

Datum

26 maart 2024

Onderwerp

Detailhandelsbeleid Oss 2024

Uw kenmerk

RO/LD

Aantal bijlagen

1

Wat adviseert het college te besluiten?

- 1. Het geactualiseerde detailhandelsbeleid voor de gemeente Oss vast te stellen.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het huidige detailhandelsbeleid van de gemeente Oss is in februari 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. De detailhandelssector is sindsdien volop in ontwikkeling, onder meer door veranderend consumentengedrag. Denk aan de toename van het aandeel online aankopen en de behoefte aan beleving en ontmoeting in centrumgebieden. Dit biedt zowel kansen als uitdagingen voor ondernemers en vastgoedeigenaren. Naast deze landelijke trends spelen er ook diverse ontwikkelingen binnen onze gemeente, die van invloed zijn op de detailhandelsstructuur (o.a. toename aantal inwoners door woningbouwplannen, leefbaarheidsvraagstukken in de kleine kernen).

Bij het actualiseren van het detailhandelsbeleid spelen diverse aspecten een rol, zoals ambities van de gemeente en van ondernemers, ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden, het provinciale detailhandelsbeleid en afspraken op regionaal niveau. Met deze actualisatie van het detailhandelsbeleid sluiten we aan op de ontwikkelingen in onze gemeente en in de detailhandelssector. En dragen we bij aan een helder perspectief op de toekomst, met zekerheid voor marktpartijen.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het doel is een geactualiseerde samenhangende visie op de toekomst van de detailhandelsstructuur in de gemeente Oss te hebben. De visie geeft de gewenste ontwikkelingsrichting (stip op de horizon) aan voor de detailhandel in de gemeente Oss in het algemeen, en voor de verschillende winkelgebieden in het bijzonder. Het actuele detailhandelsbeleid geeft randvoorwaarden en ontwikkelingskansen voor initiatiefnemers, vormt een beleids- en toetsingskader voor nieuwe initiatieven en is input voor de omgevingsvisie en de juridische uitvoering middels het omgevingsplan.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?*1.1 Het huidige detailhandelsbeleid is verouderd.*

Het vigerende beleid voor detailhandel is vastgesteld in 2008. Er is sindsdien veel veranderd. Zo is de gemeente Oss gegroeid door de gemeentelijke herindeling (in het beleid uit 2008 maakte Geffen en Lith nog geen onderdeel uit van de gemeente Oss) en is het aantal inwoners toegenomen door demografische en woningbouwontwikkelingen. Daarnaast zien we in de detailhandelssector ontwikkelingen die van invloed zijn op het functioneren van winkels en winkelgebieden. Zo leidt de toename van aankopen via internet tot een afname in de vraag naar winkelruimte. Aan de andere kant neemt de vraag naar winkelmeters in specifieke sectoren toe, onder meer in de supermarktsector. Om goed in te kunnen spelen op de trends en ontwikkelingen is een actuele visie en beleid op de detailhandel nodig.

1.2 Het geactualiseerde beleid geeft duidelijkheid over de gewenste detailhandelsstructuur

Het beleid geeft op basis van kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan waar detailhandel kansrijk en gewenst is. In grote lijnen houden we vast aan de bestaande hoofdstructuur voor detailhandel, bestaande uit het centrum van Oss, wijk-/buurtwinkelcentra en de centra in de omliggende stadjes en kernen. De verschillende winkelgebieden vullen elkaar aan en vormen zo een sterke en duurzame winkelstructuur. We houden vast aan het concentratiebeleid, waarbij we winkels zoveel mogelijk clusteren in winkelgebieden. Zo blijven dit aantrekkelijke gebieden voor zowel consument als ondernemer, die fungeren als huiskamer van stad of dorp of als hart van de buurt. We blijven focus leggen bij het centrum van Oss als belangrijkste winkelgebied voor inwoners uit te hele gemeente. Dit is nodig omdat dit type centrum kwetsbaar is als gevolg van de landelijke trends. Mede daarom gaan we dit jaar aan de slag met een actualisatie van de Koers Stadshart, waarvoor het detailhandelsbeleid een belangrijke basis vormt. Naast het centrum blijven we streven naar een fijnmazige winkelstructuur met een aantal sterke wijk-, buurt- en dorpscentra als ondersteunende centra voor de dagelijkse boodschappen. Zo kunnen onze inwoners op korte afstand van hun woning blijven beschikken

over een sterk en zo compleet mogelijk winkelaanbod. Dit sluit ook aan op onze ambities van duurzame mobiliteit (10-minutenstad) en leefbaarheid.

Het beleid geeft ook duidelijkheid waar en waarom op bepaalde locaties detailhandelsinvesteringen niet gewenst zijn. Om structurele leegstand in de winkelgebieden te voorkomen, staan we buiten deze centra geen nieuwe winkelvoorzieningen toe. Uitzondering hierop zijn een aantal branches, die vanwege aard of omvang van de artikelen niet of moeilijk inpasbaar zijn in reguliere winkelgebieden. Ook beperken we de mogelijkheden voor detailhandel als nevenactiviteit, bij bedrijven op bedrijventerreinen en bij boerderijen in het buitengebied. Hier is slechts onder voorwaarden in zeer beperkte mate detailhandel toegestaan.

1.3 Het geactualiseerde beleid sluit beter aan op (toekomstige) woningbouwontwikkelingen

De ruimtelijke ontwikkelingen (met name in de Spoorzone) betekenen een groter draagvlak voor voorzieningen. In de meeste gevallen kunnen de huidige winkelvoorzieningen dit prima opvangen, of zorgt het ervoor dat de negatieve tendens (afname winkelaanbod als gevolg van trends) gekeerd wordt. In specifieke gebieden zoals Amsteleind is versterking van de winkelstructuur met een nieuw cluster gewenst. Dit om de druk op omliggende centra niet te groot te maken, maar ook om ervoor te zorgen dat toekomstige inwoners van deze wijk ook op korte afstand een goed voorzieningenaanbod hebben. Het geactualiseerde beleid voorziet hierin.

1.4 Het geactualiseerde beleid biedt kansen om de leefbaarheid in de kernen op peil te houden

In de stadjes en kernen rondom Oss is het aanbod gericht op de inwoners van de betreffende kern (of kernencluster). We zetten hier in op het behoud van het bestaande voorzieningenniveau in de centra. Dit betekent dat we terughoudend omgaan met het toestaan van detailhandel buiten of aan de rand van de kernen. Het draagvlak voor winkels is in de kleine kernen al beperkt, aanbod buiten de dorpscentra ondermijnt direct de gewenste positie en het voorzieningenniveau in de dorpscentra. In de centra van kleine kernen als Ravenstein, Lith en Herpen gaan we juist flexibel en faciliterend om met eventuele wensen van ondernemers (bijvoorbeeld beperkte uitbreiding, aanvullende functies of activiteiten).

1.5 Het geactualiseerde beleid biedt ruimte voor maatwerk in bijzondere situaties

In enkele bijzondere situaties willen we maatwerk bieden voor nieuwe initiatieven buiten de gewenste hoofdstructuur, met name bij de grootschalige ontwikkelingen in de Spoorzone

(Raadhuislaan, Euterpepark, deel Amsteleind). Hier streven we naar gemengde, levendige gebieden, met naast woningen ook werkfuncties en voorzieningen. Voor deze en andere toekomstige (grootschalige) gebiedsontwikkelingen geldt dat we detailhandel (afzonderlijke winkels) in zeer beperkte mate en onder voorwaarden mogelijk willen maken als onderdeel van de plintontwikkeling. In een nog op te stellen visie op de plinten bij nieuwbouw en ruimtelijk beleid voor voorzieningen maken we een meer integrale afweging op welke locaties bepaalde typen en combinaties van voorzieningen gewenst zijn (waaronder detailhandel), en onder welke voorwaarden.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Voor een succesvol concentratiebeleid is handhaving nodig.

Het voeren van ruimtelijk detailhandelsbeleid is vooral zinvol als het vastgestelde beleid ook wordt gehandhaafd. Dit was ook het belangrijkste aandachtspunt, dat we vanuit CMO en andere ondernemers in de winkelcentra terugkregen. Handhaving van met name verkoop aan consumenten bij (groothandels)bedrijven op bedrijventerreinen, en verkoop door particulieren vanuit garages, is nodig om oneerlijke concurrentie voor winkels in de centrumgebieden te voorkomen. In de praktijk blijkt dat er weinig capaciteit en prioriteit is voor deze handhaving.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Met het opstellen en vaststellen van het geactualiseerde detailhandelsbeleid zijn behalve ambtelijke kosten geen kosten gemoeid. Voor het centrum van Oss maken we mede op basis van dit beleid een actualisatie van de Koers Stadshart. Hierin wordt ook een uitvoeringsprogramma opgenomen. Financiële consequenties daarvan worden in dat traject bepaald en meegenomen.

b. Communicatie

Ondernemers in de detailhandel in de gemeente Oss zijn betrokken bij het actualiseren van het beleid. Wij hebben gesprekken gevoerd met diverse ondernemers-/winkeliersverenigingen en we hebben het beleid toegelicht in een bijeenkomst waarvoor alle winkeliers zijn uitgenodigd. De aanwezigen bij deze bijeenkomst, waaronder een vertegenwoordiging van het CMO, waren overwegend positief over het geactualiseerde beleid. Ze vroegen met name

aandacht voor de handhaving van het beleid, onder meer over detailhandelsactiviteiten op bedrijventerreinen.

We informeren de betrokken partijen over het besluit op dit raadsvoorstel. Het geactualiseerde beleid wordt officieel bekendgemaakt.

c. Uitvoering

Dit geactualiseerde beleid vervangt het beleid uit 2008. Na vaststelling en inwerkingtreding geldt dit beleid voor nieuwe winkelontwikkelingen, voor zover dat nog niet in het omgevingsplan is toegestaan. De ruimtelijke visie op de detailhandelsstructuur is input voor de omgevingsvisie, en wordt op termijn vertaald naar het omgevingsplan.

d. Overlegd met

CMO, diverse ondernemersverenigingen in de gemeente Oss
Afdelingen RO, LWE, VTH, IBOR

Bijlage:

- Detailhandelsbeleid gemeente Oss 2024

Samenvatting (=korte inhoud)

We hebben het beleid voor detailhandel in de gemeente Oss geactualiseerd. Met dit beleid spelen we in op trends en ontwikkelingen in de detailhandelssector, houden we rekening met toekomstige behoeften van inwoners in de verschillende delen van de gemeente en bieden we een helder kader voor ondernemers en voor toetsing van nieuwe initiatieven.