



Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Oisterwijk

Droogh Trommelen en Partners (DTNP)
Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Opdrachtgever: Gemeente Oisterwijk
Contactpersoon: mevrouw F. Arts

Projectteam DTNP: mevrouw L. Dicou
de heer K. Trommelen

Projectnummer: 1631.0915
Datum: 21 april 2016

Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Oisterwijk

·dtnp·

Inhoudsopgave

0	Samenvatting	1	Bijlagen	45	
1	Context	4	Bijlage 1	Onderzoeksvragen	46
1.1	Inleiding	5	Bijlage 2	Projectgroep	46
1.2	Feiten en cijfers Oisterwijk	7	Bijlage 3	Overzicht winkelaanbod Oisterwijk	47
1.3	Centrum Oisterwijk	11	Bijlage 4	Bezoekersonderzoek centrum Oisterwijk	48
1.4	Centrum Moergestel	14	Bijlage 5	Distributieve mogelijkheden	50
2	Trends en ontwikkelingen	16			
2.1	Relevante trends	17			
2.2	Kansrijke en kwetsbare centra	19			
3	Visie detailhandelsstructuur	21			
3.1	Beleidsambities	22			
3.2	Uitgangspunten	23			
3.3	Gewenste winkelstructuur	24			
3.4	Visie centrum Oisterwijk	27			
3.5	Visie centrum Moergestel	33			
3.6	Visie overige winkellocaties	37			
4	Uitvoeringskader	38			
4.1	Beleidskader	39			
4.2	Vervolgproces en acties	41			



o Samenvatting

Aanleiding en doel detailhandelsstructuurvisie

De huidige detailhandelstructuurvisie van de gemeente Oisterwijk dateert uit 2008. Sindsdien doen zich diverse ontwikkelingen voor in de detailhandel, en in en om Oisterwijk. Daarom is actualisatie van het beleid gewenst.

Doel is een toekomstbestendige en door stakeholders gedragen ruimtelijke visie op de functie en positie van de detailhandelslocaties in de gemeente Oisterwijk. Hiermee wil de gemeente de vitaliteit en kwaliteit van de detailhandel in de gemeente Oisterwijk behouden en versterken en zoekt zij de balans tussen het bieden van duidelijke ruimtelijke kaders en het bieden van ruimte voor vernieuwend ondernemerschap.

Ambitie en uitgangspunten visie

Beleidsambities voor de toekomst zijn:

- behoud van de sterke uitgangssituatie (heldere hoofstructuur, bijzondere en kansrijke positie centrum Oisterwijk)
- aantrekkelijk aanbod voor inwoners, regiobezoekers en toeristen
- goed vestigingsklimaat voor (nieuwe) ondernemers
- goed woon- en leefklimaat voor bewoners

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten voor de detailhandelstructuurvisie:

- inspelen op relevante trends in de winkelmarkt (met name afnemende behoefte aan fysieke (niet-dagelijkse) winkels door internet, behoud kansen dagelijks aanbod, toenemend belang sfeer en beleving (verblijfs-/ ontmoetingsfunctie)
- kwaliteit boven kwantiteit (marktruimte voor uitbreiding van aanbod beperkt, versterking vooral door blijvende inzet op kwaliteit)
- behoud gunstige positie centrum Oisterwijk (blijvende en gezamenlijke inzet voor mix aan functies en doelgroepen (frequente aankopen, bijzonder hoogwaardig aanbod, aantrekkelijk verblijfsklimaat en sterke ontmoetingsfunctie)
- behoud en versterking heldere structuur (clustering winkels in beperkt aantal sterke centra, daarbinnen winkelontwikkelingen stimuleren, daarbuiten geen nieuwe winkelontwikkelingen toestaan)

Visie op detailhandelsstructuur

De huidige detailhandelsstructuur en positie van winkelgebieden daarbinnen is sterk. Behoud van deze hoofdwinkelstructuur blijft ook in de toekomst uitgangspunt voor beleid. Het beleid blijft gericht op versterking van de (kwaliteit van)

winkelgebieden. De winkelstructuur blijft dus bestaan uit (zie kaart 4, p.25):

- centrum Oisterwijk: hoofdcentrum met lokale, regionale en toeristische functie voor frequente aankopen, bijzonder aanbod in mode en kunst en belangrijke verblijfs- en ontmoetingsfunctie
- centrum Moergestel: dorpscentrum voor inwoners uit Moergestel (en directe omgeving, inclusief verblijfstoeeristen), voor frequente aankopen en ontmoeten en aangenaam verblijven
- Pannenschuurplein: buurtvoorzieningen-cluster, met winkels en overige voorzieningen gericht op de omliggende buurt.
- KVL-terrein en studiegebied: bijzondere locatie in de detailhandelsstructuur: supermarkt en Boerenbond in studiegebied, verder detailhandel ondergeschikt
- PDV-cluster Sprendlingenpark: locatie voor perifere detailhandel, met name bouwmarkten en (grote) woonwinkels, met primair een lokale verzorgingsfunctie.

Buiten deze locaties worden geen nieuwe winkelontwikkelingen toegestaan, met uitzondering van enkele branches (conform vigerend beleid). Bestaande detailhandel buiten centrumgebieden kan gewoon blijven bestaan. Uitbreiding hiervan wordt niet gefaciliteerd.

Centrum Oisterwijk

Behoud (en zo mogelijk versterking) van de bestaande kwaliteiten van het centrum van Oisterwijk is een belangrijke doelstelling. Gelet op trends zijn zowel het behoud van een sterke boodschappenfunctie, als blijvende aandacht voor het onderscheidende aanbod en de aantrekkelijke verblijfsfunctie belangrijk. Dit is in de huidige tijd, met een afnemende vraag naar fysieke winkels en een kritische en mobiele consument, een flinke uitdaging. Het huidige beleid biedt hiervoor goede uitgangspunten en wordt daarom op hoofdlijnen voortgezet.

Maatregelen blijven gericht op:

1. Behoud van compact centrum (met heldere lineaire structuur)
2. Behoud van diversiteit in vestigingsmilieus (en divers aanbod in branches en marktsegmenten)
3. Warenmarkt en evenementen als aanvulling voor aantrekkelijk verblijfsklimaat
4. Randvoorwaarden bereikbaarheid, parkeren en uitstraling op orde
5. Ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen

Belangrijke aandachts-/verbeterpunten, die naar aanleiding van deze visie opgepakt worden, zijn:

- Herontwikkeling Fabriekspad (verbeteren trekkersrol supermarkt, uitbreiding

parkeren, verbeteren relatie met Dorpsstraat, verbeteren verblijfsklimaat (kwaliteit panden, openbare ruimte)

- Blijvende inzet citymarketing (promotie, evenementen, behoud/versterking beleving en branchering) door gemeente en centrummanagement
- Onderzoek naar verbetering warenmarkt als belangrijke functie in het centrum
- Stimuleren winkelfunctie in Dorpsstraat en De Lind door onder meer flexibel ruimte bieden voor schaalvergroting met behoud historische gevels
- Verbeteren fietsparkeren centrum (rekken of stalling nabij winkels)

Centrum Moergestel

Het vigerende beleid voor het centrum van Moergestel (centrumvisie) is nog steeds actueel. De inzet blijft gericht op een sfeervol en compact centrumgebied met een zo compleet mogelijk aanbod voor frequente aankopen en een aantrekkelijk verblijfsklimaat, voor inwoners uit Moergestel en directe omgeving, en voor toeristische bezoekers. Het beleid en de maatregelen voor het centrum van Moergestel blijven gericht op:

1. Versterking van het boodschappenaanbod met dagelijkse en frequent bezochte niet-dagelijkse winkels en diensten

2. Behoud van een compact centrum, zo mogelijk verdere concentratie van het winkelaanbod
3. Inzetten op meer sfeer en beleving in het centrum
4. Randvoorwaarden bereikbaarheid en parkeren op orde

Belangrijkste aandachtspunten voor het centrum van Moergestel op dit moment zijn:

- Schaalvergroting supermarkten, mits binnen het reeds afgebakende centrumgebied
- Verbeteren verblijfsfunctie door aantrekkelijkere uitstraling openbare ruimte, beleving in het centrum en bij winkels en horeca, evenementen.
- Versterken toeristische functie (door bovenstaande en door gerichte promotie en activiteiten in het zomerseizoen).

Samenvatting maatregelen

Op p. 43 en 44 zijn de maatregelen, die voortvloeien uit deze detailhandelstructuurvisie, samengevat. Omdat het beleid op hoofdlijnen wordt voortgezet, betreft het deels bestaande maatregelen, die blijvende of hernieuwde aandacht vragen. Daarnaast wordt een aantal aanvullende maatregelen benoemd.



1 Context



In Oisterwijk gaat het naar verhouding nog goed



Herontwikkeling KVL-terrein noordzijde spoor

1.1 Inleiding

Aanleiding

De meest recente detailhandelsvisie van de gemeente Oisterwijk is in 2008 opgesteld. Sindsdien is de detailhandelssector sterk veranderd. Consumentengedrag wijzigt door onder andere internet, en binnen de sector leiden het grote aanbod, schaalvergroting, filialisering en teruglopende bestedingen tot verdringing (sterke aanbieders blijven ten koste van zwakkere). Overal in het land kampen winkelgebieden met leegstand, stagnatie en afnemende attractiviteit en economische vitaliteit. In Oisterwijk gaat het naar verhouding nog niet zo slecht. Het is echter niet vanzelfsprekend dat dit ook voor de toekomst geldt.

Ook op lokaal niveau spelen verschillende ontwikkelingen, die invloed hebben op de detailhandelsstructuur. Belangrijk hierbij is de herontwikkeling van het KVL-terrein, en het studiegebied tussen KVL en centrum.

Doel

Om te kunnen anticiperen op bovengenoemde landelijke en lokale ontwikkelingen en om verzoeken van ondernemers te kunnen toetsen, heeft de gemeente Oisterwijk behoefte aan een actueel beleidskader voor detailhandel.

Doel is een toekomstbestendige en door stakeholders gedragen visie op de functie en positie van de detailhandelslocaties in de gemeente Oisterwijk. Hiermee wil de gemeente de vitaliteit en kwaliteit van de detailhandel in de gemeente Oisterwijk behouden en versterken. De gemeente zoekt hierin de balans tussen het bieden van duidelijke ruimtelijke kaders en het bieden van ruimte voor vernieuwend ondernemerschap.

Deze structuurvisie richt zich op detailhandel. Echter, een dorpscentrum is niet compleet zonder ondersteunende functies als horeca, diensten en warenmarkt. Met name in het centrum van Oisterwijk is de horeca prominent aanwezig en mede bepalend voor het functioneren en de uitstraling van het hele gebied. In deze nota wordt het belang van horeca voor detailhandel en centrumgebieden dan ook nadrukkelijk meegenomen.

In bijlage 1 zijn de onderzoeksvragen om te komen tot deze visie opgenomen.

Proces

Er is een projectgroep samengesteld om de totstandkoming van deze nota te begeleiden (zie bijlage 2 voor samenstelling van de projectgroep). Gedurende het onderzoek heeft

een aantal keren terugkoppeling met deze groep plaatsgevonden. Ook zijn tussentijdse discussiebijeenkomsten gehouden met het college, de raadsleden en stakeholders (onder andere ondernemers, eigenaren). Om inzicht te krijgen in de herkomst en het gedrag van bezoekers is in het centrum van Oisterwijk een kort bezoekersonderzoek uitgevoerd.

Partnerschap in uitvoering

Met de hoge dynamiek in het huidige winkel-landschap kan het beste omgegaan worden in een partnerschap tussen alle betrokken partijen. Deze nieuwe detailhandelsvisie is dan ook opgesteld door gemeente, ondernemers en vastgoed eigenaren samen. Een alliantie van stakeholders is nodig om de ambities uit deze detailhandelsvisie te realiseren. Samenwerkingsverbanden zoals Centrummanagement Oisterwijk en Ondernemend Moergestel zijn hierin belangrijke spelers.

Met deze detailhandelsstructuurvisie leggen we de gezamenlijke ambitie vast, waarbij ieder haar eigen rol heeft. De rol van de lokale overheid is *faciliteren en verbinden*: zorgen voor optimale randvoorwaarden zodat ondernemers kunnen versterken en vernieuwen. Dat doen de gemeente bijvoorbeeld door te zorgen voor een goed parkeerbeleid, evenementenbeleid, een

schone en groene openbare ruimte, flexibele bestemmingsplannen en het programma Oisterwijk Onderneemt. Een multidisciplinaire aanpak van deze onderwerpen zorgt voor een vestigingsklimaat waarin ondernemers goed kunnen gedijen.

Opbouw van de nota

In het vervolg van dit eerste hoofdstuk worden enkele feiten en cijfers van de vraag- en aanbodstructuur van Oisterwijk op een rij gezet. Tevens wordt een korte analyse gemaakt van de twee hoofdcentra in de gemeente. Hoofdstuk twee gaat in op landelijke trends en de gevolgen hiervan voor Oisterwijk.

In hoofdstuk drie wordt op basis van de trends, een analyse van de marktmogelijkheden en een aantal uitgangspunten, de visie op de gewenste detailhandelsstructuur voor de gemeente Oisterwijk gepresenteerd. Hierbij wordt ingegaan op de functie en positie van de verschillende winkellocaties, met een nadere uitwerking voor de centra van Oisterwijk en Moergestel.

In hoofdstuk 4 wordt de visie vertaald in een beleidskader en worden maatregelen genoemd om de gewenste detailhandelsstructuur te realiseren.

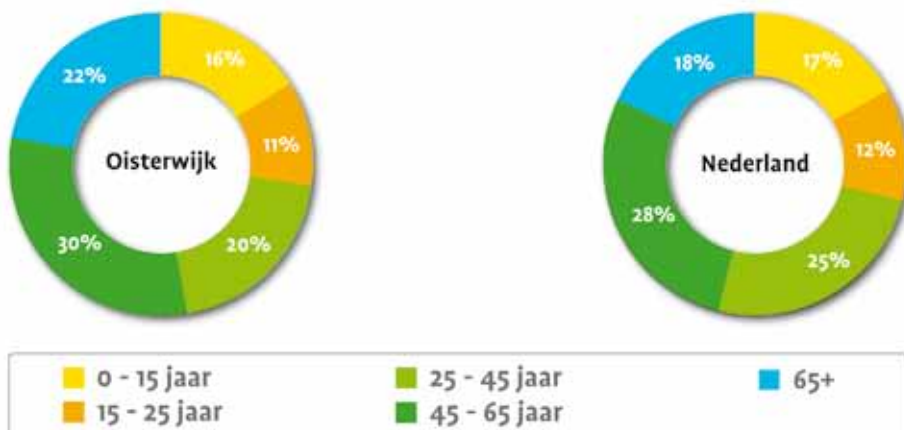


DSV: gezamenlijke ambitie gemeente & marktpartijen



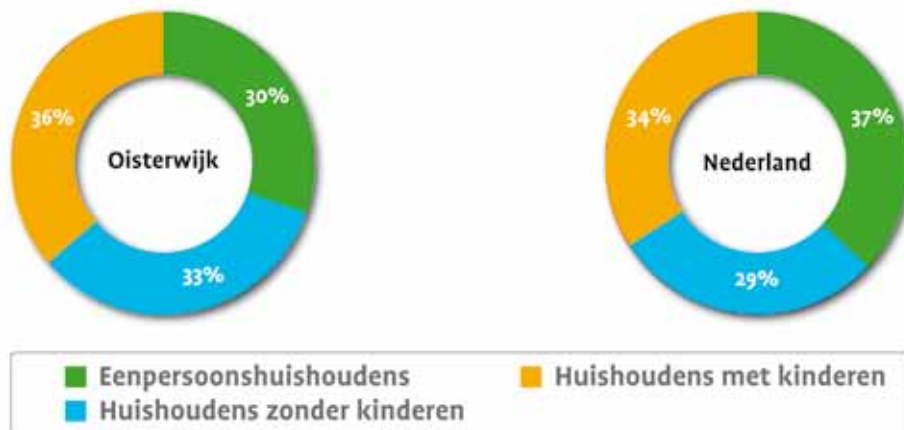
Gemeente: o.a. goed parkeerbeleid, openbare ruimte

Figuur 1 Leeftijdopbouw gemeente Oisterwijk en Nederland



Bron: CBS, Statline 2016

Figuur 2 Type huishoudens gemeente Oisterwijk en Nederland



Bron: CBS, Statline 2016

1.2 Feiten en cijfers Oisterwijk

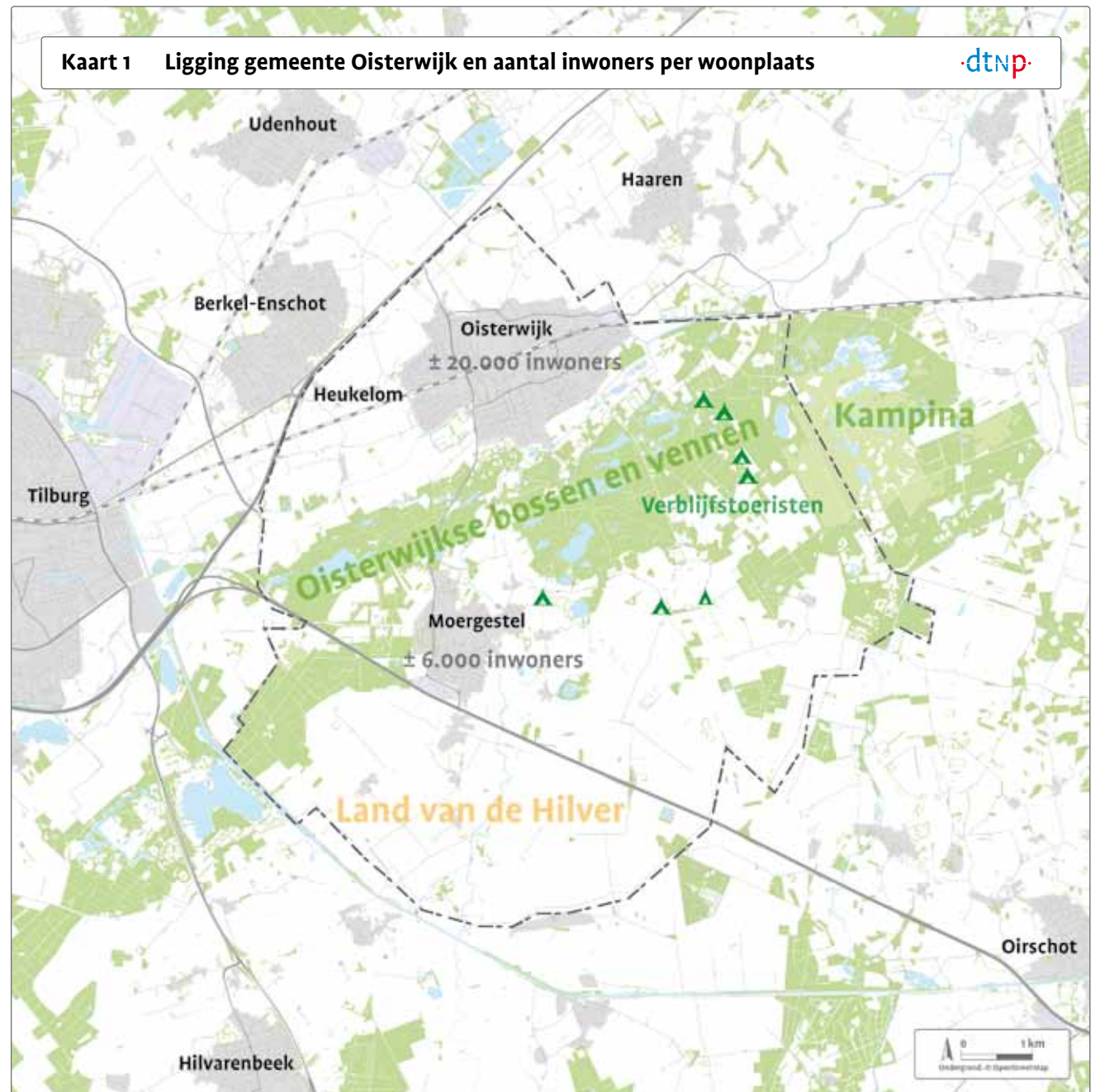
Bevolkingskenmerken

De gemeente Oisterwijk telt in totaal bijna 26.000 inwoners en bestaat uit de dorpen Oisterwijk (circa 19.700 inwoners), Moergestel (circa 5.800 inwoners) en buurtschap Heukelom (circa 300 inwoners). Het aantal inwoners in de gemeente blijft naar verwachting de komende jaren nagenoeg stabiel.

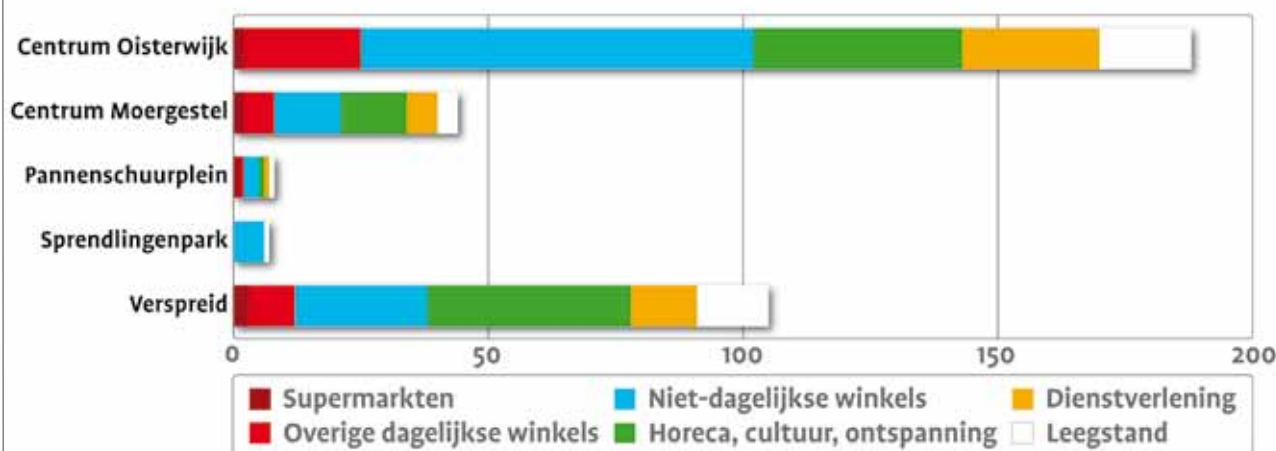
De gemeente Oisterwijk heeft een relatief oude bevolking (figuur 1). De vergrijzing neemt de komende jaren naar verwachting verder toe. Het aandeel eenpersoonshuishoudens in Oisterwijk is kleiner dan gemiddeld in Nederland (figuur 2). De bevolking van Oisterwijk is relatief welvarend. Het gemiddeld inkomen ligt hoger dan het landelijk gemiddelde. Er zijn relatief veel huishoudens met een hoog inkomen, en relatief weinig huishoudens met een laag inkomen.

Geografische ligging

Oisterwijk ligt ten oosten van Tilburg. De plaats Oisterwijk is na Boxtel en Vught de grootste woonplaats in de driehoek Tilburg-Eindhoven-'s-Hertogenbosch. De gemeente is goed ontsloten over de weg via de N65 en de A58. Oisterwijk heeft een station op de lijn Tilburg-Eindhoven. Oisterwijk trekt veel toeristisch-recreatieve bezoekers vanwege de groene omgeving (Oisterwijkse Bossen en Vennen, Kampina). Het centrum van Oisterwijk staat regionaal bekend om het uitgebreide horeca-aanbod aan De Lind en het opvallende hoogwaardige aanbod in mode en kunst.

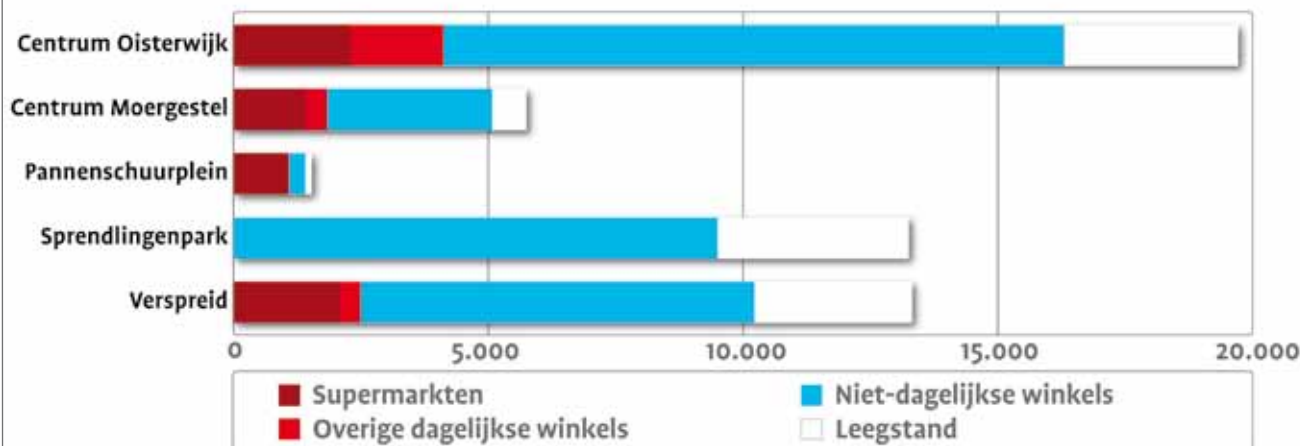


Figuur 3 Aantal voorzieningen per winkellocatie gemeente Oisterwijk



Bron: Locatus Online, 16-02-2016

Figuur 4 Omvang winkelaanbod per locatie gemeente Oisterwijk (in m² wvo)



Bron: Locatus Online, 16-02-2016

Voorzieningenstructuur

De gemeente Oisterwijk telt in totaal circa 175 winkels, met een totale omvang van 48.500 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Dit is exclusief ruim 11.000 m² wvo leegstand, verspreid over 38 panden (18%). Daarnaast telt de gemeente ruim 100 horecabedrijven en circa 50 dienstverlenende bedrijven. Circa 75% van de winkels is gevestigd in een winkelgebied (zie ook kaarten 2 en 3 en figuren 3 en 4):

- Centrum Oisterwijk: het hoofdcentrum met circa 190 bedrijven en zowel een functie voor boodschappen (o.a. supermarkten Albert Heijn en EMTÉ, verzaken), als voor winkelen (o.a. mode in hogere segment) en verblijf (horeca met terrassen). Ook zijn er maatschappelijke en culturele functies gevestigd.
- Centrum Moergestel: dorpscentrum overwegend een boodschappenfunctie (o.a. supermarkten Jumbo en Aldi) en enkele aanvullende voorzieningen (o.a. horeca, warenmarkt).
- Pannenschuurplein: buurtverzorgend cluster met supermarkt EMTÉ (± 1.100 m² wvo) als belangrijkste aanbieder.
- Sprendlingenpark: lokaal PDV-cluster met onder meer twee bouwmarkten.

Kaart 2 Huidige spreiding winkelaanbod woonplaats Oisterwijk



Kaart 3 Huidige spreiding winkelaanbod woonplaats Moergestel



Het overige aanbod bestaat onder meer uit twee supermarkten (Nettorama, ± 850 m² wvo, en Attent, ± 275 m² wvo), de tijdelijke winkel van Lidl op het bedrijventerrein*, en voorzieningen in het buitengebied (onder andere tuincentrum bij Heukelom, horeca ten zuiden van Oisterwijk).

1.3 Centrum Oisterwijk

Het gebied rondom De Lind-Dorpsstraat is als hoofdcentrum het sociale en economische hart van Oisterwijk. Door het onderscheidende winkel- en horeca-aanbod heeft het centrum ook een verzorgingsfunctie voor omliggende gemeenten. De resultaten uit de bezoekers-enquête bevestigen dit beeld (zie verderop). Ook de uitkomsten uit de Koopstromenmonitor van de Rabobank uit 2014 tonen de regionale functie van het (niet-dagelijkse) aanbod in Oisterwijk aan.

Voorzieningenaanbod

Het winkelaanbod in het centrum bestaat voor een deel uit winkels voor frequente aankopen, die verwacht mogen worden in een dergelijk

* In de aanbodgegevens van Locatus is het pand van Lidl aan de Gemullehoekenweg als leegstand in het centrum meegenomen. De tijdelijke Lidl op het bedrijventerrein is bij verspreide bewinkeling opgenomen.

dorpscentrum. Belangrijke publiekstrekkingen zijn supermarkten Albert Heijn (± 1.600 m² vvo) en EMTÉ (± 1.100 m² vvo), warenhuis Hema, diverse verszaken en drogisten. Er is een aantrekkelijke mix van landelijke ketens en lokale/regionale speciaalzaken. Aanvullend aan het winkelaanbod zijn er diverse overige functies, die gericht zijn op de lokale consument (zoals kapper, uitzendbureau, reisbureau).

Het centrum van Oisterwijk onderscheidt zich van andere dorpscentra, door het opvallend uitgebreide niet-dagelijkse aanbod in het hogere marktsegment (onder meer mode, juwelier, interieur), aangevuld met een aantal galeries en een sterk horecacluster. Ook in het hoogwaardige niet-dagelijks aanbod wisselen landelijke ketens en lokale aanbieders elkaar af.

Ruimtelijke structuur

Het centrum van Oisterwijk heeft een heldere lineaire structuur. De Lind en in het verlengde daarvan de Dorpsstraat vormen van oudsher het centrum. De Lind, met het historische raadhuis in het midden, heeft een bijzondere en waardevolle uitstraling, met diverse monumentale panden en de groene inrichting. Aan de noordzijde van de Lind bevinden zich de (grote) horecapanden met terrassen. De zuidzijde heeft minder publieksgerichte functies.

Op donderdagmiddag wordt op De Lind de warenmarkt gehouden.

De Dorpsstraat is het centrale deel van het winkelgebied. Hier zijn overwegend winkels gericht op frequente benodigdheden gevestigd. Ook hier is sprake van een aangename sfeer door een aantrekkelijke inrichting (bestrating, bomen) en diverse bijzondere gevels.

De zijstraten en uitlopers van deze lineaire hoofdstructuur (Kerkstraat, Fabriekspad, Passage, Stationsstraat, Burg. Verwielstraat, Lindeplein) hebben een meer gemengde functie (onder meer dienstverlening). Deze deelgebieden hebben een minder sterke invulling. Ook de uitstraling (panden, inrichting openbare ruimte) is hier minder aantrekkelijk. Met name het Fabriekspad (belangrijke verbinding tussen supermarkt EMTÉ en Dorpsstraat) is in uitstraling en functie matig. Ook het relatief nieuwe Lindeplein functioneert niet optimaal (veel leegstand, weinig sfeer).

Aan de Gemullehoekenweg is nog een klein voorzieningencluster aanwezig. Ten tijde van het opstellen van deze nota was supermarkt Lidl tijdelijk gevestigd op het bedrijventerrein in verband met een verbouwing van het pand aan de Gemullehoekenweg.



Heldere structuur, meeste winkels in Dorpsstraat



De Lind: bijzonder aanbod, hoogwaardige uitstraling

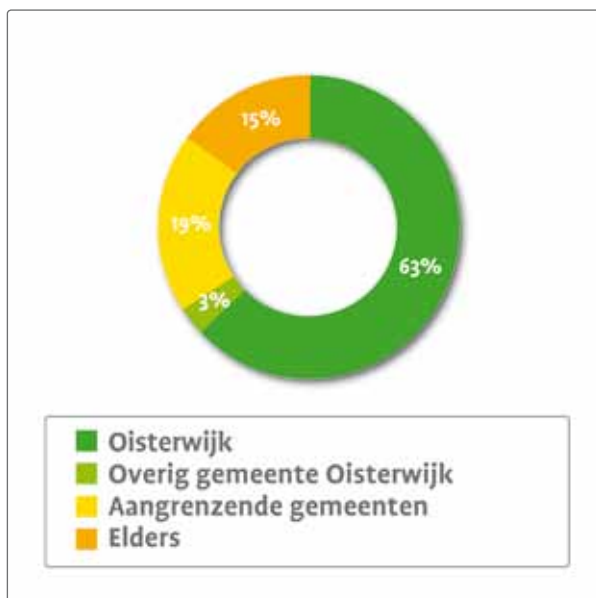


Fig. 5 Herkomst bezoekers centrum Oosterwijk

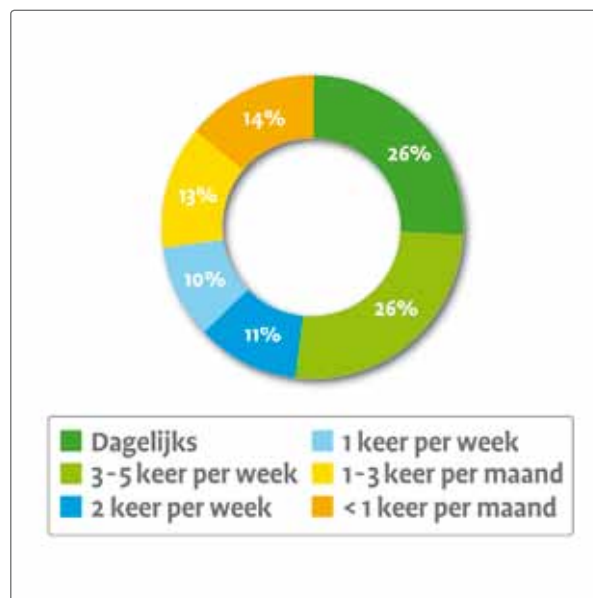


Fig. 7 Bezoekfrequentie centrum Oosterwijk

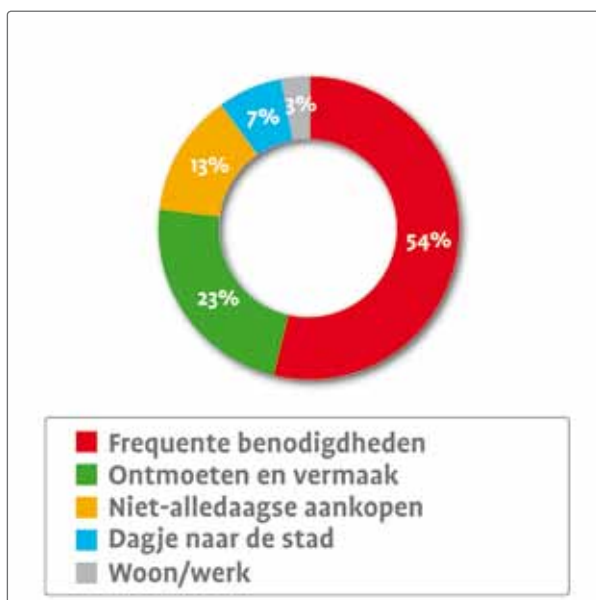


Fig. 6 Bezoekredenen centrum Oosterwijk

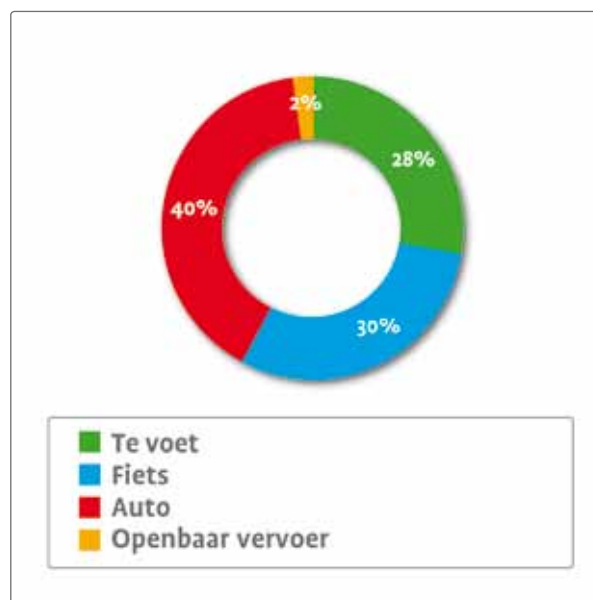


Fig. 8 Vervoermiddel bezoekers centrum Oosterwijk

Parkeren kan in het centrum op de verschillende parkeerterreinen achter de winkels (met name bij Albert Heijn, bij EMTÉ, in de parkeergarage onder Tiliander) en voor de winkels en horeca in de centrumstraten.

Bezoekersonderzoek centrum Oosterwijk

Om inzicht te krijgen in de kenmerken en het bezoekgedrag van bezoekers aan het centrum van Oosterwijk, is op woensdag 17 en zaterdag 27 februari 2016 een kort bezoekersonderzoek uitgevoerd. In bijlage 4 zijn alle resultaten van deze enquête opgenomen. Hier volstaan we met de belangrijkste conclusies. Omdat de resultaten van woensdag en zaterdag erg overeenkomen, hebben we de alle gegevens samengevoegd.

In het bezoekersonderzoek wordt bevestigd dat het centrum van Oosterwijk een functie heeft voor verschillende doelgroepen. In de eerste plaats heeft het centrum een belangrijke lokale boodschappenfunctie: circa tweederde van de bezoekers komt uit de plaats Oosterwijk zelf, bijna 55% komt voor frequente benodigdheden (boodschappen). De lokale functie blijkt ook uit een hoge bezoekfrequentie (circa driekwart komt meer dan één keer per week), en uit het feit dat een aanzienlijk deel van de bezoekers per fiets of te voet komt.

Naast deze 'reguliere' boodschappenfunctie, valt op dat het centrum een belangrijke verblijfsfunctie heeft. Circa 30% van de ondervraagden komt voor ontmoeting en vermaak of voor 'een dagje stad': om horeca te bezoeken, te winkelen, of vanwege de sfeer in het centrum (zie figuur 6). Dit is meer dan gemiddeld in centra van deze omvang. Het betreft zowel lokale als regionale bezoekers (onder meer uit Tilburg, Berkel-Enschot, Haaren).

Van de ondervraagde bezoekers geeft daarnaast een substantieel aandeel aan speciaal voor het bijzondere aanbod te komen: de modezaken en andere winkels in het hogere marktsegment (figuur 6: 'niet-alledaagse aankopen' = 13%). Ook hier gaat het zowel om lokale als regionale bezoekers.

De Dorpsstraat is veruit het meest bezochte deel van het centrum. Circa 80% van de ondervraagden in het centrumgebied heeft hier een winkel of horecabedrijf bezocht. Circa 60% van deze consumenten bezoekt geen andere delen van het centrum. Het westelijk deel van De Lind (met veel hoogwaardige mode) wordt op zaterdag door circa 30% van de ondervraagden bezocht, de horeca op De Lind door 20%. Op woensdag liggen deze percentages

iets lager. Veel consumenten bezoeken beide delen van De Lind, of bezoeken zowel De Lind als de Dorpsstraat. De overige delen van het centrum worden in veel mindere mate bezocht.

Conclusie centrum Oisterwijk

Het centrum van Oisterwijk vervult een functie voor zowel eigen inwoners, als bezoekers vanuit de regio en toeristen. Uitdaging voor de toekomst is om de sterke uitgangspositie van dit winkelgebied te versterken, door behoud van de sterke punten, en verbetering van de zwakke punten.

Sterk zijn de aantrekkelijke en onderscheidende uitstraling en sfeer (historische panden, goed verblijfsklimaat), het diverse aanbod voor frequente aankopen, het bijzondere hoogwaardige aanbod in mode en kunst, waardoor het centrum ook in de regio een sterke positie heeft, en de heldere ruimtelijke structuur.

Belangrijkste knelpunt is het gebied rondom het Fabriekspad (te kleine supermarkt, beperkte parkeercapaciteit, onaantrekkelijke uitstraling, matige relatie met Dorpsstraat). In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op de toekomst en maatregelen voor het centrum van Oisterwijk.

1.4 Centrum Moergestel

Voorzieningenaanbod

Het centrum van Moergestel is de centrale plek voor inwoners uit Moergestel. De meeste voorzieningen zijn gericht op het doen van frequente aankopen. De resultaten uit de Koopstromenmonitor van de Rabobank (2014) geven aan dat Moergestel overwegend een lokale verzorgingsfunctie heeft (voor inwoners uit de eigen woonplaats).

De twee supermarkten Jumbo ($\pm 900 \text{ m}^2$ wvo) en Aldi ($\pm 600 \text{ m}^2$ wvo) zijn de belangrijkste publiekstrekkers. Zij bedienen, naast inwoners uit Moergestel, ook consumenten uit de direct omliggende dorpen. Beide supermarkten zijn aan de kleine kant en hebben aangegeven te willen uitbreiden.

Het overige aanbod in het centrum van Moergestel bestaat vooral uit winkels voor frequente aankopen (enkele verszaken, drogist, huishoudelijke artikelen). Aanvullend hieraan zijn in het centrum ook andere overwegend lokaalverzorgende functies gevestigd, zoals de bibliotheek en het sociaal-cultureel centrum.

Opvallend is de relatief grote schoenenzaak aan de Raadhuisstraat, met een regionale



Omvang supermarkten Moergestel te klein



Gezellig dorps hart ontbreekt in Moergestel

aantrekkingskracht, en de aanwezigheid van relatief veel horeca in het centrum. De horeca (maar ook de winkels) kunnen profiteren van de aanwezigheid van verblijfstoeristen op de campings in de directe omgeving. Aanvullend aan het winkelaanbod vindt op vrijdag op het Sint Jansplein een kleine warenmarkt plaats.

Ruimtelijke structuur

De Sint Janskerk vormt het centrale en meest herkenbare punt in Moergestel. Het centrum bestaat uit het Sint Jansplein, Raadhuisstraat, Rootven (ongeveer tot Jumbo) en Kerkstraat. In de centrumvisie Moergestel uit 2008 wordt gestreefd naar een compacter en sfeervoller hart van het dorp. Het voorkeursmodel met verplaatsing van Jumbo is niet echter haalbaar gebleken.

Anno 2016 is het totale winkel- en horeca-aanbod in het centrumgebied beperkt, en is nog steeds geen sprake van een compact en samenhangend dorps hart. De voorzieningen liggen verspreid over een groot gebied, en worden zeer regelmatig afgewisseld met woningen of andere (niet-publieksgerichte) functies. Het ontbreken van een dorps hart wordt nog versterkt door de weinig sfeervolle uitstraling van een groot deel van het centrumgebied.

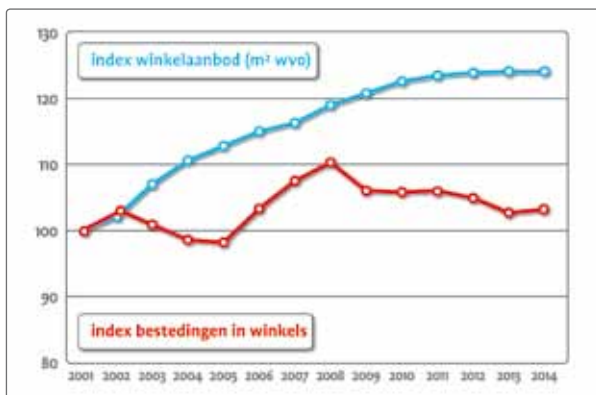
Conclusie centrum Moergestel

Het centrum van Moergestel heeft in de eerste plaats een lokale verzorgingsfunctie. Sterke basis hierbij is de aanwezigheid van twee supermarkten. Hierdoor hebben inwoners uit Moergestel de beschikking over een divers boodschappenaanbod (keuzemogelijkheden). Uitdaging is om deze diversiteit in aanbod te behouden (behoud twee supermarkten, en zo mogelijk aanvullend hieraan overige frequent benodigde voorzieningen). De aanwezigheid van verblijfstoeristen is hierbij een kans (zorgt voor groter draagvlak voor winkels).

Zwakke punten van het centrum van Moergestel zijn het ontbreken van een compact centrumgebied, de beperkte omvang van de supermarkten, en de weinig aantrekkelijke uitstraling van het dorpscentrum. In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op de toekomstige positie van het centrum van Moergestel, en welke maatregelen nodig en gewenst zijn voor versterking van het centrum.



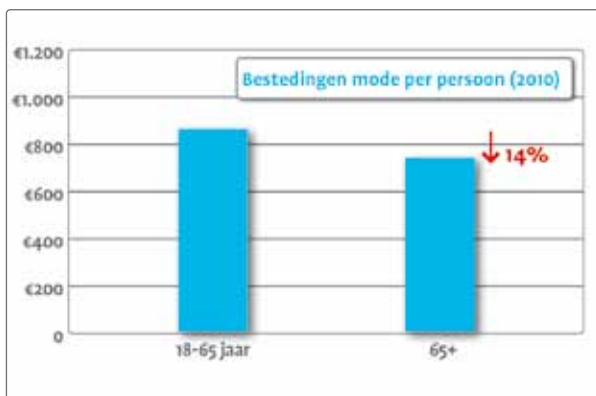
2 Trends en ontwikkelingen



Structurele scheefgroei tussen vraag en aanbod...



... met name in de non-foodsector



Vergrijzing: bestedingen in winkels onder druk

2.1 Relevante trends

Van groei naar verdringing

Om de toekomstige positie van en kansen voor de winkelgebieden in Oisterwijk te kunnen bepalen, is het van belang eerst in te gaan op de actuele situatie in de winkelmarkt. Het wijzigend consumentengedrag, mede als gevolg van de opkomst van internet, in combinatie met andere structurele ontwikkelingen, hebben grote effecten op de winkelstructuur in Nederland. Waar tot voor kort sprake was van een steeds maar groeiend aanbod vindt nu in toenemende mate verdringing plaats. Ook Oisterwijk heeft of krijgt te maken met de gevolgen van deze ontwikkelingen.

Enorme groei winkeloppervlak

Het totale winkeloppervlak in Nederland is sinds 2001 met circa 25% toegenomen, en in de non-food met maar liefst 40% (vooral in de periferie). Deze enorme groei van het aanbod is veroorzaakt door de voortschrijdende schaalvergroting van winkels en de grote hoeveelheid planmatig ontwikkelde winkelprojecten, die op de markt zijn gekomen.

Afnemende bestedingen

Tegenover een groeiend aanbod staat een stagnerende vraagzijde, met name sinds 2008.

De bestedingen namen af als gevolg van de (nasleep van de) economische recessie. Daarnaast is er een aantal maatschappelijke trends met een structureel drukkend effect op bestedingen in winkels.

De toenemende vergrijzing van consumenten heeft een nadelig effect op de omzet: ouderen besteden gemiddeld minder in winkels dan de leeftijdsgroepen tussen de 20 en 65 jaar (gezinsvorming, carrière, groter wonen, etc.). In sommige gebieden leidt ook bevolkingskrimp tot een afnemen van het bestedingspotentieel.

Ook vindt verschuiving plaats van bestedingen van fysieke winkels naar webshops. Het marktaandeel van internet in de totale winkelbestedingen groeide van minder dan 1% in 2002 naar bijna 9% in 2015. In de niet-dagelijkse sector heeft internet inmiddels een aandeel van bijna 15%. Vooral in deze sector wordt nog een forse groei van het internet-winkelen verwacht (20 à 30% marktaandeel in 2020).

Vloerproductiviteit onder grote druk

Het gevolg van al deze, op elkaar ingrijpende ontwikkelingen is dat de vloerproductiviteit (omzet/m²) in met name de niet-dagelijkse sector onder grote druk staat. Voor het eerst in

de geschiedenis van de detailhandel neemt het winkeloppervlak zelfs af. De leegstand loopt al meerdere jaren op. Inmiddels staat 11% van de winkelpanden in Nederland leeg en dit neemt op veel locaties structurele vormen aan.

Wijzigende strategie winkelformules

In de nieuwe winkelmarkt wijzigen winkelformules hun vestigingsstrategie radicaal. Deze is niet langer gericht op expansie en het invullen van 'witte vlekken' (vestigingen in meer centra). In toenemende mate focussen zij zich op een beperkter aantal locaties in grote centra en verzorgingsgebieden. Daar wordt geïnvesteerd in uitbreiding en nieuwe winkelconcepten. In middelgrote centra wordt steeds minder vaak nog geïnvesteerd, steeds vaker worden ook vestigingen gesloten. De gewijzigde strategie van Bijenkorf is hiervan een goed voorbeeld. Deze keten besloot om vijf van de twaalf vestigingen te sluiten en alleen nog in te zetten op de meest kansrijke locaties.

Vergrijzing ondernemers

Circa 40% van de zelfstandige mkb-ers is ouder dan 50, een zesde zelfs ouder dan 60 jaar. Een groot deel van de winkeliers (babyboom-generatie) gaat de komende jaren met pensioen. Door het ongunstige perspectief is het aantal starters beperkt. Hierdoor zal de

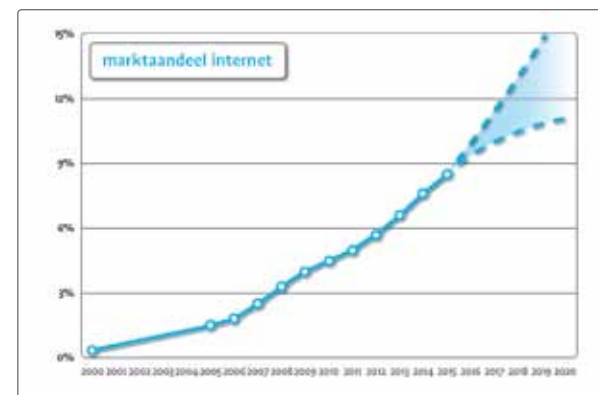
komende jaren meer winkelruimte vrijkomen zonder nieuwe invulling.

Toekomst: afname winkelaanbod

De verwachting is dat de afname van het winkelaanbod in de komende jaren verder zal doorzetten. Sommige voorspellingen gaan uit van 30% minder winkels. Dit zal grote gevolgen gaan hebben voor het functioneren van de detailhandel op alle typen winkellocaties (hoofdcentrum, dorps-, wijk- en buurtcentra, perifere locaties). Dit betekent echter niet dat winkels in de toekomst helemaal geen kans meer hebben. Er is een onderscheid te maken in kansrijke en kwetsbare winkellocaties (zie paragraaf 2.2). Per saldo zullen winkels op goede locaties de winkels op zwakke locaties verdringen.

Horeca en cultuur steeds belangrijker

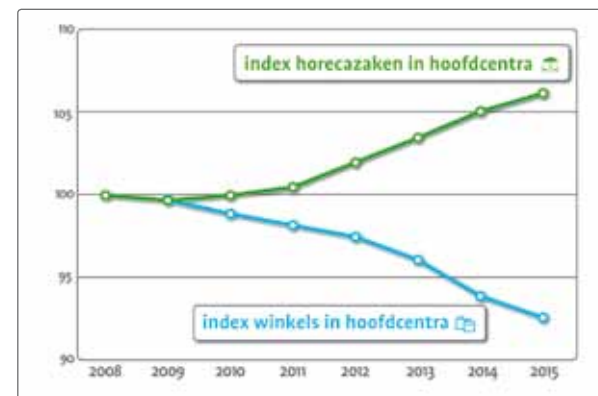
Mede dankzij de sterk wijzigende winkelmarkt en de toenemende digitalisering zullen centrumgebieden in toenemende mate gaan functioneren als hart van de samenleving, waar ontmoeten en verblijven belangrijke bezoekmotieven zijn. Een centrum is de plek waar 'fysieke' ontmoetingen plaatsvinden. Het bieden van een aangename sfeer en beleving en een aantrekkelijk horeca- en cultureel aanbod spelen daarbij een steeds grotere rol.



Webshops: verschuiving omzet naar online kanalen



Ook in modische branches is internet belangrijk



Horeca steeds belangrijker voor centrumgebieden

Illustratief voor het toenemende belang van ontmoeting en verblijf is de ontwikkeling van het horeca-aanbod in centra. Terwijl het aantal winkels afneemt, stijgt het aantal horecabedrijven in centrumgebieden.

2.2 Kansrijke en kwetsbare centra

Kansrijke gebieden: beleving en boodschappen

Centra met voldoende onderscheidende sfeer en beleving blijven kansrijk. Met name de grote binnensteden hebben een sterke uitgangspositie door het grote aanbod. Consumenten blijven de behoefte houden om recreatief te winkelen. Met de opkomst van internetwinkelen wordt het bezoek aan een centrum meer een dagje uit, dan een vooraf bedacht koopdoel. Niet meer 'the place to buy', maar 'the place to be'. In de omgeving van Oisterwijk geldt dit voor de grote centra van Tilburg, Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Het centrum van Oisterwijk heeft door het onderscheidende horeca-, mode- en kunstaanbod in een sfeervolle entourage ook een aantrekkelijke bestemming voor regiobezoekers en toeristen.

Ook grote dorps- en wijkcentra blijven komend decennium kansrijk. Consumenten willen gemakkelijk en efficiënt de dagelijkse

boodschappen kunnen doen. In de dagelijkse sector heeft internet nog maar beperkt effect. Consumenten willen hun eigen versproducten kunnen uitzoeken. Bovendien kost het de gemiddelde consument weinig tijd en moeite om in fysieke winkels boodschappen te doen, omdat dit aanbod nooit ver weg is. Dit betekent dat voor de centra van Oisterwijk en Moergestel de boodschappenfunctie belangrijk blijft.

Kwetsbare gebieden: kleinschalig en 'run'

Kwetsbaar zijn centra die te klein zijn en/of centra met weinig onderscheidend vermogen (middelgrote centrumgebieden met doorsnee aanbod). Op termijn zal het aantal winkels hier blijven teruglopen. In Oisterwijk geldt dit met name voor de kleine buurtvoorzieningen.

Ook kwetsbaar zijn centra die zich specifiek richten op prijs en 'run' (grootschalige locaties in de periferie). Deze functie is door internet overgenomen (meest makkelijke en goedkope aankooplocatie).

Kansrijke en kwetsbare marktsegmenten

Ook wat betreft het winkelaanbod zelf is onderscheid te maken in kansrijke en kwetsbare segmenten. Winkels, die zich onderscheiden door hoogwaardigheid, authenticiteit of het bieden van beleving zijn kansrijk. Zo zijn de

afgelopen jaren diverse nieuwe concepten ontstaan die daarop inspelen (o.a. winkel in combinatie met horeca, conceptstores). Aan de andere kant blijven ook winkels in het harddiscountsegment, met een hoge doorloop-snelheid van het assortiment, interessant voor consumenten (o.a. Action, Primark).

Het winkelaanbod in het middensegment is erg kwetsbaar. De toegevoegde waarde (ten opzichte van internet) is beperkt. Als gevolg van de wijzigende winkelmarkt is met name in dit segment de afgelopen jaren een groot aantal nationale winkelketens failliet gegaan (o.a. Schoenenreus, Mexx, Scapino, Manfield). Het recente faillissement van V&D, ooit het vlaggenschip van de Nederlandse detailhandel, is exemplarisch voor de huidige situatie in de Nederlandse winkelmarkt.



Ook in Oisterwijk zijn gevolgen van trends zichtbaar

Kansrijke winkelgebieden



Grotere binnensteden: sfeer en beleving

Consumenten blijven de behoefte houden om recreatief te winkelen. Zij kiezen voor winkelgebieden met de meeste sfeer en beleving.



Frequente aankopen: dagelijks en gemak

Snel de boodschappen doen. Er is voldoende keuze (aanbod), de locatie is goed bereikbaar en er zijn voldoende parkeerplaatsen.

Kwetsbare winkelgebieden



Kleine dorps- en buurtcentra: weinig keuze

Onaantrekkelijke gebieden door weinig keuze (weinig aanbod). Mobiele consumenten gaan naar completere centra op grotere afstand.



Bijzondere centra: onderscheidend

Centra die zich door uniek aanbod en/of bijzondere entourage en sfeer weten te onderscheiden blijven aantrekkelijk.



Grote dorpscentra: dagelijks en ontmoeting

Hart van de samenleving. Voor dagelijkse boodschappen en om elkaar te ontmoeten en te verblijven in aantrekkelijke omgeving.



Runshoppingcentra: concurrentie van internet

Deze winkelgebieden kunnen zich slecht onderscheiden van internet. Internet biedt meer keuze en de laagste prijs.



3 Visie detailhandelsstructuur

3.1 Beleidsambities

Behoud sterke uitgangssituatie centrum

De uitgangssituatie van het centrum van Oisterwijk, met het historische en sfeervolle karakter en bijzondere winkel- en horeca-aanbod, is goed en biedt potenties. Trends geven aan dat consumenten steeds vaker een centrumgebied bezoeken vanwege de sfeer, beleving en ontmoetingsfunctie. Het koopmotief wordt minder belangrijk: voor de aanschaf van producten hoef je immers de deur niet uit. Centrumbezoek is dus primair een vrijetijds-besteding geworden. Ambitie is om deze sterke uitgangspositie van het centrum van Oisterwijk te behouden en zo mogelijk verder uit te bouwen.

Aantrekkelijk aanbod voor bewoner en bezoeker

De gemeente Oisterwijk streeft naar behoud van een gezonde winkelstructuur voor de lange termijn. Dit betekent ten eerste een aantrekkelijk aanbod voor eigen inwoners, regiobezoekers en toeristische bezoekers. De (toekomstige) consument staat centraal. Ambitie blijft een zo compleet en divers mogelijk aanbod voor de verschillende doelgroepen te bieden.

Goed ondernemersklimaat

Ondernemers kunnen zorgen voor het gewenste aantrekkelijke aanbod voor consumenten. Voorwaarde hiervoor is een gunstig vestigingsklimaat. Ambitie is om met deze detailhandelsstructuurvisie een helder ruimtelijk beleidskader te creëren. Duidelijke keuzes in de ruimtelijke detailhandelsstructuur geeft ondernemers en investeerders helderheid en zekerheid. Ambitie is in dit beleidskader ruimte te blijven bieden voor ontwikkelingen en investeringen op de locaties, die de structuur en daarmee het voorzieningenniveau in de gemeente versterken.

Goed woon- en leefklimaat

Tenslotte is het streven naar een kwalitatief goed en aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor bewoners een belangrijke ambitie van deze beleidsvisie. Dit betekent dat het beleid gericht is op het behouden en zo nodig creëren van aantrekkelijke centra en ontmoetingsplekken voor inwoners uit de gemeente Oisterwijk. Hierbij wordt ernaar gestreefd de overlast voor bewoners in centrumgebieden zoveel mogelijk te beperken (o.a. ten aanzien van verkeer).



Verblijfs- en ontmoetingsfunctie belangrijker



Aantrekkelijk aanbod voor bewoner en bezoeker



Dagelijks aanbod in winkelcentra blijft kansrijk



Gunstige positie centrum Oisterwijk versterken

3.2 Uitgangspunten

Inspelen op relevante trends in de winkelmarkt

In Oisterwijk zijn de gevolgen van de landelijke trends, zoals beschreven in hoofdstuk 2, nog beperkt. Om ook in de toekomst leegstand en afnemende kwaliteit van het voorzieningen-niveau en het woon- en leefklimaat te voorkomen, is het van belang in te spelen op de relevante trends. In Oisterwijk gaat het dan met name om de afnemende vraag naar fysieke winkels door internet (met name in niet-dagelijkse sector), het behoud van kansen voor dagelijks aanbod in winkelcentra, het toenemende belang van de mix van online en offline, en behoefte van consumenten aan sfeer en beleving in centrumgebieden. Het beleid is gericht op het versterken van de op basis van deze trends kansrijke winkelgebieden.

Kwaliteit boven kwantiteit

Indicatieve berekeningen van het haalbare dagelijkse aanbod, tonen aan dat er nauwelijks kwantitatieve marktruimte in Oisterwijk en Moergestel is voor dagelijks aanbod (zie bijlage 5). Voor niet-dagelijks aanbod is een betrouwbare berekening nauwelijks meer te maken (grote invloed internet, kengetallen diffuus en onzeker). Mede door de invloed van internet hebben winkelformules hun vestigings-

strategie drastisch gewijzigd (van expansie naar afstoten van locaties) en er gaan regelmatig ketens (bijna) failliet. In de gemeente Oisterwijk is geen aanleiding het aanbod uit te breiden, eerder moet op termijn rekening worden gehouden met verdere afname van het aantal winkels. Uitgangspunt voor deze visie is dan ook dat vooral wordt ingezet op behoud en versterking van de kwaliteit in de verschillende winkelgebieden. Dit vraagt inzet van zowel gemeente als marktpartijen. Op welke manier gewerkt kan worden aan de kwaliteit van centra wordt in de visie nader uitgewerkt.

Versterken gunstige positie centrum Oisterwijk

Het centrum van Oisterwijk is het belangrijkste winkelgebied in de gemeente. Het beleid blijft gericht op het verder versterken van de gunstige positie van dit centrum (zie ook paragraaf 2.2 over kansrijke centra). Dit houdt in zowel behoud van een zo compleet mogelijk boodschappenaanbod, als versterking van het toeristisch-recreatief winkelaanbod (diversiteit, kwaliteit), beide als onderdeel van het aantrekkelijke, levendige en historische centrum met andere centrumfuncties (o.a. horeca en cultuur). Ook hier is samenwerking tussen ondernemers, pandeigenaren en gemeente noodzakelijk en gewenst.

Heldere hoofdstructuur behouden en versterken

De huidige detailhandelsstructuur in de gemeente is sterk en vormt daarmee het uitgangspunt voor toekomstig beleid. Het winkelaanbod is voor een groot deel geclusterd in een beperkt aantal winkellocaties. Deze centra hebben een duidelijke eigen functie en positie in de totale structuur. Hierdoor worden aanwezige potenties gebundeld. Dit draagt bij aan een goed ondernemersklimaat en voorzieningenniveau.

Binnen deze bestaande winkellocaties worden (nieuwe) ontwikkelingen op het gebied van winkels gestimuleerd en gefaciliteerd. In de centra wordt ruimte geboden voor schaalvergroting van winkels, worden geen restricties opgelegd ten aanzien van branchering, en worden randvoorwaarden voor een goed vestigingsklimaat zoveel mogelijk geoptimaliseerd.

Het beleid blijft dus gericht op het behouden en versterken van een aantrekkelijke en gezonde winkelstructuur. Om deze ambitie in een tijd van afnemende behoefte aan fysieke winkels te kunnen realiseren, blijven nieuwe detailhandelsontwikkelingen buiten de centra ongewenst.

3.3 Gewenste winkelstructuur

Bestaand beleid voortzetten

Het huidige detailhandelsbeleid is een van de redenen van het overwegend goed functioneren van de detailhandel in de gemeente Oisterwijk. De hoofdstructuur is helder en sluit aan op de actuele trends (beperkt aantal winkellocaties, heldere positie en eigen verzorgingsfunctie). Structuurversturende elementen (winkels buiten de gewenste hoofdstructuur) zijn nauwelijks aanwezig, waardoor de potenties optimaal gebundeld worden in de centrumgebieden. Er is dan ook geen aanleiding de huidige winkelstructuur en het beleid wat daarop gericht is substantieel te wijzigen. De winkelstructuur in de gemeente Oisterwijk blijft bestaan uit de volgende winkellocaties (zie kaart 4, p. 25):

Centrum Oisterwijk: hoofdcentrum van de gemeente. Het is het hart van de plaats, met een mix aan functies voor diverse doelgroepen: aankoopplaats voor frequente aankopen voor inwoners uit Oisterwijk en directe omgeving, bijzondere aankoopplaats in de regio, en sfeervol ontmoetings- en verblijfsgebied met onder meer horeca, terrassen en cultuur.

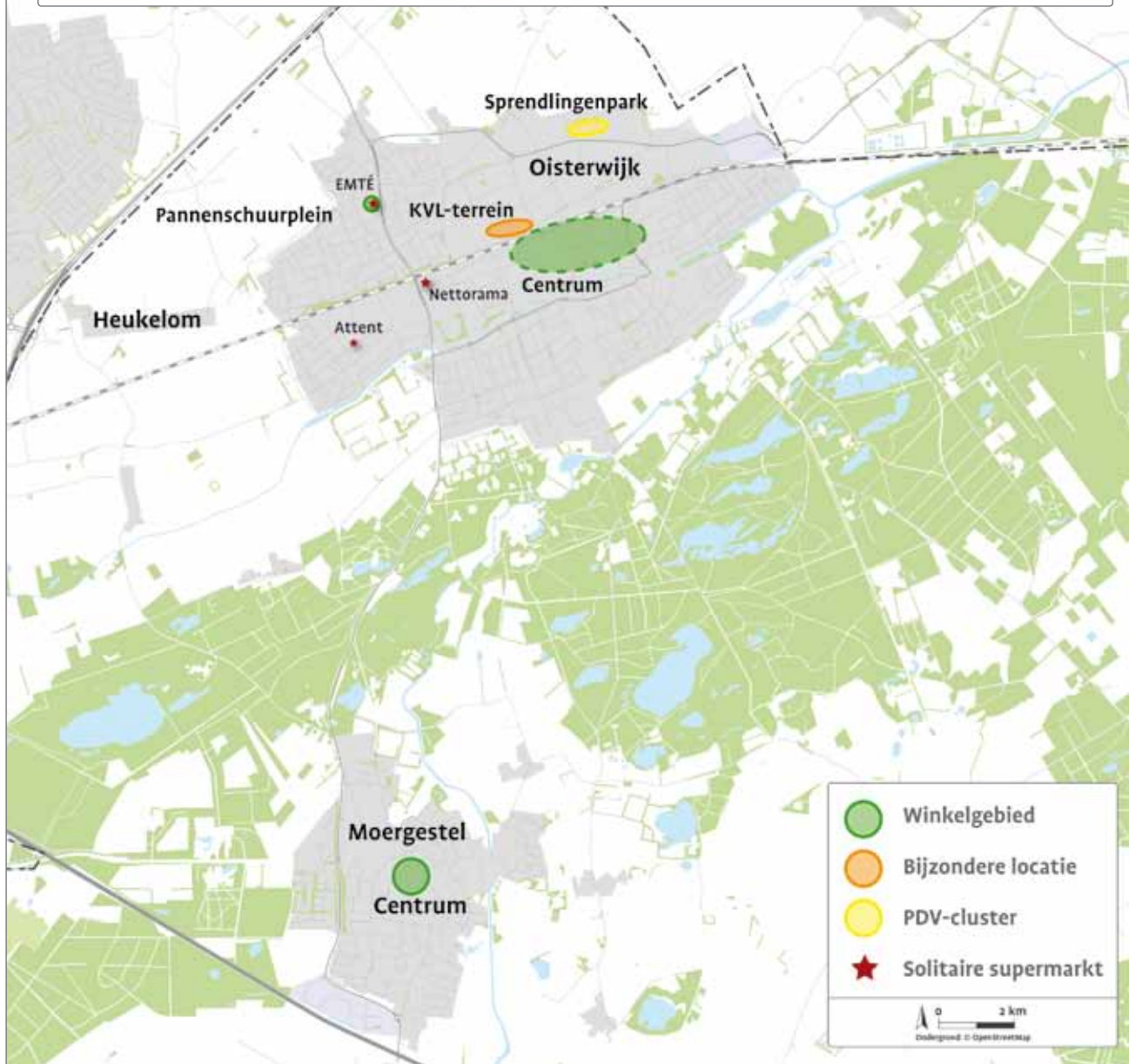


Centrum Oisterwijk: hoofdcentrum gemeente



Centrum Moergestel: lokaal dorpscentrum

Kaart 4 Gewenste detailhandelsstructuur gemeente Oisterwijk



Centrum Moergestel: aankoopplaats voor frequente behoeften voor inwoners uit Moergestel (en inwoners uit de directe omgeving, inclusief verblijfstoeristen), en dorpscentrum waar inwoners en toeristische bezoekers elkaar kunnen ontmoeten en aangenaam kunnen verblijven.

Pannenschuurplein: buurtvoorzieningencluster, met winkels en overige voorzieningen gericht op de omliggende buurt.

KVL-terrein en studiegebied: bijzondere locatie in de detailhandelsstructuur. Op het KVL-terrein wordt in het bestemmingsplan ruimte geboden voor ambachtelijke, culturele en op toerisme gerichte bedrijven. Reguliere detailhandel is hier niet toegestaan. In het studiegebied (tussen KVL-terrein en centrum) wordt conform raadsbesluit ruimte geboden voor vestiging van een (te verplaatsen) supermarkt en de reeds gevestigde Boerenbond.

Sprendlingenpark: locatie voor perifere detailhandel, met name bouwmarkten en (grote) woonwinkels, met primair een lokale verzorgingsfunctie.

Geen nieuwe bewinkeling buiten centra

Naar verwachting zal de winkelmarkt de komende jaren over de hele breedte te maken krijgen met een verdere afname van aanbod. Om de huidige winkelstructuur in stand te houden is het gewenst om eventuele nieuwe winkelontwikkelingen zoveel mogelijk te concentreren in het centrum van Oisterwijk of van Moergestel. Daarom wordt vastgehouden aan het beleid dat buiten de gewenste winkelstructuur (bovengenoemde locaties) geen nieuwe winkelontwikkelingen toegestaan.

Bestaande winkels buiten centra

Bestaande winkels die buiten de benoemde winkelgebieden zijn gelegen, kunnen gewoon blijven bestaan. Ook de (min of meer) solitaire supermarkten kunnen blijven bestaan. Zij leveren echter geen bijdrage aan de nagestreefde winkelstructuur. Er wordt dan ook niet meegewerkt aan substantiële schaalvergroting of andere versterking van deze aanbieders en locaties.

Perifere detailhandel

Het bestaande beleid ten aanzien van perifere detailhandel blijft gehandhaafd. Dit houdt in dat voor winkels die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen niet in een regulier winkelgebied inpasbaar zijn, een uitzondering

wordt gemaakt op bestaand ruimtelijk beleid. Het gaat hierbij met name om bouwmarkten, tuincentra, winkels in woninginrichting, detailhandel in auto's, boten, caravans en in brand- en explosiegevaarlijke goederen en grove bouwmaterialen.

Voor bouwmarkten en (grote) winkels in woninginrichtingsartikelen is in Oisterwijk het Sprendlingenpark de aangewezen plek. Dit is ook de eerst aangewezen locatie voor zeer grootschalig aanbod dat ruimtelijk aantoonbaar niet inpasbaar is in een van de winkelgebieden. Te denken valt aan tuinmeubelen of scooters. Een volwaardig tuincentrum is fysiek niet inpasbaar op deze locatie. Het bestaande tuincentrum in Heukelom voorziet in de behoefte binnen de gemeente. Deze kan op de huidige locatie gevestigd blijven. Er is geen aanleiding voor toevoeging van aanbod in deze branche.

Overige branches die niet passen in de centrumgebieden en op het Sprendlingenpark kunnen met een ontheffing op een bedrijventerrein vestigen. Dit is alleen mogelijk voor een beperkt aantal branches (zie hoofdstuk 4).



Bestaande winkels buiten structuur kunnen blijven



Sprendlingenpark: PDV-cluster

Figuur 9 Te behouden en versterken functies centrum Oisterwijk



3.4 Visie centrum Oisterwijk

Mix van functies behouden en versterken

Het centrum van Oisterwijk is het hart van de plaats, zowel voor eigen inwoners als voor bezoekers van buiten de gemeente. Het centrum kan zich blijven profileren als:

- Hart van de plaats: plek om mensen te ontmoeten en te verblijven, met regionale aantrekkingskracht
- Boodschappencentrum voor inwoners uit Oisterwijk en directe omgeving
- Bijzondere aankoopplaats in de regio voor hoogwaardig aanbod in mode en kunst

Doelstelling is om deze mix van functies en doelgroepen te behouden en verder te versterken. Ingezet wordt op het optimaliseren van de randvoorwaarden voor alledrie de functies en zo mogelijk versterking van de onderlinge ruimtelijke en functionele relatie. Dit betekent:

1. Behoud van compact centrum
2. Behoud van diversiteit in vestigingsmilieus
3. Warenmarkt en evenementen als aanvulling
4. Randvoorwaarden bereikbaarheid, parkeren en uitstraling op orde
5. Ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen binnen centrumgebied

1. Compact centrumgebied

Om potenties in het centrum van Oisterwijk zo goed mogelijk te benutten en om een duurzaam centrum te behouden, blijft behoud en versterking van het compacte centrumgebied uitgangspunt. De huidige heldere lineaire hoofdstructuur vormt de basis.

2. Diversiteit in vestigingsmilieus

Binnen het centrumgebied zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden, met elk hun eigen karakteristiek. Hierdoor biedt het centrum een grote diversiteit in vestigingsmilieus voor ondernemers en een divers aanbod voor de consument. Daarom wordt ingezet op behoud van deze elkaar aanvullende profielen per deelgebied. Hierbij blijft de ambitie van een sterk en samenhangend centrumgebied het uitgangspunt.

De Dorpsstraat, Fabriekspad, Passage en de noordzijde van De Lind blijven de belangrijkste winkellocaties. Hier wordt ingezet op behoud van een goed ingevuld winkelfront. Het oostelijk deel van De Lind en het Lindeplein hebben hoofdzakelijk een horecafunctie, hier wordt ingezet op versterking van deze functie.

De overige delen van het centrum, zoals de Stationsstraat, Burgemeester Verwielstraat en

Kerkstraat, hebben geen grote passantenstroom, geen sterke trekker en liggen minder 'in de loop'. Gelet op de afnemende vraag naar winkelruimte en daarmee de wens voor een compacter winkelgebied, wordt in de toekomst voor deze gebieden niet actief ingezet op versterking van het winkel- of horeca-aanbod.

Hierna wordt per deelgebied in het centrum een nadere uitwerking gemaakt van de benodigde randvoorwaarden en maatregelen.

Dorpsstraat voor frequente benodigheden

In de Dorpsstraat, inclusief Fabriekspad en Passage, ligt de nadruk op winkelaanbod voor frequente aankopen. De twee supermarkten zijn de belangrijkste publiekstrekkers in dit deel van het centrum. Het goed (blijven) functioneren hiervan is dan ook belangrijk voor het centrum als geheel. In dit kader is met name versterking (schaalvergroting) van de supermarkt aan het Fabriekspad en verbetering van relatie tussen de supermarkt en de winkels aan de Dorpsstraat van groot belang, in combinatie met een verbetering van de kwaliteit van dit hele deelgebied (uitstraling panden, openbare ruimte). Als op termijn behoud van een supermarkt op deze locatie niet haalbaar blijkt (bijvoorbeeld vanwege ruimtelijke inpassingsproblemen), is het in ieder geval gewenst hier

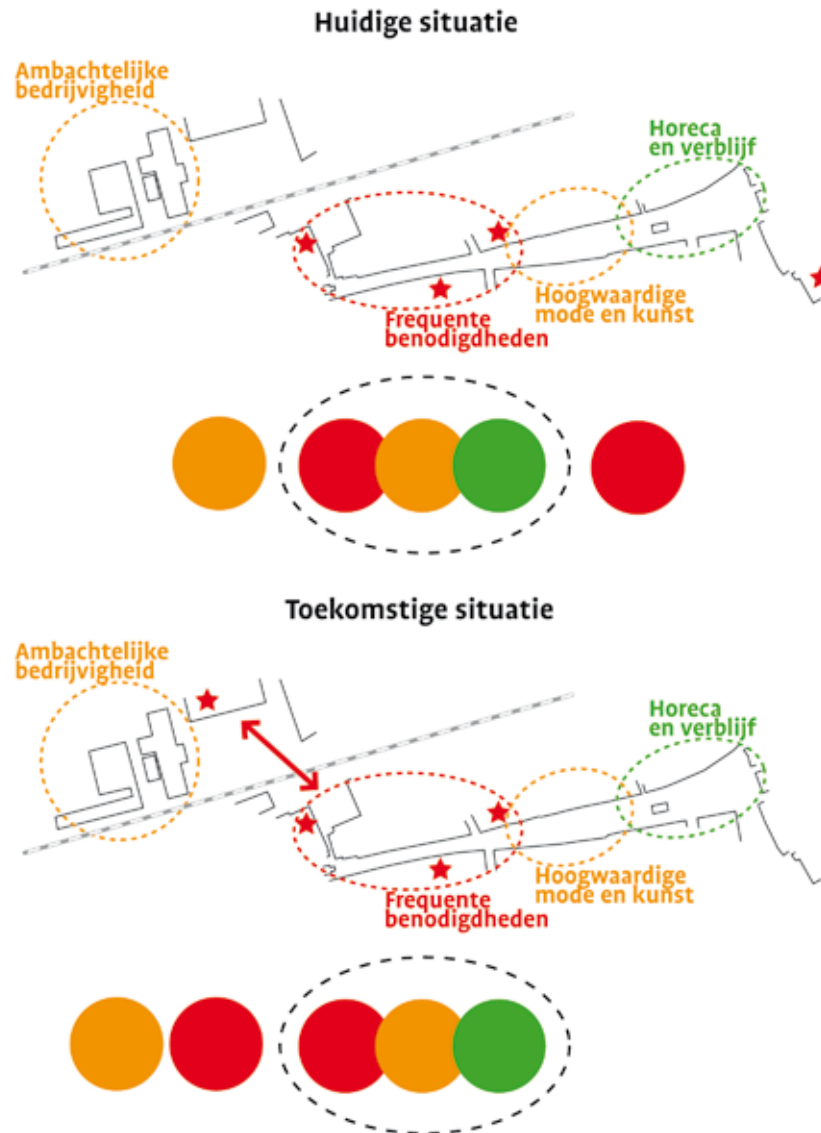


Supermarkten zijn de basis voor frequente aankopen



Herontwikkeling Fabriekspad van groot belang

Figuur 10 Schematisch model functioneel-ruimtelijke structuur centrum Oisterwijk



een publiekstrekker voor de frequente aankoop-functie te behouden (bijvoorbeeld Action).

De Lind: bijzonder aanbod winkels en horeca

Het westelijk deel van De Lind (noordzijde) is meer gericht op 'winkelen'. Het aanbod bestaat hier voor een belangrijk deel uit winkels in het hogere marktsegment, in branches als mode, juwelier en optiek, woninginrichting. Dit hoogwaardige winkelaanbod wordt afgewisseld met enkele horecagelegenheden en galleries. Dit maakt dit gebied tot een bijzonder deel van het centrum, waar bezoekers uit Oisterwijk en omliggende gemeenten speciaal voor komen. Ingezet wordt op verdere versterking van dit onderscheidende aanbod. Hier ligt een belangrijke rol voor het centrummanagement, en individuele pandeigenaren, die onder meer door promotie en acquisitie kunnen proberen specifieke branches, winkelformules of-concepten te interesseren.

Het oostelijk deel van De Lind (noordzijde) geniet bekendheid in de regio vanwege de vele horecagelegenheden met terrassen, die volop in de zon liggen. Dit, in combinatie met de zeer aantrekkelijke sfeer en uitstraling van dit deel van het centrum, maakt De Lind (samen met het Lindeplein) tot een belangrijk horecacluster

in Oisterwijk en omgeving. De kwaliteiten van dit gebied worden gekoesterd.

Overige deelgebieden: gemengde functie

De zijstraten in centrum (met name Stationsstraat en Burgemeester Verwielstraat) hebben een belangrijke functie als aanvullend vestigingsmilieu, waar ruimte is voor diverse centrumfuncties. Gelet op de toenemende noodzaak winkels in een zo compact mogelijk gebied te concentreren (met als doel een zo compleet en divers mogelijk aanbod op peil te houden), wordt voor deze deelgebieden ingezet op een meer gemengde invulling. Om die reden is in bestemmingsplannen al ruimte geboden voor functiewijziging van panden. Dit maakt het mogelijk om winkelpanden bij afnemende vraag te wijzigen in bijvoorbeeld een woning. In de Kerkstraat is deze ontwikkeling al gaande: hier zijn al nauwelijks meer winkels gevestigd.

Met name de Burgemeester Verwielstraat, met een goede bereikbaarheid en parkeerplaatsen voor de deur, is geschikt voor doelgerichte bezochte functies zoals diensten, ambachten of afhaalpunten en startende ondernemers (die in de luwte van de Dorpsstraat willen vestigen).

KVL-terrein en studiegebied

Op korte afstand van het centrum ligt het KVL-terrein, met een bijzondere invulling met ambachtelijke bedrijven. Detailhandel is hier slechts toegestaan als ondergeschikte activiteit (verkoop van ter plaatse vervaardigde artikelen). Doelstelling is om de relatie van het KVL-terrein met het centrum te verbeteren. Hiertoe wordt in het tussengebied (studiegebied KVL) de ruimtelijke uitstraling verbeterd.

Gekozen is om aan de noordzijde van het spoor de Boerenbond te herontwikkelen in combinatie met verplaatsing en schaalvergroting van een bestaande supermarkt. Tevens wordt hier een groot parkeerterrein gerealiseerd en vindt een kwaliteitsverbetering van het hele gebied tussen KVL-terrein en centrum plaats.

Gelet op de grote afstand en de barrière van het spoor, zal deze supermarkt overwegend solitair gaan functioneren. De bijdrage als publiekstrekker voor het centrum zal beperkt zijn. Om te voorkomen dat hier een nieuw winkelcentrum ontstaat, is het niet wenselijk dat behalve de reeds geplande detailhandel, nog meer winkels in dit gebied worden toegestaan.

De supermarkt betreft een verplaatsing van de huidige supermarkt aan de Gemullehoekenweg.



Gekozen ontwikkelingsrichting studiegebied KVL



Gemengde functie in zijstraten centrum



Gemullehoekenweg: geen versterking winkelfunctie



Goede fietsenstallingen gewenst

Met het verdwijnen van de supermarkt daar, heeft dit gebied weinig trekkracht. De relatie met het kernwinkelgebied was al matig. Voor de toekomst wordt voor de Gemullehoekenweg niet meer ingezet op versterking van de winkelfunctie. Bestaande winkels en overige bedrijven kunnen blijven bestaan, maar verplaatsen bij voorkeur op termijn naar het centrumgebied.

3. Warenmarkt en evenementen

Het centrum van Oisterwijk is meer dan winkels en horeca alleen. Mits goed afgestemd, kunnen evenementen en de warenmarkt een belangrijke bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van het centrum. Met name De Lind is een goede locatie gebleken voor dit soort aanvullende voorzieningen, vanwege de aanwezigheid van voldoende fysieke ruimte. Gemeente en Centrummanagement blijven zich inzetten om de aantrekkelijkheid van het centrum te vergroten door het faciliteren en organiseren van evenementen.

De warenmarkt kan een meerwaarde zijn voor het centrum. Voorwaarde is wel dat de branchering en ruimtelijke opzet goed afgestemd is met de rest van het centrum (winkels en horeca). Het aanbod op de markt zou een toevoeging moeten zijn op het

aanwezige winkelaanbod. Een goede opstelling is bepalend voor het functioneren van de markt zelf (goede routing op de markt), en de locatie van de markt is belangrijk om optimale kruisbestuiving tussen markt, winkels en horeca te bewerkstelligen.

Het is dan ook gewenst de warenmarkt in het centrum te behouden, mits de uitstraling van de weekmarkt iets toevoegt aan de beleving van het centrum. Mogelijk kan verzelfstandiging van de markt zorgen voor professionalisering en kwaliteitsverbetering (geldt ook voor markt in Moergestel). Aandachtspunten voor de weekmarkt in Oisterwijk zijn het minimaliseren van verkeersoverlast, het maximaliseren van verkeersveiligheid en het maximaal bereikbaar houden van het centrum.

4. Bereikbaarheid, parkeren, openbare ruimte

Een goede (auto)bereikbaarheid en een aantrekkelijke sfeer en verblijfsomgeving zijn belangrijke randvoorwaarden in het hele centrumgebied. Ze dragen bij aan de verblijfs- en ontmoetingsfunctie van het centrum. De aanwezigheid van enkele parkeerplaatsen voor de winkels is een te behouden kwaliteit. Op korte termijn is met name een verbetering van de fietsparkeervoorzieningen voor de winkels gewenst.

In het recent vastgestelde Parkeerplan Centrum Oosterwijk is onder meer besloten geen maximum parkeerduur meer te hanteren. Hierdoor wordt een langer verblijf in het centrum gestimuleerd en gefaciliteerd. Een parkeerregime, waarbij achteraf betaald kan worden, kan dit nog verder bevorderen.

5. Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen

Ontwikkelingen van nieuwe of bestaande winkels (of horeca), die een ingang hebben in het centrum versterken en/of aanvullen, worden gestimuleerd. Te denken valt aan nieuwvestiging, schaalvergroting of verbouw van panden. Op dit moment zijn ontwikkelingsmogelijkheden in het centrumgebied beperkt (nauwelijks leegstand, kleine en monumentale panden). Door uitbreiding naar achteren (met behoud van de historische gevels) en door het op termijn verdwijnen van sommige functies (denk aan bankfilialen), ontstaat ruimte voor uitbreiding.

Samenvatting maatregelen centrum

De uitgangspositie van het centrum is goed: het winkelaanbod is divers (in branches en marktsegmenten) en functionerend overwegend goed, er is relatief weinig leegstand, de ruimtelijke structuur is helder, en er een aantrekkelijke sfeer en verblijfsklimaat. Behoud

(en zo mogelijk versterking) van deze kwaliteiten is een belangrijke doelstelling. Dat dit in de huidige tijd, met een afnemende vraag naar fysieke winkels en een kritische en mobiele consument, een uitdaging op zich is, moge helder zijn. Het huidige beleid biedt hiervoor goede uitgangspunten en wordt daarom op hoofdlijnen voortgezet.

Belangrijke aandachts-/verbeterpunten, die naar aanleiding van deze visie opgepakt zouden moeten worden, zijn:

- Herontwikkeling Fabriekspad (verbeteren trekkersrol supermarkt, uitbreiding parkeren, verbeteren relatie met Dorpsstraat, verbeteren verblijfsklimaat (kwaliteit panden, openbare ruimte)
- Blijvende inzet citymarketing (promotie, evenementen, behoud/versterking beleving en branchering) door gemeente en centrummanagement
- Onderzoek naar verbetering warenmarkt als belangrijke functie in het centrum
- Stimuleren winkelfunctie in Dorpsstraat en De Lind door onder meer flexibel ruimte bieden voor schaalvergroting met behoud historische gevels
- Verbeteren fietsparkeren centrum (rekken of stalling nabij winkels)

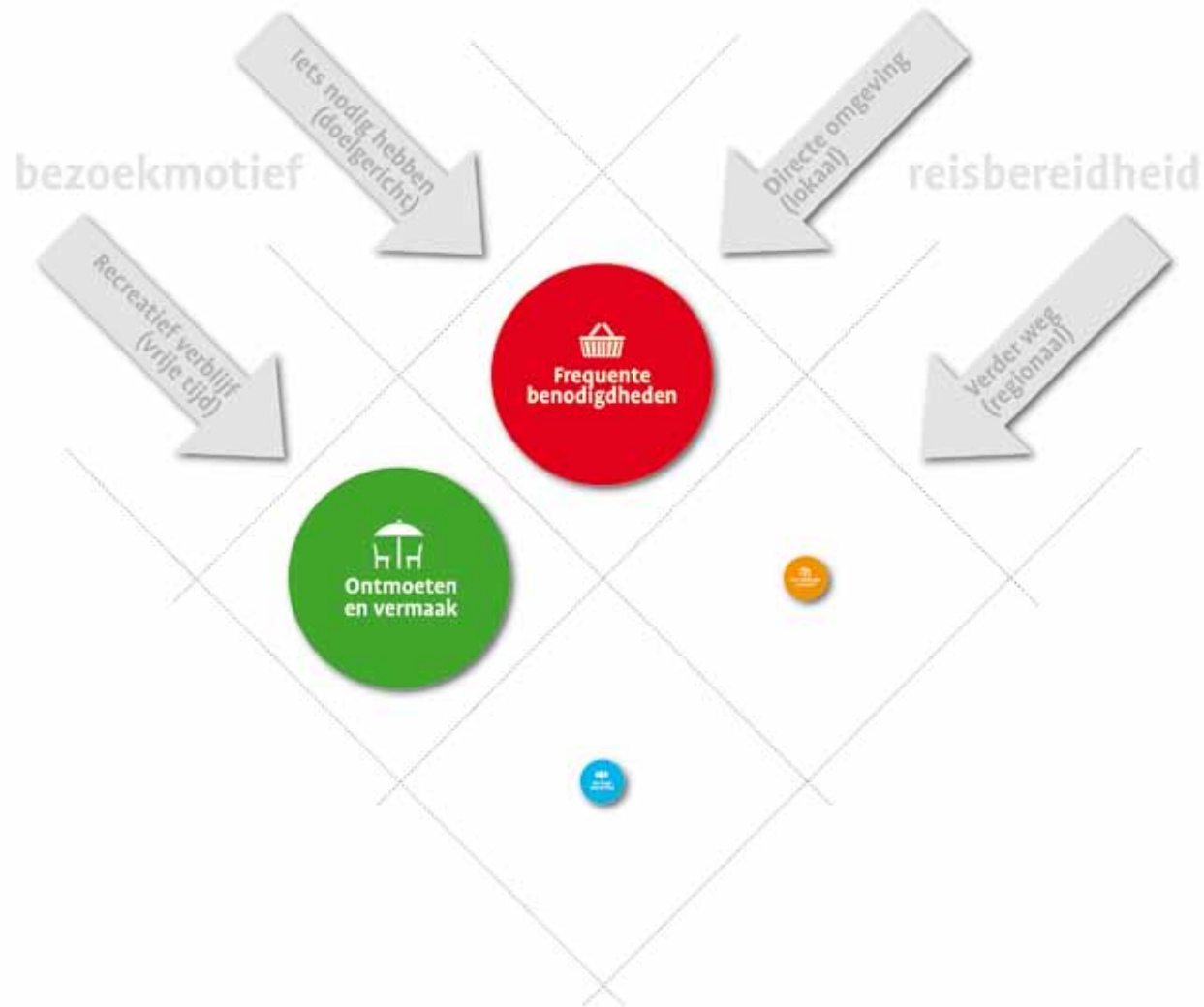


Stimuleren nieuwe ontwikkelingen in centrum



Bijzondere kwaliteiten in centrum koesteren

Figuur 11 Te behouden en versterken functies centrum Moergestel



3.5 Visie centrum Moergestel

Lokaal dorpshart creëren

Voor het centrum van Moergestel blijft de inzet het creëren van een lokaal dorpshart, waar inwoners uit Moergestel en directe omgeving hun frequente aankopen kunnen doen en waar dorpsbewoners en toeristische bezoekers elkaar in een aangename omgeving kunnen ontmoeten en kunnen verblijven. De ambities uit de centrumvisie voor Moergestel zijn daarmee nog steeds actueel*.

Het beleid en de maatregelen voor het centrum van Moergestel blijven gericht op:

1. Versterking van het boodschappenaanbod met dagelijkse en frequent bezochte niet-dagelijkse winkels en diensten
2. Behoud van een compact centrum, zo mogelijk verdere concentratie van het winkelaanbod
3. Inzetten op meer sfeer en beleving in het centrum
4. Randvoorwaarden bereikbaarheid en parkeren op orde

* Gemeente Oisterwijk (2010), Visie op het hart van Moergestel

1. Versterking van het boodschappenaanbod

Het doen van frequente aankopen (dagelijkse boodschappen) is en blijft de hoofdfunctie in het centrum van Moergestel. Het streven naar een zo compleet en divers mogelijk aanbod hiervoor begint bij een sterk supermarktaanbod.

Supermarkten zorgen gedurende de hele week voor een continue stroom van consumenten. Het overige winkelaanbod kan van deze bezoekersstromen profiteren. Uit onderzoek blijkt dat circa 75% van supermarktbezoekers ook andere winkels bezoekt, mits sprake is van een goede ruimtelijke verbinding (korte loopafstanden, zichtrelatie, geen barrières) (zie kader op p.35).

Ambitie voor het centrum van Moergestel is om de twee huidige supermarkten in het centrum te behouden. Met twee supermarkten is er diversiteit en dus keuze in het aanbod voor de consument. Dit biedt een goede basis om zoveel mogelijk inwoners (en koopkracht) aan de eigen kern te blijven binden. Dit biedt dan weer kansen voor behoud of vestiging van overige winkels en voorzieningen, gericht op frequente aankopen.

Beide supermarkten in het centrum van Moergestel zijn te klein om in de toekomst hun

trekkersrol goed te kunnen blijven vervullen. Schaalvergroting is nodig voor verbreding en verdieping van het assortiment, en om meer service te kunnen bieden (bijvoorbeeld ruimte voor uitstalling vers). Alleen dan zijn zij ook op termijn in staat de huidige klanten (inwoners uit Moergestel en directe omgeving) te blijven binden. Jumbo heeft een bouwplan ingediend om op de huidige locatie uit te breiden naar circa 1.350 m² wvo. Ook Aldi wil graag uitbreiden naar een moderne omvang. Gelet op het beperkte draagvlak (aantal inwoners) is het gewenst dat de supermarkten niet te groot worden. In deze situatie gaan we uit van een maximale omvang van 1.400 m² wvo per supermarkt.

2. Compact centrumgebied

In de centrumvisie uit 2010 wordt reeds ingezet op een compacter centrumgebied, waarbinnen vestiging of uitbreiding van detailhandel en overige centrumfuncties worden gestimuleerd. Doel is een zoveel mogelijk aaneengesloten front met publieksgerichte voorzieningen, om zo het combinatiebezoek te stimuleren. In het bestemmingsplan voor het centrum van Moergestel is een heldere en compacte afbakening vastgelegd. Het centrumgebied wordt gevormd door Sint Jansplein, Raadhuisstraat, noordelijk deel Kerkstraat en



Supermarkten te klein voor trekkersrol



Frequente aankoopfunctie belangrijk in Moergestel

Combinatiebezoek supermarkten en overige winkels

Het combinatiebezoek tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken is groot. Uit grootschalig onderzoek* onder 4.750 supermarktbezoekers in 30 dorps- en wijkcentra in Nederland blijkt dat gemiddeld 65% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnenloopt tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied.

In centra waar de supermarkt op zeer korte afstand (tot 50 meter) van het overige winkelaanbod ligt (met de entree in het zicht) is het combinatiebezoek aanzienlijk hoger (75%) dan in situaties waar de ruimtelijke relatie minder goed is. Het combinatiebezoek neemt dan heel snel af.

Uit het onderzoek blijkt tevens dat de omvang van de supermarkt geen invloed heeft op het aandeel (%) supermarktklanten dat het bezoek combineert met andere winkels. Een grotere supermarkt trekt meer klanten, en is dus ook voor speciaalzaken gunstig.

* DTNP (2010), Combinatiebezoek supermarkten en dagelijkse speciaalzaken



Rootven (ongeveer tot supermarkt). Deze afbakening blijft uitgangspunt van het beleid.

De supermarkten zijn de belangrijkste publiekstrekkingen van het centrum en daarmee structuurbepalend. Aan schaalvergroting van beide supermarkten wordt dan ook alleen meegewerkt, indien deze in of direct gekoppeld aan het centrumgebied plaatsvinden. Jumbo kan de gewenste uitbreiding naar verwachting op de huidige locatie realiseren. Om andere winkels optimaal te laten profiteren van deze trekker, is het gewenst dat de uitstraling van deze supermarkt richting Rootven wordt verbeterd (bijvoorbeeld door entree meer aan de voorzijde te situeren).

3. Sfeervolle ontmoetingsplek

Naast een sterk boodschappencentrum wordt in Moergestel ingezet op versterking van de ontmoetingsfunctie. Op dit moment nodigt het centrum weinig uit tot verblijven. De aanwezigheid van veel verblijfs- en dagtoeristen in de omgeving van Moergestel biedt voldoende potenties om deze functie verder te stimuleren. Het horeca- en cultuurcluster aan het Sint Jansplein is een goede basis voor verdere uitbouw van een sfeervol dorpshart. Aspecten die in Moergestel aandacht (blijven) vragen zijn behoud van een gevarieerd horeca-aanbod,

realiseren van een sfeervolle inrichting van de openbare ruimte en een aantrekkelijke uitstraling van panden, en organisatie van evenementen die bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het centrum.

4. Bereikbaarheid en parkeren

Een goede bereikbaarheid per auto en fiets (voor zowel inwoners als toeristische bezoekers) is een blijvend aandachtspunt voor het centrumgebied. Ook voldoende en gratis parkeervoorzieningen dichtbij de winkels dragen bij aan het functioneren van het centrum.

Samenvatting maatregelen centrum

Het vigerende beleid voor het centrum van Moergestel (centrumvisie) is nog steeds actueel. De inzet blijft gericht op een sfeervol en compact centrumgebied met een zo compleet mogelijk aanbod voor frequente aankopen en een aantrekkelijk verblijfsklimaat.

Belangrijkste aandachtspunten voor het centrum van Moergestel op dit moment zijn:

- Schaalvergroting supermarkten, mits binnen het reeds afgebakende centrumgebied
- Verbeteren verblijfsfunctie door aantrekkelijker uitstraling openbare ruimte (meer sfeer), meer 'beleving' in het centrum



Inzetten op compact centrum met compleet aanbod



Verblijfsfunctie centrum proberen te versterken



Buurtfunctie Pannenschuurplein behouden



PDV-cluster Sprendlingenpark met lokale functie

en bij winkels en horeca, organisatie van evenementen.

- Versterken toeristische functie (door bovenstaande en door gerichte promotie en activiteiten in het zomerseizoen).

3.6 Visie overige winkellocaties

Pannenschuurplein

Ambitie voor het Pannenschuurplein is dit buurtcentrum te behouden, met een zo compleet mogelijk voorzieningenaanbod.

Uitbreiding van de winkelfunctie is, gelet op het beperkte draagvlak en de gewenste positie van het centrum, echter niet gewenst. Mogelijk kunnen leegstaande of in de toekomst vrijkomende units ingevuld worden met andere buurtverzorgende functies, bijvoorbeeld in de zorg-, of maatschappelijke sector.

De supermarkt is en blijft de dragende kracht van dit buurtcentrum. Indien gewenst, en voor zover mogelijk binnen de kaders van het bestemmingsplan, is beperkte schaalvergroting van de supermarkt mogelijk om zo de huidige klanten beter te kunnen bedienen (maximale omvang circa 1.400 m² wvo).

Aanvullend zijn goede bereikbaarheid, voldoende parkeren en een verzorgde

uitstraling blijvende aandachtspunten voor dit buurtcentrum.

PDV-cluster Sprendlingenpark

Het functioneel en ruimtelijk samenhangende cluster Sprendlingenpark blijft de aangewezen locatie voor bouwmarkten en (grote) woonwinkels. Het PDV-cluster heeft overwegend een lokale verzorgingsfunctie. De versterking van dit cluster, met de herinvulling van de oude meubelfabriek sluit goed aan bij deze positie.

Gelet op het draagvlak in Oisterwijk en rekening houdend met trends in de woonwinkelbranche, is er geen aanleiding dit cluster substantieel verder uit te breiden. Eventuele marktinitiatieven die aansluiten bij de gewenste functie en positie van het PDV-cluster (lokaal verzorgende aanbieders in woninginrichting, bouwmarkten of zeer grootschalige artikelen), worden zo mogelijk in of direct aansluitend aan het Sprendlingenpark gefaciliteerd.



4 Uitvoeringskader

4.1 Beleidskader

Vasthouden aan ruimtelijke keuzes visie

Om de detailhandelsstructuur van Oisterwijk te versterken in een verdringingsmarkt (minder winkels) blijven scherpe keuzes in locaties noodzakelijk. De centra van Oisterwijk en Moergestel en buurtcentrum Pannenschuurplein houden de grootste meerwaarde voor consumenten en bieden de beste kansen voor synergie en een zo sterk mogelijke structuur.

Binnen deze winkelgebieden worden nieuwe ontwikkelingen gestimuleerd. Buiten de centra wordt niet meegewerkt aan nieuwe winkelontwikkelingen. Dit betekent dat ook terughoudend wordt omgegaan met detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, detailhandel bij trafficlocaties (zoals station, tankstations) en internetwinkels, voor zover deze vormen van detailhandel zich buiten een van de aangewezen winkellocaties willen vestigen.

Alleen met een dergelijk helder ruimtelijk beleid blijven randvoorwaarden aanwezig een vitale en duurzame winkelstructuur op de lange termijn. Concentratie leidt voor bezoekers tot aantrekkelijke en compacte voorzieningen-centra, met goede mogelijkheden voor combinatiebezoek.

Vasthouden aan de gekozen ruimtelijke detailhandelsstructuur biedt helderheid en duidelijkheid voor alle marktpartijen, zodat er zekerheid voor deze partijen ontstaat en ze van de gemeente weten waar ze van uit mogen gaan als ze overwegen te investeren. Wensen en belangen van individuele marktpartijen zijn ondergeschikt aan het belang van een vitale winkelstructuur.

Regelmatig evalueren en actualiseren

Deze visie vormt het toetsingskader voor toekomstige (nieuwe) ontwikkelingen.

Ontwikkelingen in de winkelmarkt gaan snel. Daarom is verstandig tussentijds, en in ieder geval na 5 jaar, de visie te evalueren en eventueel op onderdelen te herijken.

Wijzigingen in de winkelstructuur zullen altijd in het licht van de totale ruimtelijke detailhandelsstructuur moeten worden afgewogen.

Koppeling Ladder en Regio Hart van Brabant

Om dynamiek in de winkelmarkt en verbeteringen van het aanbod te stimuleren (pro-actief) kiest de gemeente Oisterwijk voor de beste locaties in bestaand stedelijk gebied, die reeds gebruikt worden voor detailhandel en andere publieksgerichte commerciële centrumfuncties (duurzaam ruimtegebruik).

Deze lijn sluit aan bij het afwegingsprincipe van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Tevens wordt hiermee aangesloten op het regionale afsprakenkader detailhandel van Hart van Brabant. Ambitie hierin is onder meer behoud en waar mogelijk versterking van de huidige verzorgingsstructuur. De gemeenten in de Regio Hart van Brabant leggen de focus van hun inspanningen en investeringen hierbij op winkelgebieden en niet op verspreide bewinkeling.

Vertaling in bestemmingsplannen reeds gedaan

Op basis van deze visie worden initiatieven getoetst aan de gewenste detailhandelsstructuur. De detailhandelsstructuurvisie is tevens een bouwsteen voor de nieuwe structuurvisie van de gemeente Oisterwijk.

Het bestemmingsplan (en handhaving) 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 voorliggende visie wordt het detailhandelsbeleid uit 2008 op hoofdlijnen voortgezet. De vertaling naar bestemmingsplannen heeft dan ook al plaatsgevonden.

Detailhandel alleen in winkelgebieden

Dit betekent dat detailhandel alleen mag plaatsvinden in de centra van Oisterwijk en Moergestel, in buurtcentrum Pannenschuurplein en op de PDV-locatie Sprendlingenpark (beperkt tot volumineuze detailhandel). Buiten deze gebieden wordt geen nieuwe detailhandel of uitbreiding ervan toegestaan, tenzij daarvoor reeds planologisch-juridisch toestemming is gegeven. Die rechten blijven vanzelfsprekend geldig. Op grond van de huidige bestemmingsplannen zijn bij alle detailhandelfuncties (binnen en buiten centra) verschillende functies mogelijk. Dit biedt eigenaren flexibiliteit om bijvoorbeeld leegstaande winkelpanden buiten de winkelgebieden in te vullen met een woon- of werkfunctie.

Nadere planvoorschriften blijven gelden

In bestemmingsplannen zijn conform het tot nu toe vigerende beleid nadere planvoorschriften opgenomen. Er is geen aanleiding deze voorschriften te wijzigen of aan te vullen. Het huidige beleid wordt voortgezet. Het betreft voorschriften over:

1. Branchering op bedrijventerreinen;
2. Branchevreemd aanbod op perifere locaties;
3. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
4. Internetwinkels en afhaalpunten.

1. Branchering op bedrijventerreinen

In de centra van Oisterwijk en Moergestel blijven alle detailhandelsbranches toegestaan. In buurtcentrum Pannenschuurplein zijn ook alle branches toegestaan, die passen bij de gewenste functie (buurtverzorgend). Op de perifere detailhandelslocatie Sprendlingenpark zijn alleen de volumineuze branches woninginrichting en doe-het-zelf toegestaan, en wordt ruimte geboden voor zeer grootschalig aanbod dat ruimtelijk aantoonbaar niet inpasbaar is in een van de winkelgebieden.

Buiten de aangewezen winkellocaties in de detailhandelsstructuurvisie wordt uitzondering worden gemaakt voor winkels en showrooms op bedrijventerreinen in de volgende branches:

- auto- en motorenreparatie, banden, boten, caravans, tenten (dealers bij voorkeur aan Sprendlingenstraat en Bedrijfsweg)
- autoaccessoires (in relatie met inbouw)
- grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen (brandstofverkooppunten, consumentenvuurwerk)
- tegels, sanitair, eventueel keukens, badkamers (laatste twee bij voorkeur op of nabij Sprendlingenpark)
- diversen: zonwering, vijvers, zwembaden, tuinhuisjes



Op KVL-terrein detailhandel beperkt toegestaan



Branchevreemd aanbod op perifere locaties beperken

2. Branchevreemd aanbod op perifere locaties

Perifeer gelegen winkels in volumineuze branches hebben de neiging om naast hun volumineuze hoofdassortiment ook een nevenassortiment te voeren (grotere winstmarges per m²). Zo zijn er bouwmarkten die kleding verkopen, en tuincentra met huishoudelijke artikelen en speelgoed. Indien geen handhaving van de bestemmingsplannen plaatsvindt, ontstaat (in toenemende mate) branchevervaging. Bij voorkeur wordt de verkoop van branche-vreemde artikelen op perifere locaties zoveel mogelijk beperkt. Vanuit de visie zijn er geen goede argumenten voor verkoop van branchevreemd aanbod.

3. Detailhandel als onderschikte nevenactiviteit

Buiten de gewenste winkelstructuur zijn nieuwe winkels niet toegestaan. Er zijn echter situaties waarin detailhandel plaatsvindt als ondergeschikte nevenactiviteit op een locatie met een andere activiteit. Het bestaande beleid wordt voorgezet. Dit betekent dat buiten de aangewezen winkellocaties detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in een pand zonder winkelbestemming slechts zeer beperkt toegestaan en alleen onder alle drie de volgende voorwaarden:

- Er is sprake van ter plaatse vervaardigde artikelen (bijvoorbeeld asperges bij de boer,

meubelmakerij, etc.) en/of er is geen sprake van een naar buiten toe zichtbare uitstraling als winkel (winkeltje in verzorgingshuis, shampoo bij de kapper).

- De detailhandelsactiviteit blijft beperkt tot direct aan de hoofdactiviteit gerelateerde artikelen (wel asperges bij de boer en geen 'landwinkel' met versproducten van elders, geen (fysieke) verkoop aan consumenten vanuit huis).
- De fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten is beperkt (het is immers een ondergeschikte nevenactiviteit). Hierbij wordt een maximale omvang van 100 m² wvo gehanteerd.

4. Internetwinkels en afhaalpunten

Indien een consument in een pand artikelen kan bekijken, betalen of afhalen is sprake van een ruimtelijke detailhandelsactiviteit die planologisch als zondanig wordt beoordeeld. Conform het huidige beleid zijn showrooms, afhaalpunten en internetwinkels waar je als consument naar toe kan, alleen toegestaan in panden met een detailhandelsbestemming of brede centrumbestemming waarbinnen detailhandel is toegestaan. De 'aanloopstraten' in het centrum met een gemengde functie (met name Burgemeester Verwielstraat kunnen

onder meer vanwege hun autobereikbaarheid goede vestigingslocaties zijn voor afhaalpunten.

4.2 Vervolgproces en acties

Van visie naar uitvoering

In deze Detailhandelsstructuurvisie Oosterwijk worden belangrijke keuzes gemaakt in de ruimtelijke winkelstructuur, die cruciaal en noodzakelijk zijn om de winkelstructuur vitaal te kunnen houden. Het bevorderen van de vitaliteit van de winkelgebieden, die onderdeel zijn van de gewenste winkelstructuur vraagt om een uitvoeringsstrategie op maat.

De visie biedt het ontwikkelingskader waarmee komende jaren ondernemers, eigenaren en gemeente aan de slag kunnen. Op basis van de keuzes in de visie wordt hierna vast op hoofdlijnen aandachtspunten voor de gewenste acties meegegeven.

Vaststellen van beleidskader, afstemmen met andere beleidssectoren

Om de gewenste winkelstructuur en daarbinnen de positie van winkelgebieden te realiseren, is het in de eerste plaats van belang dat de visie wordt vastgesteld als vigerend beleid (zie eerste maatregel in tabel 3). Bij het tot uitvoering brengen van de detailhandelsvisie wordt

aansluiting gezocht met andere beleidssectoren (o.a. toerisme en recreatie, verkeer en parkeren, beheer en onderhoud openbare ruimte, evenementen en horeca).

Nauwe samenwerking cruciaal

Naast de vaststelling van het actuele beleidskader en de afstemming met andere beleidssectoren is een nauwe samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente cruciaal om uitvoering te geven aan de visie. De gemeente biedt de randvoorwaarden (beleid, openbare ruimte) waarbinnen marktpartijen invulling kunnen geven aan de ambities.

Periodiek (structureel) overleg (enkele keren per jaar) tussen alle betrokken partijen, bevordert de samenwerking en communicatie, en draagt bij aan het realiseren van de gewenste invulling van panden en profilering van deelgebieden.

Creëren van draagvlak

Van belang is dat de visie voor alle betrokken partijen het uitgangspunt vormt en er afstemming plaatsvindt van activiteiten en maatregelen in het centrum. Om tot de gewenste samenwerking te komen is het allereerst verstandig om draagvlak te creëren voor de visie. Alleen als de verschillende

betrokkenen in de visie geloven en erachter staan, kan een brede samenwerking tot stand komen en kan de gewenste ontwikkeling tot stand worden gebracht.

Tijdens de totstandkoming van dit rapport is overleg geweest met een deel van de ondernemers uit de gemeente Oisterwijk. Zij zijn daardoor inmiddels bekend met deze detailhandelsvisie. Brede communicatie over deze visie is dan ook belangrijk.

Aan de slag met acties en maatregelen

Naast bovenstaande algemene maatregelen, vloeien uit deze visie diverse specifieke acties voort. Omdat het beleid op hoofdlijnen wordt voortgezet, betreft het deels bestaande maatregelen, die blijvende of hernieuwde aandacht vragen. Daarnaast wordt een aantal aanvullende maatregelen benoemd. De meeste maatregelen vragen om een nadere uitwerking (zoals herontwikkeling Fabriekspad, optimalisatie warenmarkt), schaalvergroting supermarkten Moergestel). Zowel ondernemers, eigenaren als gemeente kunnen (veelal gezamenlijk) hun bijdrage leveren.



Afstemming met andere sectoren, bijv. horeca



Parkeren belangrijke randvoorwaarde in centrum

Tabel 3 Samenvatting maatregelen en projecten Detailhandelsstructuurvisie Oisterwijk (1)

Nr.	Doel	Maatregel	Wie	Hoe en wat
1.	Huidige winkelstructuur behouden	Geactualiseerde detailhandelsvisie vaststellen als toetsingskader voor marktinitiatieven en als uitnodigend beleidskader voor (nieuwe) ondernemers en eigenaren	gemeente	<ul style="list-style-type: none"> Binnen te behouden/versterken winkelgebieden faciliteren en stimuleren van nieuwe ontwikkelingen (o.a. ruimte bieden voor schaalvergroting) Buiten winkelgebieden geen nieuwe detailhandelsontwikkelingen (meer) toestaan
2.	Diversiteit en kwaliteit centrum Oisterwijk behouden/versterken	Behoud compact centrumgebied, met diversiteit in vestigingsmilieus, stimuleren passende centrumfuncties (winkels, horeca) in (deelgebieden van) centrumgebied	gemeente, ondernemers, centrummanagement, vastgoedeigenaren	<ul style="list-style-type: none"> Versterken winkel- en horecafunctie in deelgebieden centrum (gemeente: faciliteren initiatieven die bijdragen aan behoud of versterking functie centrum; marktpartijen: acquisitie van branches, formules, ondernemers die aansluiten bij profiel deelgebieden)
3.	Frequente aankoopfunctie centrum Oisterwijk versterken	Integrale herontwikkeling Fabriekspad: versterking functionele en ruimtelijke structuur	gemeente, supermarkt, vastgoedeigenaren, centrummanagement	<ul style="list-style-type: none"> Schaalvergroting supermarkt en verbeteren relatie supermarkt-winkels Dorpsstraat (verbeteren trekkersrol supermarkt) Verbeteren verblijfsklimaat door kwaliteitsverbetering panden, herinrichting openbare ruimte (Fabriekspad, parkeerterrein)
4.	Bereikbaarheid en verblijfsklimaat Dorpsstraat verbeteren	Verbetering fietsparkeervoorzieningen voor de winkels, ten behoeve van lokale consumenten en toeristische bezoekers	gemeente, centrummanagement	<ul style="list-style-type: none"> Zoeken naar locatie voor fietsenrekken/-stalling, met name voor de winkels in de Dorpsstraat: draagt bij aan betere bereikbaarheid en aantrekkelijke uitstraling (minder rommelig)
5.	Warenmarkt behouden om aantrekkelijkheid centrum te verbeteren	Behoud warenmarkt in centrum, verbeteren trekkersfunctie en uitstraling warenmarkt	gemeente, warenmarkt, centrummanagement	<ul style="list-style-type: none"> Onderzoek naar optimale omvang, samenstelling, opstelling en organisatie van de warenmarkt
6.	Bijzondere positie centrum Oisterwijk behouden/versterken	Blijvende inzet ten behoeve van promotie centrum en organisatie van evenementen, ten behoeve van levendig centrum, aantrekkelijk verblijfsklimaat, sfeer en beleving centrum	centrummanagement, gemeente	<ul style="list-style-type: none"> Organiseren (centrummanagement) en faciliteren (gemeente) van evenementen en (overige) promotionele activiteiten

Tabel 4 Samenvatting maatregelen en projecten Detailhandelsstructuurvisie Oosterwijk (2)

Nr.	Doel	Maatregel	Wie	Hoe en wat
7.	Frequente aankoopfunctie centrum Moergestel versterken	Schaalvergroting supermarkten binnen centrumgebied, om trekkersfunctie te verbeteren	supermarkten, vastgoedeigenaren, gemeente	<ul style="list-style-type: none"> Schaalvergroting supermarkten naar moderne omvang, goede oplossing voor bevoorrading en parkeren, mits dit binnen of direct aansluitend aan het compacte centrumgebied plaatsvindt
8.	Frequente aankoopfunctie en verblijfsklimaat centrum Moergestel verbeteren	Behoud compacte afbakening centrumgebied (in bestemmingsplan), stimuleren centrumfuncties in centrumgebied	gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren	<ul style="list-style-type: none"> Binnen centrumgebied faciliteren en stimuleren van schaalvergroting, uitbreiding en nieuwvestiging van winkels (en overige publieksgerichte voorzieningen)
9.	Toeristische en lokale ontmoetingsfunctie centrum Moergestel verbeteren	Blijvende inzet ten behoeve van promotie centrum en organisatie van evenementen, ten behoeve van levendig centrum, aantrekkelijk verblijfsklimaat, sfeer en beleving centrum	ondernemers, gemeente, eigenaren	<ul style="list-style-type: none"> Aantrekkelijke en verzorgde inrichting en aankleding openbare ruimte Verzorgde uitstraling (winkel)panden, etalages Organiseren van evenementen en (overige) promotionele activiteiten
10.	Buurtfunctie Pannenschuurplein behouden	Behoud compact gebied, daarbinnen faciliteren en stimuleren buurtverzorgende voorzieningen	supermarkt, ondernemers, eigenaren, gemeente	<ul style="list-style-type: none"> Indien gewenst, meewerken aan enige schaalvergroting van de supermarkt Clusteren buurtverzorgende functies Randvoorwaarden op orde: parkeren, uitstraling



Bijlagen

Bijlage 1 Onderzoeksvragen

Om te komen tot deze detailhandelsstructuurvisie zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

1. Hoe ziet de huidige vraag- en aanbodstructuur van Oisterwijk eruit?
2. Wat zijn relevante ontwikkelingen in vraag en aanbod?
3. Wat zijn de sterke en zwakke punten in de huidige structuur? Waarin onderscheidt Oisterwijk zich? Welke kansen en bedreigingen zijn er voor Oisterwijk?
4. Wat is de toekomstig haalbare functie (ambitieniveau) van de verschillende winkelgebieden in Oisterwijk? Welke omvang en samenstelling van het aanbod passen hierbij? Wat is de functie en positie van het KVL-terrein daarin?
5. Welke (ruimtelijke en functionele) randvoorwaarden horen bij het gebiedsprofiel van elk winkelgebied?
6. Welke maatregelen zijn gewenst om tot realisatie te komen, welke rol hebben verschillende partijen?
7. Hoe kan de gewenste structuur verankerd worden in het (ruimtelijk) beleid? Hoe kunnen toekomstige initiatieven worden getoetst?

Bijlage 2 Projectgroep

De projectgroep, die de totstandkoming van deze nota heeft begeleid, bestond uit de volgende personen:

- Femke Arts Gemeente Oisterwijk
- Jennifer Rama Gemeente Oisterwijk
- Franzel Bergevoet Gemeente Oisterwijk
- Toon Sanders Stichting Centrummanagement
- Frank van de Wouw makelaar onder meer in Oisterwijk
- Peter Ligtvoet namens detailhandel in Moergestel
- Ben Schonk Vereniging Vastgoed Oisterwijk Centrum

Bijlage 3 Overzicht winkelaanbod Oisterwijk

Tabel I Overzicht aantal voorzieningen per winkellocatie

	Supermarkten	Overige dagelijkse winkels	Niet-dagelijkse winkels	Horeca, cultuur en ontspanning	Dienstverlening	Leegstand
Centrum Oisterwijk	2	23	77	41	27	18
Centrum Moergestel	2	6	13	13	6	4
Pannenschuurplein	1	1	3	1	1	1
Sprendlingenpark	0	0	6	0	0	1
Verspreid	3*	10	29	48	15	14
Totaal gemeente	8	40	128	103	49	38

Tabel II Overzicht omvang winkelaanbod en leegstand per winkellocatie (in m² winkelvloeroppervlak)

	Supermarkten	Overige dagelijkse winkels	Niet-dagelijkse winkels	Leegstand
Centrum Oisterwijk	2.296	1.825	12.185	3.413
Centrum Moergestel	1.420	417	3.238	669
Pannenschuurplein	1.050	32	329	120
Sprendlingenpark	0	0	9.500	3.750
Verspreid	2.092*	443	13.633	3.092
Totaal gemeente	6.858	2.717	38.885	11.044

* Inclusief tijdelijke vestiging Lidl op bedrijventerrein

Bron: Locatus Online, 16-02-02016

Bijlage 4 Bezoekersonderzoek centrum Oisterwijk

Om inzicht te krijgen in de kenmerken en het bezoekgedrag van bezoekers aan het centrum van Oisterwijk, is op woensdag 17 en zaterdag 27 februari 2016 een kort bezoekersonderzoek uitgevoerd. Per dag zijn in totaal 150 bezoekers geënquêteerd, verspreid over het centrum en gedurende de hele dag. Daarmee ontstaat een goed beeld van het bezoekgedrag en een aantal kenmerken van de bezoekers in het centrum van Oisterwijk.

P.M. De resultaten van het combinatiebezoek tussen verschillende deelgebieden in het centrum volgt nog.

Tabel III Herkomst bezoekers centrum Oisterwijk

	Woensdag	Zaterdag
Woonplaats Oisterwijk	60%	67%
Overig gemeente Oisterwijk	5%	1%
Aangrenzende gemeenten	20%	17%
Overig	15%	15%

Tabel IV Bezoekreden centrum Oisterwijk

	Woensdag	Zaterdag
Frequente behoeftes	54%	56%
Ontmoeten en vermaak	20%	24%
Niet alledaagse aankopen	15%	11%
Dagje in de stad	6%	8%
Overig (wonen, werken)	5%	1%

Tabel V Bezoekfrequentie centrum Oisterwijk

	Woensdag	Zaterdag
Dagelijks	27%	26%
3 tot 5 keer per week	27%	24%
2 keer per week	12%	10%
1 keer per week	8%	12%
1 tot 3 keer per maand	11%	15%
Minder dan 1 keer per maand	15%	13%

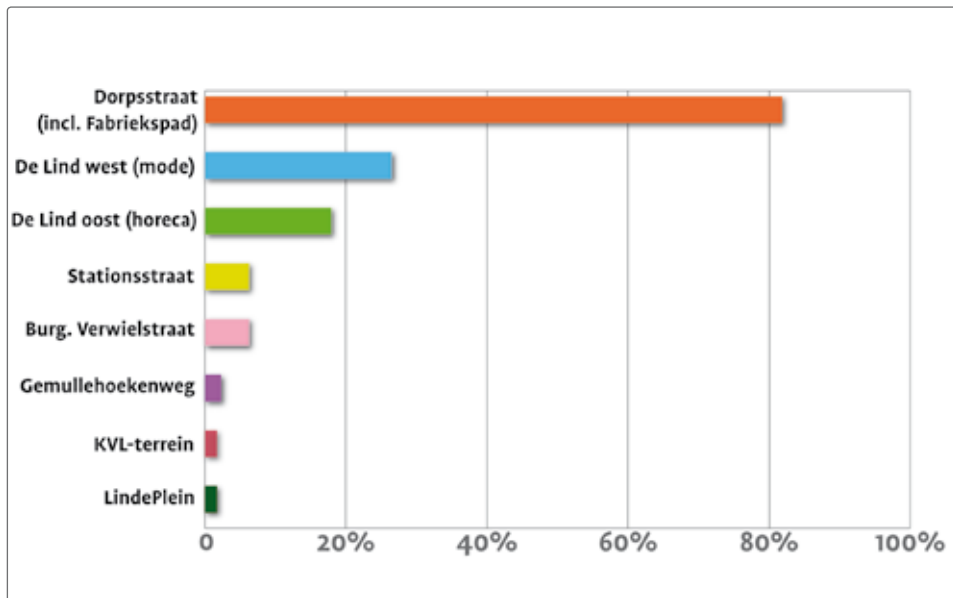
Tabel VI Vervoermiddel bezoekers centrum Oisterwijk

	Woensdag	Zaterdag
Te voet	27%	29%
Fiets	34%	27%
Auto	36%	43%
Openbaar vervoer	3%	1%

Tabel VII Aandeel bezochte deelgebieden centrum Oisterwijk

	Woensdag	Zaterdag
Dorpsstraat (incl. Fabriekspad)	82%	81%
De Lind west (mode)	24%	29%
De Lind oost (horeca)	17%	19%
Stationsstraat	6%	7%
Burg. Verwielstraat	8%	5%
Lindeplein	2%	1%
Gemullehoekenweg	1%	3%
KVL-terrein	2%	1%

Leeswijzer tabel VII: Op woensdag heeft 82% van de ondervraagden een winkel of horecabedrijf in de Dorpsstraat bezocht. Sommige ondervraagden hebben meer dan 1 deelgebied bezocht, de percentages per dag tellen dus niet op tot 100%.



Aandeel bezochte deelgebieden (zie tabel VII)



Combinatiebezoek bezoekers De Lind west



Combinatiebezoek bezoekers Dorpsstraat

Toelichting: van de consumenten die de Dorpsstraat bezoeken, bezoekt 62% geen ander deel van het centrum, 28% (onder meer) De Lind west, etc.



Combinatiebezoek bezoekers De Lind oost

Bijlage 5 Distributieve mogelijkheden

Distributieplanologisch onderzoek (dpo)

In vroegere dpo's werd het haalbare winkelaanbod vaak nauwkeurig berekend. Door grote onderlinge verschillen in typen winkelgebieden, branches en winkelformules moeten dergelijke berekeningen genuanceerd worden beoordeeld. De haalbaarheid van winkels wordt veel meer bepaald door de potentiële functie en kwaliteit van het winkelgebied. Niettemin kan een kwantitatieve analyse van vraag en aanbod een indicatie geven van overbewinkeling of uitbreidingspotenties. In deze distributieve analyse gaan we alleen in op het haalbare aanbod voor dagelijkse winkels.

Variabelen

Bij deze kwantitatieve analyse gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de omzet per hoofd, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het omzetcapotentieel terecht komt in het betreffende winkelgebied (koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloeit (koopkrachtoevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m² winkelvloeroppervlak) en benodigde omzet per m² vvo (vloerproductiviteit) een rol.

Verzorgingsgebied

Inwoners uit de woonplaats Oisterwijk vormen het primaire verzorgingsgebied voor dagelijkse winkels in Oisterwijk. Voor Moergestel vormen de inwoners uit deze woonplaats het primaire verzorgingsgebied. Het inwonertal blijft komende jaren naar verwachting stabiel: circa 19.700 inwoners in Oisterwijk (inclusief Heukelom), en circa 5.800 in Moergestel. Uit klantherkomstgegevens van de verschillende supermarkten blijkt dat inwoners van omliggende kernen (o.a. Haaren, Berkel Enschtot, Udenhout) voor een (beperkt) deel gericht zijn op Oisterwijk en Moergestel voor hun

boodschappen (secundair verzorgingsgebied). Ook tussen Oisterwijk en Moergestel is enige uitwisseling. Bestedingen door inwoners uit omliggende plaatsen nemen we mee bij de koopkrachtoevloeiing. Dit geldt ook voor bestedingen door toeristische bezoekers.

Gemiddelde omzet per inwoner

In distributieve berekeningen gaan we uit van de landelijk gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar. Bij de gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking zijn niet alleen bestedingen van consumenten meegenomen, maar ook bestedingen van bedrijven in winkels. We maken onderscheid tussen winkels met dagelijkse aanbod en winkels met niet-dagelijks aanbod. Winkels met dagelijks aanbod zijn supermarkten, versspecialzaken en winkels in persoonlijke verzorging (o.a. drogisterij).

In Nederland is in 2015 de gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar becijferd op circa € 2.590 omgezet in winkels met dagelijks aanbod*. Wanneer het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied afwijkt van het Nederlands gemiddelde is het gewenst de gemiddelde omzetcijfers per hoofd aan te passen. Voor winkels met dagelijks aanbod is het gebruikelijk het omzetcijfer per hoofd aan te passen met een correctie van ¼ van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het Nederlands gemiddelde. Omdat het gemiddeld besteedbaar inkomen in de woonplaats Oisterwijk circa 9% boven het landelijk gemiddelde ligt**, gaan we uit van iets hogere omzetcijfers per inwoner. Voor winkels met dagelijkse artikelen gaan wij uit van € 2.655 (€ 2.590 + (¼ x 9% x € 2.590)). In Moergestel is het gemiddeld besteedbaar inkomen 5% hoger dan landelijk gemiddeld. Hier gaan we dus uit van € 2.629 (€ 2.590 + (¼ x 5% x € 2.590))

* Detailhandel.info (2016), bewerking DTNP

** CBS (2013), StatLine databank

Koopkrachtbinding en -toevloeiing

Niet alle bestedingen van inwoners in Oisterwijk komen terecht in het eigen winkelapparaat. Het aandeel van de totale bestedingen van inwoners uit de woonplaats dat terecht komt in de eigen winkels noemen we de koopkrachtbinding. Uitgaande van een sterk supermarktenaanbod en een compleet overig dagelijks aanbod kan een hoge binding worden aangehouden.

Inwoners hebben immers geen aanleiding elders hun boodschappen te halen. Mede op basis van eerder koopstromenonderzoek (uit 2007), gegevens van verschillende supermarkten in de gemeente Oisterwijk, en ervaringscijfers elders, gaan we uit van een binding in Oisterwijk van 95% en in Moergestel van 80%.

Behalve bestedingen van inwoners in de eigen woonplaats (primair verzorgingsgebied) ontvangen dagelijkse winkels in Oisterwijk en Moergestel ook bestedingen van inwoners van buiten het primaire verzorgingsgebied. Dit aandeel binnen de totale omzet noemen we de koopkrachttoevloeiing. Daarnaast kunnen winkels in de gemeente profiteren van bestedingen door verblijfstoeristen. Exacte gegevens over het aantal toeristen ontbreken. Op basis van kengetallen en gegevens van de supermarkten gaan we uit van een haalbare toevloeiing van 20% van de totale omzet, in zowel Oisterwijk als Moergestel.

Gemiddelde omzet per m²

In Nederland bedraagt de gemiddelde omzet per m² (uit de verkoop aan consumenten en bedrijven) in winkels met dagelijks aanbod circa € 7.800,- (excl. BTW). Voor een gezond functionerend dagelijks winkelaanbod hanteren wij, gezien de huidige verdringingsmarkt op landelijk niveau waar het functioneren reeds onder druk staat, de gemiddelde omzet per m² als de minimaal benodigde vloerproductiviteit.

Indicatie distributieve mogelijkheden

Op basis van bovenstaande cijfers wordt een indicatieve berekening gemaakt van de distributieve mogelijkheden voor dagelijks winkelaanbod.

Tabel VIII Indicatie distributieve mogelijkheden winkels Dagelijks in woonplaats Oisterwijk in 2020

Inwoners primair verzorgingsgebied	19.700
Omzet/inwoner (excl. BTW)	€ 2.655
Koopkrachtbinding	95%
Omzet uit primair verzorgingsgebied	€ 49,7 mln
Toevloeiing (aandeel vreemde koopkracht)	20%
Omzet door toevloeiing	€ 12,4 mln
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 62,1 mln
Omzet/m ² (excl. BTW)	€ 7.800
Potentieel winkelaanbod m ² wvo	± 7.960
Aanwezig winkelaanbod m ² wvo	± 7.700
Uitbreiding winkelaanbod m ² wvo	± 260

Tabel IX Indicatie distributieve mogelijkheden winkels Dagelijks in woonplaats Moergestel in 2020

Inwoners primair verzorgingsgebied	5.800
Omzet/inwoner (excl. BTW)	€ 2.629
Koopkrachtbinding	80%
Omzet uit primair verzorgingsgebied	€ 12,2 mln
Toevloeiing (aandeel vreemde koopkracht)	20%
Omzet door toevloeiing	€ 3,0 mln
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 15,2 mln
Omzet/m ² (excl. BTW)	€ 7.800
Potentieel winkelaanbod m ² wvo	± 1.955
Aanwezig winkelaanbod m ² wvo	± 1.850
Uitbreiding winkelaanbod m ² wvo	± 105