

Aan de raads- en commissieleden

**Ruimtelijke Ontwikkeling**

Raadhuislaan 2, Oss  
Telefoon 14 0412  
Fax [0412] 64 26 05  
E-mail gemeente@oss.nl  
www.oss.nl

Postbus 5  
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
8 februari 2023	5041154	L. Dicou	14-0412
Onderwerp			Aantal bijlagen
Detailhandelsvisie Noordoost-Brabant			1

Beste raads- en commissieleden,

Op 1 december 2022 is tijdens de RNOB-regiodag de regionale detailhandelsvisie Noordoost-Brabant in het Portefeuillehoudersoverleg Economie vastgesteld. In deze visie hebben de gemeenten in de regio vastgelegd hoe we er samen voor zorgen dat er voldoende toekomstperspectief voor de regionale detailhandelsstructuur blijft. In 2023 actualiseren we in Oss ons gemeentelijke detailhandelsbeleid. De regionale detailhandelsvisie vormt daarvoor de basis. De Detailhandelsvisie Noordoost-Brabant vindt u in de bijlage.

---

**Wat is de aanleiding voor deze informatie?**

De detailhandelssector is volop in ontwikkeling. Onder meer door corona neemt het aandeel online aankopen toe. Diverse winkelgebieden in de regio kampen met leegstand. Oss heeft de afgelopen jaren hard gewerkt aan herpositionering van het centrum, onder meer door inzet op een compacte 'pit' en een randgebied ('schil'). Dit heeft geleid tot een duidelijke branchering en relatief laag leegstandspercentage. Veel gemeenten en marktpartijen investeren volop in vitale en toekomstbestendige winkelgebieden in de regio door onder meer transformatie en

vergroening. In deze context wordt regionale samenwerking en afstemming steeds belangrijker. De opgaven stoppen niet bij de gemeentegrens. Daarom heeft de regio Noordoost-Brabant haar detailhandelsvisie uit 2015 laten actualiseren. De visie is het beleids- en toetsingskader voor detailhandelsinitiatieven.

### **Wat is de kernboodschap?**

In de regionale detailhandelsvisie is een aantal ambities geformuleerd:

*1. We willen vitale en toekomstbestendige winkelgebieden in de regio, met een winkelaanbod passend bij de doelgroep binnen het verzorgingsgebied*

De centrumgebieden zijn het kloppend hart van elke stad of dorp. Het zijn de locaties waar mensen hun boodschappen doen of gaan winkelen, maar ook de plekken waar ontmoeting en beleving centraal staan. Vitale centra, met een compleet aanbod, weinig leegstand en een aantrekkelijke inrichting, zijn belangrijk voor de leefbaarheid van een stad of dorp. In de regionale detailhandelsstructuur streven we naar complementaire centra met een duidelijk profiel. Elk winkelgebied heeft een eigen functie en positie. Het winkelaanbod is afgestemd op de omvang van het verzorgingsgebied. Zo behouden we op langere termijn een zo compleet en divers mogelijk aanbod voor consumenten.

In de regionale detailhandelsvisie zijn de volgende beleidsdoelen geformuleerd om de ambitie van vitale en toekomstbestendige winkelgebieden te bereiken:

- Winkels worden zoveel mogelijk geconcentreerd in centra/winkelgebieden. De meerwaarde van concentratie/clustering van winkels is dat bedrijven kunnen profiteren van gemeenschappelijke faciliteiten en elkaars nabijheid en aantrekkingskracht. Nieuwe initiatieven dienen primair plaats te vinden in bestaande of nieuwe centra.
- Winkelaanbod buiten centra dient voorkomen en teruggedrongen te worden door enerzijds terughoudend te zijn met het faciliteren van nieuwe winkels buiten centra en anderzijds het actief saneren van harde plancapaciteit. In uitzonderlijke gevallen is onder strikte voorwaarden maatwerk mogelijk. Denk aan het op peil houden van de leefbaarheid in een klein dorp (bijv. door behoud van een supermarkt of winkelcluster) of specifieke vormen van detailhandel, die niet goed inpasbaar zijn in centra (zoals tuincentra en bouwmarkten).
- Compacte winkelgebieden met een zoveel mogelijk aaneengesloten winkelfront. In veel centra zal de komende jaren een verdere afname van het winkelaanbod plaatsvinden. Daarom is het belangrijk te investeren in compacte winkelgebieden, om een 'gatenkaasstructuur' te voorkomen. Te veel onderbrekingen in het winkelfront door bijvoorbeeld leegstand is onaantrekkelijk voor consumenten en ondernemers.

- Overtollige winkelmeters binnen centra zonder perspectief op invulling met winkels moeten getransformeerd worden naar andere passende niet-winkelfuncties.
- Binnen reguliere centra dient optimaal ruimte geboden te worden voor vernieuwing en innovatie. Buiten centra gelden nog steeds beperkingen.
- Beter evenwicht in de branchering van centra met minder winkels en meer overige publieksfuncties.

#### 2. *We willen de leefbaarheid in de kleine kernen borgen*

Het winkelaanbod en overig voorzieningenaanbod in de kleine kernen (minder dan 5.000 inwoners) neemt steeds verder af. Zodra ook boodschappenvoorzieningen verdwijnen, zoals de laatste supermarkt, gaat de leefbaarheid vaak drastisch achteruit.

Boodschappenaanbod en daarmee leefbaarheid kan geborgd worden door evenwicht te zoeken tussen concentratie en compleet aanbod in een centrumgebied, nabijheid en korte reisafstand en economisch haalbaar in relatie tot het draagvlak. In sommige situaties kan gekozen worden het aanbod te concentreren in één hoofdkern, waarbij geaccepteerd wordt dat sommige inwoners verder moeten reizen voor bijvoorbeeld een supermarkt. In andere gevallen is het vanuit de leefbaarheid gewenst om een boodschappenvoorziening in het dorp te behouden of te faciliteren.

#### 3. *Afhaalpunten horen thuis in winkelgebieden, flitsbezorgers niet*

Internetbedrijven zijn nog steeds sterk in opkomst en altijd op zoek naar fysieke ruimte. Afhaalpunten hebben een publieksaantrekkende werking. We beschouwen ze daarom als detailhandel, dat in winkelgebieden gevestigd moet worden. Door concentratie van publieksfuncties in winkelgebieden, stimuleren we combinatiebezoek met andere voorzieningen. Solitaire bezorgdiensten (dark stores) of flitsbezorgers hebben geen publieksfunctie, maar een bedrijfsfunctie. We zien dit soort bezorgdiensten als distributiebedrijven, die thuishoren op een bedrijventerrein of bedrijfsbestemming.

#### 4. *We zetten in op positieve samenwerking en regionale afstemming*

De gemeenten in de regio hebben de ambitie om op basis van vertrouwen intensiever samen te werken. Dit betekent vooral meer focus op positieve samenwerking (kijk hoe je elkaar kan helpen, in plaats van hoe je dingen kan tegenhouden) en kennisuitwisseling op het gebied van specifieke thema's en opgaven. Initiatieven met een gemeentegrens overstijgend effect worden regionaal afgestemd. We behouden hierbij de drempelwaarden uit de eerdere visie uit 2015. Afstemming is noodzakelijk bij de volgende drempelwaarden in winkelvloeroppervlak (wvo) op basis van het verzorgingsgebied:

- Bovenregionaal > 5.000 m<sup>2</sup> wvo
- Regionaal > 2.500 m<sup>2</sup> wvo
- Beperkt en zeer beperkt regionaal > 1.500 m<sup>2</sup> wvo
- Perifeer > 1.500 m<sup>2</sup> wvo

In het geval sprake is van een detailhandelsontwikkeling buiten een winkelgebied is altijd sprake van regionale afstemming, ongeacht de omvang. Initiatieven die niet behoren tot bovenstaande bullets dienen afgestemd te worden vanaf 500 m<sup>2</sup> wvo.

De provinciale Retailadviescommissie kan ingezet worden door de initiatiefgemeente als zij advies willen over hun initiatief. Deze commissie moet worden ingezet als er een grensoverstijgend effect ervaren/verwacht wordt door de initiatiefgemeente zelf of een andere gemeente in regio. Het advies is niet bindend maar moet ter overweging worden ingebracht in de regio.

#### 5. *Uitvoeringskader om de ambities en doelen te behalen*

In het uitvoeringskader van de detailhandelsvisie is een aantal acties benoemd:

- Gemeenten in de regio Noordoost-Brabant committeren zich met deze visie aan het continueren van de huidige regionale organisatie, aangevuld met een regionaal overleg voor centrummanagers.
- Gemeenten stellen zich ten doel de komende jaren onbenutte en ongewenste plancapaciteit met een regionale impact te saneren. Dit begint met het creëren van voorzienbaarheid geborgd in detailhandelsbeleid.
- De gemeenten vinden het belangrijk te handhaven op illegale detailhandelsactiviteiten buiten reguliere centra met een regionale impact. Gemeenten vinden het belangrijk hier mee aan de slag te gaan.
- Een actuele visie op het hoofdcentrum vinden gemeenten belangrijk.
- De gemeenten in de regio passen de Dienstenrichtlijn toe in zowel beleids- en visievorming als juridische verankering van regels en plannen. Gemeente gaan met behulp van de stappen uit het afsprakenkader aan de slag.
- De gemeente in de regio committeren zich met deze visie aan het actiever toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking bij plantoetsing. Meer aandacht dient te zijn voor de ruimtelijke effecten in plaats van de economische effecten. Sturen op concurrentie is immers verboden, sturen op ruimtelijke kwaliteit is noodzakelijk.

#### **Wat zijn de gevolgen?**

Met het vaststellen van de Detailhandelsvisie Noordoost-Brabant hebben gemeenten een actueel beleids- en uitvoeringskader om detailhandelsinitiatieven te toetsen. Het biedt een kader om te investeren in vitale en toekomstbestendige winkelgebieden, met als doel een zo goed en compleet mogelijk winkelaanbod voor consumenten en een gezond ondernemersklimaat. De afspraken omtrent samenwerking en regionale afstemming zijn vernieuwd en herbevestigd. Ook de provincie is akkoord met deze visie.

**Wat is het vervolg?**

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Oss is ook toe aan actualisatie. De basisprincipes van ons geldende beleid zijn nog steeds sterk, maar niet meer up-to-date. Dit pakken we in 2023 op. De geactualiseerde visie wordt begin 2024 ter vaststelling aangeboden aan de raad. De visie en afspraken uit de regionale detailhandelsvisie vormen hiervoor de basis. We vertalen de regionale ambities en doelen naar onze lokale situatie en geven aan wat dit betekent voor de positie, omvang en branchering van onze winkelgebieden en overige detailhandel in onze gemeente. We betrekken de gemeenteraad en retailondernemers bij het opstellen van het detailhandelsbeleid.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.F.G.P. den Brok'. The signature is stylized and written in a cursive script.

Mr. F.F.G.P. den Brok  
Wethouder Economische Zaken

Bijlage: Noordoost-Brabant, Detailhandelsvisie, vastgesteld d.d. 1 december 2022