

Gilze en Rijen, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Centrum Gilze

Gemeente Gilze en Rijen

Definitief



Gilze en Rijen, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Centrum Gilze

Gemeente Gilze en Rijen

Definitief

Rapportnummer:	203X01380.089747_2
Datum:	Januari 2017
Opdrachtgever:	Gemeente Gilze en Rijen
Contactpersoon:	Dhr. P. Rutgers, dhr. B. Keijzers
Projectteam BRO:	Aiko Mein, Robin van Lieshout
Trefwoorden:	Dagelijkse sector, Gilze en Rijen, structuur, supermarkten, woningen, centrum, distributieve mogelijkheden, uitbreiding, effecten
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 13
Beknopte inhoud:	In voorliggende rapportage worden de huidige situatie en de distributieve mogelijkheden voor het centrumplan van Gilze onderzocht. Daarnaast worden de effecten van de plannen op de detailhandelsstructuur aangegeven.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Onderzoeksopzet	3
1.3 Het planinitiatief	5
2. Conclusies en overwegingen	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Conclusies onderzoek	9
2.3 Overwegingen	11
2.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast	11
2.3.2 Ten slotte	17
3. ONTWIKKELINGSKADER	18
3.1 Aanbodanalyse	18
3.1.1 Detailhandelsaanbod en leegstand gemeente Gilze en Rijen	18
3.1.2 Detailhandelsaanbod kern Gilze	21
3.1.4 Aanbod overige commerciële voorzieningen	24
3.1.5 Wonen	26
3.2 Trends en ontwikkelingen	26
3.2.1 Detailhandel, supermarkten	27
3.2.2 Horeca	30
3.3 Beleidskaders	31
3.3.1 Provinciaal	31
3.3.2 Regionaal	33
3.3.2 Lokaal	36
3.4 Plannen en initiatieven	38
3.5 Draagvlak	38
3.6 Huidig functioneren	40
3.7 Toekomstig functioneren en uitbreidingsruimte	41
3.8 Effecten	43
3.9 Overwegingen	47
Bijlage 1: Begrippenlijst	49
Bijlage 2: Ladder voor Duurzame Verstedelijking	50
Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing woningen	52
Bijlage 4: Saldering 'oude' en 'nieuwe' detailhandelsmeters	54

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de dorpskern van Gilze wordt de komende jaren het 'Centrumplan Gilze' ontwikkeld. Het totale projectgebied heeft een omvang van circa 8,3 hectare. De locatie valt uiteen in twee plandelen. Het westelijk plandeel betreft een voormalige bedrijfslocatie, het oostelijk plandeel betreft de voormalige voetbalvelden en het tennispark. Voor de ontwikkeling van de terreinen van de voormalige voetbal- en tennisvelden (het parkdeel) is in november 2014 het bestemmingsplan vastgesteld om de beoogde woonontwikkeling mogelijk te maken. De uitvoering van dit deel van het plan (fase 1) is inmiddels gestart.

Voor de ontwikkeling van de voormalige bedrijfslocaties is een nieuwbouwplan ontwikkeld, bestaande uit de realisatie van een supermarkt, dagwinkels, woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. Dit betreft het centrumdeel van het centrumplan Gilze, ook wel aangeduid als 'fase 2'. Om fase 2 planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld: 'Centrumplan Gilze – Centrumdeel'.

BRO heeft in 2011 een onderzoek gedaan en een visie gegeven op de gewenste detailhandelsstructuur in Gilze. Er was toen al sprake van een centrumplan, maar het idee was daar een extra supermarkt in onder te brengen. Hiervoor bleek echter onvoldoende marktruimte aanwezig. Het huidige centrumplan steekt daarom in op de verplaatsing van één van de beide in Gilze aanwezige supermarkten. Daarvoor is ca. 1.700 m² bvo (=1.275 m² wvo¹) in het plan opgenomen. Fase 2 omvat daarnaast ook retailruimte rond het te creëren plein (1.050 m² bvo = 840 m² wvo). Dit is bestemd voor dagwinkels en horeca. Ook zijn er maximaal 81 woningen en maatschappelijke voorzieningen van ca. 1.250 m² bvo voorzien.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet voor een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt (meestal) de ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen. Ook op grond van artikel 3.1 lid 2 sub c van de Verordening ruimte 2014 van de Provincie Noord-Brabant, moet ingeval van een stedelijke ontwikkeling, worden verantwoord dat toepassing is gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt krachtens artikel 1.75 van de Verordening verstaan: *'nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'*. Zoals later wordt betoogd, is het nog maar de vraag of er in dit geval sprake is van een volledig nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit bijlage 4 blijkt dat er per saldo nauwelijks vierkant meter detailhandel wordt toegevoegd, ten opzichte van wat op dit moment planologisch mogelijk is in het plangebied en conserverend wordt bestemd en gelet op het feit dat er sprake is van verplaatsing en deels wegbestemmen.

¹ Hiervoor is een omrekenfactor gebruikt van 0,75 (bvo naar wvo).

De beperkte toename van de detailhandelsmeters heeft in juridisch-planologische zin betrekking op de uitbreiding van de supermarkt. In de nieuwe situatie neemt het aantal vierkante meter voor overige detailhandel per saldo af ten opzichte van de huidige (vigerende) situatie. De saldering is in de navolgende tabel opgenomen (zie voor nadere informatie bijlage 4).

Figuur 1.1: Saldering bestaande versus nieuwe bestemmingsplanmatige capaciteit

	Bestaande situatie (m ² bvo)	Nieuwe situatie (m ² bvo)	Saldo (m ² bvo)
Supermarkt	950	1.700	+750
Overige detailhandel (vigerende planologische situatie)	1.196	1.050	-146
Novy	250	-	-250
Totaal	2.396	2.750	+354

1.2 Onderzoeksofzet

In onderhavig onderzoek wordt, voor zover er sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling, antwoord gegeven op de vraag in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1 van de ladder). Die behoefte dient zowel kwantitatief als kwalitatief afgewogen te worden tegen het bestaande aanbod, inclusief de leegstand (en niet benutte planologische mogelijkheden). Het voorzieningen-aanbod in het centrum van Gilze heeft in algemene zin met name een functie voor de inwoners van de eigen kern. De functies die in het onderhavige planinitiatief worden beoogd, hebben eveneens primair een lokaal verzorgende functie.

De tweede trede van de ladder omvat de vraag of, wanneer er bij de eerste trede geconstateerd is dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, de behoefte op te vangen is binnen het bestaand stedelijke gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het onderzoek gaat daarom ook in op de vraag of het initiatief redelijkerwijs in bestaande lege (winkel)panden gehuisvest kan worden en of het initiatief geen onaanvaardbare effecten heeft op de leegstand. Uit de jurisprudentie over de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking komt naar voren dat het bij dit laatste met name gaat om de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Tenslotte omvat de derde trede van de ladder de vraag in hoeverre, wanneer er sprake is van een actuele regionale behoefte die niet kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied, wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. De derde trede heeft betrekking op nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten het ste-

delijk gebied. Omdat hier in onderhavig geval geen sprake van is, is deze trede niet van toepassing.

In het licht van het bovenstaande is actueel inzicht gegeven in de huidige vraag-aanbodsituatie met betrekking tot:

- De supermarkt;
- De overige winkelruimte (= dagelijkse én niet-dagelijkse artikelen);
- Horeca;
- Maatschappelijke voorzieningen;
- Woningen.

Specifiek voor de detailhandel gaat het daarbij om het in beeld brengen van de eventuele relevante effecten (positief en negatief) van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur van Gilze.

In het licht van het voorgaande hebben wij de centrale vragen als volgt geformuleerd:

- Hoe is de vraag-aanbodstructuur in de kern Gilze op het gebied van de genoemde functies momenteel opgebouwd?
- Wat zijn de distributieve mogelijkheden voor een eventuele uitbreiding van het detailhandelsaanbod en andere retailvoorzieningen in Gilze?
- Wat zijn de effecten van de beoogde en bestemmingsplanmatig mogelijk te maken retailontwikkelingen op de consumentenverzorging, de retailstructuur en de leegstand in Gilze en omgeving?
- In hoeverre is er sprake van een actuele regionale behoefte voor de Maatschappelijke voorzieningen en de woningen en wat zijn de ruimtelijk relevante effecten van de plannen hiervoor?

Momenteel voert de gemeente concreet gesprekken met Jumbo, omdat deze supermarkt vanwege de huidige beperkte omvang van de winkelruimte en de ligging het meest voor de hand ligt voor een verplaatsing. Bovendien wordt de mogelijkheid voor woningbouw (als Jumbo verplaatst naar het centrum) op het Jumboterrein door de grondeigenaar momenteel verkend². Desalniettemin worden in de onderhavige rapportage twee verplaatsingsscenario's voor de supermarkt uitgewerkt, namelijk:

1. **Verplaatsing Jumbo:** Op de achterblijvende locatie wordt de juridisch-planologische mogelijkheid voor een supermarkt onmogelijk gemaakt. Jumbo heeft momenteel een omvang van ca. 700 m² wvo. In het bestemmingsplan is ruimte voor een supermarkt van ca. 1.275 m² wvo. Dit betekent een uitbreiding van ca. 575 m² wvo.
2. **Verplaatsing Emté:** Op de achterblijvende locatie wordt de juridisch-planologische mogelijkheid voor een supermarkt onmogelijk gemaakt. Emté heeft momenteel een omvang van ca. 1.035 m² wvo. Dit betekent een uitbreiding van ca. 240 m² wvo.

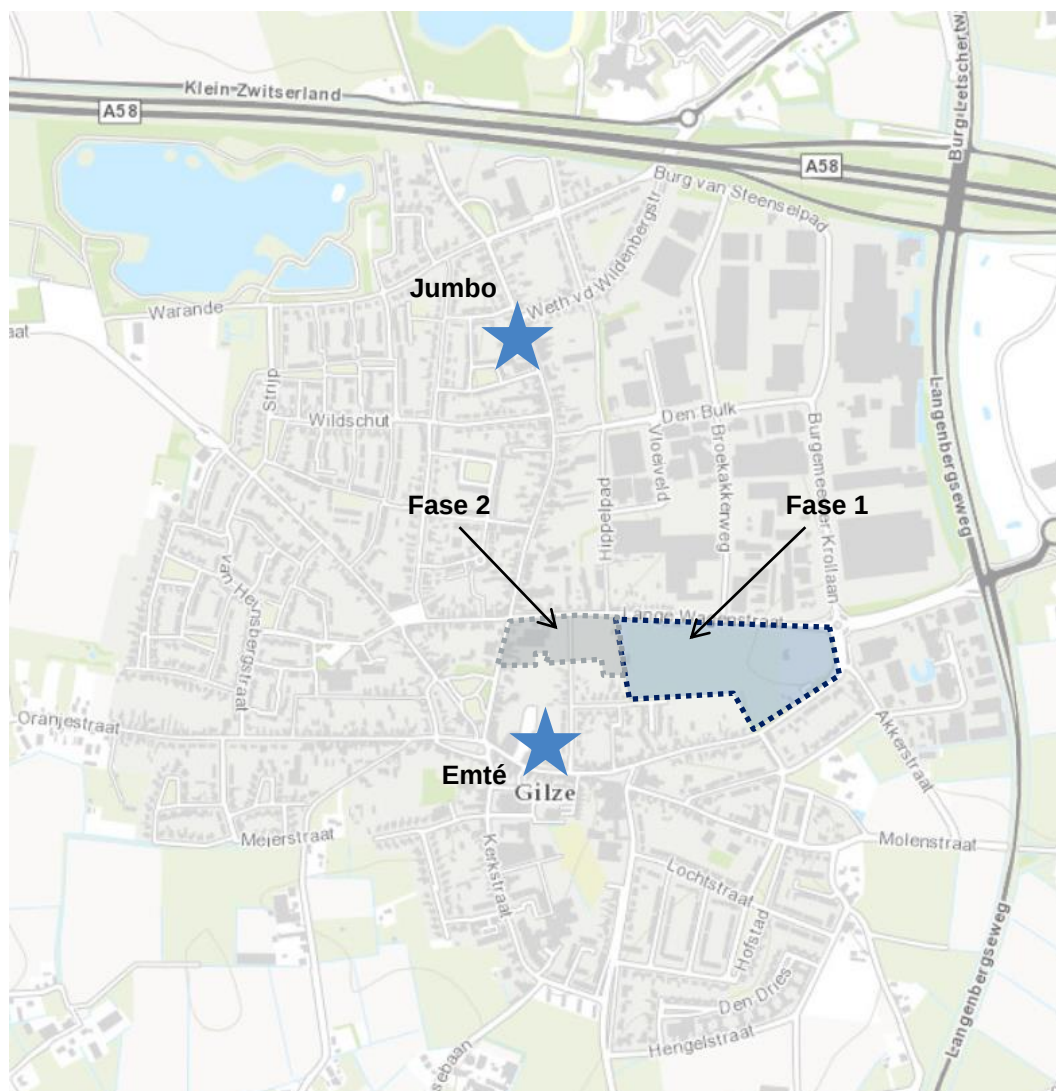
² Bron: Gemeente Gilze en Rijen (2016), Voortgangsrapportage woningbouwontwikkelingen 2016 en volgende jaren. Peildatum 1 mei 2016.

1.3 Het planinitiatief

Planlocatie en onderzoeksgebied

De gemeente Gilze en Rijen is voornemens het centrum van Gilze een nieuwe impuls te geven. Het centrumplan geeft inzicht in de wijze waarop de gemeente het centrum van Gilze wenst te ontwikkelen. Fase 1 voorzagt woningbouw in het parkdeel van het centrum. Deze fase is juridisch-planologisch afgerond en de bouw is reeds gestart. Fase 2 van het centrumplan staat centraal in onderhavige rapportage. Hiervoor is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. In Fase 2 zijn drie bouwvlakken opgenomen met een centrumbestemming. Daarnaast zijn twee bestemmingsvlakken opgenomen voor uitsluitend woningbouw. In totaal biedt het bestemmingsplan ruimte voor maximaal 81 wooneenheden in verschillende categorieën.

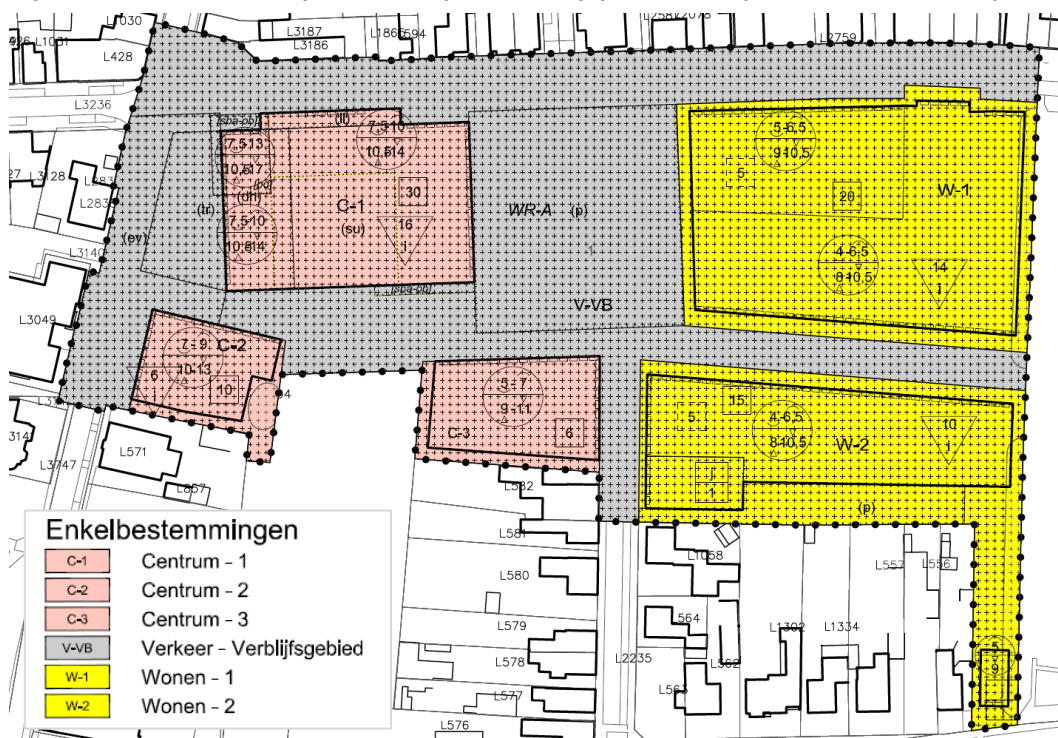
Figuur 1.2: Planlocatie Centrumplan fase 1 en 2



Navolgend is de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen (Fase 2). Het bouwvlak met Enkelbestemming Centrum - 1 (C-1) heeft een centrumbestemming, waarbij de begane grondlaag een brede bestemming heeft waar onder andere detailhandel in de vorm van een supermarkt van maximaal 1.700 m² bvo mogelijk is. Binnen dit bouwvlak is naast de supermarkt ruimte voor maximaal 600 m² bvo detailhandel en/of horeca. Op de verdieping is geen detailhandel mogelijk, maar is ruimte voor opslag behorende bij op de grond gelegen functies en woningbouw. Het centrumplan steekt in op een verplaatsing van één van beide in Gilze gevestigde supermarkten. Een supermarkt is dus alleen mogelijk indien het een verplaatser uit Gilze betreft. Het bouwvlak met Enkelbestemming Centrum – 2 (C-2) heeft eveneens een centrumbestemming en biedt dezelfde mogelijkheden als bouwvlak C-1, maar een supermarktbestemming is hier specifiek uitgesloten, binnen C-2 is maximaal 450 m² bvo detailhandel en/of horeca mogelijk. Het

bouwvlak C-3 biedt geen mogelijkheden voor detailhandel maar is bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en wonen (maximaal 6 woningen). De overige bouwvlakken hebben een woonbestemming.

Figuur 1.3: Plankaart Fase 2 (Bron: Ontwerp bestemmingsplan, Centrumplan Gilze - Centrumdeel)



Het bestemmingsplan Centrumplan Gilze – Centrumdeel is vooral bedoeld om het centrum van Gilze een kwalitatieve impuls te geven, onder meer door de concentratie van centrumvoorzieningen. Naast het toestaan van detailhandel en overige voorzieningen zal ook worden ingezet op het creëren van een plein. Dit plein zal bijdragen aan de algehele aantrekkelijkheid van het centrum en dient als versterking van de verblijfsfunctie. Het planinitiatief voegt in juridisch-planologische zin per saldo nauwelijks nieuwe detailhandel toe op niveau van de kern Gilze. Zie bijlage 4 voor een nadere toelichting.

Figuur 1.4: Impressie plan



2. CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden eerst de belangrijkste conclusies van het onderzoek naar de distributie-planologische mogelijkheden voor en effecten van het planinitiatief samengevat weergegeven. Daarna wordt de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen, wat kan worden beschouwd als het centrale onderdeel in de onderhavige rapportage.

2.2 Conclusies onderzoek

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn als volgt:

- De gemeente Gilze en Rijen telt 98 winkels, met een totale omvang van ca. 26.923 m² wvo. Het meeste aanbod is gevestigd in Rijen (64%), gevolgd door Gilze (25%) en Mo-lenschot (12%). In Hulten is geen detailhandel aanwezig.
- De gemeente Gilze en Rijen beschikt over 7 supermarkten met een totale omvang van bijna 6.500 m² wvo. De grootste supermarkten zijn de Emté en Albert Heijn van respectievelijk 1.456 en 1.410 m² wvo in het centrum van Rijen. Op de derde plaats komt de Emté van 1.035 m² wvo in het centrum van Gilze.
- De kern Gilze heeft met 6.612 m² wvo ten opzichte van vergelijkbare plaatsen (11.762 m² wvo) een zeer beperkt winkelaanbod. Met name het niet-dagelijks aanbod blijft met 4.460 m² wvo achter op vergelijkbare plaatsen (8.762 m² wvo). Ook het dagelijks aanbod blijft in Gilze iets achter op plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal (Gilze heeft 2.152 m² wvo ten opzichte van 3.000 m² wvo in vergelijkbare plaatsen). Het verschil kan worden verklaard vanuit de nabijheid van Rijen (heeft een ruim detailhandelsaanbod) en de grote steden (Breda en Tilburg).
- In de dagelijkse sector zijn de Emté (1.035 m² wvo) en Jumbo (700 m² wvo) de belangrijkste trekkers. De Action (597 m² wvo) en de Boerenbond (1.191 m² wvo) zijn de belangrijke trekkers in de niet-dagelijkse sector.
- Gilze-centrum heeft een versnipperde en langgerekte ruimtelijke structuur. De supermarkten, Action en Boerenbond liggen aan de randen van het huidige centrum, maar vertonen slechts beperkte samenhang met de overige voorzieningen.
- In de gemeente Gilze en Rijen staan in totaal 29 verkooppunten leeg, met een totale omvang van ruim 2.977 m² wvo. Dit komt neer op circa 11,4% van het aantal verkooppunten en 6,9% van het totale winkelvloeroppervlak. In vergelijking tot het landelijk gemiddelde is de leegstand naar aantal verkooppunten relatief ruim (Nederland 7,2%) en naar aantal m² wvo relatief beperkt (Nederland 7,8%).
- De gemeente Gilze en Rijen moet over de periode 2016 tot en met 2020 nog minstens 574 woningen toevoegen (aantal woningen per 1 januari 2016: 10.811 minus

de regionale woningbouwafpraak (scenario laag) met de provincie tot en met 2020: 11.385).

- Gilze telt 11 horecapunten. Vooral het aantal cafés en restaurants is relatief beperkt ten opzichte van centra in vergelijkbare plaatsen. Er zijn echter wel relatief veel hotel-restaurants in Gilze. Het horeca-aanbod is net als de detailhandel verspreid over de kern aanwezig. Vanwege het doelgerichte bezoekmotief, draagt dit daardoor slechts beperkt bij aan de verblijfsfunctie van het centrumgebied.
- Gilze-centrum wordt in de detailhandelsfoto benoemd als lokaal-verzorgend centrum. Het aanbod in Gilze-centrum heeft daarmee primair een verzorgende functie voor de inwoners van de kern Gilze. De beoogde detailhandelsontwikkelingen binnen het centrumplan van Gilze sluiten aan bij de lokaal-verzorgende functie van het centrum.
- De vestiging van een maatschappelijke voorziening in algemene zin zal bijdragen aan de kwaliteit van het centrum. Daarnaast wordt ingespeeld op concentratie van functies en zorgt daardoor voor gemak en comfort bij de consument.
- Het planinitiatief voldoet aan zowel het provinciaal, regionaal als lokaal beleid. Het initiatief draagt bij aan een ruimtelijk-functionele versterking van het centrum van Gilze. Concentratie van voorzieningen wordt bereikt. Daarnaast wordt ingezet op verplaatsing van reeds in Gilze aanwezige verspreide voorzieningen. Hiermee wordt ook verspreide bewinkeling tegengegaan. Het planinitiatief resulteert per saldo in een kwalitatieve versterking van Gilze-centrum, wat positief is voor de inwoners van Gilze.
- Uit de confrontatie van vraag en aanbod gegevens blijkt dat er tot 2025 in de dagelijkse sector theoretisch ca. 475 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte ontstaat in de kern Gilze. In de niet-dagelijkse is theoretisch geen distributieve uitbreidingsruimte. Ondanks de beperkte distributieve uitbreidingsruimte, zal het planinitiatief geen onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat.
- Uit bijlage 4 blijkt dat er per saldo nauwelijks vierkant meter detailhandel wordt toegevoegd, ten opzichte van wat op dit moment planologisch mogelijk is in het plangebied en conserverend wordt bestemd en gelet op het feit dat er sprake is van verplaatsing en deels wegbestemmen. De beperkte toename van de detailhandelsmeters heeft in juridisch-planologische zin betrekking op de uitbreiding van de supermarkt. In de nieuwe situatie neemt het aantal vierkante meter voor overige detailhandel per saldo af ten opzichte van de huidige (vigerende) situatie.
- Het planinitiatief zet in op een verplaatsing en modernisering van een reeds in Gilze aanwezige supermarkt. Momenteel worden concrete gesprekken gevoerd met Jumbo. De supermarkt krijgt na verplaatsing een moderne maatvoering, waardoor het toekomstperspectief aanzienlijk verbetert. De consument in Gilze krijgt een moderne supermarkt terug, wat betekent dat de consumentenverzorging ook voor de toekomst geborgd is (met als uitgangspunt twee supermarkten van moderne omvang). Op de achterblijvende supermarkt-locatie wordt de detailhandelsbestemming verwijderd.
- Het planinitiatief levert een positieve bijdrage aan een verbetering van het woon-, leef-, en ondernemersklimaat in Gilze. Het planinitiatief zal het centrum van Gilze de

benodigde impuls geven door de concentratie van functies. Daarnaast zal met het te ontwikkelen plein en de concentratie van functies de verblijfsfunctie van het centrum toenemen. Van combinatiebezoek en synergiewerking zal in de beoogde ruimtelijk-functionele centrumstructuur meer sprake zijn dan in de huidige situatie het geval is. Het planinitiatief heeft een positief effect op de consumentenverzorging en het perspectief voor het voorzieningenaanbod. Negatieve effecten op het functioneren van het bestaande aanbod en leegstand in Gilze zijn dus niet te verwachten.

2.3 Overwegingen

2.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast

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

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

De Ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden toegepast indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ten aanzien van de detailhandel is het nog maar de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Per saldo is er in juridisch-planologische zin nauwelijks sprake van uitbreiding van de detailhandel. Dit heeft met name betrekking op het feit dat er op grond van het plan nauwelijks sprake is van een toename van het ruimtebeslag voor detailhandel ten opzichte van de mogelijkheden binnen het vigerende planologisch kader. Zie bijlage 4 voor een nadere toelichting. Uit recente jurisprudentie blijkt dat een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in

beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro³.

In juridische zin is voldoende aanleiding om aan te nemen dat sec voor de detailhandel er in het kader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet volledig sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de niet-detailhandelsfuncties is geen saldering van de netto toevoeging in juridisch-planologische zin onderzocht. Desalniettemin moet worden geconstateerd dat deze functies eerder ook al mogelijk waren in het bestemmingsplan. Zekerheidshalve is voor alle functies die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan, de ladder doorlopen.

Eerste trede: Actuele regionale behoefte

Algemeen

Het planinitiatief speelt in kwalitatieve zin in op een actuele regionale behoefte. Het centrumplan en daarmee de ontwikkeling van fase 2 draagt in hoge mate bij aan een versterking en daarmee het toekomstbestendig maken van het centrum van Gilze. Gilze-centrum heeft een sterk versnipperde en langgerekte ruimtelijk-functionele structuur. Vanuit het planinitiatief wordt ingezet om de structuur van het centrum aanzienlijk te versterken, waarbij de huidige lokaal-verzorgende functie gehandhaafd blijft. Voor de detailhandel is de verplaatsing en modernisering van de supermarkt een belangrijke ontwikkeling. De verplaatsing is in het bestemmingsplan geborgd via een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast zet de gemeente ook voor andere voorzieningen zoveel mogelijk in op verplaatsers. Hierdoor ontstaat concentratie van centrumfuncties en kan het verspreide en versnipperde voorzieningenaanbod in Gilze worden beperkt, wat vanuit beleidsmatig oogpunt een belangrijke doelstelling is (zowel provinciaal, regionaal als lokaal). Doordat de bouwvlakken (met uitzondering van de woonvlakken) een centrumbestemming hebben, bestaat relatief veel flexibiliteit. Hierdoor kan goed worden aangesloten op de behoefte en is het risico op leegstand beperkt.

Door verschillende functies in het centrum te concentreren, ontstaat meer synergiewerking tussen de functies en krijgt het centrum van Gilze meer kritische massa. De ontwikkeling zal de algehele ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Gilze in de vorm van functionaliteit, duurzaamheid en aantrekkelijkheid verbeteren. Navolgend wordt de eerste trede van de ladder per functie doorlopen.

Detailhandel

Voor wat betreft de eerste trede moet op basis van onderhavige rapportage geconstateerd worden dat er in Gilze theoretisch enige distributieve ruimte bestaat voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector. Indien de Emté verplaatst is een uitbreiding van de Emté van 1.035 m² wvo naar 1.275 m² wvo in kwantitatieve zin mogelijk. De theoretisch berekende uitbreidingsruimte wordt bij een uitbreiding en verplaatsing

³ Zie uitspraak RvS: (ECLI:NL:RVS:2016:1075) en (ECLI:NL:RVS:2015:3658).

van Jumbo (van 700 m² wvo naar 1.275 m² wvo), en als rekening wordt gehouden met de onbenutte plancapaciteit van Emté (ca. 165 m² wvo) beperkt overschreden. De effecten hiervan zijn zeker niet onaanvaardbaar, zoals verderop wordt onderbouwd. Met betrekking tot de niet-dagelijkse sector is in kwantitatieve zin theoretisch geen distributieve uitbreidingsruimte beschikbaar. De aanwezigheid van kwantitatieve distributieve ruimte is in dit kader echter minder relevant. Dit is enerzijds omdat het planinitiatief inzet op verplaatsing van bestaand aanbod (zowel dagelijks als niet-dagelijks) en anderzijds omdat er per saldo in juridisch-planologische zin nauwelijks sprake is van een toevoeging van nieuwe detailhandel (bijlage 4).

Het planinitiatief speelt in kwalitatieve zin in op een actuele regionale behoefte. Een supermarkt van moderne omvang, met ruimte parkeermogelijkheden en een goede bereikbaarheid in het centrum van Gilze zal bijdragen aan een betere consumentenverzorging omdat ingespeeld wordt op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument). Een supermarkt op de beoogde nieuwe locatie zal een belangrijke trekker zijn voor het centrum van Gilze. Middels combinatiebezoek kan het centrumaanbod ook profiteren van de trekkracht (en bronpuntfunctie) van de supermarkt. Een verplaatsing van Jumbo heeft de voorkeur, omdat dan een haltermodel ontstaat met twee supermarkten aan de rand van een compact centrumgebied. Een verplaatsing en uitbreiding van Jumbo voorkomt scheefgroei naar omvang tussen beide supermarkten, wat een positief effect heeft op het functioneren van het centrum van Gilze.

De supermarktverplaatsing zal tevens het omringende woongebied ontlasten van het laad-, los- en bezoekersverkeer. De planlocatie biedt een betere verkeerssituatie, waardoor het effect op de woonomgeving en leefkwaliteit rondom de achterblijvende Jumbo-locatie verbetert. De supermarktontwikkeling is tevens een belangrijke katalysator voor de verdere (her)ontwikkeling van het centrumgebied.

Het bestemmingsplan biedt verder de mogelijkheid tot vestiging voor overige detailhandel in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector of andere commerciële voorzieningen. Deze detailhandel zal vooral een ondersteunende functie vervullen. Het mogelijk maken van detailhandel binnen het plangebied draagt bij aan sterkere ruimtelijke concentratie in het centrumgebied. De kritische massa van het aanbod in het centrum van Gilze neemt hierdoor verder toe, wat de algehele aantrekkelijkheid verhoogt. Bovendien biedt het kansen voor bestaande ondernemers in Gilze om te verplaatsen naar een betere, meer centrale locatie in Gilze. Dit laatste geldt ook voor ondernemers in andere publieksgerichte sectoren, zoals horeca. Bij verplaatsing van winkels uit Gilze naar het centrumplan, zal het solitaire en verspreide winkelaanbod in Gilze ook afnemen.

Het is op voorhand niet volledig uit te sluiten dat er door de veranderende concurrentieverhoudingen mogelijke effecten zullen zijn op bestaande supermarkten of andere dagelijkse of niet-dagelijkse artikelenwinkels in Gilze of omgeving. Ondanks de beperkte dis-

tributieve uitbreidingsruimte, acht BRO de kans klein dat er sprake zal zijn van onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging en/of de detailhandelsstructuur. Voorwaarde voor de supermarkt is dat het om een verplaatser moet gaan, waardoor de nieuwvestiging van een derde supermarkt in Gilze wordt uitgesloten. Dit is geborgd in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting. Ten aanzien van de overige detailhandel (maximaal 1.050 m² bvo) is de kans klein dat deze winkelruimte volledig wordt ingevuld met nieuwe aanbieders. Het bestedingspotentieel in Gilze is beperkt en ook hier is het waarschijnlijk dat het deels om verplaatsters zal gaan. De meest geschikte kandidaten zijn de aanbieders die nu aan de rand van het (versnipperde) centrum liggen. Het biedt deze ondernemers de kans op een beter perspectief. Het tegengaan van versnippering en het compacter maken van het centrum heeft per saldo een positief effect op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur. Het verzorgingsniveau zal behouden blijven. Bovendien is er op de beoogde locatie op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds ook al 1.196 m² bvo detailhandel mogelijk. Daarmee impliceert het plan een afname van m² bvo detailhandel (wat betreft de overige detailhandel, niet zijnde een supermarkt). Ook wordt de achterblijvende supermarktlocatie wegbestemd (in onderhavig rapport is in de saldering uitgegaan van het Jumboterrein). Het aantal vierkante meter detailhandel (inclusief supermarkt) neemt daardoor in juridisch-planologische zin nauwelijks toe. Het betreft een toename van per saldo 354 m² bvo (= ca. 266 m² wvo). Per saldo leidt het planinitiatief tot een positief effect op het leef-, woon- en ondernemersklimaat in Gilze.

Gilze-centrum wordt in de detailhandelsfoto benoemd als lokaal-verzorgend centrum. Het aanbod in Gilze-centrum heeft daarmee primair een verzorgende functie voor de inwoners van de kern Gilze. De beoogde detailhandelsontwikkelingen binnen het centrumplan van Gilze sluiten aan bij de lokaal-verzorgende functie van het centrum. Hierdoor zullen de effecten op kernen rondom Gilze, zoals Rijen, beperkt zijn.

Horeca

Het horeca-aanbod in Gilze is relatief beperkt. Realisatie van horeca rondom het plein zal de verblijfsfunctie van het centrum verhogen en de aantrekkelijkheid van het centrum vergroten. Dergelijke horeca past binnen het profiel van een centrum als dat van Gilze en draagt bij aan de verlevendiging en de belevingswaarde van het centrumgebied. Vestiging van horeca was in het vigerende bestemmingsplan reeds voorzien. Het is op voorhand niet uit te sluiten dat door de komst van een nieuwe horecagelegenheid (in combinatie met andere factoren) een bestaande zaak zal verdwijnen. Voor de consumentenverzorging of de aanbodstructuur zal dat echter geen onaanvaardbare effecten hebben omdat er op een centrale locatie in het centrum ook nieuw aanbod bij gekomen is.

Wonen

Naast detailhandel en andere commerciële voorzieningen biedt het bestemmingsplan ook ruimte voor wooneenheden. In de onderbouwing van het Bestemmingsplan Centrumplan Gilze – Parkdeel is eerder de actuele regionale behoefte aangetoond voor de woning-

bouw. Wij sluiten aan bij deze onderbouwing, die is opgenomen in de bijlage. Hieruit blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte.

Als aanvulling op de reeds uitgevoerde onderbouwing is inzicht gegeven in de kwantitatieve behoefte van de plancapaciteit in Fase 2 specifiek. Uit de analyse blijkt dat de gemeente Gilze en Rijen over de periode 2016 tot en met 2020 nog minstens 574 woningen moet toevoegen. Dit betekent dat het aantal wooneenheden zoals gepland in het planinitiatief (maximaal 81) past binnen de woningbouwopgave van de gemeente. Hierbij moet echter ook rekening worden gehouden met het totale woningbouwprogramma van de gemeente. In de periode 1 januari 2016 tot en met 1 mei 2016 zijn netto 16 (met verrekening sloop, toevoeging anderszins, etc.) woningen toegevoegd. Tot en met 2020 kunnen netto nog 558 woningen worden toegevoegd.

De gemeente Gilze en Rijen heeft tot 2021 ca. 645 woningen in het programma opgenomen. Dit betekent voor de korte termijn een overschrijding van de woningbouwafspraken met de regiogemeenten en provincie van 87 woningen. Er dient te worden benadrukt dat het woningbouwprogramma een dynamisch geheel is waarin nagenoeg dagelijks wijzigingen voorkomen door toevoeging, gereedmelding, sloop, onttrekking, aanpassing in aantal en/of categorie, nieuwe afspraken met projectontwikkelaars en corporaties, het niet doorgaan van plannen, enzovoorts. Daarnaast is uitgegaan van het scenario 'laag'.

Op de langere termijn blijft de gemeente echter binnen de afspraken. In de afspraken met de regiogemeenten en provincie heeft de gemeente Gilze en Rijen in de periode 2021-2026 nog een woningbouwopgave van ca. 203 woningen aanvullend op de hierboven genoemde overschrijding van 87 woningen die reeds zijn opgenomen in plannen in het woningbouwprogramma tot 2021. Daarmee draagt het plan bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave binnen de regiogemeenten en de provincie.

De woningbouw speelt zeker in kwalitatieve zin op de behoefte. Het betreft deels appartementen. Het aanbod appartementen in het centrum van Gilze is reeds schaars. Daarnaast zorgen de appartementen nabij het centrum voor meer levendigheid in het centrum. Ook de grondgebonden woningen zijn centraal gelegen in de dorpskern nabij de centrumvoorzieningen. Het grondgebonden wonen kent een ander karakter dan de grondgebonden woningen in het parkdeel. Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid en het ondernemersklimaat alhier.

Maatschappelijke voorzieningen

De ontwikkeling van de maatschappelijke functie hangt sterk samen met de ontwikkeling van de detailhandel en woningen. De bestemming "maatschappelijke voorzieningen" is flexibel. Binnen deze bestemming zijn educatieve, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, verzorgend wonen en openbare dienstverlening mogelijk. Veel van deze functies zijn vanwege de beperkte fysieke omvang van het bouwvlak ongeschikt (bijvoorbeeld kerk, moskee, school, etc.). In de praktijk zullen deze functies daardoor nooit gerealiseerd worden.

seerd worden. Wel is het mogelijk dat er een kleinschalig buurthuis komt of een voorziening met betrekking tot openbare dienstverlening. Dergelijke functies kunnen worden beschouwd als een centrumfunctie, die resulteren in meer traffic in het centrum. Dit geeft reuring en loop in het centrum, waar de overige voorzieningen ook van zouden kunnen profiteren. Daarnaast wordt in de bestemming ook verzorgend wonen (waaronder aanleunwoningen en begeleid wonen) mogelijk gemaakt. Dergelijke woningtypen kunnen een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het woonaanbod in Gilze. Per saldo zal geen sprake zijn van onaanvaardbare effecten op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat.

Conclusie

Voor alle bovengenoemde functies kan worden geconcludeerd dat aan de eerste trede van de ladder is voldaan.

Tweede trede: benutting bestaande panden en leegstand

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Uit de leegstandsanalyse blijkt dat er in Gilze geen enkel leegstaand pand is die het initiatief zou kunnen huisvesten. Bovendien is een groot deel van de leegstand in Gilze verspreid of aan de rand van het centrum gesitueerd, waardoor een kwalitatieve versterking van het centrum niet van toepassing zal zijn. Het planinitiatief zet juist in op een versterking van het centrum, waardoor concentratie en verplaatsing van bestaande (verspreide) voorzieningen centraal staat.

Indien een bepaalde voorziening verplaatst naar het centrumgebied, zal op de achterblijvende locatie in eerste instantie leegstand ontstaan. Dit zal ook het geval zal zijn indien de voorziening naar elders, niet zijnde het centrumplan, zou verplaatsen. Voor een verplaatsing van de supermarkt geldt dat het vanuit juridisch-planologisch oogpunt noodzakelijk is de supermarktbestemming op de oude locatie op te heffen, zodat er geen derde supermarkt in Gilze bij kan komen. Dit zal ook gebeuren. Omdat de gevestigde supermarkten in Gilze aan de randen van het centrum van Gilze liggen en het planinitiatief inzet op concentratie van het aanbod, zal de leegstand niet onaanvaardbaar maar juist gestuurd zijn. Transformatie naar bijvoorbeeld een woonfunctie is een logische stap. De eigenaar van het Jumboterrein verkent momenteel de mogelijkheden voor woningbouw. De Emté ligt iets gunstiger (er ligt iets meer aanvullend aanbod bij Emté dan bij Jumbo), waardoor de effecten op het centrum bij verplaatsing groter zullen zijn. Desalniettemin zal een supermarkt op de nieuwe locatie meer toegevoegde waarde hebben voor het centrum dan op de huidige locatie. De winkel Novy (250 m² bvo) nabij de Jumbo zal bij verplaatsing van de Jumbo verdwijnen (ook de detailhandelsbestemming in juridisch-planologische zin). Bij een verplaatsing van een voorziening geldt in algemene zin dat de gemeente momenteel actief in gesprek is met ondernemers en streeft naar het wegnemen van de achterblijvende detailhandelsbestemming.

Het is niet volledig uit te sluiten dat er als gevolg van de verplaatsing veranderingen in de koopstromen zullen plaatsvinden en dat als gevolg hiervan een zaak verdwijnt. Voor de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging zal dat echter geen onaanvaardbare effecten hebben. Van duurzame negatieve effecten op het woon-, leef en ondernemersklimaat zal naar verwachting geen sprake zijn.

Het centrumplan heeft voldoende flexibiliteit, waardoor het bouwen voor leegstand niet van toepassing is. Bouwvlak C-3 heeft zowel een bestemming voor maatschappelijke voorzieningen als wonen. Binnen de maatschappelijke voorzieningen zijn verschillende functies mogelijk, wat voldoende kansen voor invulling mogelijk maakt.

Derde trede: niet binnen bestaand stedelijk gebied

Omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaats vindt, wordt aan de derde trede niet toegekomen.

2.3.2 Ten slotte

Er is in Gilze distributieve ruimte aanwezig voor de uitbreiding van het supermarktaanbod. De vestiging van een supermarkt is een belangrijke katalysator voor de ontwikkeling van het centrum. Zonder de supermarktfunctie is het onwaarschijnlijk dat er andere detailhandel of overige commerciële voorzieningen zich vestigen op de planlocatie. Ook de komst van een maatschappelijke voorziening is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de supermarkt, in verband met het parkeer- en bereikbaarheidsprofiel. Het planinitiatief speelt in algemene zin vooral kwalitatief in op de behoefte van de inwoners van Gilze en levert een positieve bijdrage aan het woon-, leef-, en ondernemersklimaat in Gilze. Het centrum krijgt een kwalitatieve impuls, wat er voor zorgt dat het verblijfsklimaat aantrekkelijker wordt en de consumentenverzorging ook voor de toekomst gewaarborgd blijft. Daarnaast zijn er niet of nauwelijks negatieve effecten op het functioneren van het bestaande aanbod en de leegstand in Gilze te verwachten. In tegendeel, het planinitiatief zet in op concentratie wat er toe zal leiden dat de functies meer van elkaar kunnen profiteren in de vorm van combinatiebezoek en synergiewerking. De algehele ruimtelijke voorzieningenstructuur verbetert hierdoor. Er moet geconcludeerd worden dat de ladder succesvol is doorlopen.

3. ONTWIKKELINGSKADER

Dit hoofdstuk vormt de verantwoording voor de conclusies van de marktmogelijkheden en effecten zoals behandeld in hoofdstuk 2. Allereerst is een aanbodanalyse gemaakt van de totale dagelijkse en niet-dagelijkse sector in de kern Gilze (verkooppunten in functie). Naast detailhandel is ook aandacht voor leisure en diensten in Gilze. De aanbodanalyse wordt afgerond met inzicht in de woningbehoefte. Vervolgens is stilgestaan bij de ontwikkelingskaders in vraag en aanbod: trends gericht op de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelensector, beleidskaders, plannen en initiatieven in de omgeving en de ontwikkeling van het consumentendraagvlak. Deze aspecten worden vervolgens gebruikt voor het aangeven van de distributieve uitbreidingsruimte en de effecten van het planinitiatief.

3.1 Aanbodanalyse

In deze paragraaf staat de analyse van het detailhandelsaanbod, horeca en diensten en wonen centraal. Ook is de leegstand in de gemeente Gilze en Rijen in kaart gebracht. Voor de detailhandel is ingezoomd op de dagelijkse sector (levensmiddelen en persoonlijke verzorging). Apotheken zijn niet meegenomen in de analyse, omdat deze ook niet zijn meegenomen in de omzetkengetallen⁴. Voor de aanbodanalyse is gebruik gemaakt van cijfers uit de Locatus Retail Verkenner⁵.

3.1.1 Detailhandelsaanbod en leegstand gemeente Gilze en Rijen

De **gemeente** Gilze en Rijen telt 98 winkels, met een totale omvang van ca. 26.923 m² wvo. Het meeste aanbod is gevestigd in Rijen (64%), gevolgd door Gilze (25%) en Molenschot (12%). In Hulten is geen detailhandel aanwezig.

Tabel 3.1: Detailhandelsaanbod gemeente Gilze en Rijen naar kern

	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal	
	Aantal	m ² wvo	Aantal	m ² wvo	Aantal	m ² wvo
Gilze	10	2.152	19	4.460	29	6.612
Hulten	-	-	-	-	-	-
Molenschot	-	-	4	3.225	4	3.225
Rijen	18	5.766	47	11.320	65	17.086
Totaal gemeente	28	7.918	70	19.005	98	26.923

Supermarktaanbod en structuur

⁴ Bron: Detailhandel.info, Omzetkengetallen 2015.

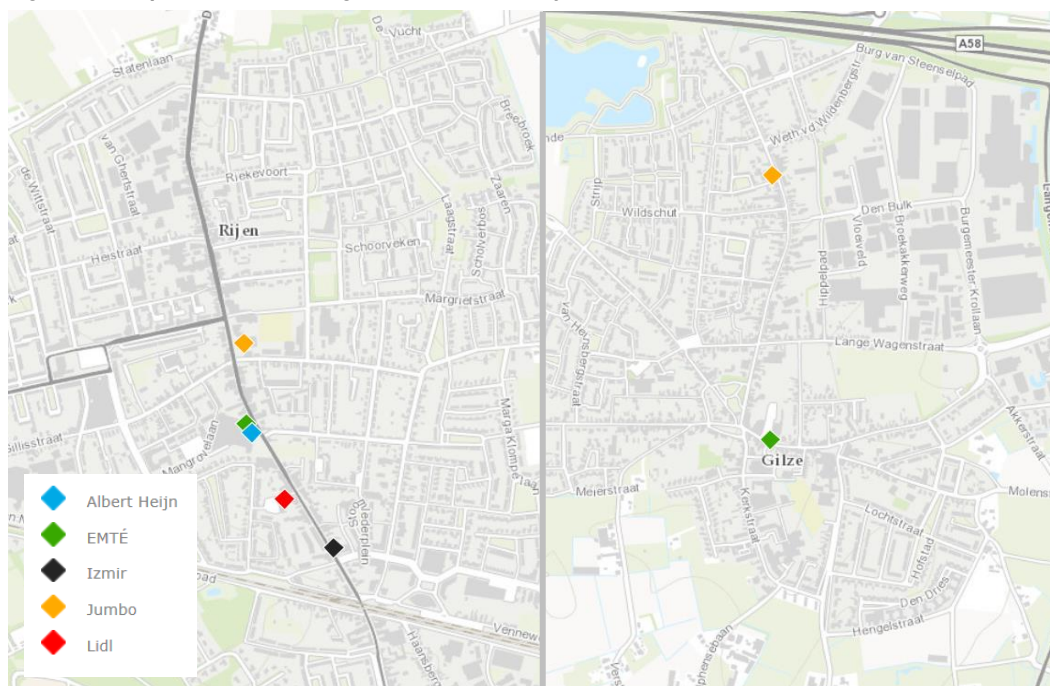
⁵ Peildatum september 2015 – september 2016.

De gemeente Gilze en Rijen beschikt over 7 supermarkten met een totale omvang van bijna 6.500 m² wvo. De grootste supermarkten zijn de Emté en Albert Heijn van respectievelijk 1.456 en 1.410 m² wvo in het centrum van Rijen. Op de derde plaats komt Emté van 1.035 m² wvo in het centrum van Gilze. In de gemeente is slechts één discounter gevestigd, namelijk Lidl van 750 m² wvo in het centrum van Rijen.

Tabel 3.2: Supermarktaanbod gemeente Gilze en Rijen

Kern	Naam/Formule	Adres	m ² wvo	Winkelgebied
Gilze	Jumbo	Nieuwstraat 109	700	Centrum Gilze
Gilze	Emté	Raadhuisstraat 26	1.035	Centrum Gilze
Totaal Gilze			1.735	
Rijen	Izmir	Stationsstraat 20	245	Centrum Rijen
Rijen	Albert Heijn	Wilhelminaplein 8	1.410	Centrum Rijen
Rijen	Emté	Wilhelminaplein 20	1.456	Centrum Rijen
Rijen	Jumbo ⁶	Hoofdstraat 50	895	Centrum Rijen
Rijen	Lidl	Pieter Breughelhof 3	750	Centrum Rijen
Totaal Rijen			4.756	
Totaal	7 supermarkten		6.491	

Figuur 3.3: Supermarktstructuur gemeente Gilze en Rijen



⁶ Hierbij wordt afgeweken van Locatus. Supermarkt is recentelijk uitgebreid.

Uit het bovenstaande kaartbeeld blijkt dat het supermarktaanbod zich binnen de gemeente concentreert in de kernen Gilze en Rijen. Hoewel de supermarkten theoretisch binnen de grenzen van de centra liggen is toch sprake van versnippering. Dit uit zich het sterkst in Gilze, waar Jumbo aan de rand van het centrum ligt. Ten opzichte van het overige aanbod in het centrum van Gilze ligt Jumbo enigszins solitair. Bovendien heeft Jumbo naar de maatstaven van een moderne fullservice supermarkt een beperkte omvang. De Emté ligt gunstiger en heeft ook meer synergiewerking met het centrumaanbod.

Met één discountsupermarkt en vier supermarkten in het midden/service-segment in Rijen en twee supermarkten in midden/service-segment in Gilze heeft de consument in Rijen relatief ruime keuzemogelijkheden. Het discountsegment in Gilze ontbreekt.

Figuur 3.4: Supermarktpositionering (Bron: EFMI, CBL, ConsumentenTrends 2013)

Formuletype	Omschrijving	Formules
FULLSERVICE	Veel service met een bovengemiddelde prijsstelling	Albert Heijn en PLUS
BUURTSUPER	Redelijke service, in de buurt, met een hoge prijsstelling	Coop en Spar
VALUE-FOR-MONEY	Gemiddelde service met een gemiddelde prijsstelling	C1000, Dekamarkt, EMTÉ, Jan Linders, MCD, Poiesz en Vomar Voordeelmarkt
SERVICE DISCOUNT*	Bovengemiddelde service met een aantrekkelijke prijsstelling	Deen, Hoogvliet, Jumbo en Supercoop
MERKEN DISCOUNT*	Gemiddelde service met een aantrekkelijke prijsstelling	Bas van der Heijden, Boni, Digros, Dirk van den Broek en Nettorama
HARD DISCOUNT	Weinig service met een zeer scherpe prijsstelling	Aldi en Lidl

(*) Tezamen vormen service discount en merken discount het quality discount segment

Leegstand

In de **gemeente** Gilze en Rijen staan in totaal 29 verkooppunten leeg, met een totale omvang van ruim 2.977 m² wvo⁷. Dit komt neer op circa 11,4% van het aantal verkooppunten en 6,9% van het totale winkelvloeroppervlak⁸. In vergelijking tot het landelijk gemiddelde is de leegstand naar aantal verkooppunten relatief ruim (Nederland 7,2%) en naar aantal m² wvo relatief beperkt (Nederland 7,8%). In de navolgende tabel is de leegstand in de gemeente verdeeld naar kern en naar type⁹.

⁷ Peildatum september 2015 – september 2016.

⁸ Berekend volgens Locatus-methode: binnen de leegstand is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. Oppervlakte leegstaande panden: verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1.

⁹ Definitie leegstandstype: aanvang/frictie (minder dan 1 jaar leeg), langdurig (1 tot 2 jaar leeg), structureel (meer dan 2 jaar leeg).

Tabel 3.5: Type leegstand naar kern

	Aanvang/Frictie		Langdurig		Structureel		Totaal	
	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo
Gilze	5	308	1	45	2	129	8	482
Hulten	-	-	-	-	-	-	-	-
Molenschot	-	-	-	-	-	-	-	-
Rijen	15	1.919	2	110	4	466	21	2.495
Totaal gemeente	20	2.227	3	155	6	595	29	2.977

Zoals blijkt uit de bovenstaande tabel, is de leegstand met name geconcentreerd in Rijen. In de **kern** Gilze staan 8 verkooppunten, met een totale omvang van 482 m² wvo leeg. Dit betekent dat ca. 10,8% van het aantal verkooppunten en 4,6% van het aantal m² wvo leeg staat. In vergelijking tot plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal (7.500 tot 10.000) is de omvang van de leegstand relatief beperkt (6,8% van het aantal verkooppunten en 7,4% van het aantal m² wvo).

In de navolgende tabel is een overzicht weergegeven van de grootste leegstaande panden in de gemeente Gilze en Rijen. Hieruit blijkt dat het pand Wilhelminaplein 23 met 386 m² wvo het grootste leegstaande pand in de gemeente Gilze en Rijen is. Geen van de panden in Gilze of Rijen is groot genoeg om een supermarkt te huisvesten. Alle grootchalige panden zijn overigens in Rijen aanwezig. De leegstaande panden in Gilze zijn gemiddeld 60 m² wvo en kunnen daarmee worden beschouwd als kleinschalig.

Tabel 3.6: Top-5 grootste leegstaande panden in de gemeente Gilze en Rijen

Kern	Adres	Type	m² wvo	Winkelgebied
Rijen	Wilhelminaplein 23	Aanvang/Frictie	386	Centrum Rijen
Rijen	Raadhuisplein 33	Aanvang/Frictie	350	Raadhuisplein Rijen
Rijen	Julianastraat 97	Structureel	248	Bebouwde kom
Rijen	Wilhelminaplein 11	Aanvang/Frictie	210	Centrum Rijen
Rijen	Rembrandtlaan 160	Aanvang/Frictie	188	Bebouwde kom

3.1.2 Detailhandelsaanbod kern Gilze

Omvang en samenstelling

Het aanbod in de kern Gilze bestaat een winkelvloeroppervlak (wvo) van ruim 6.600 m² wvo, verdeeld over 29 verkooppunten. In onderstaande tabel wordt de verdeling naar branche van het aanbod in de kern Gilze weergegeven.

Tabel 3.7: detailhandelsaanbod kern Gilze

	Kern Gilze (7.690 inwoners)			Vergelijkbare plaatsen (7.500 tot 10.000 inwoners) ¹⁰		
	Aantal	m ² wvo	gem. wvo per winkel	Aantal	m ² wvo	gem. wvo per winkel
Levensmiddelen	9	1.991	221	10	2.595	266
Persoonlijke verzorging	1	161	161	3	405	161
dagelijkse artikelen	10	2.152	215	12	3.000	244
Warenhuis	-	-	-	0	201	422
Kleding en mode	1	135	135	6	898	158
Schoenen en lederwaren	1	82	82	1	211	215
Juwelier en optiek	1	63	63	2	104	67
Huishoudelijke en luxe art.	2	729	365	2	481	249
Antiek en kunst	-	-	-	0	44	114
Sport en spel	1	160	160	1	167	174
Hobby	1	30	30	1	61	70
Media	-	-	-	1	114	144
Dier en plant	5	1.561	312	4	1.867	483
Bruin- en witgoed	1	113	113	1	245	169
Fietsen en autoaccessoires	2	442	221	2	402	215
Doe-het-zelf	1	100	100	2	1.199	611
Wonen	1	665	665	4	2.292	593
Detailhandel overig	2	380	190	2	476	277
niet-dagelijkse artikelen	19	4.460	235	28	8.762	309
Totaal detailhandel	29	6.612	228	41	11.762	289

Bron: Locatus

De dagelijkse sector telt 11 winkels, van totaal 2.152 m² wvo. Belangrijkste trekkers in de dagelijkse sector zijn de Jumbo (700 m² wvo) en Emté (1.035 m² wvo). Beide supermarkten hebben naar de huidige maatstaven van een servicesupermarkt een beperkte omvang (servicesupermarkten ca. 1.250 – 1.750 m² wvo, discounters ca. 1.000 – 1.200 m² wvo). Het dagelijks aanbod wordt aangevuld met drie bakkers, twee slagers, een slijter, een tabaksspeciaalzaak en een drogist. In vergelijking tot plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal is de totale omvang van het dagelijks aanbod relatief beperkt.

De niet-dagelijkse sector telt 19 winkels, van totaal bijna 4.460 m² wvo. De Action (597 m² wvo) en de Boerenbond (1.191 m² wvo) zijn de belangrijke trekkers. Het overige aanbod in de niet-dagelijkse sector is vooral kleinschalig en bestaat uit met name zelfstandige ondernemers. Gilze heeft bijna de helft minder m² wvo in de niet-dagelijkse sector dan plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal. Ook de schaalgrootte van de winkels in de

¹⁰ Gewogen naar het inwonertal van Gilze. In de benchmark zijn apotheken wel meegenomen, omdat Locatus apotheken beschouwd als dagelijkse artikelen.

niet-dagelijkse sector is met 235 m² wvo relatief klein ten opzichte van vergelijkbare plaatsen (309 m² wvo).

Ruimtelijk-functionele structuur centrum Gilze

Met een aantal goede trekkers zoals Jumbo, Emté en Action en diverse aanvullende dagelijkse en niet-dagelijkse winkels heeft het centrum van Gilze voldoende kritische massa om te functioneren als boodschappen plus centrum. De ruimtelijk-functionele structuur van het centrum is echter niet optimaal.

Het winkelaanbod is versnipperd aanwezig aan de Nieuwstraat en de samenhang tussen de winkels is beperkt. Er is eigenlijk geen sprake van een compact en samenhangend centrum, wat wel gebruikelijk/wenselijk is voor een centrum zoals dat van Gilze. Dit blijkt ook uit het navolgende kaartbeeld. Opvallend is vooral de langgerekte ruimtelijke structuur het centrum en de ligging van Action, Jumbo en Emté. Vooral aan de noordkant van de Nieuwstraat wordt het aanbod beperkter en neemt ook de kwaliteit af. De aantrekkelijkheid van het centrum als verblijfsgebied is hierdoor beperkt. Om de verzorgingsfunctie van het centrum voor de toekomst te handhaven, is een impuls nodig om de algehele kwaliteit van het centrum te verhogen.

Figuur 3.9: Centrumaanbod Gilze



3.1.3 Aanbod overige commerciële voorzieningen

Samenstelling gemeente Gilze en Rijen

De **gemeente** Gilze en Rijen heeft naast het detailhandelsaanbod ook diverse overige commerciële voorzieningen. In totaal zijn er 51 leisure-voorzieningen en 48 diensten. Het betreft hier hoofdzakelijk horeca en ambacht.

Tabel 3.10: Aanbod leisure en diensten gemeente Gilze en Rijen

	Leisure (aantal)	Diensten (aantal)	Totaal
Gilze	15	14	29
Hulten	2	-	2
Molenschot	4	-	4
Rijen	28	37	65
Totaal gemeente	49	51	100

Samenstelling kern Gilze

Het aanbod leisure en diensten in de **kern** Gilze is in de navolgende tabel uiteengezet¹¹. Het horeca-aanbod in Gilze is relatief beperkt ten opzichte van plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal. In totaal is het aanbod leisure en diensten in Gilze beperkter dan vergelijkbare plaatsen.

Tabel 3.11: Aanbod leisure en diensten kern Gilze

	Gilze (aantal)	Vergelijkbare plaatsen (aantal)
Horeca	11	15,0
Cultuur	2	1,8
Ontspanning	2	2,2
Verhuur	-	0,3
Ambacht	7	8,9
Financiële Instelling	4	2,1
Particuliere Dienstverlening	3	3,4
Totaal	29	33,7

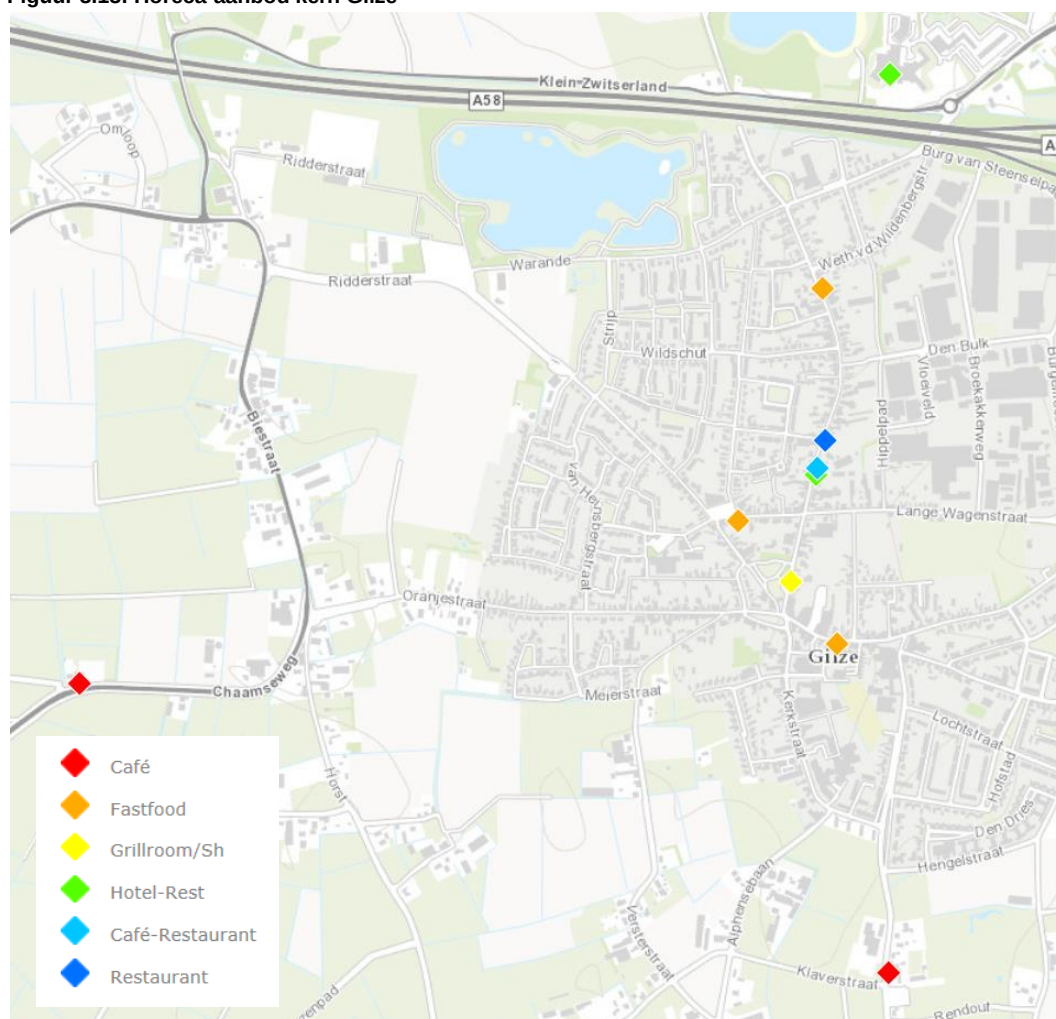
¹¹ Plaatsen met een inwonertal van 7.500 tot 10.000 inwoners, gewogen naar het inwonertal van Gilze.

Tabel 3.12: Aantal horecapunten kern Gilze

Kern	Gilze (aantal)	Vergelijkbare plaatsen (aantal)
Café	2	2,7
Fastfood	3	2,7
Grillroom/Shoarma	1	1,0
Hotel-Restaurant	3	0,7
Café-Restaurant	1	2,8
Restaurant	1	3,7
Totaal	11	16,5

Gilze telt 11 horecapunten. Vooral het aantal cafés en restaurants is relatief beperkt ten opzichte van centra in vergelijkbare plaatsen. Er zijn echter wel relatief veel hotel-restaurants in Gilze. Het horeca-aanbod is net als de detailhandel verspreid over de kern aanwezig. Vanwege het doelgerichte bezoeks-motief, draagt dit daardoor slechts beperkt bij aan de verblijfsfunctie van het centrumgebied.

Figuur 3.13: Horeca-aanbod kern Gilze



3.1.4 Wonen

Naast detailhandel en andere commerciële voorzieningen biedt het bestemmingsplan ook ruimte voor wooneenheden. Uit de bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 van de provincie blijkt, dat Gilze en Rijen nog groeit. De gemeente moet over de periode 2016 tot en met 2020 nog minstens 574 woningen toevoegen (aantal woningen per 1 januari 2016: 10.811 minus de regionale woningbouwafspraken (scenario laag) met de provincie tot en met 2020: 11.385). Het inlooptekort tot en met 2020 voor de gemeente Gilze en Rijen, onderdeel van de 574 toe te voegen woningen, is door de provincie berekend op 85 woningen.

Mocht blijken dat de behoefte in de gemeente nog hoger is dan de provinciale prognose aangeeft, dan is de provincie in samenspraak met de regiogemeenten bereid de woningbouwcijfers voor de gemeente Gilze en Rijen op te hogen. Die hogere behoefte moet aantoonbaar zijn en blijken uit het feit dat de nieuwbouwwoningen, inclusief 'ruimte voor ruimte' woningen, daadwerkelijk eerder worden gebouwd en afgenomen dan gepland.

Daarnaast heeft de gemeente zich geconformeerd aan de regionale opdracht om het afgesproken aantal woningen (exclusief inlooptekort) daadwerkelijk te realiseren. Als hier niet aan wordt voldaan kunnen de woningbouwafspraken naar beneden worden bijgesteld.

In de periode 1 januari 2016 tot en met 1 mei 2016 zijn netto 16 (met verrekening sloop, toevoeging anderszins, etc.) woningen toegevoegd. Tot en met 2020 kunnen netto nog 558 woningen worden toegevoegd. De gemeente Gilze en Rijen heeft tot en met 2020 ca. 645 woningen in het programma opgenomen. Dit betekent voor de korte termijn een overschrijding van de woningbouwafspraken met de regiogemeenten en provincie van 87 woningen. Er dient te worden benadrukt dat het woningbouwprogramma een dynamisch geheel is waarin nagenoeg dagelijks wijzigingen voorkomen door toevoeging, gereedmelding, sloop, onttrekking, aanpassing in aantal en/of categorie, nieuwe afspraken met projectontwikkelaars en corporaties, het niet doorgaan van plannen, enzovoorts. Daarnaast is uitgegaan van het scenario 'laag'.

Op de langere termijn blijft de gemeente echter binnen de afspraken. In de afspraken met de regiogemeenten en provincie heeft de gemeente Gilze en Rijen in de periode 2021-2026 nog een woningbouwopgave van ca. 203 woningen aanvullend op de hierboven genoemde overschrijding van 87 woningen die reeds zijn opgenomen in plannen in het woningbouwprogramma tot 2021. Daarmee draagt het plan bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave binnen de regiogemeenten en de provincie in de periode tot 2026.

3.2 Trends en ontwikkelingen

3.2.1 Detailhandel, supermarkten

Aanbodzijde algemeen

De dagelijkse artikelensector in het algemeen en de supermarktenbranche in het bijzonder is de laatste jaren sterk in beweging: de belangrijkste trends en ontwikkelingen zijn:

- De trend tot schaalvergroting zet verder door. Voor een rendabel functioneren is een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe, moderne service supermarkten hebben een omvang van circa 1.250 - 1.750 m² terwijl ook moderne discountsupermarkten al ca. 1.000-1.200 m² wvo omvatten. In grote steden maken sommige supermarkten een schaa sprong tot grootschalige supermarkten (3.000-4.000 m² wvo) maar ook in kleinere plaatsen is duidelijk een schaa sprong zichtbaar.
- Supermarktenorganisaties stemmen de omvang van hun winkels tegenwoordig meer dan voorheen af op de omvang van het (beoogde) marktgebied: grotere winkels met een wijk- of stadsdeelverzorgende functie en kleinere met een buurt- of dorpsfunctie. Supermarkten van 800-1.000 m² wvo kunnen die laatste functie vaak al goed invullen.
- Het benodigd draagvlak voor voorzieningen wordt - als gevolg van de schaalvergroting - steeds groter. De extra winkelmeters worden deels door een groter draagvlak terugverdiend. Aspecten als autobereikbaarheid en parkeermogelijkheden hangen samen met deze ontwikkeling en worden daarom steeds belangrijker. Om het draagvlak toch te kunnen realiseren, opteren supermarkten steeds vaker voor locaties buiten reguliere winkelgebieden (meer ruimte).
- Tegelijkertijd is er een opleving van dorps-, wijk-, en stadsdeelcentra zichtbaar. Er is in de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in het verbeteren van het verblijfsklimaat in dergelijke centra en het uitbreiden van de winkelruimte. Het aanbod concentreert zich steeds meer in de grotere winkelcentra. Vooral de supermarkten maken waar mogelijk een schaa sprong in deze sterk op boodschappen doen gerichte centra. Op wijk-, buurt- en dorpsniveau zijn supermarkten de belangrijkste publiekstrekkers.
- Supermarkten hebben steeds minder ieder hun eigen afgebakende verzorgingsgebied en de grootste supermarkten hebben vaak een aanvullende functie (een soort paraplu-functie) ten opzichte van kleinere supers in de omgeving. Het gaat bij deze grootste supermarkten vaak om centrumsupermarkten, maar dit kan ook opgaan voor min of meer solitaire grootschalige supermarkten (veelal gelegen tussen grotere woongebieden).
- Factoren als een ruime overzichtelijke indeling, een breed assortiment, hygiëne en behulpzaam, vriendelijk personeel spelen een belangrijke rol in de supermarktkeuze van de consument.
- De marktsegmentatie bij supermarkten vervaagt; behalve in discountsupermarkten is er vrijwel overal sprake van een grote variatie in prijsstelling van de aangeboden producten. Bovendien ligt tegenwoordig het prijsniveau ook in diverse servicesupermarkten op een laag niveau door onder meer de toename van huismerken. Binnen het discountsegment krijgt Lidl langzamerhand meer een service-karakter.

- Aan de onderkant van de markt ontstaan nieuwe initiatieven voor budgetsupermarkten die partijmatig artikelen verkopen.
- Tegelijkertijd is er ook een trend met meer aandacht voor vers, authentiek, biologisch, ter plekke klaargemaakt etc. Dit uit zich in zeer uitgebreide versmarkten in grootschalige supermarkten (Jumbo, Albert Heijn) en een toename van gespecialiseerde supermarkten.
- Branche- en sectorvervaging doen zich voor in diverse branches, waaronder de supermarktenbranche. In supermarkten wordt in toenemende mate non-food artikelen aangeboden, vaak op actiematige wijze. Vooral discountsupermarkten bieden deze non-food artikelen aan. Maar ook het vaste non-food assortiment in grotere winkels wordt breder.
- In navolging van de prijzenoorlog in de supermarktbranche hebben verschillende overnames en fusies plaatsgevonden. Albert Heijn, Jumbo en Lidl zijn sterk uit de strijd gekomen, de formules Edah, Super de Boer en C1000 zijn het slachtoffer geworden. Kleinschalige supermarkten, versspecialisten op minder goede locaties en winkelstrips zonder eigentijdse supermarkt hebben het moeilijker gekregen.
- De filialisering in de detailhandel zet gestaag voort. Er zijn verschillende nieuwe ketens die zich willen vestigen in Nederland (waarbij in het verleden het succes nogal wisselend is geweest) en daarnaast breiden gevestigde ketens het aantal filialen uit. De consument rekent deze formules tot het basisaanbod. Het aandeel filiaalbedrijven nam de afgelopen 10 jaar toe van 28% naar 35%, ten koste van het aantal zelfstandige bedrijven.
- Het toekomstperspectief van kleine zelfstandigen wordt bemoeilijkt door filialisering en vergrijzing van het ondernemersbestand. De verwachting is dat het aandeel filiaalbedrijven ook in de toekomst verder gaat stijgen en dat het aandeel zelfstandige ondernemers verder gaat afnemen. Daarnaast staat de positie van de kleine zelfstandige winkelier onder druk door vergrijzing van het ondernemersbestand. De leeftijdsopbouw van het ondernemersbestand is nog sneller aan het vergrijzen vergeleken met onze bevolking. Ruim 35% van de ondernemers is ouder dan 50 jaar. Uit eerder onderzoek van Inretail (CBW-MITEX) blijkt dat circa 30% van de MKB-leden tussen 2010 en 2015 wil stoppen. In veel gevallen is er geen opvolging, waardoor veel winkels (gedwongen) zullen sluiten.
- Tegenover de schaalvergroting is tegelijk een trend van schaalverkleining en (super)specialisatie waar te nemen. Er duiken winkels op met een zeer specialistisch of bijzonder assortiment.
- Het aantal auto's neemt nog steeds toe. Datzelfde geldt voor het autogebruik. Het belang van een goede autobereikbaarheid en parkeergelegenheid neemt daardoor voor winkelvoorzieningen toe. 'No parking, no business'.
- Trafficlocaties worden steeds belangrijker. Niet alleen op vliegvelden, maar ook op trein- en busstations is steeds meer detailhandel te vinden, zowel op het gebied van dagelijkse als niet-dagelijkse artikelen.
- Internet is een belangrijk communicatiemiddel voor de consument. Voor de retailer vormt de opkomst van internetwinkelen enerzijds een bedreiging, anderzijds een

kans. Steeds meer winkelketens openen een webshop. Daarnaast creëren webwinkels in toenemende mate fysieke afhaalpunten in bestaande winkelgebieden. In de toekomst functioneren fysiek winkelen en virtueel winkelen naast elkaar (cross channel).

- De fysieke winkel blijft weliswaar veruit de populairste aankoopplaats maar verliest wel terrein ten opzichte van het internet. Levensmiddelen worden echter overwegend aangeschaft via de fysieke winkel in plaats van via het internet. De impact van internetaankopen op de winkelbestedingen in supermarkten is tot op heden lang niet zo groot als bij niet-dagelijkse artikelen. De komst van afhaalpunten zou dit kunnen veranderen. De verwachting voor de dagelijkse artikelensector is echter dat het aandeel van de internetbestedingen ondanks de komst van de afhaalpunten, tamelijk gering zal blijven, enerzijds omdat dit slechts een beperkte consumentengroep zal aanspreken, anderzijds omdat er in Nederland sprake is van een dicht netwerk aan buurt- en wijkcentra met goede, relatief goedkope supermarkten en andere aanbieders.

Vraagzijde algemeen

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde hebben invloed op het koopgedrag van de consumenten, andersom heeft het veranderende koopgedrag gevolgen voor de aanbodstructuur. Door ervaring en de overvloed aan informatie is de hedendaagse consument kritisch. Men is vooral op zoek naar waarde. In het koopgedrag wordt, naast de prijs, rekening gehouden met factoren als tijd, inspanning, gemak en plezier.

- Gemiddeld wordt minder tijd besteed aan winkelen en boodschappen doen, ook bij de supermarkt, wel is het bestede bedrag per bezoek toegenomen.
- De consument bezoekt steeds vaker grotere winkels en winkelcentra in verband met het gemak van ruime keus.
- Door een grotere mobiliteit en de beschikbare informatie voor de consument (o.a. Internet) is het referentiekader van de consumenten in de afgelopen jaren ruimer geworden. Aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en interne (winkelinrichting, uitstraling) en externe (omgevingskwaliteit) verschijningsvorm worden als gevolg hiervan belangrijker.
- De consument stelt steeds hogere eisen aan de keuzemogelijkheid in supermarkten (volledige assortimenten), maar de prijs heeft wel aan belang gewonnen. Deze prijsbewuste consument is sterk op de prijsvriendelijke en discountsupermarkten georiënteerd.
- In de dagelijkse sector worden de aankopen door de consument nog steeds dicht bij huis gedaan. Dit aanbod blijft dan ook (mits het voldoet aan het verwachtingspatroon) in buurt, wijk en kern veel perspectief behouden.
- Door de veranderende bevolkingssamenstelling verandert ook de behoefte van de consument. Zo worden de winkelvoorzieningen in de wijk belangrijker door de toenemende vergrijzing.
- Cultureel en etnisch: een toenemend aantal bewoners van buitenlandse afkomst met andere consumptiegewoonten die soms ook worden overgenomen door autochtone Nederlanders.

- De samenstelling van huishoudens verandert door minder traditionele gezinnen, meer alleenwonenden en tweepersoonshuishoudens.
- Inkomensverschillen nemen toe door de grotere groep ouderen (vaak met goede pensioenen), instroom van allochtonen en een toenemend aantal mensen met een beneden modaal inkomen.
- Door de toegenomen arbeidsparticipatie (tweeverdieners, werkende eenpersoons-huishoudens) is het arbeidspatroon veranderd en neemt de druk op vrije tijd bij grote groepen huishoudens toe waardoor andere voorkeuren ontstaan in koopgedrag.
- Koopstromenonderzoeken laten verschuivingen zien in het koop- en bestedingsge-drag van de consument¹². De mate waarin de consument haar dagelijkse boodschappen doet in de eigen woonplaats is gedaald (koopkrachtbinding gemiddeld 5% lager). De consument is minder trouw aan het eigen boodschappenaanbod. De binding ligt logischerwijs een stuk hoger wanneer centra met een sterker winkelaanbod op grotere afstand liggen. Het zijn de centra nabij grotere of sterkere winkelgebieden die in de verdrukking komen. De concurrentie tussen winkelgebieden is toegenomen. Kwaliteitsverbetering en aanbodversterking zijn noodzakelijk om de concurrentiepositie te blijven behouden.

3.2.2 Horeca

Horeca

Er hebben zich de afgelopen jaren veel ontwikkelingen voorgedaan in de horeca, zowel aan de vraag- als de aanbodzijde. De sector staat economisch zwaar onder druk, wat echter mede komt door het grote aantal 'traditionele' zaken. Voor innovatieve product-formules blijkt nog steeds marktruimte te bestaan. De belangrijkste trends in de sector zijn:

- Multifunctionaliteit: horecabedrijven bieden een steeds bredere menukeuze, met per dagdeel verschillende doelgroepen. Ook worden vaker culturele en recreatieve activiteiten georganiseerd.
- Hoofdfunctie vervaagt: traditioneel werden horecazaken (ook in het bestemmings-plan) vooral ingedeeld op hun hoofdfunctie. Mede door de toenemende multifunctionaliteit zien we steeds meer combinatievormen: dezelfde zaak is overdag een brasserie/lunchroom, tegen etenstijd restaurant en later op de avond soms zelfs danscafé met DJ.
- Schaalvergroting: zaken worden groter, vanwege de gewenste multifunctionaliteit en/of omzeteisen.
- Vermenging horeca en detailhandel: vooral dagelijkse winkels ontplooiën steeds meer horeca-activiteiten; belegde broodjes, snacks, koffie/thee, verse sappen, etc. De populaire marktrestaurantformule La Place is voortgekomen uit de warenhuisketen V&D. 'Gezond', 'Eerlijk', 'Puur' en 'Streekeigen/authentiek' winnen snel terrein.

¹² Platform Binnenstadsmanagement en SSM, De weerbare binnenstad (2012)

- Opkomst specialistische koffieformules: opvallende ketenvorming, met ook op lokaal niveau veel initiatieven. Bekende spelers zijn Starbucks en Coffee Company. Voor jongeren en ZZP-ers hebben deze zaken vaak een belangrijke ontmoetingsfunctie.
- Opkomst 'casual dining', waaronder buffetrestaurants. Voorbeelden zijn wok/tepanyaki-, sushi- en grillrestaurants. Voorbeelden: Sumo, Humphrey's, Gauchos.
- Afname monofunctionele drankverstrekkers: het traditionele (kleine) café verdwijnt geleidelijk uit het straatbeeld. Het traditionele café wordt eetcafé of brasserie, met ruimere openingstijden. Oorzaak is vooral de combinatie afnemende bestedingen en verhoogde kosten.
- Sterke afname discotheken, met als belangrijke oorzaken de groeiende concurrentie van festivals, het rookverbod in de horeca en de verhoogde minimumleeftijd voor alcoholgebruik.
- De jeugd gaat minder en later uit dan vroeger; in veel uitgaansgebieden leidt dit tot minder overlast, maar soms wel op latere tijdstippen. Daar staat tegenover dat oudere doelgroepen veel meer dan vroeger horeca bezoeken.



3.3 Beleidskaders

3.3.1 Provinciaal

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 zijn de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Juist met het oog op de aantrekkelijkheid van Brabant vindt de provincie een vitale en toekomstbestendige detailhandelsstructuur van groot belang. Een detailhandelsstructuur waarin plaats is voor innovaties en die ruimte biedt aan verbindingen met diverse andere economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. De Structuurvisie ruimtelijke ordening omschrijft daarom dat de ontwikkeling van detailhandelslocaties een provinciaal belang betreft.

Richtinggevende uitgangspunten:

- Streef naar concentratie van detailhandel en voorkom verspreide bewinkeling.

- Scherp de toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' aan door detailhandelsontwikkelingen in of aansluitend aan bestaande winkelgebieden te accommoderen.
- Wees terughoudend met perifere detailhandelsontwikkelingen (zowel wat uitbreiding als branchering betreft).
- Voeg per saldo géén extra winkelmeters toe¹³.
- Benoem perspectiefrijke en perspectiefarme winkelgebieden.
- Investeer in perspectiefrijke gebieden en bied alternatieven voor perspectiefarme gebieden.
- Speel in op de ruimtelijke effecten van internetwinkelen: bestem showrooms of afhaalpunten van internetwinkels zo veel mogelijk in of aansluitend aan winkelgebieden (geen showrooms buiten bestaande winkelgebieden).
- Bied ruimte aan innovatieve concepten.
- Verbind nieuwe ontwikkelingen met (de effecten op) de bestaande detailhandelsstructuur.
- Laat detailhandelsinitiatieven aansluiten bij de specifieke kwaliteit en uniciteit (het DNA) en de ambities van de regio.
- Betrek marktpartijen, kennisinstellingen en centrummanagement bij de opstelling van regionale detailhandelsvisies en de vormgeving van nieuwe detailhandelsontwikkelingen.

Om de detailhandelsstructuur vitaal te houden en toekomstbestendig te maken ziet de provincie een primaire rol voor zichzelf op ruimtelijk vlak. Dit doet zij door te signaleren, agenderen, reguleren en te verbinden. Relevante plannen worden getoetst op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Regionale afstemming is hierbij een belangrijk aspect. Tenslotte gaat men indien nodig het indienen van zienswijzen bij ontwerpbestemmingsplannen en een reactieve aanwijzing of beroep bij vastgestelde plannen toepassen (met terughoudendheid). De beleidslijnen krijgen een vertaling in de provinciale Verordening Ruimte.

Conclusie

Het onderhavige planinitiatief zet in op concentratie van detailhandel en het tegengaan van verspreide bewinkeling. Er wordt ingezet op een compacter en kwalitatief beter centrum, wat het toekomst perspectief van het centrum van Gilze en daarmee de voorzieningen versterkt.

¹³ Dit dient niet letterlijk genomen te worden. Is door de provincie genuanceerd.

3.3.2 Regionaal

Regio Hart van Brabant – Afsprakenkader Detailhandelsontwikkelingen

Naar aanleiding van de regionale detailhandelsfoto van de regio Hart van Brabant, is in 2013 een afsprakenkader vastgelegd. In dit afsprakenkader hebben de regiogemeenten ambities en belangrijke overwegingen voor het maken van regionale afspraken over detailhandel vastgelegd. Dit afsprakenkader is leidend, totdat er regionaal beleid is geformuleerd.

De regio Hart van Brabant heeft een viertal ambities geformuleerd:

1. De huidige verzorgingsstructuur behouden en waar mogelijk versterken. De gemeenten leggen de focus van hun inspanningen en investeringen hierbij op winkelgebieden en niet op de verspreide bewinkeling. Het belang van de regio is om door het behoud van goed functionerende winkelgebieden in de nabijheid van de woonomgeving voor met name de dagelijkse goederen en (andere) voorzieningen de leefbaarheid in de buurten en kleine kernen zo veel mogelijk te borgen.
2. De regiogemeenten willen de koopkrachtafvloeiing naar de omliggende regio's en grote steden verminderen. Dit betreft met name de koopkrachtafvloeiing door recreatief winkelen. De gemeenten willen bereiken dat de winkelgebieden in onze regio aantrekkelijk(er) zijn/worden voor onze eigen consumenten, zodat ze hier hun geld uitgeven. Daarvoor is aanbodversterking en kwaliteitsverbetering in de centra voor doelgerichte aankopen en in de centra met (boven)regionale aantrekkingskracht nodig.
3. De verantwoordelijkheden van winkeliers in en vastgoedeigenaren van de bestaande winkelgebieden en de rollen en acties die we van hen mogen verwachten. Zij zijn de primaire stakeholders en hebben de belangrijke taak om enerzijds te investeren in hun winkelconcepten en -panden en anderzijds om samen te werken om hun winkelgebieden aantrekkelijk te houden zodat de consumenten daar blijven komen. De overheden (gemeenten en provincie) hebben faciliterende taken en verantwoordelijkheden, met name voor het openbare gebied.
4. De regiogemeenten leggen bij nieuwe detailhandelsontwikkelingen en bij uitbreidingen van en investeringen in de bestaande winkelgebieden indien mogelijk een koppeling met het belang voor het regionale speerpunt leisure (o.a. meer verblijfsrecreatie).

Uit de bovenstaande ambities zijn de navolgende afspraken voortgevloeid:

- De detailhandelsfoto toont welke bestaande winkelgebieden van bovenregionale en bovenlokale betekenis zijn. Hetzelfde geldt voor de nu bekende plannen voor nieuwe winkelgebieden en/of uitbreiding van bestaande winkelgebieden. Gemeenten dienen deze status te bevestigen.
- Toekomstige nieuwe plannen voor uitbreiding/nieuwbouw van bovenlokale en bovenregionale winkelgebieden worden bestuurlijk afgestemd in het portefeuillehoudersoverleg Economische Zaken & Recreatie en Toerisme (PoHo EZ&RT) van de regio

Hart van Brabant, waarbij de bijdrage van die plannen aan de regionale ambities voor detailhandel meegewogen wordt. Toekomstige nieuwe plannen voor uitbreiding/nieuwbouw van lokale winkelgebieden worden gemeld in het PoHo EZ&RT. Voor locaties/plannen met een vrijwel geheel lokaal verzorgingsgebied (Centrumplan Gilze) geldt dat alle gemeenten zelf hun afwegingen maken ten aanzien van locaties en plannen. Wel wordt dus melding gemaakt van deze locaties/plannen in het PoHo EZ&RT.

- De gemeenten spreken af om detailhandelsontwikkelingen met name te focussen op winkelgebieden (concentratie) en niet op verspreide bewinkeling. Aanloopstraten, dwaalgebieden en linten worden gezien als (uitlopers van) winkelgebieden, waar een menging van functies bijdraagt aan de flexibiliteit.
- De gemeenten spreken af om de ontwikkelingen op de markt voor detailhandelslocaties te monitoren om zo structureel meer kennis te krijgen van de ontwikkelingen in de praktijk en daarover indien nodig nadere afspraken te maken of gemaakte afspraken te actualiseren.
- De gemeenten spreken af om uit te werken hoe ze gezamenlijk een koppeling kunnen leggen tussen de ontwikkeling van de detailhandelslocaties (m.n. voor het recreatief winkelen) en het regionale speerpunt leisure.

Conclusie

Het planinitiatief in Gilze past binnen het afsprakenkader en de regionale detailhandelsfoto. Gilze-centrum wordt in de detailhandelsfoto benoemd als lokaal-verzorgend centrum. Dit betekent dat de gemeente Gilze en Rijen primair verantwoordelijk is voor de plannen en initiatieven. Van het plan is melding gemaakt in de regio.

Over het centrum van Gilze wordt in de detailhandelsfoto het volgende gezegd: *“Vanwege de verspreide bewinkeling profiteren ondernemers niet optimaal van elkaars trekkracht. De opgave ligt in het behoud en het versterken van de dagelijkse voorzieningen in de kern Gilze. Met het plangebied ‘Achter de Hoven’ komt er in de kern Gilze een grote aaneengesloten inbreidingslocatie beschikbaar op een prominente plaats. Het centrum van Gilze zal zich meer moeten profileren als een centrum voor de dagelijkse verzorging van de eigen inwoners. Doet zij dit niet, is verdere afname van het aanbod niet ondenkbaar, maar mede dankzij het centrumplan is de uitgangssituatie redelijk goed.”* (p. 39). Het onderhavige planinitiatief speelt hier nadrukkelijk op in.

Het afsprakenkader zet vooral in op concentratie en het tegengaan c.q. beperken van verspreide bewinkeling (punt 1). Dit wordt met het onderhavige planinitiatief bereikt. Er wordt immers ingezet op concentratie van centrumfuncties, waarbij gestreefd wordt om verspreide c.q. decentrale detailhandel te verplaatsen naar het centrum en de achterblijvende detailhandelsbestemming te verwijderen. Ook is opgenomen dat er ruimte moet zijn voor het accommoderen van kwalitatieve vraag. Dit wordt bereikt door het creëren van een toekomstbestendige supermarkt met een moderne maatvoering. Gilze is als kern

aangemerkt voor lokaal verzorgend en daarmee valt het niet in de categorie bovenlokaal of bovenregionale winkelgebieden waarover afstemming noodzakelijk is.

Regionale Agenda Wonen 2016, Deel A

De regionale woningbouwafspraken voor de regio Hart van Brabant, zijn vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) maakt de provincie samen met de regiogemeenten jaarlijks afspraken over de regionale woningbouwopgave voor de komende 10-jaarsperiode, uitgesplitst per gemeente. Richtinggevend voor het maken van deze afspraken is de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (zie paragraaf 3.5). In de Agenda Wonen zijn concreet de navolgende afspraken vastgelegd:

1. **Regionale woningbehoefte:** De regionale woningbehoefte die volgt uit de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2014) is richtinggevend voor de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering.
2. **Regionale woningbouwopgave:** De woningbouwopgave betreft de maximale toename van de bestaande woningvoorraad op 1 januari 2025, voor de regio uitgesplitst per gemeente.
3. **Realistische planning en programmering:** Gemeenten gaan voor hun woningbouwprogrammering én -planning uit van de maximale woningbouwopgave voor de komende 10-jaarsperiode (van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2024). Daarbij wordt er vanuit gegaan dat het woningtekort op termijn volledig wordt ingelopen.
4. **Flexibiliteit plancapaciteit:** Gemeenten kunnen de volledige woningbouwopgave binnen de 10-jaarsperiode in harde bestemmingsplannen opnemen. Het streven is echter om flexibiliteit binnen hun woningbouwopgave te hebben door de harde bestemmingsplan capaciteit te beperken tot niet meer dan 70% van de totale woningbouwopgave.
5. **Kwalitatieve uitwisselbaarheid programma's:** Gemeenten kunnen onderling programmaruimte uitwisselen uit kwalitatieve overwegingen. Deze uitwisseling dient regionaal in het RRO te worden vastgesteld.
6. **Pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren:** Oisterwijk krijgt de ruimte om de pilot BBSC de komende jaren (tot 1 januari 2020) volwaardig af te ronden, onder voorwaarde dat alleen plannen die vallen onder de pilot BBSC in planologische voorbereiding en uitvoering worden genomen. Jaarlijks wordt de voortgang gemonitord.
7. **Ruimte-voor-Ruimte-woningen:** De woningen die worden gerealiseerd in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling vallen buiten de regionale woningbouwafspraken. Deze woningen zijn aanvullend op de regionale afspraken en tellen hierin niet mee.
8. **Sloop en extramuralisering:** Het regionale woningbouwprogramma wordt vooraf niet verhoogd met voorgenomen sloop of extramuralisering. Als een gemeente kan aantonen dat er binnen een plan woningen worden gesloopt en/of niet-zelfstandige woningen (intramuraal) worden omgezet in zelfstandige woningen

(extramuraal) kan dit aantal extra worden teruggebouwd. Het aantal terug te bouwen woningen wordt niet meegenomen in de woningbouwopgave.

9. Jaarlijkse herijking afspraken

- a. De regionale woningbouwafspraken (opgave en uitgangspunten) worden ieder kalenderjaar herijkt.
- b. Deze herijking wordt uiterlijk op 31 december in het RRO bekrachtigd.

Conclusie

In de afspraken met de regiogemeenten en provincie heeft de gemeente Gilze en Rijen in de periode 2021-2026 nog een woningbouwopgave van ca. 203 woningen aanvullend op de eerder genoemde overschrijding van 87 woningen die reeds zijn opgenomen in plannen in het woningbouwprogramma tot 2021. Dit sluit aan op de kwantitatieve woningbouwopgave binnen de regiogemeenten en de provincie in de periode tot 2026. Binnen het planinitiatief is voldoende flexibiliteit opgenomen, waardoor het specifieke woningbouwprogramma in een latere fase kan worden afgestemd met de behoefte van de (toekomstige) bewoners. Het planinitiatief sluit daarmee in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin aan op het regionaal woonbeleid.

3.3.3 Lokaal

Structuurvisie Stedelijk Gebied 2025

De gemeente Gilze en Rijen heeft in december 2015 de ruimtelijke structuurvisie vastgesteld. Hierin wordt ook een visie op de detailhandel gegeven. Belangrijke opgaven voor de winkelgebieden in Gilze en Rijen zijn:

- een ruimtelijke clustering van winkels;
- een goede autobereikbaarheid en parkeerbereikbaarheid;
- een aantrekkelijk verblijfsklimaat.

Om het centrum van Rijen voldoende potentie te geven, en om het zich sterker te laten onderscheiden van omliggende steden, zet de gemeente Gilze en Rijen zich (samen met ondernemers en maatschappelijke partijen) vooral in op het versterken van de verblijfsfunctie. Dit kan worden bereikt door het centrum aantrekkelijk in te richten, het autoluw te maken, en door (waar mogelijk) andere publieksgerichte functies op te nemen.

In Gilze wordt ingezet op één duidelijk compact gebied voor winkelfuncties. Dit gebied vormt een typisch boodschappencentrum. In dit compacte centrum worden de centrumfuncties versterkt. Daarbuiten worden de centrumfuncties geconserveerd (geen nieuwvestiging). De belangrijkste impuls voor dit compacte winkelgebied is de vestiging van een supermarkt op de noordelijke kop (hoek Nieuwstraat/Lange Wagenstraat), waardoor aan beide zijden van dit gebied een trekker met parkeerplaatsen aanwezig is. Volgende stap in de ontwikkeling is het leggen van een verbinding met het sociaal maatschappelijke gebied, dat een clustering kent aan de Kerkstraat. Met het Bisschop de Vetplein als schakel heeft Gilze zo ook een multifunctioneel dorpshart.

Conclusie

Het planinitiatief past binnen de gemeentelijke structuurvisie. Het initiatief speelt in op een versterking van het centrum van Gilze. Detailhandelsfuncties zullen worden geconcentreerd en het centrum zal door de supermarkt op de noordelijke kop een extra trekker krijgen. Dit wordt specifiek benoemd in de gemeentelijke structuurvisie. Daarnaast is het belangrijkste uitgangspunt van het planinitiatief dat het om verplaatsers gaat. Er wordt dus niet gebouwd voor leegstand, maar voor een betere ruimtelijk-functionele structuur in het centrum van Gilze. Buiten het centrum worden (centrum)functies zoveel mogelijk geconserveerd.

Woonvisie Gilze en Rijen 2011-2021

Het woonbeleid van de gemeente Gilze en Rijen is beschreven in de Woonvisie 2011-2021. Het gaat daarbij om een brede schets van het woonbeleid: de woonvisie gaat in op nieuwbouw, maar ook op de bestaande kernen en de bestaande voorraad.

De Woonvisie Gilze en Rijen 2011-2021 is gebaseerd op de volgende centrale uitgangspunten:

- De hoofddoelstelling van het woonbeleid in Gilze en Rijen is de woonwens centraal, het aanbod van woningen en woonmilieus moet zo goed mogelijk aansluiten bij de behoeften van de woonconsument.
- Gilze en Rijen wil een vitale gemeente in een groene omgeving zijn. Gilze, Rijen, Molenschot en Hulten moeten hun eigen identiteit behouden.
- De nieuwbouwproductie van Gilze en Rijen is in kwantitatief opzicht gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken gemaakt in de regio Midden Brabant en in kwalitatief opzicht op de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek.
- De groep huishoudens met een inkomen onder de richtlijn voor woningtoewijzing door woningcorporaties (primaire doelgroep) is een belangrijke aandachtsgroep in het woonbeleid. Dat geldt ook voor de groep huishoudens met een inkomen boven deze grens die door hun inkomen niet makkelijk op de koopmarkt terecht kan (secundaire doelgroep).
- Jonge huishoudens die in de gemeente willen blijven wonen of er zich bewust willen vestigen, en ouderen zijn doelgroepen die in het woonbeleid extra aandacht verdienen.
- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een belangrijke doelstelling van het woonbeleid, zowel vanwege milieudoelstellingen als vanwege beperking van de woonlasten.
- De uitvoering van het woonbeleid wordt gewaarborgd door een nauwe samenwerking tussen de gemeente en de partners in het woonbeleid.

Conclusie

In de afspraken met de regiogemeenten en provincie heeft de gemeente Gilze en Rijen in de periode 2021-2026 nog een woningbouwopgave van ca. 203 woningen aanvullend op

de eerder genoemde overschrijding van 87 woningen die reeds zijn opgenomen in plannen in het woningbouwprogramma tot 2021. Dit sluit aan op de kwantitatieve woningbouwopgave binnen de regiogemeenten en de provincie in de periode tot 2026. Binnen het planinitiatief is voldoende flexibiliteit om aan te kunnen sluiten op de behoefte van specifieke doelgroepen. Het planinitiatief sluit aan op de gemeentelijke woonvisie.

3.4 Plannen en initiatieven

Los van het in de inleiding van dit rapport beschreven planinitiatief, spelen er de volgende relevante andere planinitiatieven in de gemeente Gilze en Rijen en omgeving:

Rijen

In Rijen voorziet het plan Oostwand Wilhelminaplein in de realisatie van nieuwe commerciële ruimten en woningen op een al geruime tijd braakliggend terrein centraal in het centrum van Rijen, tegenover het overdekte winkelcentrum De Laverije. Er wordt commerciële ruimte beoogd (ca. 1.500 m² bvo = ca. 1.200 m² wvo). Hiervan is ca. 1.000 m² bvo bedoeld voor dagwinkels en ca. 250 m² bvo voor horeca. Daarnaast wordt een verplaatsing van een supermarkt beoogd. Het zou gaan om een maximale uitbreiding van 450 m² wvo ten opzichte van de bestaande supermarktlocatie.

Het plan in Rijen heeft nauwelijks effecten op het centrumplan in Gilze, en andersom. Dit heeft enerzijds te maken met de fysieke afstand tussen de kernen en anderzijds met het feit dat beide ontwikkelingen met name effecten hebben op de eigen kern. Het betreft immers initiatieven met een lokale verzorgingsfunctie.

Gilze

Emté te Gilze heeft nog onbenutte plancapaciteit. In het bestemmingsplan is ruimte voor een supermarkt van maximaal 1.500 m² bvo (ca. 1.200 m² wvo). Dit betekent dat er ca. 165 m² wvo ruimte is voor uitbreiding van Emté. Indien Emté besluit deze onbenutte plancapaciteit te benutten dan zullen, ondanks het theoretische gebrek aan marktruimte, de effecten naar verwachting beperkt blijven. Dit heeft met name te maken met het feit dat de potentiële uitbreiding van de winkelruimte zeer beperkt is. Deze ruimte zal dan waarschijnlijk door Emté worden gebruikt om de winkel efficiënter en moderner in te richten.

3.5 Draagvlak

Bevolkingsomvang en –ontwikkeling

De gemeente Gilze en Rijen telde in 2014 ca. 26.152 inwoners¹⁴. Grootste kern van de gemeente is Rijen met ca. 16.850 inwoners, gevolgd door Gilze met 7.690 inwoners,

¹⁴ Bron: CBS, Nederland Regionaal, Kerncijfers Wijken en Buurten 2016.

Molenschot met 1.285 inwoners en Hulten met 320 inwoners. Een actuele bevolkingsprognose naar kern ontbreekt. De meest relevante bevolkingsprognose naar gemeente is die van de provincie Noord-Brabant. Hieruit blijkt dat het inwonertal in de gemeente tot 2020 stijgt naar 26.755 inwoners, in 2025 tot 27.240 en in 2030 tot 27.650 inwoners.

Als we er vanuit gaan dat de bevolkingsgroei zich evenredig spreidt over de kernen zou dit betekenen dat ca. 30% van de groei in Gilze terecht komt. Ten aanzien van de relatief forse woningbouwplannen in Gilze en de trend van bevolkingskrimp in de kleine kernen is dit nog een voorzichtige aanname. Waarschijnlijk zal de bevolkingstoename feitelijk nog hoger liggen. Op basis van een evenredige verdeling van de bevolkingsgroei neemt het inwonertal in Gilze in 2020 toe tot 8.027 inwoners. Daarna zal het inwonertal in Gilze verder toenemen tot 8.172 inwoners in 2025 en 8.295 inwoners in 2030. In de berekening gaan wij uit van een toekomstig inwonertal van ca. 8.172 inwoners in 2025.

Tabel 3.14: Bevolkingsgroei gemeente Gilze en Rijen en kern Gilze

	Gilze en Rijen	Kern Gilze (factor ca. 30%)
2014	26.065	7.570
2020	26.755	8.027
2025	27.240	8.172
2030	27.650	8.295

Bestedingen

Het inkomensniveau in de gemeente Gilze en Rijen bedraagt circa € 14.700,- per hoofd van de bevolking per jaar en ligt daarmee 2,6% lager dan het landelijk gemiddelde van € 15.100,-¹⁵. Bij een afwijking groter dan 5% is het bij distributie planologisch onderzoek gebruikelijk een correctie op het bestedingscijfer toe te passen. In dit geval is een correctie dus niet noodzakelijk en zal het landelijk gemiddelde bestedingscijfer worden gehanteerd bij het berekenen van het functioneren. In Nederland wordt in de dagelijkse artikelensector gemiddeld ca. € 2.540,- per hoofd van de bevolking besteed¹⁶. In de niet-dagelijkse sector wordt in Nederland gemiddeld € 2.495,- per hoofd van de bevolking besteed.

Effect internet

De fysieke winkel blijft weliswaar veruit de populairste aankoopplaats maar verliest wel terrein ten opzichte van het internet. Levensmiddelen worden echter overwegend aangeschaft via de fysieke winkel in plaats van via het internet. De impact van internetaankopen op de winkelbestedingen in supermarkten is tot op heden lang niet zo groot als bij niet-dagelijkse artikelen. De opkomst van afhaalpunten verandert dit mogelijk. De afgelopen jaren zijn de bestedingen in de dagelijkse sector jaarlijks met ongeveer 2% gestegen. Hoewel 2016 geen groei liet zien, is de verwachting dat de groei de komende jaren wel gestaag door zal zetten. BRO heeft in de berekeningen de toekomstige bestedingen in de

¹⁵ Bron: CBS, Regionale Inkomensverdeling, 2012.

¹⁶ Bron: Detailhandel.info, cijfers uit 2013, bewerking BRO

dagelijkse sector echter gelijk gehouden aan de huidige bestedingen om de toename van de online aankopen in deze sector (met name via afhaalpunten) te verdisconteren.

In de niet-dagelijkse sector is de impact van internetaankopen reeds groot en deze zal ook nog fors groeien. In de berekeningen is ten gevolge van een toename van de bestedingen via 'pure players' op het internet uitgegaan van een lager bestedingsvolume (-5%). Het niet-dagelijkse bestedingscijfer bedraagt na correctie voor internet € 2.370,- per hoofd van de bevolking.

Koopstromen

In het Koopstromenonderzoek Midden-Brabant uit 2007 zijn de koopstromen van de gemeente Gilze en Rijen onderzocht. Actuelere koopstroomgegevens ontbreken. Sinds 2007 is het supermarktaanbod in Gilze enigszins veranderd, de C1000 is namelijk Jumbo geworden. Dit zal voor de koopstromen in de dagelijkse sector slechts beperkte effecten hebben gehad. Het ontbreken van een discounter in Gilze zal er voor zorgen dat er altijd afvloeiing ontstaat naar andere aankoopplaatsen waar wel discounters gevestigd zijn (bijvoorbeeld Rijen). Omdat het marktaandeel van de discounters in Nederland de afgelopen jaren sterk is toegenomen, zal dit effecten hebben gehad op de binding van Gilze. In 2007 behaalde Gilze in de dagelijkse sector een koopkrachtbinding van 92%. Naar verwachting zat dit anno 2015 zijn afgenomen tot ca. 90%. De afgelopen jaren is de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector immers meer onder druk komen te staan, als gevolg van het feit dat mensen bereid zijn de boodschappen verder van huis te doen. De koopkrachttoevloeiing zal beperkt zijn. Hierbij wordt aangesloten op het BRO rapport van 2011, waarin een koopkrachttoevloeiing van 10% werd ingeschat.

In de niet-dagelijkse sector is het aanbod sinds 2007 fors afgenomen. Ook zullen de ontwikkelingen van de binnensteden van Tilburg en Breda invloed hebben op de koopstromen van Gilze. Naar verwachting zal de consument in Gilze voor aankopen in de niet-dagelijkse sector meer op Tilburg en Breda zijn georiënteerd. Zeker als dit betrekking heeft op aankopen met een recreatief bezoekmotief. In 2007 haalde Gilze in de niet-dagelijkse sector een koopkrachtbinding van 37%. Dit zal iets zijn afgenomen, maar er zal altijd een trouwe groep consumenten blijven die de aankopen in het eigen dorp blijft doen. De huidige koopkrachtbinding wordt daarom ingeschat op 35%. Een koopkrachttoevloeiing van 5% achten wij haalbaar.

3.6 Huidig functioneren

In navolgende tabel is op basis van de hiervoor aangegeven gegevens een berekening gemaakt van het huidig economisch functioneren van het dagelijks en niet-dagelijks artikelaanbod in Gilze. Hiervoor wordt de omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) als indicator gebruikt.

Tabel 3.15: Benadering huidige functioneren kern Gilze (2015)

	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector
Aantal inwoners	7.690	7.690
Bestedingen per hoofd (€)	2.540	2.495
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	19,5	19,2
Koopkrachtbinding	90%	35%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	17,6	6,7
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	10%	5%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	2,0	0,4
Totale besteding (€ mln.)	19,5	7,1
Huidig wvo (m²)	2.152	4.460
Omzet per m² wvo (€)	9.100	1.600
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m² wvo)	7.910	1.912

De gemiddelde omzet per m² wvo in de dagelijkse sector in Gilze bedraagt € 9.100,-, wat hoger is dan het landelijk gemiddelde van € 7.910,-. Het dagelijks aanbod in Gilze functioneert daarmee in de huidige situatie waarschijnlijk goed. De gemiddelde omzet per m² wvo in de niet-dagelijkse sector in Gilze bedraagt € 1.600,-, wat lager is dan het landelijk gemiddelde van € 1.912,-. Dit betekent dat het niet-dagelijks aanbod theoretisch matig functioneert. In kleinen kernen is het echter niet ongebruikelijk dat het aanbod beneden het landelijk gemiddelde functioneert. Ondernemers in kleine kernen zoals Gilze kunnen vaak profiteren van lokale voordelen, zoals goedkope huur en gunstige contracten. In de praktijk kan het dus best mogelijk zijn dat het aanbod goed functioneert.

3.7 Toekomstig functioneren en uitbreidingsruimte

In navolgende tabel is op basis van de hiervoor aangegeven gegevens een berekening gemaakt van het toekomstig economisch functioneren van het dagelijks en niet-dagelijks artikelenaanbod in Gilze. Hiervoor wordt wederom de omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) als indicator gebruikt.

Tabel 3.16: Benadering toekomstig functioneren kern Gilze (2025)

	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector
Aantal inwoners	8.172	8.172
Bestedingen per hoofd (€)	2.540	2.370
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	20,8	19,4
Koopkrachtbinding	90%	35%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	18,7	6,8
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	10%	5%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	2,1	0,4
Totale besteding (€ mln.)	20,8	7,1
Huidig wvo (m²)	2.152	4.460
Omzet per m² wvo (€)	9.650	1.600
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m² wvo)	7.910	1.912
Uitbreidingsruimte (m² wvo)	475	Geen

Naar de toekomst toe zal het inwonertal iets toenemen, wat een positief effect heeft op het totale bestedingspotentieel. In de dagelijkse sector zal de verplaatsing van een supermarkt en beperkte uitbreiding zorgen voor een iets hogere koopkrachtbinding. Er zal echter nog altijd een deel van de koopkracht afvloeien, vooral omdat een discounter in Gilze ontbreekt. Zoals blijkt uit de bovenstaande tabel zal de gemiddelde omzet per m² wvo in de dagelijkse sector toenemen tot € 9.650,-. Dit betekent dat er theoretisch ca. 475 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte is.

Voor de niet-dagelijkse sector zijn de koopstromen gelijk gehouden, omdat het in deze fase onduidelijk is welke winkels zich zullen vestigen. Waarschijnlijk zal het om dagwinkels gaan die geen significante koopkrachtverschuiving zullen veroorzaken. Zoals blijkt uit de bovenstaande tabel zal de gemiddelde omzet per m² wvo in de niet-dagelijkse sector stabiel blijven. Dit betekent dat er theoretisch geen distributieve uitbreidingsruimte is.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt

gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

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

3.8 Effecten

Effecten dagelijkse sector Gilze

In kwantitatief opzicht blijkt dat er in de dagelijkse sector, bij een versterking van het aanbod, in de toekomst enige distributieve uitbreidingsruimte ontstaat. De gemeente heeft aangegeven dat een supermarkt op de beoogde locatie (bouwvlak C-1) alleen mogelijk is indien het om een verplaatser gaat. Dit betekent dat of de Jumbo van 950 m² bvo (700 m² wvo) of de Emté van 1.035 m² wvo zich zal vestigen op de beoogde nieuwe locatie. Met een maximale omvang van 1.700 m² bvo (1.275 m² wvo) zal de uitbreiding van het supermarktaanbod maximaal 575 m² wvo bedragen, indien Jumbo verplaatst. Een verplaatsing en beperkte uitbreiding van Emté is vanuit kwantitatief opzicht sowieso mogelijk.

Effecten algemeen

In algemene zin kan worden gesteld dat de ontwikkeling van een supermarkt op de planlocatie (bouwvlak C-1) een belangrijke bijdrage zal leveren aan de ruimtelijk-functionele kwaliteit van het centrumgebied van Gilze. Geconstateerd is dat het centrumaanbod versnipperd is. Voor een goed functionerend centrum is het wenselijk het aanbod meer te concentreren en verspreide bewinkeling tegen te gaan. Dit wordt ook nadrukkelijk in het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid aangegeven. Het planinitiatief voorziet in dit streven, aangezien een verplaatsing van een bestaande supermarkt in Gilze een vereiste is.

De supermarkten in Gilze hebben momenteel een beperkte omvang. Servicesupermarkten hebben tegenwoordig veelal een omvang van ca. 1.250 tot 1.750 m² wvo nodig om goed te kunnen functioneren. Dit is ook vanuit vraagaspecten zoals, keuzemogelijkheden en gemak noodzakelijk. Een goed en modern supermarktaanbod is voor een kern zoals Gilze belangrijk, om ook in de toekomst het voorzieningenniveau en de lokale verzorgingsfunctie op peil te houden. Het centrum van Gilze functioneert vooral als boodschappencentrum en de supermarkten zijn de belangrijkste trekkers voor het aanvullend (dagelijks) aanbod. Een supermarkt van moderne omvang zal de consumentenverzorging en daarmee de detailhandelsstructuur ook voor de toekomst waarborgen.

Een supermarktfunctie op de beoogde locatie zal een belangrijk bronpunt¹⁷ zijn voor het centrum van Gilze. Daarnaast wordt combinatiebezoek met de omliggende dagelijkse en niet-dagelijkse winkels gestimuleerd, doordat een meer compact winkelgebied ontstaat. Tevens zal meer synergiewerking ontstaan met de overige commerciële voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de horeca en diensten. Dit geldt zeker wanneer er ook andere ondersteunende dagwinkels bijkomen.

De rol van supermarkten in boodschappencentra

Binnen de in eerste instantie op boodschappen doen gerichte kernverzorgende centra nemen de supermarkten een centrale rol in. Supermarkten zijn door hun omvang en breedte van het assortiment veruit de belangrijkste publiekstrekkingen voor deze winkelcentra. Een doorsnee-supermarkt van 1.000 à 1.200 m² wvo trekt ca. 12.000 bezoekers per week. De andere dagelijkse artikelenwinkels, maar zeker ook de andere aanwezige winkels en voorzieningen, profiteren van de trekkracht van de supermarkten omdat de consument het bezoek aan een supermarkt vaak combineert met het bezoek aan ander aanbod. Recent onderzoek geeft aan dat in wijkwinkelcentra ca. 70% van de bezoekers in eerste instantie voor supermarktbezoek komt en hiervan combineert bijna de helft (45%) het bezoek ook met andere winkels¹⁸.

Een ander onderzoek¹⁹ komt tot de conclusie dat in dorps- en wijkcentra het combinatiebezoek tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken op een zeer hoog niveau ligt. Hierbij wordt het combinatiebezoek positief beïnvloed als de supermarkt zeer dicht bij de andere winkels is gelegen. Uit dit onderzoek onder 4.750 bezoekers van supermarkten in 30 centra komt het volgende verder naar voren:

- Gemiddeld loopt 65% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnen tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied.
- In centra waar de supermarkt een directe ruimtelijke relatie heeft met het overige winkelaanbod (op zeer korte afstand, tot 50 meter en entree in het zicht) ligt het combinatiebezoek door supermarktklanten (73%) beduidend hoger dan in centra waar de supermarkt op afstand en/of buiten het zicht ligt (49%).
- Gemiddeld ligt het combinatiebezoek door klanten van servicesupermarkten (75%) beduidend hoger dan bij klanten van discountsupermarkten (40%).
- De omvang van de supermarkt heeft geen invloed op het aandeel (%) supermarktklanten dat één of meer andere winkels binnen loopt tijdens hetzelfde bezoek.

De onderzoekers komen tot de slotconclusie dat supermarkten een zeer belangrijke bijdrage leveren aan het voortbestaan van een gevarieerd aanbod dagelijkse speciaalzaken in dorps- en wijkcentra.

¹⁷ Waar men het bezoek aan het centrum begint en eindigt.

¹⁸ Strabo 2010: De veranderende rol van de supermarkt in winkelcentra

¹⁹ DTnP 2010: Onderzoek naar combinatiebezoek tussen supermarkt en speciaalzaak

De specifieke effecten zijn erg afhankelijk van de verplaatser (Jumbo of Emté). Hierdoor zijn hieronder de effecten van de verplaatsing van Jumbo en Emté afzonderlijk uitgewerkt.

Verplaatsing Jumbo

Hoewel een verplaatsing en uitbreiding van Jumbo de distributieve uitbreidingsruimte (beperkt) overstijgt, zijn geen negatieve effecten te verwachten op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur. Jumbo ligt aan de noordelijke rand van de kern van Gilze, buiten het centrumgebied en is daardoor nauwelijks van toegevoegde waarde voor het overige centrumaanbod²⁰. Het zwaartepunt van het centrum ligt rond de kruising Nieuwstraat/Lange Wagenstraat (en verder zuidelijk), waardoor de synergiewerking in de vorm van combinatiebezoek in de huidige situatie niet optimaal is. Indien Jumbo verplaatst naar de planlocatie (kop van kruising Nieuwstraat/Lange Wagenstraat), zal het gevestigde aanbod in het centrum van Gilze meer kunnen profiteren van de trekkracht van de supermarkt. Daarnaast wordt versnippering tegengegaan en wordt het aanbod meer geconcentreerd wat de algehele aantrekkelijkheid van het centrum zal verhogen²¹.

Als Jumbo verplaatst, wordt de detailhandelsbestemming op het achterblijvende Jumbo-terrein verwijderd. Hierdoor wordt de komst van een derde supermarkt in Gilze geborgd. Op de achterblijvende locatie ligt transformatie naar woningbouw voor de hand. De grondeigenaar verkent in deze fase de mogelijkheden hiervoor.

Verplaatsing Emté

De Emté ligt aan de zuidelijke rand van het centrum van Gilze. Ten opzichte van Jumbo heeft Emté meer ruimtelijke samenhang met de omliggende winkels. Indien de Emté verplaatst naar de planlocatie zal een bronpunt en trekker aan de zuidelijke rand van het centrum verdwijnen. Dit kan een negatief effect hebben op de winkels rondom de Emté, die vooral functioneren op de aantrekkingskracht van Emté (de aanvullende dagelijkse winkels). Bovendien ontstaat er geen situatie waarbij de twee aanwezige supermarkten in Gilze meer geconcentreerd zijn.

Conclusie

De verplaatsing van Jumbo draagt op basis van het bovenstaande het meeste bij aan een versterking van het centrumgebied in Gilze. De relatief geïsoleerde ligging van Jumbo ten opzichte van het centrumaanbod zorgt voor beperkte synergiewerking. Een verplaatsing van Jumbo naar de boogde locatie zal de algehele aantrekkingskracht van het centrum versterken en heeft daarmee ook een positief effect op het gevestigde aanbod. De verplaatsing van Jumbo naar het centrum op de beoogde locatie creëert een 'halter-model' met twee strategisch gelegen supermarkten met bijbehorende parkeergelegen-

²⁰ Het bestemmingsplan waar de Jumbo onderdeel van uitmaakt is het bestemmingsplan 'Woongebieden Gilze', dus Jumbo is ook bestemmingsplanmatig niet gelegen in het centrumgebied.

²¹ Een bijkomend voordeel is dat voor zover nu bekend, ook de nevengelegen huishoudelijke artikelenzaak Novy zal verdwijnen op huidige locatie. Dit geldt tevens voor de bestemming.

heid als belangrijke trekkers. Het dagelijkse en niet-dagelijkse winkelaanbod daar tussenin kan vervolgens optimaal profiteren van deze nieuwe ruimtelijke structuur van het centrum. Daarnaast zal bij een verplaatsing en uitbreiding van Jumbo, Gilze de beschikking krijgen over twee grotere supermarkten in plaats van één relatief grote en één relatief kleine. Jumbo is ten opzichte van Emté momenteel erg klein. Als Emté nóg groter wordt, ontstaat een scheve verhouding tussen beide supermarkten wat het functioneren van Jumbo in gevaar kan brengen.

Effecten niet-dagelijkse sector Gilze

De berekening voor de niet-dagelijkse sector in Gilze geeft aan dat er theoretisch onvoldoende distributieve uitbreidingsruimte is voor extra winkelruimte in de niet-dagelijkse sector. Dit betekent, ook gezien de relatief forse leegstand in Gilze, dat het toevoegen van nieuwe niet-dagelijkse winkelmeters mogelijk effecten zou hebben op bestaand aanbod. In juridisch-planologische zin is er echter geen sprake van een toevoeging van detailhandel in de niet-dagelijkse sector (zie bijlage 4). Daarnaast zet de gemeente nadrukkelijk in op verplaatsing van bestaande aanbieders in Gilze.

Het winkelaanbod in de niet-dagelijks aanbod in Gilze is momenteel enigszins versnipperd aanwezig. Door in te zetten op verplaatsers wordt concentratie bereikt en ontstaat een compact centrumgebied. De achterblijvende detailhandelsbestemmingen worden door de gemeente actief verwijderd, waardoor geen onbenutte plancapaciteit in de detailhandel achterblijft. Hierdoor zal de winkelleegstand theoretisch ook niet toenemen. Een verplaatsing van één of meerdere winkel(s) in de niet-dagelijkse sector zal per saldo een positief effect hebben op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur. De effecten op de leegstand zijn niet onaanvaardbaar.

Effecten horeca

Omdat de kwantitatieve behoefte voor horeca moeilijk is aan te tonen, zijn de kwalitatieve argumenten in dit geval leidend. Een horecafunctie in het centrum van Gilze zal bijdragen aan de algehele aantrekkelijkheid van het centrum. Horeca verhoogt de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van het centrum en verhoogt de verblijfsfunctie. Dit is in het beleid benoemd als belangrijke opgave voor het centrum van Gilze. Realisatie van een horecagelegenheid in het centrumplan kan mogelijk leiden tot concurrentie met bestaande horecagelegenheden, maar zelfs als daardoor een bestaande zaak verdwijnt, dan blijft de consumentenverzorging gewaarborgd: er is immers ook een horecagelegenheid toegevoegd. De effecten op leegstand, de consumentenverzorging en structuur zijn in elk geval niet onaanvaardbaar. Tot slot moet benadrukt worden dat het huidige bestemmingsplan momenteel al horeca toestaat binnen het plangebied. Feitelijk is hierdoor sprake van saldering in juridisch-planologische zin.

Effecten woningbouw

Het toevoegen van woningen in het centrum van Gilze zorgt voor meer levendigheid. De functie-mix die ontstaat, verhoogt de leefbaarheid in het centrum. Per saldo heeft de toevoeging van wooneenheden daarmee een positief effect op het woon- en leefklimaat en het functioneren van het aanbod. Op korte termijn ontstaat een overschrijding van de woningbouwafspraken met de regiogemeenten en provincie. Op de langere termijn blijft de gemeente binnen de afspraken met de regio. De effecten van deze (op korte termijn) overschrijding zijn daardoor niet onaanvaardbaar. Binnen het programma is voldoende ruimte voor flexibiliteit om goed te kunnen aansluiten op de woonconsument.

Effecten maatschappelijke voorzieningen

De bestemming “maatschappelijke voorzieningen” wordt in het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd: *“Educatieve, (para)medische, sociale, levensbeschouwelijke, verzorgd wonen (waaronder aanleunwoningen en begeleid wonen) en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca (categorie 1 en 2) in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen, daaronder niet begrepen uitvaart gerelateerde activiteiten”.*

De realisatie van maatschappelijke voorzieningen in het plangebied hangt sterk samen met de ontwikkeling van de detailhandel en woningen. De ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen zet eveneens sterk in op concentratie van functies op een centraal en goed bereikbare plek in het centrum van Gilze. Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid in het centrum en het gemak voor de gebruiker.

Binnen de bestemming “maatschappelijke voorzieningen” is echter flexibiliteit opgenomen. Veel van de functies zijn vanwege de beperkte fysieke omvang van het bouwvlak ongeschikt (bijvoorbeeld kerk, moskee, school, etc.). In de praktijk zullen deze functies daardoor nooit gerealiseerd worden. Wel is het mogelijk dat er een kleinschalig buurthuis komt of een voorziening met betrekking tot openbare dienstverlening. Dergelijke functies kunnen worden beschouwd als een centrumfunctie, die resulteren in meer traffic in het centrum. Dit geeft reuring en loop in het centrum, waar de overige voorzieningen ook van zouden kunnen profiteren. Daarnaast wordt in de bestemming ook verzorgend wonen (waaronder aanleunwoningen en begeleid wonen) mogelijk gemaakt. Dergelijke woningtypen kunnen een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het woonaanbod in Gilze. Per saldo zal geen sprake zijn van onaanvaardbare effecten op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat.

3.9 Overwegingen

Vanuit een theoretisch ruimtelijk-functionele invalshoek moet gestreefd worden naar een compact centrum met twee supermarkten als trekkers aan de koppen en daar tussen zo veel mogelijk aaneengesloten winkel- en horecafuncties. Hierdoor ontstaat een haltermo-

del, waarbij de supermarkten, dienen als bronpunt voor het centrum en ondersteund worden door overige winkels, maatschappelijke- en commerciële voorzieningen. De compactheid van het centrum zorgt er voor dat er meer synergiewerking zal ontstaan tussen de verschillende functies. Ondernemers kunnen daardoor profiteren van elkaars nabijheid. Uitgangspunt van het planinitiatief is dat het bij de invulling vooral moet gaan om verplaatsers. Het centrumaanbod is nu sterk versnipperd en veel ruimte voor uitbreiding van het winkelaanbod is er niet. Voor ondernemers in Gilze biedt het planinitiatief kansen om te verplaatsen naar een betere locatie die centraler in het centrum ligt. Transformatie van de achter te blijven pand(en) naar met name wonen is een logische stap om de leegstand tegen te gaan. Het planinitiatief zal de aantrekkelijkheid van het centrum vergroten en de verblijfsfunctie versterken, zeker in combinatie met het te ontwikkelen plein met mogelijk een horecapunt en terras.

Bijlage 1: Begrippenlijst

BVO/WVO

- Bruto verkoop vloeroppervlak: zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.
- Winkelverkoop vloeroppervlak: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten

Detailhandel (als activiteit)

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

Dagelijkse artikelen

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

Bestedingspotentieel

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

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Vloerproductiviteit

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

Koopkrachtbinding

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

Koopkrachtafvloeiing

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

Koopkrachttoevloeiing

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

Bijlage 2: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

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

Enkele treden van de Ladder verdienen een nadere toelichting.

Actuele regionale behoefte

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

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

Aandacht voor leegstand

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

naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan. Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder.

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

Vernieuwing en marktruimte

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

- VzABRS 17 februari 2014 (201310222/2/R6, Herontwikkeling De Plu Heerlen)
De voorzitter accepteert hier dat nieuwe ontwikkelingen voor een kwaliteitsimpuls in de voorzieningenstructuur kunnen zorgen die (in het kader van de Ladder) een extra (eigen) behoefte genereert c.q. creëert. Hiertoe dient wel de bestaande leegstand inzichtelijk gemaakt en meegewogen te worden.

Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing woningen

In het 'Bestemmingsplan 'Centrumplan Gilze - parkdeel''²² van oktober 2014 is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de wooneenheden in Fase 1 van het centrumplan. Deze onderbouwing is conform art. 3.1.6. van het Bro. Omdat de bestemmingsplannen van Fase 1 en Fase 2 onderdeel zijn van hetzelfde project is de ruimtelijke onderbouwing van Fase 1 in principe ook van toepassing op Fase 2. De onderbouwing voor het centrumdeel, in navolging op die van het parkdeel, luidt als volgt:

Trede 1:

De planwijziging wordt ingegeven door de vraag naar nieuwe woningen in de kern Gilze alsmede een kwaliteitsverbetering van het centrumgebied.

Binnen het Centrumplan Gilze - Centrumdeel wordt een mix aan woningtypologieën gerealiseerd. Hierbij gaat tevens aandacht uit naar bereikbare/goedkope en betaalbare/middeldure huurwoningen en bereikbare/goedkope en betaalbare/middeldure koopwoningen. Deels in de grondgebonden en deels in de appartementen sfeer. Uit de gemeentelijke Woonvisie 2011-2021 blijkt dat hier momenteel behoefte aan is. Hoewel de vraag naar appartementen beperkter is kan worden gesteld dat er in onderhavig plangebied wordt ingespeeld op de marktkans van de locatie, zoals ook opgenomen in de woonvisie. Het realiseren van appartementen in het centrumgebied verdient de voorkeur boven realisatie van appartementen in de 'gewone woonstraten'. Voor realisatie van appartementen wordt dus vooral ingezet in het centrumgebied en met name het bestemmingsplan 'Centrumplan Gilze – Centrumdeel' en derhalve overwegend niet op locaties daarbuiten. Per saldo kan daarmee het referentieprogramma uit de woonvisie worden bewerkstelligd. Aan de actuele behoefte wordt dan ook voldaan.

De woonvisies van de deelnemende regiogemeenten Hart van Brabant zijn geanalyseerd en samengevoegd in het rapport 'Lokale woningbouwprogramma's, regionaal bezien', wat mede heeft geleid tot de kwantitatieve woningverdeling binnen de regio. Tevens is aan de hand van dit rapport een concurrentieanalyse gemaakt waarbij de plannen van aangrenzende gemeenten tegen het licht zijn gehouden en is aangegeven welke plannen elkaar 'gevangen' kunnen houden. Op dit moment wordt gewerkt aan een regionaal woningmarktonderzoek wat zal leiden tot een regionale woonagenda (een voorloper voor een regionale woonvisie). Voorgaande wordt als voldoende regionale afstemming aangemerkt.

Trede 2:

De nieuwbouw wordt beoogd binnen het bestaand stedelijk gebied. Door een herstructurering van de kern Gilze - de voormalige bedrijfspanden zijn inmiddels gesloopt - is ruimte gemaakt voor de benodigde nieuwe woningen. De locatie voor de nieuwbouw voldoet aan de eisen die het Bro voorschrijft.

²² Gemeente Gilze en Rijen.

Trede 3:

In trede 3 dient te worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in de behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Hoewel het plan is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied kan, gelet op de bestaande infrastructuur, de beoogde wegenstructuur en het beoogde programma binnen het plangebied, gesteld worden dat de locatie passend ontsloten is en wordt.

Relevantie voor het plangebied

Op basis van bovenstaande onderbouwing kan worden gesteld dat de voorgenomen bestemmingswijziging passend is binnen artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bijlage 4: Saldering ‘oude’ en ‘nieuwe’ detailhandelsmeters

Navolgend is door middel van saldering aangegeven waarom er per saldo nauwelijks sprake is van een toevoeging van nieuwe detailhandel in de kern Gilze. In de saldering is uitsluitend rekening gehouden met de detailhandel. De overige voorzieningen zijn niet onderzocht.

In het vigerende bestemmingsplan ‘Kern Gilze’ uit 2001 zijn onder de bestemming ‘Centrumgebied’ onder andere detailhandel, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en woningen mogelijk. In totaal is voor het plangebied op basis van de regels, maximale bebouwingspercentages en het bouwvlak momenteel maximaal 1.196 m² bvo detailhandel mogelijk binnen het bestemmingsplan ‘Kern Gilze’.

De supermarkt, in de nieuwe situatie, betreft een verplaatser. De vigerende bestemming op de achterblijvende supermarktlocatie zal worden wegbestemd. Dit betekent dat ca. 950 m² bvo detailhandel uit de markt wordt genomen. Daarnaast verdwijnt, als gevolg van het centrumplan, ook de winkel Novy (nabij Jumbo, indien Jumbo verplaatst, 250 m² bvo). De detailhandelsbestemming op deze locatie wordt eveneens opgeheven. Dit betekent dat 950 + 250 m² bvo concreet uit de markt wordt gehaald.

Op de locatie met de centrumfuncties (C-1 en C-2) wordt in het bestemmingsplan ‘Centrumplan Gilze – Centrumdeel’ in totaal 2.750 m² bvo detailhandel mogelijk gemaakt (waarvan 1.700 m² bvo supermarkt en 1.050 m² bvo overige detailhandel). Per saldo betekent dit dat het planinitiatief in juridisch-planologische zin slechts 354 m² bvo nieuwe detailhandel in de markt zet. De beperkte juridisch-planologische toename van detailhandel heeft volledig betrekking op de supermarkt. Per saldo is voor overige detailhandel sprake van een afname van het aantal detailhandelsmeters. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er in juridisch-planologische zin nauwelijks sprake is van toevoeging van nieuwe detailhandel. In de navolgende tabel is de saldering weergegeven.

Figuur 1.1: Saldering bestaande versus nieuwe bestemmingsplanmatige capaciteit

	Bestaande situatie (m ² bvo)	Nieuwe situatie (m ² bvo)	Saldo (m ² bvo)
Supermarkt	950	1.700	+750
Overige detailhandel (vigerende planologische situatie)	1.196	1.050	-146
Novy	250	-	-250
Totaal	2.396	2.750	+354

