannen en initiatieven

Los van het in de inleiding van dit rapport beschreven planinitiatief, spelen er de volgende relevante andere planinitiatieven in en rondom de relevante regio. De volgende criteria zijn onderscheiden om een plan als hard of zacht te typeren:

Tabel 2.2: Criteria harde/zachte plannen

	Privaatrechtelijk	Planologisch
Hard	• (principe)besluit B&W • Getekende overeenkomst	• Ontwerp bestemmingsplan • Vastgesteld bestemmingsplan • Onherroepelijk bestemmingsplan
Zacht	• Geen afspraak (slechts informatie) • Mondelinge afspraak	• Idee of voorstel

Tabel 2.3: Plannen en initiatieven

Kern	Aantal m ² programma	Omschrijving	Planstatus
Bergthem	1.600 m ² wvo.	Doorontwikkeling van de centrumvoorzieningen in Bergthem. De uitbreiding en verplaatsing van de Albert Heijn-supermarkt is een relevant onderdeel.	Hard
Schaijk	4.400 m ² wvo, waarvan 600 m ² wvo uitbreiding. De uitbreiding betreft inpassing en de vergroting van de Albert Heijn.	Versterking centrum onder meer door concentratie en vergroting van de supermarkten (Albert Heijn en Emté) in het centrumgebied.	Hard

De initiatieven uit tabel 2.3 voorzien niet in een kwalitatieve behoefte in de relevante regio. Boodschappen worden doorgaans dicht bij huis gedaan en de besproken ontwikkelingen liggen op tamelijk grote afstand van de planlocatie.

2.4 Beleidskader

In bijlage 1 zijn de beleidskaders beschreven Het volgende is van belang ten aanzien van het beoogd initiatief:

- Het provinciaal beleid streeft een vitale en toekomstbestendige detailhandelsstructuur na. In de trends en ontwikkelingen is beschreven dat een modernisering en verplaatsing van de Emté-supermarkt wenselijk is om deze toekomstbestendig te maken.
- Het regionaal detailhandelsbeleid gaat uit van verdere concentratie om de detailhandelsstructuur/consumentenverzorging te verbeteren en de toekomstbestendigheid te vergroten. De supermarkten worden als essentieel onderdeel hiervan gezien. In het beoogd initiatief kan er een sterk cluster van detailhandel in dagelijkse artikelen worden gerealiseerd.

- Het stadje fungeert als hoofdkern van het dorpencluster Ravenstein, waartoe ook de kleinere kernen Dieden, Demen, Deursen-Dennenburg, Neerlangel en Huisseling behoren. Voorzieningen voor onderwijs, zorg, ontmoeting en winkels voor het dorpencluster zijn geconcentreerd in de hoofdkern Ravenstein. Dit is in de lijn met het gemeentelijke beleid van Oss, waarin gestreefd wordt naar het bieden van basisvoorzieningen op het niveau van kernenclusters, met een centrale rol voor de hoofdkern. Ook voor de woonopgave van het gehele dorpencluster ligt beleidsmatig het zwaartepunt bij Ravenstein (Toekomstvisie Oss op weg naar 2020 (2006), structuurvisie Oss 2020 (2006), Portefeuillemanagement Wonen (2012)).
- Het historische stadje, de ligging aan de Maas, de fraaie woonomgeving en de goede ontsluiting via spoor en snelweg A50 maken Ravenstein een aantrekkelijke woonkern. Maar Maas, spoor, snelweg en omgeving zorgen ook voor beperking voor woningbouw mogelijkheden. De woningbouw in Ravenstein blijft achter bij de behoefte. Dat uit zich in een licht teruglopend inwoneraantal. In 2013 is een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden voor nieuwe woningbouwlocaties (Locatiestudie woningbouw Ravenstein, gemeente Oss, 2013). Herontwikkeling van een deel het bedrijventerrein de Kolk kwam hierbij als voorkeursscenario naar voren.
- Herontwikkeling van de Kolk is al langer in beeld. Al in de structuurvisie Oss 2020 (2006) is de Kolk benoemd als herontwikkelingsgebied voor wonen. Het bedrijventerrein ligt ingeklemd door de Dorpenweg en de woonbebouwing van Ravenstein. Delen van het terrein zijn verouderd en het functioneren als bedrijventerrein staat onder druk. Transitie van verouderde bedrijventerreinen past in het gemeentelijke en provinciale beleid. Herontwikkeling is echter niet eenvoudig en het realiseren van een goede stedenbouwkundige kwaliteit, passend bij Ravenstein, een uitdaging.
- In het algemeen streeft het gemeentelijk beleid naar concentratie van voorzieningen en met name winkels in winkelgebieden, waaronder ook de centrumgebieden van de hoofdkernen (Visie op de detailhandelsstructuur Oss, 2008). Voor Ravenstein is dit uitgangspunt lastig gezien het historische, kleinschalige karakter van het centrum. Ruimte voor een moderne supermarkt is niet aanwezig en de bereikbaarheid en parkeermogelijkheden zijn beperkt. Het centrum van Ravenstein is daardoor ook meer gericht op toeristisch-recreatieve voorzieningen, zoals kunst, cultuur en bijbehorende winkeltjes. Voor de dagelijkse boodschappen zijn de bewoners al aangewezen op de solitaire supermarkt buiten het centrum aan het Keurvorstplein. Voor de toekomst is clustering van de voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen een wensbeeld. Al in de detailhandelsvisie is onderkend dat modernisering en schaalvergroting van de supermarkt in Ravenstein op termijn zou moeten plaatsvinden. Voor de verzorging van het dorpencluster Ravenstein is een supermarkt de belangrijkste aanbieder. Uitgangspunt is dat de voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen toekomstbestendig zijn. In de genoemde visie is ook aangegeven dat clustering van een supermarkt met aanvullende versspecialiteiten (bakker, slager, groenteboer) belangrijk is om ook op de langere termijn het verzorgingsniveau op peil te houden. Aandachtspunt in 2008 was ook al de beperkte parkeer- en verkeerssituatie nabij de bestaande supermarkt op het Keurvorstenplein.

3. KWANTITATIEVE ANALYSE EN EFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de kwantitatieve achtergronden en overwegingen gegeven bij de conclusie dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de actuele behoefte in de relevante regio en dat deze aanvaardbaar is voor het woon-, leef en ondernemersklimaat.

3.1 Uitgangspunten analyse

In tabel 3.1 zijn de uitgangspunten van de analyse weergegeven.

Tabel 3.1 Uitgangspunten marktanalyse sector dagelijkse artikelen (haalbare situatie)

Variabele	Waarde	Bron
inwonertal	• 2016: 4.651 inwoners • 2025 / 2030: circa 4.700 inwoners • Er wordt uitgegaan van een stabilisatie van het inwonertal rond 4.700 inwoners.	Bron huidige situatie: Gemeente Oss, Basisregistratie personen 2017 Bron: Gemeente Oss, Basisregistratie personen 2017
Bestedingen per hoofd (€)	• Landelijk gemiddelde is: € 2.540,- per persoon per jaar • Het besteedbaar inkomen in de relevante regio verschilt - 1,3% met het landelijke gemiddelde. Omdat het verschil kleiner is dan 5%, wordt geen correctie op de bestedingen toegepast	Bron bestedingscijfer: Notitie omzetkengetallen 2015 (Detailhandel.info, 2016) Bron gemiddeld besteedbaar inkomen: CBS, 2017
Koopkrachtbinding	• 65% • Hierbij is ervan uitgegaan dat de supermarkt circa 55% van de bestedingen bindt en dat de speciaalzaken in dagelijkse artikelen gezamenlijk 10% van de bestedingen binden. • De overige 35% aan bestedingen vloeien vooral af naar supermarkten in de directe omgeving – de Aldi in Haren en de Plus in Herpen – en naar het winkelaanbod in de grotere plaatsen in de omgeving, zoals Oss/Berghem en Wijchen.	Verwachting BRO op basis van kennis en ervaring met vergelijkbare situaties.
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	• 20% • De toevloeiing is deels afkomstig van consumenten die gebruik maken van de Dorpenweg, zoals inwoners van Haren, Megen en omgeving. • De toevloeiing is verder deels afkomstig van inwoners van overige kernen in de omgeving, zoals Neerlangel, Overloon en Herpen. • Tot slot is een klein deel van de toevloeiing afkomstig van het toerisme. Dit betreft vooral bestedingen bij verzaken in het historische hart van Ravenstein.	Verwachting BRO op basis van kennis en ervaring met vergelijkbare situaties.

Variabele	Waarde	Bron
Passende gemiddelde omzet per m ² wvo (€)	• € 6.900,- per m ² wvo per jaar	Specifieke omzet per m ² wvo in kleinere kernen/centra: zie bijlage 2 voor een toelichting.

3.2 Economisch functioneren sector dagelijkse artikelen

Haalbare marktomstandigheden sector dagelijkse artikelen

Op basis van de vraag- en is een benadering gemaakt van het haalbaar economisch functioneren van de sector dagelijkse artikelen in de relevante regio, waarbij de beoogde ontwikkeling wordt meegenomen als factor die van invloed is op de koopstromen. Relevant voor de volgende rekentabel is dat er een vertaalslag wordt gemaakt tussen de totale omzet in euro's enerzijds en het aanbod in m² wvo anderzijds. De link tussen beide cijfers wordt gelegd door de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (in € per m² wvo) als indicatieve norm te hanteren. De berekening is uitgevoerd voor de hele sector dagelijkse artikelen.

Tabel 3.2: Benadering haalbare marktomstandigheden sector dagelijkse artikelen

	toekomstig functioneren
Aantal inwoners	4.700
Bestedingen per hoofd sector dagelijkse artikelen	€ 2.540
Totale bestedingspotentieel	€ 11,9 mln.
Koopkrachtbinding (%)	65%
Gebonden bestedingen (€)	€ 7,8 mln.
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet (%)	20%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€)	€ 2,0 mln.
Totale omzet sector dagelijkse artikelen	€ 9,8 mln.
Landelijk gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 6.900
Passende omvang van het aanbod (m ² wvo)	1.420
Aanwezige omvang van het aanbod (m ² wvo)	1.038
Uitbreidingsruimte (m² wvo; afgerond)	380

Uit de analyse blijkt dat – bij de aanwezigheid van een volwaardige boodschappenvoorziening – circa 1.420 m² wvo aan detailhandel in dagelijkse artikelen passend is in dorpencluster Ravenstein. Dit is groter dan het huidig aanbod (à 1.038 m² wvo), waardoor sprake is van ruimte voor ontwikkeling van circa 380 m² wvo. Anders gezegd: er is een kwantitatieve behoefte aan ontwikkeling in de sector dagelijkse artikelen in dorpencluster Ravenstein. In de volgende paragraaf wordt nagegaan wat de eventuele effecten zijn van de beoogde ontwikkeling binnen de haalbare marktomstandigheden.

3.3 Analyse effecten beoogde ontwikkeling

Uitgangspunt

In paragraaf 3.2 is een ruimte voor ontwikkeling geconstateerd van circa 1.420 m² wvo. De beoogde ontwikkeling heeft een omvang van 1.525 m² wvo en kan eventueel geheel worden gevuld met detailhandel in dagelijkse artikelen. Het genoemde oppervlak wordt toegevoegd aan het bestaande aanbod in Ravenstein, waarmee het totaal oppervlak in de sector dagelijkse artikelen uit zou komen op meer dan 2.500 m² wvo (1.525 + 1.038). Omdat dit oppervlak groter is dan de geconstateerde marktruimte, zal het nieuwe boodschappencentrum deels gevuld moeten worden met verplaatsers. Ook wordt ervan uitgegaan dat het beoogde boodschappencentrum deels wordt gevuld met andersoortige voorzieningen (detailhandel in non-food, ambachten, diensten, horeca). In het navolgende wordt hier dieper op ingegaan.

Verplaatsing supermarkt

Uitgangspunt van het plan is verplaatsing van de huidige supermarkt van Keurvorstenplein naar de nieuwe locatie, waarbij deze wordt vergroot van de huidige 803 m² wvo naar circa 1.125 m² wvo (1.500 m² bvo). Deze plannen zijn privaatrechtelijk vastgelegd. Het achter te laten pand zal voorlopig de huidige bestemming behouden. Om de volgende redenen wordt de supermarktontwikkeling binnen deze kaders aanvaardbaar geacht.

- Het volgende maakt dat herinvulling met een supermarkt / winkel in dagelijkse artikelen niet verwacht wordt:
 - Binnen plaatsen met de omvang van Ravenstein is geen markt voor winkels in dagelijkse artikelen (niet zijnde een supermarkt) met een omvang 803 m² wvo. Dergelijke relatief grote speciaalzaken in dagelijkse artikelen komen doorgaans alleen voor in grotere steden.
 - De enigszins verstopte ligging van het pand en het beperkte aantal parkeerplaatsen in de omgeving maken de locatie onaantrekkelijk voor een supermarktinvulling.
 - Ook maakt de omvang en opzet (niet rechthoekig) van het pand weinig geschikt voor invulling met een supermarkt.
 - Bij alle bovenstaande punten geldt dat de marktruimte voor supermarkten / dagelijkse artikelen hoe dan ook relatief beperkt is in het dorpencluster. Tegelijk komt het beoogde boodschappencentrum op een goed zichtbare en goed bereikbare plaats en krijgt het de beschikking over voldoende parkeerplaatsen. Ook wordt de invulling aantrekkelijk met een volwaardige supermarkt aangevuld met bijpassende voorzieningen. Dit maakt dat een herinvulling van de relatief grote winkelruimte aan het Keurvorstenplein met detailhandel in dagelijkse artikelen niet te verwachten is, want de marktruimte ontbreekt en de locatie is hoe dan ook minder aantrekkelijk dan de locatie van de beoogde ontwikkeling.
- Ondanks dat invulling met een supermarkt / winkel in dagelijkse artikelen niet wordt verwacht, is structurele leegstand van het pand aan het Keurvorstenplein om de volgende redenen onwaarschijnlijk.
 - De huidige bestemming biedt ruime mogelijkheden voor herinvulling met andersoortige detailhandel of een andersoortige voorziening. Dit kunnen uiteenlopende functies betreffen, waarbij de haalbaarheid sterk afhankelijk is van de specifieke ondernemer. Dit maakt dat niet op voorhand de marktbehoefte bepaald kan worden.

- Naast herinvulling met voorzieningen, is de gemeente bereid herontwikkeling van de locatie naar een wooninvulling te faciliteren. Deze mogelijkheid is nog niet nader uitgewerkt, maar een transformatie van de locatie naar een woonfunctie is aantrekkelijk vanwege de ligging van de locatie in een woonomgeving. Ook kan de locatie bijdragen in de zoektocht naar woningbouwlocaties in Ravenstein.

Invulling 'afzoomunits'

Gezien het bovenstaande, kan uitgegaan worden van verplaatsing van de supermarkt met daarbij een uitbreiding met 322 m² wvo (1.125 minus 803). De totale omvang van de detailhandel in dagelijkse artikelen in Ravenstein komt dan op 1.360 m² wvo (322 + 1.038). Dit past binnen de geconstateerde marktruimte van 1.420 m² wvo (zie paragraaf 3.2). Echter, in de beoogde ontwikkeling van het boodschappencentrum is de realisatie van 400 m² wvo aan kleinschalige ruimten opgenomen. Deze zouden geheel gevuld kunnen worden met detailhandel in dagelijkse artikelen, waarmee de totale omvang van het aanbod in deze sector in Ravenstein zou uitkomen op 1.760 m² wvo (1.360 + 400). Dit is beperkt groter dan de geconstateerde marktruimte. Desondanks wordt om de volgende redenen de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar geacht.

- De afzoomunits zullen deels gevuld worden met winkels in dagelijkse artikelen die verplaatsen binnen Ravenstein. Het is voor winkels in dagelijkse artikelen namelijk aantrekkelijk om gevestigd te zijn naast een supermarkt. Uit verschillende studies blijkt namelijk dat een fors deel van de consumenten bij het bezoek aan een supermarkt ook de naastgelegen speciaalzaken bezoekt. Dit combinatiebezoek vindt echter vooral plaats als de supermarkt en de speciaalzaken naast elkaar liggen – aan dezelfde parkeergelegenheid. Indien dit niet het geval is, zullen veel consumenten aan *one-stop-shopping* doen bij de supermarkt en het bezoek aan speciaalzaken overslaan. Om deze reden is het voor de drogist, de bakker, de slager en de borrelshop aantrekkelijk om zich naast de supermarkt te vestigen. De overige winkels in dagelijkse artikelen in het historische hart van Ravenstein zullen deels een toeristische functie hebben, waardoor zij juist gebaat zijn bij hun huidige vestigingsplaats.
- De afzoomunits zullen verder worden gevuld met andersoortige detailhandel, horeca (zoals een snackbar), dienstverleners (zoals een makelaar) en ambachten (zoals een kapper). Gemiddeld hebben zogenaamde supermarktcentra een samenstelling zoals weergegeven in tabel 3.3, waarbij tot 1.250 tot 1.400 m² wvo van het totale oppervlak bestaat uit winkels in dagelijkse artikelen (supermarkt + verszaken + evt. drogist). Een representatieve invulling past binnen de geconstateerde marktruimte, waarbij er tevens ruimte overblijft voor de aanwezigheid van winkels in dagelijkse artikelen in het historische hart.

Tabel 3.3: Gemiddelde samenstelling supermarktcentra (Locatus, februari 2017)

Voorziening	Aantal	Oppervlak
supermarkt	1	1.100
verswinkels	1-2	50-150
drogist	0-1	0-150
non-food (zoals bloemist)	1	50
diensten/ambachten/horeca	2-3	150-250
totaal	5-8	1450-1.800

In het uiterste geval wordt de totale 1.525 m² wvo van het beoogde boodschappencentrum ingevuld met de supermarkt (1.125 m² wvo) en winkels in overige dagelijkse artikelen (totaal 400 m² wvo). In een dergelijk scenario zouden alle bestaande winkels in dagelijkse artikelen elders in Ravenstein moeten verhuizen of sluiten, omdat er door het gebrek aan marktruimte onvoldoende omzet te behalen is na de komst van het beoogde boodschappencentrum. Om de volgende redenen is ook een dergelijk, uiterste scenario aanvaardbaar.

- De beoogde boodschappenvoorziening, waarbinnen de functies geclusterd zijn rond een supermarkt op een goed bereikbare plaats met voldoende parkeerruimte, is aantrekkelijk. De ontwikkeling betekent een sterke opwaardering van de huidige, verspreid gelegen boodschappenvoorzieningen, waarmee de consumentenverzorging van het gehele dorpencluster sterk verbeterd wordt.
- De achter te laten panden (door verhuizing of door sluiting) in het historisch stadshart zullen naar alle waarschijnlijk niet lang leeg staan. Het bestemmingsplan biedt brede mogelijkheden voor herinvulling, waaronder andersoortige detailhandel of bijvoorbeeld ateliers. Dit biedt ondernemers de mogelijkheid om in te spelen op de toeristisch-recreatieve functie van het historische hart van het stadje. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor transformatie van leegkomende panden naar wonen. Als vermeld, is er behoefte aan woningen in Ravenstein en het historische hart is voor bepaalde doelgroepen een aantrekkelijk woonmilieu.

Regionale effecten

De effecten van de beoogde ontwikkeling op de regionale detailhandelsstructuur en consumentenverzorging zullen om volgende redenen aanvaardbaar zijn.

- Omdat de supermarktinfilling van het beoogde boodschappencentrum een verplaatser betreft, zullen de regionale concurrentieverhoudingen niet drastisch wijzigen. Hierdoor blijft de invloed van deze winkel op de regionale koopstromen beperkt.
- De beoogde supermarkt zal vooral een verzorgingsfunctie krijgen voor de inwoners van het dorpencluster, omdat 80% van de omzet uit dit gebied afkomstig is. De overige 20% is afkomstig uit de regio rond dorpencluster Ravenstein (toevloeiing). Dit betreft voor een aanzienlijk deel bestedingen van inwoners van kernen zonder eigen supermarkt. Dit beperkte regionale aandeel zal nauwelijks invloed hebben op de mogelijkheden om omzet te behalen voor de supermarkten in de omgeving.
- Verder behoudt de Plus in Herpen het draagvlak in de vorm van de circa 3.660 inwoners van deze plaats aangevuld met de toeristen verblijvend op recreatiepark Herperduin en enige toevloeiing uit de omgeving.
- Tot slot heeft de Aldi in Haren deels een aanvullende verzorgingsfunctie, omdat het een harddiscountsupermarkt betreft welke grotendeels complementair is aan fullservice-supermarkten, zoals Emté.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan

dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk de meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Beleidskaders

B1.1 Provinciaal beleid

Provinciaal beleid Noord-Brabant

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. Dit is een actualisatie van de voorloper uit 2010 en onderschrijft het belang van een vitale en toekomstbestendige detailhandelsstructuur, welke ruimte biedt aan innovaties en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen.

Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerd 1 januari 2017)

In dit beleidsstuk 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).
- Bij nieuwe detailhandelsontwikkelingen dient regionale afstemming plaats te vinden (zie ook B1.2)

B1.2 Regionaal beleid

Regionale detailhandelsvisie Agrifood Capital Noordoost-Brabant (vastgesteld december 2015)

Deze visie sluit aan bij de landelijke ontwikkelingen op het gebied van de detailhandel, maar zet daarin haar specifieke regionale accenten. Ondanks het feit dat er te veel winkelaanbod aanwezig is, moet worden voorkomen dat alles op slot wordt gezet. Vernieuwing in ruimtelijk-functioneel opzicht is nodig om te kunnen blijven voorzien in de veranderende consumentenbehoefte. Hier ligt dus een noodzaak tot het geven van ruimte voor vernieuwing en het maken van bijbehorende keuzen. Gezamenlijke regionale sturing op detailhandel, is ondanks het feit dat het een zeer dynamische sector is, wel degelijk mogelijk. Zo niet een vereiste voor een goed functionerende detailhandelsstructuur. Ten aanzien van de diverse uiteenlopende winkelkernen is in de visie een aantal algemene doelstellingen opgesteld:

- Concentratie in compacte perspectiefrijke bestaande centrumgebieden.
- Versnippering tegengaan, door gericht winkelveorzieningen in bestaande centra te clusteren.
- Perifere detailhandel is nadrukkelijk aanvullend of complementair aan de reguliere winkelcentra.
- Vestigingsmogelijkheden in winkelgebieden of verspreide bewinkeling dat geen perspectief meer heeft, wordt in samenwerking met marktpartijen uit de markt gehaald.
- Kennisuitwisseling, zoals op het gebied van planschade en leegstandsbestrijding.
- Internethandel is sterk in ontwikkeling en de vernieuwing hierin dient niet geblokkeerd te worden. Wel zal ook internethandel zich moeten voegen in de eerder geformuleerde ambities voor de detailhandel indien sprake is van directe detailhandel.

- Ten aanzien van de kleinere kernen (zoals Ravenstein wordt vermeldt dat deze kernen in de toekomst steeds minder voorzieningen aan kunnen bieden aan hun inwoners).
- Behoud van de supermarkt (in het centrum) is belangrijk voor het voortbestaan van ander aanbod in de detailhandel. Supermarkten zijn namelijk belangrijke trekkers in deze kernen.

Regionale toetsing

De regionale visie vormt een kwalitatief afwegingskader voor beleid en afweging van detailhandelsontwikkelingen. Over nieuwe detailhandelsinitiatieven moet regionale afstemming plaatsvinden. Hiervoor zijn kwantitatieve drempelwaarden afgesproken, passend bij de regionale verzorgingspositie van de verschillende winkelcentra. Bij initiatieven boven deze drempelwaarden is regionale afstemming vereist. Hiervoor is een concrete werkwijze afgesproken, die begeleid wordt gecoördineerd wordt door de coördinator Economische ontwikkeling Agrifood Capital.

Voor kernen met een lokale verzorgingsfunctie dient afstemming plaats te vinden bij detailhandelsontwikkelingen groter dan 500 m² vvo.

B1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oss 2020 (vastgesteld 2006)

- De structuurvisie gaat in op de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (2020). De structuurvisie biedt samenhang tussen de verschillende sectorale beleidsterreinen en bevat een uitvoeringsagenda voor de toekomst.
- Een van de kerndoelen is het versterken van de gemeente Oss: "Een gemeente die bestaat uit een vitale stad en levende dorpenclusters, gelegen in een groots en aantrekkelijk landschap".
- Het beleid voor de kernen in het landelijk gebied is gericht op het bieden van een toekomstrichting door levende dorpenclusters. Hierdoor ontstaan grotere kansen voor het ondersteunen van de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen. De mogelijkheden voor woningbouw en voorzieningen worden hierop afgestemd. Hierbij ligt een zwaartepunt bij de hoofdkernen van de dorpenclusters.
- Ravenstein wordt gekarakteriseerd als een monumentaal vestingstadje aan de dijk op de oeverwal van de Maas, geflankeerd door enkele wijken ten noorden en zuiden van de dorpenweg. Het bedrijventerrein de Kolk wordt specifiek benoemd als inbreidings- en transformatielocatie voor woningbouw.

De Visie op de detailhandelsstructuur Oss 2007-2015 (vastgesteld op 14 februari 2008)

- De visie kent een concentratiegedachte en hiërarchie in winkelgebieden als uitgangspunten. Doel van de concentratiegedachte is de consument te bedienen in een fijnmazige verzorgingsstructuur van winkelcentra, waarbinnen de detailhandel zoveel mogelijk is geconcentreerd.
- Uitgegaan wordt van een duurzame aanbodstructuur die bestaat uit ook op de langere termijn levensvatbare en elkaar aanvullende detailhandelsvoorzieningen.
- Ten aanzien van de kern Ravenstein wordt benadrukt dat het centrum van Ravenstein een bijzonder karakter heeft. Het trekt jaarlijks veel toeristische bezoekers en het centrum kent diverse speciaalzaken en bijzondere winkeltjes.

- Het aanbod in Ravenstein bedient daarmee zowel de eigen inwoners als de toeristische bezoekers.
- Ten aanzien van de supermarkt in Ravenstein wordt gesteld dat deze op enig moment toe is aan modernisering en schaalvergroting. Het beleid staat de uitbreiding van de huidige supermarkt daarmee toe.
- Daarnaast wordt ruimte geboden voor de vestiging van ondersteunende winkels in de sector dagelijkse artikelen, om een sterk cluster van detailhandel in dagelijkse artikelen te creëren. In het beleid worden het parkeren en de verkeerssituatie van de huidige supermarktlocatie als aandachtspunten benoemd.
- In de detailhandelsvisie wordt nadrukkelijk de ontwikkeling van een supermarkt tussen de kernen Ravenstein en Herpen afgekeurd. Beide kernen zouden ieder genoeg draagvlak hebben voor een eigen supermarkt.

Relatie beleid en initiatief

Het beoogd initiatief past om de volgende redenen in de vigerende beleidskaders:

- Het provinciaal beleid streeft een vitale en toekomstbestendige detailhandelsstructuur na. In de trends en ontwikkelingen is beschreven dat een modernisering en verplaatsing van de Emté-supermarkt wenselijk is om deze toekomstbestendig te maken.
- Het regionaal detailhandelsbeleid gaat uit van verdere concentratie om de consumentenverzorging en de toekomstbestendigheid te vergroten. Tevens worden de supermarkten als essentieel onderdeel hiervan gezien. In het beoogd initiatief kan er een sterk cluster van detailhandel in dagelijkse artikelen worden gerealiseerd.
- In het gemeentelijk beleid wordt de modernisering van de Emté-supermarkt toegestaan.
- Daarnaast wordt ruimte geboden voor de vestiging van ondersteunende winkels in de sector dagelijkse artikelen, om een sterk cluster van detailhandel in dagelijkse artikelen te creëren.

Bijlage 2: Lagere vloerproductiviteit kleinere kernen

Lagere vloerproductiviteit kleinere kernen

Onderstaande tabel geeft de gemiddelde vloerproductiviteit van een aantal kleinere kernen. De cijfers zijn afkomstig uit het KSO Oost-Nederland 2015. De tabel toont dat naarmate het inwonertal afneemt ook de gemiddelde vloerproductiviteit afneemt.

B2.1 Gemiddelde vloerproductiviteit sector dagelijkse artikelen naar inwonersklasse

Inwonersklasse	Gemiddelde vloerproductiviteit	
	(incl. BTW)	(excl. BTW)
20.000-50.000 inwoners	€ 7.204	€ 6.550
5.000- 10.000 inwoners	€ 7.034	€ 6.390
0 – 5.000 inwoners	€ 6.940	€ 6.310

Lagere vloerproductiviteit kleinere centra

Onderstaande tabel geeft de gemiddelde vloerproductiviteit van kleinere centrumgebieden. De cijfers zijn afkomstig uit het KSO Randstad 2016. De tabel toont dat naarmate het centrumgebied kleiner is ook de gemiddelde vloerproductiviteit afneemt. Uiteraard hangt dit met het bovenstaande samen, maar geconcludeerd kan worden dat er voldoende aanleiding is om voor de beoogde ontwikkeling in Ravenstein uit te gaan van een lagere omzet per m² wvo, want (dorpencluster) Ravenstein heeft minder dan 5.000 inwoners en het beoogd centrum is kleiner dan 2.000 m² wvo. Het Randstedelijk gemiddelde van € 6.900,- per m² wvo wordt aangehouden. Dit ligt hoger dan het gemiddelde in de kleine kernen in Oost-Nederland, maar het is passend bij het nieuw te ontwikkelen boodschappencentrum met een hedendaagse supermarkt.

Omvang centrumgebied	Gemiddelde vloerproductiviteit	
	(incl. BTW)	(excl. BTW)
5.000 - 10.000 m ² wvo	€ 8.487	€ 7.720
2.500 - 5.000 m ² wvo	€ 7.736	€ 7.030
tot 2.500 m ² wvo	€ 7.588	€ 6.900

Bijlage 3: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Er wordt door de overheid steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder omvat de volgende stappen:

1. "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

Enkele treden van de ladder verdienen een nadere toelichting.

Actuele regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. van het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Aandacht voor leegstand

Relevant bij de toepassing van de ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de winkelleegstand; kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen. Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij vooral de gevolgen voor het woon-, leef-

en ondernemersklimaat centraal staan. Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de ladder.

Het voornemen is om de ladder per 1 juli 2017 aan te passen. Het Rijk wil de tekst van de ladder terug brengen naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Daarbij wordt, ter voorkoming van nieuwe definitiekwesties en jurisprudentie, nauw aangesloten bij de huidige laddertekst. De behoefte aan de stedelijke ontwikkeling en de locatiekeuze (op hoofdlijnen) zijn onderwerp van voorliggend rapport. Hiermee voldoet het rapport aan de voorgenomen aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

- ABRS 26 maart 2014 (ECLI:RVS:2014:1101)
“De behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient aldus, met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden.”
- ABRS 18 september 2013 (201208105/1/R2 (De Zeeland, Bergen op Zoom)
Over de door Toychamp B.V. gevreesde leegstand overweegt de Afdeling dat onder omstandigheden overcapaciteit kan leiden tot (een toename van) leegstand, hetgeen tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat kan leiden.
- ABRS 18 juni 2014 (201309201/1/A1 (Verplaatsing Aldi Echt)
Hoewel de afweging in het kader van artikel 3.1.6. lid 2 Bro door de gemeente niet expliciet benoemd is, heeft de Afdeling geoordeeld dat de afweging van de mogelijke effecten op de leegstand op zichzelf op de juiste is gemaakt. Zij hebben hierbij betrokken dat het gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt, er sprake is van een marginale uitbreiding van het wvo en dat er sprake is van een sterke supermarktstructuur. Ook is van belang dat er een juridische borging is dat leegstand op de oude locatie zoveel mogelijk voorkomen wordt. Hier is dat privaatrechtelijk overeen gekomen (inspanningsverplichting).

Vernieuwing en marktruimte

In de recente uitspraak over de vestiging van Ikea op de locatie Zuiderhout te Zaanstad (ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) geeft de Afdeling aan dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief argument bij de toepassing van de ladder nog eens bevestigd, want eerder kwam dit al in navolgende uitspraak naar voren:

- VzABRS 17 februari 2014 (201310222/2/R6, Herontwikkeling De Plu Heerlen)
De voorzitter accepteert hier dat nieuwe ontwikkelingen voor een kwaliteitsimpuls in de voorzieningenstructuur kunnen zorgen die (in het kader van de ladder) een extra (eigen) behoefte gene-

reert c.q. creëert. Hiertoe dient wel de bestaande leegstand inzichtelijk gemaakt en meegewogen te worden.

Bijlage 4: Begrippenlijst

Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

Dagelijkse artikelen

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

Detailhandel (als activiteit)

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

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevoeiing

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

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkelvloeroppervlak (WVO)

De voor publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en ommuurde winkelruimte (dus excl. magazijn, kantoor, etalage, e.d.).