

Hoeksche Waard, detailhandelsvisie

Gemeente Hoeksche Waard

Vastgesteld op 21 september 2021



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Uitgangssituatie en evaluatie	5
2.1 Trends en ontwikkelingen	5
2.2 Beleidskader	6
2.3 Marktanalyse	9
2.4 Conclusie evaluatie	11
3. Visie op detailhandel	12
3.1 Centrale visie op winkelstructuur	12
3.2 Visie op boodschappen	13
3.3 Visie op recreatief winkelaanbod	14
3.4 Visie op PDV (buiten de centra)	14
3.5 Maatwerk, bijzondere initiatieven, ondergeschikte detailhandel en nevenassortimenten	15
3.6 Visie op overige detailhandel	16
4. Uitvoering op de visie	18
4.1 Uitvoeringscyclus	18
4.2 Juridische verankering van het beleid	18
4.3 Juridische-planologische uitvoering	19
Bijlage 1 Beschrijving en ontwikkelingsperspectief per winkelgebied	20
Bijlage 2 Mogelijkheden om eigenaren te betrekken	21

1. Inleiding

Aanleiding

De Hoeksche Waard is een eiland in de Zuid-Hollandse delta, met een uniek polderlandschap en pittoreske dorpen. Om die dorpen vitaal te houden hecht de gemeente veel waarde aan het in stand houden en waar mogelijk versterken van de detailhandel. Dit is ook een ambitie in de overkoepelende Omgevingsvisie van Hoeksche Waard en is de centrale ambitie van de huidige detailhandelsvisie uit 2017, die destijds is opgesteld voor de 5 voormalige gemeenten. Sinds begin 2019 zijn de gemeenten gefuseerd tot de nieuwe gemeente Hoeksche Waard. De nieuwe gemeenteraad heeft besloten de huidige visie eerst te actualiseren, voor deze opnieuw en voor de hele gemeente vast te stellen. BRO is gevraagd dit stuk op te stellen.

Status detailhandelsvisie binnen Omgevingsvisie

Het doel van de detailhandelsvisie is de juiste winkel op de juiste plek, voor behoud van de leefbaarheid en een vitale centra. Het stuk dient als toetsingskader bij initiatieven en is de onderlegger voor nieuwe bestemmingsplannen. De detailhandelsvisie staat niet op zichzelf, maar is als thematische uitwerking van de Omgevingsvisie nauw met dit overkoepelende beleidsstuk verbonden. Om deze reden is in de voorliggende visie op verschillende plaatsen de relatie met de Omgevingsvisie gelegd. In de Omgevingsvisie is een uitnodiging gedaan aan de samenleving om bij te dragen aan de Hoeksche Waard. Het accent is gelegd op wat de Hoeksche Waard wil; niet op wat niet mag. Of in Omgevingswet termen: 'Ja mits', in plaats van 'Nee, tenzij'. In de detailhandels visie is deze lijn doorgezet. Er is meer in kansen gedacht. Beperkingen zijn enkel opgenomen, daar waar noodzakelijk (zie ook tekstkader Dienstenrichtlijn). Het stuk sorteert voor op de kaders van de Omgevingswet. Voorliggende visie op detailhandel wordt onder de nieuwe Omgevingswet opgevat als thematisch programma binnen de Omgevingsvisie. De inzet van gemeente Hoeksche Waard is om nieuw beleid zoveel mogelijk

als programma's te integreren in de Omgevingsvisie, om minder sectoraal beleid op te stellen. Aangezien de Omgevingswet nog niet van kracht is, wordt voorliggende visie echter wel als een zelfstandige beleidsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. De detailhandelsvisie sluit qua inhoud (als programma) aan op de Omgevingsvisie.

Accenten

De gemeente Hoeksche Waard heeft de volgende accenten aangestipt voor de visie:

- De synchronisatie van geldende visies en andere beleidsdocumenten.
- De gemeentelijke visie op detailhandel in de kleine kernen en vooral de boodschappenwinkels.
- De betrokkenheid van vastgoedeigenaren nadrukkelijker vorm te geven.
- Nevenfuncties bij agrarische bedrijvigheid.
- De visie is afgestemd met de Detailhandelsraad.

Nut en noodzaak nieuwe visie in coronatijd

Het lijkt misschien vreemd om in coronatijd een nieuwe detailhandelsvisie vast te stellen. De ondernemers en de voorzieningencentra worden hard geraakt door de lockdowns en de verwachte economische recessie. De exacte (economische) impact van het virus is nog niet te overzien. Dit hangt o.a. samen met de duur en zwaarte van de beperkende maatregelen en de omvang van de steunpakketten van de Rijksoverheid. Duidelijk is helaas dat de coronacrisis tot bedrijfsbeëindigingen en faillissementen leidt. Daarnaast versnelt corona bestaande trends, zoals online winkelen, wat de centra verder onder druk zet.

In de voorgaande visie uit 2017 zijn in brede samenspraak de ambities, visie en uitvoeringsstrategie afgestemd. Doel van de visie was het op peil houden van de consumentenverzorging, de winkelstructuur en de leefbaarheid in de kernen. Het vasthouden en borgen van deze ingezette koers is juist nu essentieel, om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en vol in te zetten op de centra. Ook gezien de Dienstenrichtlijn

(zie tekstkader). Dit wordt bereikt door een heldere en evenwichtige detailhandelsstructuur, waarbij elk winkelgebied een eigen profiel heeft binnen de hoofdstructuur.

De geactualiseerde visie geeft hieraan op strategisch niveau invulling en hangt samen met het Uitvoeringskader Detailhandel. Waarin per centrum concrete acties/projecten zijn benoemd die worden opgepakt door de nieuwe organisatiestructuur. Het doel van de projecten is om de centra vitaal en aantrekkelijk te houden en richten zich op: promotie, aankleding en leegstandsbestrijding etc. Daarmee is er een essentiële wisselwerking tussen de strategische borging van de winkelstructuur in voorliggende geactualiseerde visie en de concrete uitwerking in projecten in het Uitvoeringskader. Daarnaast is extra zorgvuldigheid nodig t.a.v. planontwikkelingen aangezien effecten in deze onzekere tijd groter zijn. Tegelijkertijd moet er ruimte zijn voor goed ondernemerschap binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening.

Europese Dienstenrichtlijn

Naast het Coronavirus is ook de jurisprudentie van de Europese Dienstenrichtlijn relevant voor de nieuwe detailhandelsvisie. Eenvoudig uitgelegd stelt deze richtlijn namelijk dat detailhandel zich (wat moet worden beschouwd als dienst) vrij recht moet hebben om zich te kunnen vestigen, zonder beperkingen. Dit betekent dat de gemeente Hoeksche Waard nog steeds beperkingen kan opleggen voor detailhandelsvestigingen, mits deze zijn onderbouwd aan de eisen van de Dienstenrichtlijn (zie par. 4.2 voor toelichting). Reguliere detailhandel is bijvoorbeeld enkel in de centra toegestaan en niet daarbuiten t.b.v. de vitaliteit van dorpen. In voorliggende visie is met deze richtlijn rekening gehouden.

Leeswijzer

Globaal zijn bij een visie de volgende stappen relevant en de voorliggende visie volgt deze opzet:

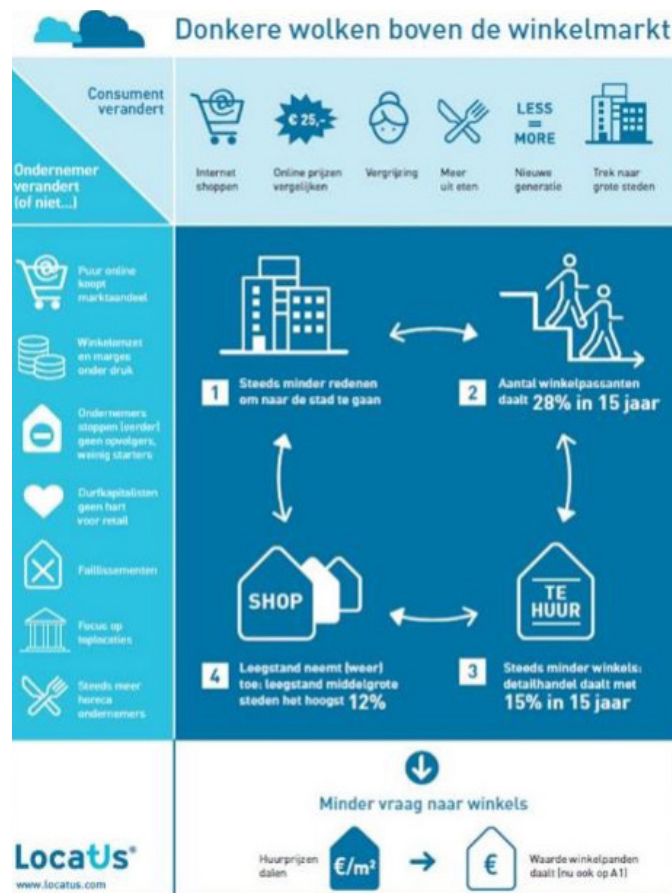
- Waar staan we nu? In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de uitgangssituatie. Aan de hand van de actuele trends, ontwikkelingen, beleidskaders en de vraag- en aanbodsituatie, wordt geëvalueerd in hoeverre de beleidslijnen uit 2017 nog actueel zijn.
- Waar gaan en waar willen we naartoe? In hoofdstuk 3 staat de visie op detailhandel en deze is net als in 2017 uitgesplitst naar thema (bijv. boodschappen) en gebied (dorpskernen).
- Hoe gaan we dat bereiken? Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de uitvoeringskaders en juridisch planologische borging. In de visie is o.a. rekening gehouden met de Dienstenrichtlijn, de Nieuwe Omgevingswet en het Uitvoeringskader detailhandel.

2. Uitgangssituatie en evaluatie

2.1 Trends en ontwikkelingen

- Anno 2020 is er minder behoefte aan fysieke winkelmeters, o.a. door veranderd consumentengedrag (online besteding). Corona versnelt dit. De consument is steeds beter geïnformeerd, heeft minder tijd en is kieskeurig welke winkelcentra, voor welk bezoekdoel wordt bezocht (zie verderop).
- De consument hecht waarde aan gemak, service en beleving bij het winkelen en kiest tegelijkertijd vaker voor online. De winkelsector in zijn geheel krijgt meer concurrentie van mondiale online spelers zoals Amazon, Alibaba en Google. Dit vraagt continu om vernieuwing. Te meer, omdat de jongere generaties alles online doen. Deze ontwikkelingen hebben impact op de winkelgebieden van de Hoeksche Waard.
- Over het algemeen worden ruimere openingstijden door ondernemers gewaardeerd, maar is ook mede afhankelijk van branche, locatie en omgeving.
- Er bestaan grote verschillen in ontwikkelperspectief binnen detailhandel en dit is afhankelijk per type winkel en type winkelgebied:

- De sector boodschappen (supermarkten) groeien nog steeds sterk en het perspectief van moderne boodschappencentra is vaak goed.
- In de recreatieve winkelsector (mode en luxe) en de recreatieve winkelgebieden zet de krimp door. Denk aan centrum Oud-Beijerland (zie ook figuur 1).
- In de doelgericht bezochte branches (wonen/dhz/tuin) zagen we tot de coronacrisis een stijgende lijn in de omzet. Denk aan de invulling van leegstand op De Bosschen.



Figuur 1 - Relevante ontwikkelingen in winkelland (Locatus 2019)

Boodschappen doen; dorpscentra

- Supermarkten blijven groeien in omvang. Een grotere maatvoering is soms nodig om op termijn toekomstbestendig te blijven. Ook in de gemeente Hoeksche Waard zien we deze trend. Bovendien zijn goede parkeermogelijkheden en bereikbaarheid, randvoorwaarden voor een moderne supermarkt.
- In kleinere dorpscentra wordt de boodschappenfunctie relevanter en neemt het recreatieve winkelaanbod (voor zover aanwezig) af. Supermarkten zijn door hun omvang en breedte van het assortiment veruit de belangrijkste

publiekstrekker. Ze zijn daardoor op zichzelf al een belangrijke ontmoetingsplek voor inwoners. Andere foodspecialzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van de supermarkt(en). Er worden steeds meer voorzieningen (detailhandel, horeca, diensten en wonen) geclusterd om de aantrekkelijkheid van de centra op peil te houden.

- Winkelcentra verkleuren naar zogeheten 'dorpshubs' met andere publieksfuncties, zoals zorg, ambachten, diensten, maatschappelijk, etc.
- De populariteit van online boodschappen groeit. Ook in Hoeksche waard groeit het online aandeel. De toonbankbestedingen groeien echter eveneens. Het overgrote deel van de boodschappen wordt nog altijd in de winkel aangeschaft ca. 97% in 2020.
- Waar in 2017 landelijk nog sterk sprake was van een opkomst van afhaalpunten (voor de boodschappen) is dit anno 2020 nauwelijks meer aan de orde. Dit is voor consumenten een te grote drempel. Thuisbezorgen is mede door de komst van Picnic de norm voor online boodschappen.

Recreatief winkelen

- Enkel het centrum van Oud-Beijerland heeft een wezenlijke functie voor recreatief winkelen. De andere kernen zijn een maat kleiner met een kleiner recreatief winkelaanbod. In algemene zin hebben centra zoals Oud-Beijerland, van oudsher veel winkels in relatie tot hun verzorgingsfunctie maar missen soms kritische massa die juist de grotere steden aantrekkelijk maken voor aankoop van niet-dagelijkse artikelen.
- Het veranderende consumentengedrag heeft grote invloed op recreatieve winkelcentra (krimp).
- Gemak, efficiëntie en comfort worden belangrijker voor deze centra. Het totaalpakket aan voorzieningen moet op orde zijn. Denk aan dienstverlening, zorg, wonen en vooral horeca.

Doelgericht winkelen; PDV

- De term 'PDV' staat voor Perifere Detailhandelsvestigingen en komt uit het voormalige Rijksbeleid. Dit waren winkels die zich vanwege de volumineuze aard van de artikelen, zoals in bouwmarkten en tuincentra, perifeer (buiten de winkelcentra) mochten vestigen. Inmiddels zijn de gemeenten zelf verantwoordelijk voor keuzes.
- Sommige zijn als 'woonboulevard' ontwikkeld en vormen een stedenbouwkundig geheel, zoals woonboulevard de Bosschen. Andere locaties zijn in feite gemengde bedrijventerreinen waar zich perifere detailhandel heeft gevestigd. Denk bijvoorbeeld aan detailhandel in auto's.
- Deze clusters verschillen sterk qua perspectief en dit hangt samen met het verzorgingsgebied. Vaak is voor kleinere lokaal en beperkt regionaal verzorgende clusters nog perspectief.

2.2 Beleidskaders

Omgevingsvisie en verordening Zuid-Holland

De provincie heeft uitgebreide regelgeving t.a.v. detailhandel. De algemene lijn is terughoudend omgaan met nieuwe winkelmeters en inzetten op het concentreren en clusteren van detailhandel in de centra van steden, dorpen en wijken. Uitzondering hierop zijn goederen van een aard en omvang die fysiek niet in te passen zijn in de centra. Dit provinciale beleid is erop gericht om de detailhandelsstructuur zoveel mogelijk kwalitatief te versterken en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. De provincie hanteert een driedeling, te versterken te optimaliseren en overige centra:

- Het centrum van Oud-Beijerland behoort als enige centrum van de Hoeksche Waard tot de te optimaliseren centra. Hiervoor geldt dat bij voorkeur niet wordt uitgebreid met nieuwe winkelmeters en de winkels zich primair richten op de eigen bewoners. Soms kan intensivering op een plek aan de orde zijn, gevolgd door sanering of transformatie elders. Een belangrijke opgave ligt in het terugdringen van winkelleegstand, o.a. door transformatie naar andere functies.

- De andere boodschappencentra in de gemeente Hoeksche Waard behoren tot de categorie 'overig'. De overige centra vervullen een lokale boodschappenfunctie en zijn van meerwaarde voor de leefbaarheid van de kleine kernen.
- Het provinciaal beleid t.a.v. supermarkten en perifere detailhandel zijn overgenomen in par 3.2 van voorliggende visie.

Programma Ruimte Zuid-Holland

Dit programma bevat een nadere invulling en operationalisering van de Omgevingsvisie. In het programma is een tabel opgenomen die de indicatieve ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel in beeld brengt. De Hoeksche Waard kent net als vele andere regio's, over de hele linie gezien, een negatieve uitbreidingsruimte voor detailhandel. Regionale samenwerking en goede afstemming in programmering is essentieel voor vitale centra.

Discussienota detailhandel Zuid-Holland (2017)

Er ontstaat een steeds groter onderscheid tussen kansrijke en minder kansrijke winkelgebieden. De boodschappencentra functioneren in algemene zin goed, maar vooral de middelgrote (recreatieve) centra hebben het moeilijk. Er is een modelberekening opgesteld waaruit blijkt dat er is sprake van overaanbod aan detailhandel in zowel provincie als Hoeksche Waard.

Omgevingsvisie Hoeksche Waard (2019)

De Omgevingsvisie biedt handvatten en inspiratie aan iedereen die een bijdrage wil leveren aan de Hoeksche Waard. Dat noemen we 'Waardmaken' en dit is een nieuwe manier van ontwikkelen. Er zijn vijf maatschappelijke opgaven geformuleerd, de zogenoemde 'Hoeksche Werken':

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig.
- Vitaal economisch klimaat.
- Bereikbaar, nabij en toegankelijk.
- Duurzame, innovatieve landbouw.
- Vitale dorpen en actieve samenleving.

Om de omgevingskwaliteit van de Hoeksche Waard ook voor de toekomst te borgen, geeft de Omgevingsvisie de belangrijkste 'Hoeksche Waarden' aan. De Hoeksche Waard is ingedeeld in de volgende deelgebieden, elk met eigen Hoeksche Waarden die verder ontwikkeld worden:

- Natuurlijk! Verbonden (o.a. versterken recreatief netwerk, cultuurhistorisch landschap, innovatieve landbouw etc.).
- Oudste Landen (versterking beleefbaar maken gebied).
- Hoeksche Delta (versterken watergerichte recreatie en natuurattracties).
- Binnenpret (versterken dag- en verblijfsrecreatie betekenis).
- Dorpse Trots (versterken vitaliteit en leefbaarheid dorpen).

In de Omgevingsvisie is de ambitie dat voorgaande Werken en Waarden en de initiatiefnemers met hun omgeving centraal staan. Gemeente heeft een uitnodigende, faciliterende en 'regelgevingsluwe' rol. De relatie tussen de detailhandelsvisie en de Hoeksche Werken en Waarden, is dynamisch en afhankelijk per deelgebied en thema. Zo heeft de detailhandelsvisie bijvoorbeeld betrekking op het Hoeksche Werk 'Vitaal economisch klimaat', maar ook over het Hoeksche Werk 'Vitale dorpen en een actieve samenleving'. Initiatiefnemers moeten aangeven hoe hun plan invulling geeft aan de Hoeksche Werken en Waarden, die hierdoor gelijker tijd lokaal invulling krijgen. Deze wisselwerking (tussen plannen en ambities) vergt met name in de voorbereiding van het plan, lokaal maatwerk en afstemming. Zie ook figuur 2 waarin dit is uitgewerkt.

Gelet op het voorgaande zijn in voorliggende detailhandelsvisie enkel de ruimtelijk relevante kaders en regelingen opgenomen, die vanuit een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn (regelgevingsluw, conform Omgevingsvisie en Dienstenrichtlijn). Binnen deze noodzakelijke kaders krijgt de markt ruimte om de Werken en Waarden verder vorm te geven volgens het stappenplan uit figuur 2 (zie ook hoofdstuk 3).

Detailhandelsvisie (voormalige) regio Hoeksche Waard (2017)

Het op peil houden van de consumentenverzorging en de leefbaarheid in de kernen staat centraal. Door een heldere en evenwichtige detailhandelsstructuur, waarbij elk winkelgebied op basis van haar profiel een eigen functie binnen de hoofdstructuur heeft. Onderliggende beleidsambities/uitgangspunten zijn:

- ruimte voor ondernemerschap en vernieuwing;
- streven naar concentratie winkelaanbod;
- streven naar compacte winkelgebieden;
- voorkomen toename verspreide bewinkeling;
- terugdringen winkelleegstand;
- samenwerking bevorderen.

Uitvoeringskader detailhandel 2020

- Met het Uitvoeringskader wordt ingezet op het versterken en behouden van de aantrekkelijkheid en de verzorgende functie van de winkelgebieden in de Hoeksche Waard. De detailhandel is een belangrijk onderdeel om de verschillende kernen, groot en klein, leefbaar te houden, voor nu en in de toekomst. Het Uitvoeringskader geeft invulling om de ambitie uit de visie te realiseren.
- De Detailhandelsvisie, Centrumvisie Oud-Beijerland, de Kom-In-Actie-Trajecten zijn de basis voor de samenstelling van een projectprogramma per centrumgebied en het opstellen van een gemeentelijk programma. Het programma richt zicht op verschillende thema's en tijdspanne (korte, middellange en lange termijn).

Detailhandelsraad en uitvoeringsorganisatie

Sinds mei 2020 fungeert de Detailhandelsraad als officiële adviesraad op het gebied van detailhandel en overige ontwikkelingen in winkelgebieden. De adviesraad wordt ingevuld door de Stichting Detailhandelsraad Hoeksche Waard. Dit is een onafhankelijk adviesorgaan dat de gemeenteraad, het college van B&W en de ambtelijke organisatie op het gebied van detailhandel en centrumgebieden gevraagd en ongevraagd kan adviseren. De Detailhandelsraad brengt o.a. een oordeel uit over (ruimtelijke) detailhandels- en centrumontwikkelingen, die niet passen in bestaande regelgeving. Gelijktijdig is opdracht gegeven voor de oprichting van een Hoeksche Waard-brede uitvoeringsorganisatie. Deze wordt aangestuurd door de Stichting Detailhandelsraad Hoeksche Waard en ondersteunt de verschillende winkelgebieden, de overige detailhandel en de Detailhandelsraad.



Figuur 2 - Stappenplan planinitiatieven uit de Omgevingsvisie

De uitvoeringsorganisatie geeft onder andere invulling van de beschikbare projectgelden vanuit de gemeente (zie figuur 3). Samenwerking vindt op 3 niveaus plaats:

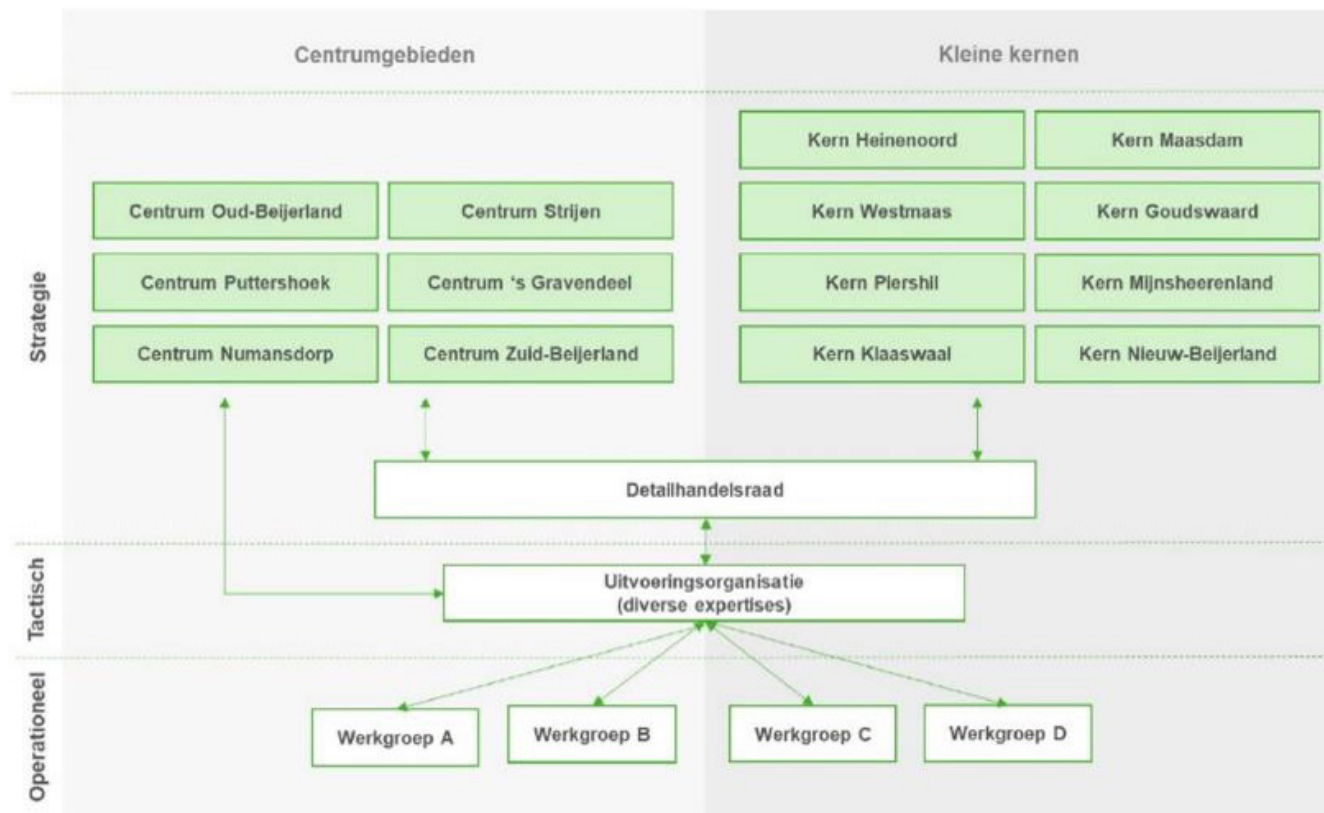
- Op strategisch niveau worden besluiten genomen over de thema's en projecten waar de gebieden gezamenlijk in willen investeren.
- Op tactisch niveau vertaalt de uitvoeringsorganisatie de besluiten van de Detailhandelsraad naar concrete projectplannen en coördineert de uitvoering.
- Op operationeel niveau vindt de uitvoering plaats via de werkgroepen samen met de ondernemers.

De Detailhandelsraad is vooraf gevraagd om uitgangspunten mee te geven voor voorliggende conceptvisie. De bespreking van dit concept met de Detailhandelsraad is onderdeel van het afstemmingsproces.

Centrumvisie en actieplan Oud-Beijerland (2017)

De ambitie is dat het centrum van Oud-Beijerland koploper is in de regio. Het centrum vormt het economische, culturele en sociale hart van Oud-Beijerland en de Hoeksche Waard. Een ontmoetingsplaats in een aantrekkelijk decor geschikt voor recreatief winkelen als het doen van boodschappen. Een aantrekkelijk en compact gebied om te verblijven, winkelen, werken en wonen. Om de ambitie waar te maken is een aantal ontwikkelkansen neergezet. Er wordt o.a. ingezet op versterking van de ruimtelijk functionele structuur, een compacter centrum, behoud van trekkers, versterken woonfunctie en intensiveren van de samenwerking. Het actieplan van de centrumvisie vormt mede de input voor het voorgaand beschreven Uitvoeringskader Detailhandel.

Er zijn nog andere beleidsstukken en centrumplannen voor de andere kernen, maar deze zijn niet expliciet benoemd.



Figuur 3 - Detailhandelsraad en uitvoeringsorganisatie

2.3 Marktanalyse

Winkelaanbod

Tabel 1 geeft inzicht in de winkelsectoren 2017 (voorgaande visie) en de actualiteit. Over de hele linie krimpt het winkelaanbod aanzienlijk in aantal zaken als totale omvang. Dit geldt met name voor de recreatieve branches. In de boodschappensector kromp het aantal zaken en bleef de omvang vrijwel constant. Tabel 2 geeft de ontwikkeling weer van het aantal voorzieningen in de centra. Ook hieruit blijkt hetzelfde beeld van krimp. In de centra neemt het aantal horecazaken en dienstverleners wel toe en nam de leegstand af (niet in tabel opgenomen). Naast winkels vormen ook warenmarkten en standplaatsen een relevant onderdeel van de structuur, met name in de kleinste kernen. Markten kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de dorpen en moeten zoveel mogelijk aanvullend zijn op de winkels. Zie ook par. 3.6 van voorliggende visie. Hoeksche Waard kent een aantal weekmarkten in verschillende dorpen. De samenstelling en het perspectief is doorgaans wisselend.

Demografie

Uit de actuele bevolkingsprognoses blijkt dat richting 2030 het aantal inwoners nog zal groeien met ca. 2%. De woningbouwprogrammering wordt jaarlijks geactualiseerd en aan de provincie voor instemming voorgelegd. In de versie 2020 (vaststelling college december 2020), waar de provincie begin april 2021 mee heeft ingestemd, is rekening gehouden met de verruiming (892 woningen). De woningbouwopgave bedraagt 3.210 woningen (incl. extra woningbouwopgave) tot 2030. Voor 2030 streeft gemeente naar een woonvoorraad tussen de 40.725 en 41.715 woningen. Er is op basis van de huidige prognoses in de toekomst iets meer consumentendraagvlak voor (dagelijkse) voorzieningen, mede afhankelijk van waar de woningen komen.

Sector	Winkelgroep	2017		2020		Verschil %	
		Aantal	Omvang	Aantal	Omvang	Aantal	Omvang
Boodschappen	Dagelijks	132	31.546	124	31.529	-6.1	-0.1
Recreatief	Mode & Luxe	119	29.307	104	27.741	-12.6	-5.3
	Vrije Tijd	28	5.160	25	5.380	-10.7	+4.3
Doelgericht	In of om huis	119	79.153	112	66.265	-5.9	-16.3
	Detailhandel overig	17	2.406	18	2.597	+5.9	+7.9
Totaal		415	147.572	383	133.512	-7.7	-9.5

Tabel 1 - Ontwikkeling winkelaanbod in gemeente Hoeksche Waard 2017-2020 in aantal winkels en omvang in m² wvo

Winkelgebied	2017		2020		Verschil abs	
	Aantal	Omvang	Aantal	Omvang	Aantal	Omvang
Beijerse Hof	8	2.235	8	2.145	0	-90
Centrum Heinenoord	6	2.649	7	2.897	1	248
Centrum Klaaswaal	8	1.548	6	1.761	-2	213
Centrum Mijnsheerenland	6	1.231	5	1.125	-1	-106
Centrum Nieuw-Beijerland	5	795	5	1.015	0	220
Centrum Numansdorp	41	6.861	39	7.038	-2	177
Centrum Oud-Beijerland	132	24.101	117	21.630	-15	-2.471
Centrum Puttershoek	23	6.571	23	5.171	0	-1.400
Centrum 's-Gravendeel	21	10.375	23	11.387	2	1.012
Centrum Strijen	39	7.328	37	7.083	-2	-245
Centrum Zuid-Beijerland	12	4.550	8	4.380	-4	-170
Koninginneplein	5	1.786	3	1.755	-2	-31
Woonboulevard De Bosschen	6	8.196	9	9.424	3	1.228
Totaal	312	78.226	290	76.811	-22	-1.415

Tabel 2 - Ontwikkeling winkelaanbod in winkelgebieden (Locatus) gemeente Hoeksche Waard 2017-2020 in aantal winkels en omvang in m² wvo

Actuele planinitiatieven en plancapaciteit

De gemeente besteedt de komende 4 jaar 1,2 miljoen aan winkelcentra. O.a. aan het compact maken van de 6 grotere winkelgebieden in 's-Gravendeel, Zuid-Beijerland, Strijen, Oud-Beijerland, Numansdorp en Puttershoek. Verder is het volgende noemenswaardig:

- Konijnendijk Mode: breidt het modecentrum mogelijk uit met 1.500 m². Naast winkelruimte is er ruimte voorzien voor horeca, kantoren en een extra parkeerterrein.
- Verder is er voor zover bij BRO bekend geen relevante plancapaciteit.

Ontwikkelingen van supermarkten

Per saldo is er tussen 2017 en 2020 één supermarkt minder maar nam het totale metrage iets toe.

Noemenswaardige ontwikkelingen van de afgelopen jaren zijn:

- Transformatie Agrimarkt naar Lidl in Oud-Beijerland. De gevestigde Lidl-supermarkt is gesloten.
- Verplaatsing en vernieuwing Aldi Oud-Beijerland.
- Verder is een aantal supermarkten qua winkelvloer opgeschaald.

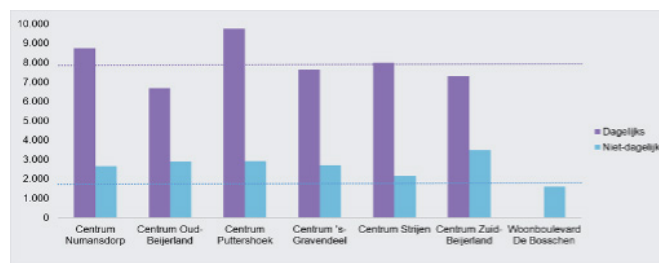
Koopstromen

- De koopkrachtbinding is het percentage in hoeverre inwoners van een gemeente gebonden zijn aan het winkelaanbod in de eigen gemeente.
- We zien tussen 2016 en 2018 zowel voor de dagelijkse artikelen (boodschappen) als de niet-dagelijkse artikelen (recreatief en doelgericht) een daling van de koopkrachtbinding. Dit is een indicatie dat er verhoudingsgewijs minder wordt uitgegeven in de centra.
- Wel is de binding in Numansdorp voor de boodschappen gestegen.
- Centrum Oud-Beijerland kent de grootste krimp van het niet-dagelijkse (recreatieve) winkelaanbod.
- Woonboulevard de Bosschen zag een groei van de binding.

Economisch functioneren

- Door voorgaande vraag- en aanbodgegevens modelmatig met elkaar te verrekenen, wordt het economisch functioneren van de centra bepaald (zie figuur 4) voor de dagelijkse sector (boodschappen en de niet-dagelijkse sector (recreatief en doelgericht).
- Dagelijks: de centra functioneren ongeveer rond het landelijk gemiddelde. Centrum Puttershoek functioneert erboven, centrum Oud-Beijerland daaronder.
- Niet-dagelijks: de centra functioneren globaal rond het gemiddelde. Waarbij de nuance is dat de sector niet-dagelijks lastiger te ramen is dan de dagelijkse sector. De uitkomsten zijn dan ook indicatief (zie volgend kader).

De Detailhandelsraad heeft vooraf gevraagd om een marktbenadering per kern om plannen te toetsen. Deze globale berekeningen zijn hiervoor echter veelal niet geschikt. Het betreft een momentopname en ook zorgt de coronacrisis voor onzekerheid. Voorliggende visie biedt echter wel voldoende handvatten om een plan te toetsen. Er zijn regels opgesteld per type detailhandel en type winkelgebied. Daarnaast vergen planinitiatieven in kleinere kernen veelal een maatwerkafweging. Indien relevant kan alsnog een marktberkening worden gevraagd.



Figuur 4 - Economisch functioneren van de voornaamste winkelgebieden in de Hoeksche Waard en landelijk gemiddelde (stippellijn)

Kwaliteit boven kwantiteit

Voorgaande modelmatige berekening is gebaseerd op meerdere aannames. De uitkomsten moeten als indicatie worden gezien. Zeker bij kleine kernen zijn de koopstromen bijvoorbeeld gevoelig voor uitschieters. Daarnaast kunnen de uitkomsten een vertekend beeld geven. De sector niet-dagelijks functioneert in de Hoeksche Waard gemiddeld boven het landelijk gemiddeld. Een verklaring hiervoor kan echter het verdwijnen van winkels zijn, waardoor in theorie, de besteding over een kleiner aantal winkelmeters wordt verdeeld en dus per saldo hoger uitkomt.

2.4 Conclusie evaluatie

In de voorgaande visie was de verwachting dat het winkelaanbod verder zou krimpen. De perspectieven voor de detailhandel waren toen matig tot redelijk. Anno 2020 is de coronacrisis een extra noodzaak om de ingeslagen koers door te zetten (hoofdstuk 3). In de voorgaande visie zijn concrete doelstellingen opgenomen, t.b.v. monitoring. Figuur 5 geeft aan dat het merendeel hiervan (op papier) gehaald is. Dit betreft echter een cijfermatige werkelijkheid en momentopname. Door corona is continue monitoring en afstemming met de winkelgebieden en Detailhandelsraad nodig om in te zetten op het behoud van de leefbaarheid in de centra. Dit gebeurt in doorlopende samenwerking tussen gemeente Hoeksche Waard, de Detailhandelsraad, de uitvoeringsorganisatie en de ondernemers.

- De koopkrachtbinding aan de winkels bevindt zich in zowel de dagelijkse als in de niet-dagelijkse artikelensector minimaal op hetzelfde niveau als in 2016 (KSO Randstad).
Niet gehaald. Over de hele linie zijn de koopstromen wat gedaald, door online-besteding.
- Het totale aantal winkels en de winkelruimte (m² wvo) in de 6 grootste winkelgebieden is minimaal op het huidige niveau gebleven.
Niet gehaald. Over de hele linie is het winkelaanbod in aantal winkels en m² wvo gedaald.
- Het aantal winkelvestigingen op verspreide locaties is niet toegenomen ten opzichte van de huidige situatie.
Gehaald.
- Het aantal leegstaande winkelpanden is afgenomen, evenals het percentage leegstaande panden en het percentage van de verkoopruimte (gemeten volgens de Locatus-methode).
Gehaald. Zowel aantal leegstaande panden als de omvang is gedaald in de centra en daarmee ook de percentages.
- De kleine kernen waar nu nog een (dorps)supermarkt aanwezig is, beschikken nog steeds over een (dorps)supermarkt.
Gehaald. In geen van deze dorpen is een supermarkt verdwenen.
- De gemeenten hebben hun onderlinge samenwerking en de samenwerking met de andere betrokken partijen op het gebied van detailhandelsontwikkelingen aantoonbaar geconcretiseerd en geformaliseerd (bijvoorbeeld in onderlinge afspraken en gezamenlijk opgepakte activiteiten).
Gehaald. Mede door de fusie tot één gemeente en de gezamenlijke inspanning om tot de nieuwe voorliggende detailhandelsvisie te komen.
- Voor de centrale winkelgebieden in de 5 grootste kernen is een concreet actie- en maatregelenplan opgesteld en met de uitvoering daarvan is gestart.
Gehaald. Het Uitvoeringskader is vastgesteld en dit stuk geeft richting aan de actieplannen per gebied en termijn. Daarnaast is een aantal 'in Actie' trajecten in uitvoering in de verschillende centra, t.b.v. diverse verbeteringen in de centra.

Figuur 5 - Gehaalde en niet-gehaalde doelstellingen uit voorgaande visie

3. Visie op detailhandel

3.1 Centrale visie op winkelstructuur

Wat staat er in de Omgevingsvisie?

In het Hoeksche Werk 'Vitaal Economisch klimaat' is het in stand houden en waar mogelijk versterken van de detailhandelsfunctie voorzien. Vanuit o.a. een algemene versterking van de vrije tijdseconomie is een sterke centrumfunctie voor Oud-Beijerland voorzien. Vanuit het Hoeksche Werk 'Vitale dorpen en actieve samenleving' wordt ingezet op een duurzame fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit. Basisvoorzieningen zijn hier onderdeel van.

We bouwen voort op de hoofdwinkelstructuur uit 2017 (zie figuur 6) en de kaders van de Omgevingsvisie. Er is onderscheid gemaakt in een aantal typen winkelgebieden, gelet op profiel en verzorgingsfunctie. De centra hebben overwegend een boodschappenfunctie. We onderscheiden de volgende typen in de hiërarchie:

- **Beperkt regionaal verzorgend centrum;** Het centrum van Oud-Beijerland staat bovenaan in de winkel hiërarchie. Ondanks de forse krimp heeft dit centrum naast het doen van boodschappen (meerdere supermarkten) ook een functie om recreatief te winkelen en is er redelijk wat horeca.
- **Lokaal verzorgend dorpscentrum;** Dit zijn de dorpscentra gericht op de boodschappen. De Hoeksche Waard kent 5 van deze centra en zij zijn een maat kleiner dan het centrum van Oud-Beijerland. Er is een reguliere supermarkt als voornaamste trekker, enkele niet-dagelijkse winkels, wat dienstverleners en horeca. Het winkelcentrum Witte Boerderij is opgenomen in de visie omdat het een functie heeft voor de consumentenverzorging. Het winkelcentrum ligt echter buiten de dorpskern en draagt niet bij aan de leefbaarheid. Een verdere uitbreiding van het winkelaanbod wordt per definitie niet toegestaan.

- **Solitaire supermarkten;** Deze liggen buiten de winkelcentra en dragen zodoende niet bij aan de vitaliteit hiervan, maar zijn wel van belang voor de consumentenverzorging. De visiekaart maakt onderscheid in lokaal en regionaal verzorgende supermarkten. In de beleidsregels is echter geen onderscheid gemaakt tussen beiden.
- **Dorpssteunpunt;** Deze centra zijn weer een maat kleiner dan de dorpscentra en bestaan in totaal uit enkele voorzieningen, waaronder een kleine buurtsupermarkt (zoals Spar), die eveneens een maat kleiner is dan de reguliere supermarkten. Hoeksche Waard kent 6 van deze centra.

Naast deze centra zijn er nog 2 centra:

- **Beperkt regionaal verzorgend perifeer cluster;** woonboulevard de Bosschen. Dit centrum staat los van de boodschappenstructuur en vervult een functie voor doelgerichte perifere detailhandel.
- **Buurtwinkelcentrum;** Beijersehof is ondersteunend aan het centrum van Oud-Beijerland en is gericht op de boodschappen.

In bijlage 1 is per winkelgebied een korte beschrijving en ontwikkelperspectief opgenomen.



Figuur 6 - Winkelstructuurkaart

Centraal uitgangspunt van de visie

De winkelcentra hebben vooral een boodschappenfunctie en gezien de verdere verwachte krimp van het winkelaanbod, is de centrale ambitie van de visie uit 2017 nog van kracht:

Het op peil houden van de consumentenverzorging en de leefbaarheid in de kernen. Door een heldere en evenwichtige detailhandelsstructuur, waarbij elk winkelgebied op basis van haar profiel een eigen functie binnen de hoofdstructuur heeft.

Daaronder hangt een aantal centrale beleidsambities/uitgangspunten.

• **Streven naar vitale centra door concentratie winkelaanbod**

Dit betekent dat ontwikkelingen buiten de hoofdstructuur niet zijn toegestaan, tenzij wordt aangetoond dat een dergelijk initiatief van meerwaarde is voor de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leefbaarheid en niet inpasbaar is in een centrumgebied. Voor grotere winkelgebieden wordt, waar nodig, ingezet op het transformeren van de winkelfunctie aan de randen van het centrumgebied.

• **Zorgvuldig omgaan met nieuwe winkelmeters**

Er wordt terughoudend omgegaan met het faciliteren van nieuwe detailhandelsmeters, t.b.v. behoud van de vitale centra.

• **Samenwerking bevorderen tussen partijen**

Dit betreft zowel de samenwerking op niveau van de gemeente Hoeksche waard, als de samenwerking op centrumniveau. De afgelopen jaren zijn al stappen gezet. Denk aan het oprichten van de Detailhandelsraad en de verdere ontwikkeling van centrummanagement binnen het Uitvoeringskader.

• **De Detailhandelsraad**

De Detailhandelsraad brengt een oordeel uit over (ruimtelijk) detailhandels- en centrumontwikkelingen, die niet passen in bestaande regelgeving. Dit wordt meegenomen in de totale afweging (zie par. 2.2).

Ontwikkelingsrichting winkelcentra

In geen van de centra wordt een wezenlijke uitbreiding van het winkelaanbod verwacht. In het verlengde van het provinciaal beleid worden voor de centra de volgende ontwikkelingsrichtingen onderscheiden:

- Versterking.
- Stabilisatie.
- Transformatie/anders. Dit punt verdient enige toelichting. Een aantal boodschappenvoorzieningen in de kleinste kernen is mogelijk kwetsbaar. Mochten de winkels ooit onverhoopt tot structurele leegstand vervallen, zal in overleg met de eigenaar gezocht worden naar een functiewijziging van het vastgoed.

Deze richtingen geven vooral de toekomstverwachting/ of prioritering aan. Eventueel te nemen maatregelen zijn vooral gericht op sfeer, uitstraling, openbare ruimte, parkeren, bereikbaarheid et cetera. De ontwikkelrichting kan helpen bij de zwaarte van de te nemen maatregelen en de prioritering, maar dit is geen harde norm. Ook in een kleine dorpskern met een transformatieperspectief kan bijvoorbeeld de parkeervoorziening worden geoptimaliseerd t.b.v. de buurtsupermarkt. Ook speelt de lokale uitwerking van de Hoeksche Werken en Waarden een rol bij een eventuele ontwikkeling.

In de bijlage is per onderscheiden winkelgebied een ontwikkelrichting en beschrijving opgenomen.

3.2 Visie op boodschappen

Supermarkten en gemakswinkels in centra

- We zetten in op goede en moderne supermarkten c.q. gemakswinkels. Deze zijn essentieel voor de leefbaarheid en dragen bij aan een toekomstbestendige (boodschappen)structuur.
- Supermarkten zijn constant in beweging. Soms is uitbreiding nodig om aan de eisen van de consument te (blijven) voldoen. De versterking van de ene supermarkt kan echter leiden tot verzwakking van de andere.

- Het uitgangspunt is behoud van supermarkten en zoveel mogelijk binnen de winkelcentra.
- Gezien de situatie in de Hoeksche Waard met een aantal kleine buurtsupers en gemakswinkels (zoals Spar) in de kleine kernen, vraagt dit per supermarktinitiatief om een gedegen afweging.
- Dit beleid biedt mogelijkheden voor bestaande supermarkten en gemakswinkels binnen bestaande centra om de winkel te optimaliseren. Deze optimalisering kan een passende uitbreiding van het vloeroppervlak betekenen, maar bijvoorbeeld ook het optimaliseren van de parkeermogelijkheden.
- Een supermarktplan moet aan alle volgende voorwaarden voldoen:

- De toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna 'Ladder') wordt succesvol doorlopen.
- De uitbreiding sluit aan bij de verzorgingsfunctie van de kern.
- Het plan geeft lokaal invulling aan de Hoeksche Werken en Waarden.

Definitie supermarkten en gemakswinkels

Met supermarkten worden levensmiddelenwinkels met een groot en algemeen assortiment bedoeld, veelal groter dan 500 m² vvo. Met gemakswinkels worden de meer kleinschalige levensmiddelenwinkels bedoeld die een aanvullende boodschappenfunctie vervullen.

Boodschappen; supermarkten en gemakswinkels buiten centra

- Dit beleid zet primair in op het behoud van supermarkten en gemakswinkels binnen de centra. Dit is belangrijk vanwege de concentratie van voorzieningen. Dit is zowel positief voor de consument als het ondernemersklimaat (combinatiebezoek).
- In de situatie dat in een dorp sprake is van een ontwikkeling van een supermarkt en/of gemakswinkel buiten een centrum, biedt dit beleid ruimte voor maatwerk. De primaire overweging hiervoor is het feit dat de leefbaarheid en daarmee toekomstbestendige supermarkten en/of gemakswinkels centraal staan in de visie. Dit betekent dat in specifieke situaties gekozen kan worden voor de consumentenverzorging en de leefbaarheid boven de detailhandelsstructuur en concentratie binnen centra. Ook het provinciaal beleid biedt hier enige ruimte voor.
- Voor deze specifieke situaties kan onder voorwaarden maatwerk worden verleend (zie par. 3.5).

3.3 Visie op recreatief winkelaanbod

- Dit winkelaanbod heeft vooral baat bij voldoende passanten en winkelgebieden met een echte centrumfunctie (Oud-Beijerland). In de kleinere centra is dit aanbod minder aanwezig en hangt qua bezoekdoel samen met de boodschappenwinkels.
- We zetten in op attractieve centra, door diverse ingrepen t.b.v. openbare ruimte, aankleding en samenwerking (zie ook het uitvoeringskader).
- De algemene verwachting dat dit winkelaanbod gemeentebreed zal krimpen. We voorzien geen groei van nieuwe winkellocaties voor dit type winkel. Nieuwe initiatieven kunnen zich binnen de centra vestigen. Wel is er, onder voorwaarden, ruimte voor bijzondere concepten en lokaal maatwerk (zie par. 3.5).
- In de randgebieden kan bij structurele leegstand worden ingezet op transformatie naar andere functies.

- Gezien de druk op de centra en conform het provinciaal beleid voorzien we niet in nieuwe winkellocaties voor dit type winkels buiten de centra, ook niet voor nieuwe Grootchalige Detailhandels Vestigingen buiten de centra.

3.4 Visie op PDV (buiten de centra)

- De detailhandel op perifere locaties speelt een belangrijke rol in de lokale consumentenverzorging en de economie. Het zijn vaak grote ruimtevragers vanwege de grootschalige omvang van de winkels en volumineuze aard van de goederen.
- De gemeente Hoeksche Waard beschikt niet over middelgrote of grote PDV-locaties. Er zijn voor inwoners in de gemeente echter goede alternatieven, zoals woonboulevard Barendrecht. Binnen de gemeente bestaat hooguit een behoefte voor lokaal verzorgende PDV-winkels. Dit sluit aan op de lijn uit de Omgevingsvisie waarin voor bedrijven en bedrijventerreinen wordt ingezet op de lokale behoefte.
- Op basis van het bovenstaande en het provinciaal beleid wordt terughoudend omgegaan met het faciliteren van nieuwe PDV.
- Wel mogen een aantal winkelbranches zich in de periferie vestigen. We sluiten qua toegestane branches aan op het provinciaal beleid (zie kader). We hanteren deze indeling aangezien deze branches niet of nauwelijks in bestaande centra aanwezig zijn. Hierdoor ontstaat complementariteit binnen de detailhandelsstructuur.

Toegestane branches in de periferie

De volgende branches zijn vanwege aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar in de winkelcentra en niet essentieel zijn voor de kwaliteit van deze centra. Vandaar

- detailhandel in volumineuze goederen;
- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- detailhandel in meubels en andere detailhandel rond het thema wonen. Provincie heeft 3 zoekgebieden aangewezen voor dit type winkels: Woonboulevard de Bosschen, het bedrijventerrein in Numansdorp en het bedrijventerrein in Strijen;
- bouwmarkten en tuincentra;
- afhaalpunten voor niet-dagelijkse aankopen.

- In de voorgaande visie werd voor perifere winkels een maatvoering opgelegd van minimaal 1.000 m² bvo, deze wordt losgelaten. Voor winkels in de woonbranche ligt de situatie genuanceerder. Woonwinkels bepalen in de gemeente Hoeksche Waard mede de aantrekkingskracht van de centra. Juist in deze branche bestaat ook nog enige (lokale) behoefte, wat daarmee kansen biedt voor centra. Daarnaast zijn er binnen de woonbranche verschillende typen winkels, waarbij sommige zich meer lenen voor perifere vestiging (goed bereikbaar, grootschalig, doelgericht) en anderen meer voor vestiging in centra (kleinschalig, verlengde van recreatief winkelen). Om enerzijds de complementariteit tus-sen perifere woonwinkels en woonwinkels in centra te borgen en anderzijds tegemoet te komen aan de verschuiving van de behoefte van perifere woonwinkels als gevolg van schaalverkleining, wordt de minimale maat voor woonwinkels in de periferie verlaagd naar 500 m² bvo.
- Verder dient een plan lokaal invulling te geven aan de Hoeksche Werken en Waarden.

3.5 Maatwerk, bijzondere initiatieven, ondergeschikte detailhandel en nevenassortimenten

De prioriteit van de visie ligt bij de bestaande winkelstructuur, ten behoeve van de consumentenverzorging en de vitale centra. Toch kan het bij uitzondering wenselijk zijn om bijzondere nieuwe of bestaande winkels of concepten buiten de winkelstructuur te faciliteren. Denk aan zeer grote zaken zoals Konijnendijk of Voorwinden die een unieke positie vervullen binnen de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging. Maar ook de invulling van de lokale Hoeksche Werken en Waarden. Zo heeft bijvoorbeeld Numansdorp met haar jachthaven een rol in de toeristische economie. Een bijzonder winkelinitiatief, specifiek gericht op deze markt is denkbaar. Andere voorbeelden zijn specifieke bedrijven die een combinatie van activiteiten voeren, waarvan het detailhandelsdeel één onderdeel is. Zij zijn niet inpasbaar in de structuur, maar wel van meerwaarde voor de consumentenverzorging. Voor deze initiatieven kan onder voorwaarden maatwerk geleverd worden. Een algemene voorwaarde is dat het plan lokaal invulling geeft aan de Hoeksche Werken en Waarden. Daarnaast zijn de kaders van de provinciale verordening aangehouden. Toch kan ontheffing van Gedeputeerde Staten nodig zijn. Aanvullend zijn per type initiatief de volgende criteria gehanteerd.

Maatwerk en bijzondere initiatieven

Maatwerk kan uitsluitend worden toegepast indien aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- Initiatiefnemer dient aan te tonen dat er geen (ruimtelijke) uitbreidingsmogelijkheden binnen of aangrenzend aan de centra aanwezig zijn binnen de bestaande centra in het verzorgingsgebied:
 - Voor supermarkten en boodschappenwinkels geldt dat zij in de kleinste kernen, waar soms geen sprake (meer) is van een centrumgebied, kunnen worden toegestaan buiten de structuur. De winkel is immers van belang voor de leefbaarheid.

Er is voor boodschappenwinkels daarom geen minimum maatvoering opgenomen. Wel moet het initiatief aansluiten bij de verzorgingsfunctie van de kern.

- Voor recreatief bezochte winkels, geldt dat maatwerk enkel kan worden toegepast voor nieuwe bijzondere winkels vanaf 1.500 m² wvo, met bovenlokale aantrekkingskracht. Kleinere reguliere winkels kunnen doorgaans prima in de centra worden ingepast. Datzelfde geldt voor uitbreiding van bestaande reguliere winkels.

- De toets aan de Ladder is succesvol doorlopen; er is behoefte aangetoond en de ruimtelijke (leegstands) effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat zijn ruimtelijk aanvaardbaar.

Ondergeschikte detailhandel bij bedrijven

Deze vorm van detailhandel moet voldoen aan alle volgende voorwaarden:

- Het totale bedrijfsconcept (mix) is niet geschikt voor de reguliere centra op basis van de aard, omvang en samenstelling.
- Het bedrijf is ook op andere ruimtelijke gronden niet goed inpasbaar in centra (bijvoorbeeld geluid, parkeren, verkeer, etc.).
- De toets aan de Ladder wordt succesvol doorlopen.
- Het bedrijf heeft meerwaarde voor de economie en consumentenverzorging van de gemeente (en regio).
- De detailhandelscomponent betreft verkoop in laagfrequente en doelgerichte artikelen.
- Een groot deel van het bedrijf betreft productieactiviteiten, zoals bijvoorbeeld reparatie, renovatie, op maat maken, klantgericht maatwerk, etc.
- Levering is voor een groot deel business-to-business.
- Een deel van het bedrijf betreft opslag voor productieactiviteiten.

Kleinschalige en ondergeschikte detailhandel

Denk bij kleinschalige en ondergeschikte detailhandel, bijvoorbeeld aan een bedrijf met een kleine winkel, maar ook aan een boerderijwinkel, of detailhandel bij een tankstation (zie volgende paragraaf). In de Omgevingsverordening van de provincie is een richtsnoer voor de maximale omvang van kleinschalige en ondergeschikte detailhandel opgenomen van ca. 200 m². Zo is maatwerk mogelijk. Ook het aantal vestigingen is afhankelijk van maatwerk en daarom niet vastgelegd in de verordening.

Nevenassortiment

- Op basis van trends en ontwikkelingen is een bepaalde mate van branchevervaging en -verbreding noodzakelijk om goed te kunnen ondernemen. Voorbeelden zijn bouwmarkten die woonartikelen verkopen, supermarkten die non-food verkopen of tuincentra die dierenartikelen verkopen.
- Indien het nevenassortiment past binnen de bestemmingsomschrijving, is het toegestaan. Het beleid biedt voor overige situaties in de basis ruimte voor een bepaalde mate van branchevervaging en -verbreding, mits deze branchevervaging en -verbreding blijft binnen aanvaardbare marges. Andere voorwaarden zijn:
 - De artikelen die gevoerd mogen worden behoren direct of indirect tot het assortiment van de betreffende branche of soort winkel.
 - Als indicatieve richtlijn mag maximaal ca. 20% van het netto vloeroppervlak worden ingezet voor het nevenassortiment.
 - Voor perifere locaties geldt dat het assortiment van alle toegestane pdv-branches en soorten winkels zonder beperkingen in alle hier aanwezige winkels verkocht mag worden.

- Modische artikelen, levensmiddelen en persoonlijke verzorgingsartikelen zijn expliciet niet toegestaan in PDV-winkels omdat dit de belangrijkste dragers zijn voor het functioneren van de reguliere winkelcentra.
- Kleinschalige horecavoorzieningen, die ondergeschikt zijn aan de winkelfunctie, worden toegestaan.
- Daar waar in het verleden andere rechten zijn toegekend, blijven die geldig.

3.6 Visie op overige detailhandel

Boerderij- en landwinkels. Deze winkels verkopen veelal streekproducten en spelen een belangrijke rol in het behoud van economische dynamiek in het buitengebied en zijn onder voorwaarden toegestaan, mits ondergeschikt aan de hoofdactiviteit. In het bestemmingsplan worden uiteindelijke keuzes gemaakt. Er worden de volgende gebruiksregels gehanteerd (indicatief en richtinggevend):

- Er moet sprake zijn van een agrarisch bedrijf.
- Lokaal vervaardigde producten.
- Daar waar in het verleden andere rechten zijn toegekend, blijven die geldig.
- Als indicatieve richtlijn geldt een maximum van ca. 200 m².
- Het plan geeft lokaal invulling aan de Hoeksche Werken en Waarden.

Wat staat er in de Omgevingsvisie?

De Hoeksche Waard staat bekend om de sterke en innovatieve landbouwsector. Het cultuurhistorisch polderlandschap draagt bij aan de omgevingskwaliteit. In het buitengebied liggen kansen om de verbinding met recreatie en toerisme verder vorm te geven. Denk aan de verkoop van streekeigen producten en combinaties met kleinschalige horeca.

Internethandel en webwinkels (showroom) en afhaalpunten in centra

- Webwinkels met een winkelachtige uitstraling (showroom) en adviserende functies richting bezoekers worden beschouwd als detailhandel. De visie zet in op het faciliteren van deze voorzieningen binnen de aangewezen winkelgebieden. De bezoekers hiervan kunnen een positief effect hebben op de centra via combinatiebezoek.
- Afhaalpunten buiten de centra worden enkel toegestaan indien:
 - er geen showroomfunctie is;
 - er niet-dagelijkse artikelen worden afgehaald;
 - er geen onaanvaardbare effecten op de reguliere centra, de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand optreden;
 - de locatie goed bereikbaar is (zoals een bedrijventerrein of een tankstation);
 - het plan lokaal invulling geeft aan de Hoeksche Werken en Waarden.

Tijdelijke winkels faciliteren in centra

- Pop-up stores, seizoenswinkels en tijdelijke niet-winkelfuncties, kunnen een bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid, diversiteit en kwaliteit in een centrumgebied, met name in centrum Oud-Beijerland. Bovendien kan het zorgen voor (een tijdelijke) invulling van leegstand.
- Tijdelijke winkels worden gestimuleerd in centrumgebieden. Er wordt gestreefd naar korte procedures en flexibiliteit in bestemmingsplannen. De tijdelijke verkoop van artikelen op locaties zonder detailhandelsbestemming of buiten de hoofdstructuur is niet toegestaan omdat dit ongewenste druk oplevert voor de reguliere centra. Verkoop aan huis wordt daarom ook niet toegestaan.
- Het plan geeft lokaal invulling aan de Hoeksche Werken en Waarden.

Warenmarkt en standplaatsen (ambulante handel genoemd)

- Ambulante handel is een kans voor kleinere kernen om de leefbaarheid en consumentenverzorging op peil te houden. In de grotere kernen draagt het bij aan de attractiviteit en beleving van een het centrum. Ambulante handel kan aan de ene kant zorgen voor extra bezoekers, maar kan aan de andere kant ook forse concurrentie voor de winkels betekenen.
- De ambitie is de complementariteit tussen ambulante handel en gevestigde detailhandel te behouden, dan wel te versterken, met aandacht voor de (on)mogelijkheden van de Dienstenrichtlijn (gelijk speelveld). Er wordt zorgvuldig omgegaan met het afgeven van vergunningen en daarom wordt ambulante handel uitsluitend toegestaan op daarvoor aangewezen standplaatsvoorzieningen in de dorpscentra. Aanvragen worden onder meer op hun consequenties voor de verzorgingsstructuur beoordeeld.
- Het plan geeft lokaal invulling aan de Hoeksche Werken en Waarden.

Detailhandel op bedrijfslocaties, instellingen en sportvoorzieningen

- Dit betreft winkels in onder meer scholen, sportaccommodaties, verzorgingstehuizen, etc. Eventuele detailhandelsactiviteiten worden slechts in beperkte mate toegestaan, indien het ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, het qua branchering en omvang aansluit op de hoofdactiviteit, het aansluit op de 'eigen' doelgroep en eventuele effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat aanvaardbaar zijn. Daarnaast moet het plan lokaal invulling geven aan de Hoeksche Werken en Waarden.

Blurring

- Hiermee wordt in dit kader veelal het vermengen van horeca en detailhandel bedoeld. De ambitie is de kansen van blurring te benutten, mits deze aansluiten bij zowel de kaders van de deze detailhandelsvisie als de drank- en horecawetgeving. Vanuit de markt neemt de vraag naar mengvormen tussen met name detailhandel en horeca steeds verder toe. Daarnaast moet het plan lokaal invulling geven aan de Hoeksche Werken en Waarden.

Recreatiebedrijven

- In de Hoeksche Waard zijn enkele recreatiebedrijven aanwezig, met name campings. Ook de bezoekers van recreatiebedrijven zijn veelal aangewezen op de winkels in de centra en dit zorgt voor extra draagvlak. Uitbreiding of nieuwe detailhandel op recreatiebedrijven is ongewenst. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen (bijvoorbeeld voor een grootschalig recreatiepark) kan detailhandel op recreatiebedrijven worden toegestaan, in het kader van eventuele toeristische ambities en doelstellingen. Daarnaast moet het plan lokaal invulling geven aan de Hoeksche Werken en Waarden.

Detailhandel bij trafficlocaties (tankstations)

- Deze detailhandel kan bijdragen aan de kwaliteit en het gemak. Detailhandelsactiviteiten worden toegestaan, onder de voorwaarden dat de omvang beperkt is en het assortiment gericht is op de automobilist.
- Afhankelijk van de behoefte, de ligging en de verzorgingsfunctie moet worden gezien wat een passende maatvoering is. Uitgangspunt is kleinschaligheid in het kader van gemak.
- Daarnaast moet het plan lokaal invulling geven aan de Hoeksche Werken en Waarden.

Winkelopeningstijden

- Tussen Nederlandse gemeenten is er veel verschil in openingstijden.
- Nadrukkelijk is aan te raden dat winkelcentra als collectief besluiten wel of niet te openen. Dit bevordert de eenduidigheid van een centrumgebied en daarmee duidelijkheid naar de consument (aantrekkelijkheid).
- De geldende winkeltijdenverordening is gepubliceerd op de website voor regelgeving van de Overheid en de gemeentewebsite.
- De Detailhandelsraad Hoeksche Waard adviseert de gemeente op het punt van winkelopeningstijden.

4. Uitvoering van de visie

4.1 Uitvoeringscyclus

De visie geeft inzicht in welke winkel op welke plek. Maar naast de 'wat en waar'-vraag is de 'hoe'-vraag minstens zo belangrijk. Hoe zorgen we dat de visie ook uitvoerbaar is en welke instrumenten zijn er? De uitvoering van de visie kent praktische en juridische instrumenten. Deze aspecten hangen met elkaar samen, waarbij de voorliggende visie het centrale koersdocument is. Zie ook de parse cirkel in figuur 7. De detailhandelsvisie is op haar beurt weer een uitwerking van de Omgevingsvisie (Programma).

Praktische uitvoeringscyclus in relatie tot Uitvoeringskader

Globaal kent de praktische cyclus uit figuur 7 de volgende stappen. De visie op detailhandel is het uitgangspunt. Vervolgens is er een organisatie en financiering nodig om de doelen van de visie uit te voeren. Na uitvoering van de doelen, is ook monitoring en evaluatie nodig, als check of het beleid effectief is. De doelen en ambities uit de visie 2017 zijn uitgewerkt in het recent opgeleverde Uitvoeringskader (zie par. 2.2). Hierin zijn per gebied diverse acties benoemd (zie ook Uitvoeringskader).

Een andere voorname doelstelling van het Uitvoeringskader is het opzetten van een professionele organisatiestructuur en het officieel verankeren van de rol en bevoegdheden van de Detailhandelsraad in de gemeentelijke organisatie en de besluitvorming (zie par. 2.2). Gelet op de uitvoeringscyclus ligt er een opgave voor continue monitoring en evaluatie. In voorliggende visie is de voorgaande visie uit 2017 op hoofdlijn geëvalueerd en is daarmee eveneens onderdeel van de cyclus.

Juridische uitvoeringscyclus

Voor de juridische cyclus is voorliggende visie eveneens het startpunt. Dit document bevat enerzijds de visie op de detailhandelsstructuur en is daarnaast het toetsingskader (programma). De gemeente is primair verantwoordelijk voor de vertaling van de visie en het programma naar de juridisch-planologische situatie, ofwel de juridische borging. Dit vraagt enerzijds om het proactief aanpassen van bestemmingsplannen, bijvoorbeeld in het kader van transformatie of sanering van plancapaciteit voor detailhandel. Anderzijds betreft het reactief toetsen en eventueel aanpassen van bestemmingsplannen op basis van initiatieven van de markt. Een goede samenwerking en wisselwerking tussen publieke en private partijen is essentieel.

4.2 Juridische verankering van het beleid

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het algemeen en detailhandel in het bijzonder wordt waarde gehecht aan duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van substantiële leegstand. Essentieel hierbij is het toepassen van de Ladder. Dit is een wettelijk verplicht toetsingskader voor nieuwe winkelinitiatieven die moeten worden beschouwd als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Op basis van ruimtelijk functioneel onderzoek moet de behoefte van het initiatief worden aangetoond en de ruimtelijk functionele effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat aanvaardbaar moeten aanvaardbaar zijn. Dit maakt de toets aan de Ladder het voornaamste toetsingsinstrument.



Figuur 7 - Beleidscyclus

Dienstenrichtlijn

In gemeente Hoeksche Waard zijn en worden in bestemmingsplannen diverse vormen van detailhandelsbeperkingen opgelegd. Het doel hiervan is om onaanvaardbare leegstand in de winkelcentra te voorkomen en de leefbaarheid op peil te houden. Dit speelt in op een algemeen belang en voldoet aan de noodzakelijkheidseis van de Dienstenrichtlijn (zie volgend kader).

Toelichting Dienstenrichtlijn

De Dienstenrichtlijn is van toepassing zodra er in bestemmingsplannen sprake is van 'beperkingen' binnen detailhandel, bijvoorbeeld via branchering of minimale/maximale maatvoering. Het beperken van detailhandelsmogelijkheden is alleen toegestaan indien met 'specifieke gegevens' onderbouwd kan worden dat beperkingen voldoen aan:

1. Non-discriminatoir.
2. Noodzakelijkheid.
3. Evenredigheid.

Met name de 'evenredigheid' zorgt er in de praktijk voor dat niet zomaar keuzes kunnen worden gemaakt ten aanzien van branchering of maatvoering. Om te kunnen voldoen aan de evenredigheidseis moet immers het volgende worden aangetoond:

- De maatregel moet geschikt zijn om het beoogde doel te bereiken.
- De maatregel wordt op coherente en systematische wijze uitgevoerd (hypocrisietest).
- De maatregel gaat niet verder dan nodig is; er moet worden beoordeeld of het beoogde doel niet ook met andere en/of minder beperkende middelen kan worden bereikt.

Op basis van jurisprudentie is een concrete onderbouwing van 'het brede pakket aan maatregelen' noodzakelijk. Hiertoe is in het kader van deze visie een aantal stappen doorlopen:

- Uit de analyses in par. 2.3. is aangetoond dat de detailhandel onder druk staat en dat de brancheringsbeperkingen in voorliggende visie noodzakelijk zijn.
- In deze visie zijn keuzes gemaakt waar wel/geen detailhandel is toegestaan en in welke mate. Daarbij is ook de ontwikkelrichting per winkelgebied bepaald.
- De keuzes die in deze visie gemaakt zijn om in bepaalde mate detailhandel toe te staan (detailhandel met juridische beperkingen) zijn op basis van coherent en systematisch beleid en de reeds uitgevoerde analyses onderbouwd. Desalniettemin is het verstandig de beperkingen die zijn/worden opgenomen in de bestemmingsplannen/omgevingsplan van de gemeente Hoeksche Waard in het kader van de Dienstenrichtlijn nog expliciet te onderbouwen.

4.3 Juridisch-planologische uitvoering

Een beleidswijziging betekent ook wijziging van het bestemmingsplan. Op basis van de geformuleerde beleidslijnen in deze visie worden de bestemmingsplannen getoetst en waar nodig wordt een voorstel tot actualisatie gedaan. Ook de Detailhandelsraad kan hierover advies uitbrengen (zie par. 2.2).

Beleid vertalen in actuele bestemmingsplannen

Figuur 6 (par. 3.1) geeft de hiërarchische winkelstructuur weer. In bijlage 1 is per winkelcentrum een globaal ontwikkelperspectief beschreven. Dit geeft per centrum aan hoe juridisch-planologisch moet worden omgegaan met detailhandel, met aandacht voor de toelichting per centrum in de visie. Dit creëert voorzienbaarheid, wat noodzakelijk is om planschade bij sanering van plancapaciteit voor detailhandel te voorkomen.

Naast de drie ontwikkelrichting (versterking, stabilisatie en transformatie/anders) is relevant dat op het PDV-cluster de Bosschen en de bedrijventerreinen, er specifieke brancherings- en maatvoeringsregels gelden conform het beleid (zie hoofdstuk 3). Een ander aspect is dat in of aan de randen van de winkelgebieden de mogelijkheden kunnen worden gecreëerd om winkelmeters te schrappen t.b.v. compactere en beter samenhangende centra.

Handhaving

Handhaving is van groot belang om de visie ook in de praktijk goed handen en voeten te kunnen geven. Vanuit met name de ondernemers wordt hier gewoonlijk ook nadrukkelijk om gevraagd. Voorliggende visie en beleidslijnen zijn het uitgangspunt voor een adequate handhaving.

Toepassing regelgeving

Een element dat in 2017 door de ondernemers naar voren is gebracht, is de snelheid waarmee vergunningen worden verleend. Dit duurt soms lang en daardoor kunnen potentiële nieuwe ondernemers afhaken. Het instellen van ondernemersloketten (één aanspreekpunt binnen de gemeente) kan meehelpen bij het versnellen van de procedures.

Bijlage 1 Beschrijving en ontwikkelperspectief per winkelgebied

Soort winkelgebied	Naam winkelgebied	Ontwikkelperspectief 2017	Ontwikkelperspectief 2020	Beschrijving
Beperkt regionaal verzorgend centrum	Centrum Oud-Beijerland	Versterking	Stabilisatie	De ambitie is om de positie als recreatief voorzieningencentrum te behouden, door verschillende ingrepen t.b.v. de belevingswaarde. Een verdere krimp van het winkelaanbod wordt voorzien. Zie ook Centrumvisie Oud-Beijerland.
Beperkt regionaal verzorgend perifeer cluster	Woonboulevard De Bosschen	Stabilisatie	Stabilisatie	De ambitie is behoud van de beperkt regionale verzorgingsfunctie van De Bosschen. Uitbreiding wordt niet voorzien. Eventuele ontwikkelingen worden beoordeeld op de kwaliteit.
Lokaal verzorgend dorpwinkelcentrum	Centrum 's-Gravendeel	Versterking	Stabilisatie	De beide supermarkten zijn voornamelijk trekkers. De modezaak Voorwinden is eveneens een relevante trekker. De wisselwerking (combinatiebezoek) tussen deze zaak en de overige voorzieningen moet optimaal zijn.
	Centrum Puttershoek	Stabilisatie	Stabilisatie	De beide supermarkten zijn complementair aan elkaar en vormen de voornaamste trekkers.
	De Witte Boerderij	Stabilisatie	Anders	Het winkelcentrum is opgenomen in de visie omdat het een functie heeft voor de consumentenverzorging. Het winkelcentrum ligt echter buiten de dorpskern en draagt niet bij aan de leefbaarheid. Een verdere uitbreiding van het winkelaanbod wordt per definitie niet toegestaan. Mocht de locatie tot structurele leegstand vervallen, kan de detailhandelsbestemming worden verwijderd.
	Centrum Numansdorp	Versterking	Stabilisatie	Het dorp kent een langgerekte structuur en de beide supermarkten liggen net buiten het centrum. Kansen zijn er voor horeca aan het water in de haven.
	Centrum Strijen	Stabilisatie	Stabilisatie	Lidl en Albert Heijn zijn de belangrijkste trekkers van het centrum. De Boompjesstraat en de Molenstraat zijn dwaalgebieden. Winkelaanbod wordt geconcentreerd aan de Kerkstraat. De Boompjesstraat en Molenstraat kunnen verkleuren naar een meer gemengd gebied (incl. horeca).
	Centrum Zuid-Beijerland	Versterking	Stabilisatie	De Albert Heijn supermarkt is de voornaamste trekker.
Solaire supermarkt	Aldi	Stabilisatie/anders	Anders	De supermarkt is recent verplaatst en beperkt uitgebreid, maar nog steeds klein. Mocht Aldi vertrekken, neemt ook het perspectief van enkele voorzieningen daaromheen af. Transformatie wordt dan voorzien.
	Lidl	Stabilisatie	Stabilisatie	De supermarkt is verplaatst naar de voormalige Agrimarkt locatie en heeft een moderne maatvoering.
	Jumbo Oud-Beijerland	Stabilisatie	Stabilisatie	De supermarkt heeft een moderne omvang en een verzorgingsfunctie voor de wijk.
	Steunpunt Maasdam	Anders	Anders	De ambitie is het behoud van de dorpssupermarkt t.b.v. de leefbaarheid en consumentenverzorging, door bijvoorbeeld de parkeervoorziening te optimaliseren. Mocht deze op termijn verdwijnen bij te weinig draagvlak en de locatie tot structurele leegstand vervallen, zal de detailhandelsbestemming worden verwijderd en verdwijnt het steunpunt uit de structuur.
	Plus Mijnsheerenland	Stabilisatie	Stabilisatie	De supermarkt heeft een verzorgingsfunctie voor zowel Mijnsheerenland als Westmaas.
	Spar Piershil	Anders	Anders	De ambitie is het behoud van de dorpssupermarkt t.b.v. de leefbaarheid en consumentenverzorging, door bijvoorbeeld de parkeervoorziening te optimaliseren. Mocht deze op termijn verdwijnen bij te weinig draagvlak en de locatie tot structurele leegstand vervallen, zal de detailhandelsbestemming worden verwijderd en verdwijnt het steunpunt uit de structuur.
	Plus Numansdorp	Stabilisatie	Stabilisatie	De supermarkt heeft een verzorgingsfunctie voor Numansdorp.
Buurtcentrum	Beijerse Hof	Versterking	Stabilisatie	De supermarkt is de trekker van het buurtcentrum en heeft een moderne omvang. Kansen liggen er om de openbare ruimte te verbeteren.
Dorpssteunpunt	Steunpunt Heinoord	Anders	Anders	De ambitie is het behoud van de dorpssupermarkt t.b.v. de leefbaarheid en consumentenverzorging, door bijvoorbeeld de parkeervoorziening te optimaliseren. Mocht deze op termijn verdwijnen bij te weinig draagvlak en de locatie tot structurele leegstand vervallen, zal de detailhandelsbestemming worden verwijderd en verdwijnt het steunpunt uit de structuur.
	Steunpunt Mijnsheerenland	Anders	Anders	De ambitie is het behoud van het steunpunt (zonder supermarkt) t.b.v. de leefbaarheid en consumentenverzorging. Op termijn wordt voorzien in een afbouw van de winkelfunctie en uiteindelijk een verdwijning van het steunpunt uit de structuur. Voor de consumenten blijft er met de Plus-supermarkt iets verderop in het dorp voldoende alternatief.
	Steunpunt Westmaas	Stabilisatie	Anders	De ambitie is het behoud van de dorpssupermarkt t.b.v. de leefbaarheid en consumentenverzorging, door bijvoorbeeld de parkeervoorziening te optimaliseren. Mocht deze op termijn verdwijnen bij te weinig draagvlak en de locatie tot structurele leegstand vervallen, zal de detailhandelsbestemming worden verwijderd en verdwijnt het steunpunt uit de structuur.
	Steunpunt Klaaswaal	Versterking	Stabilisatie	De Plus supermarkt is de voornaamste trekker van dit gebied.
	Steunpunt Nieuw-Beijerland	Versterking	Stabilisatie	De Plus supermarkt is de voornaamste trekker van dit gebied.
	Steunpunt Goudswaard	Stabilisatie	Anders	De ambitie is het behoud van de dorpssupermarkt t.b.v. de leefbaarheid en consumentenverzorging, door bijvoorbeeld de parkeervoorziening te optimaliseren. Mocht deze op termijn verdwijnen bij te weinig draagvlak en de locatie tot structurele leegstand vervallen, zal de detailhandelsbestemming worden verwijderd en verdwijnt het steunpunt uit de structuur.

Bijlage 2

Mogelijkheden om eigenaren te betrekken

Mogelijkheden om (financiële) betrokkenheid vastgoedeigenaren vergroten

Op dit moment zijn in alle winkelgebieden enkel de ondernemers georganiseerd en aangehaakt bij de samenwerkingsorganisatie per winkelgebied en/of de Detailhandelsraad. Ook leveren enkel ondernemers een financiële bijdrage aan de versterking en ontwikkeling van de winkelgebieden. Vastgoedeigenaren zijn over het algemeen niet betrokken en leveren dan ook geen financiële bijdrage.

In de winkelgebieden, met uitzondering van Oud-Beijerland, zijn de vastgoedeigenaren vaak ook de gebruikers (ondernemers). Door het apart belasten van de vastgoedeigenaren worden daardoor de gebruikers (ondernemers) dubbel belast. In Oud-Beijerland is het vastgoedeigendom sterk versnipperd. Hier zijn reeds diverse gesprekken gevoerd met vastgoedeigenaren om te komen tot samenwerking. Hierbij is in eerste instantie gekeken naar een vrijwillige vorm van samenwerking (vereniging).

De vastgoedeigenaren hebben, ondanks de lage betrokkenheid, wel een groot belang bij het functioneren van de detailhandel in de Hoeksche Waard. Om de betrokkenheid vanuit vastgoedeigenaren te vergroten heeft de gemeente de volgende mogelijkheden tot haar beschikking:

• OZB-fonds

De gemeente kan een OZB-fonds introduceren waarbij vastgoedeigenaren een extra opslag op de WOZ moeten betalen. Dit kan enkel worden toegepast voor de gehele gemeente, waarbij alle niet-woningen worden belast. De gelden moeten dan ook worden geïnvesteerd in verschillende doelgroepen (bijvoorbeeld agrarische ondernemers, bedrijventerreinen etc.). Vastgoedeigenaren worden betrokken bij de keuzen over de verdeling van de gelden.

• Leegstandsverordening

Met een leegstandsverordening krijgen vastgoedeigenaren een meldingsplicht opgelegd voor panden die langer dan 6 maanden leegstaan. Als een eigenaar het leegstaande pand binnen 6 maanden niet aanmeldt bij de gemeente, dan kan de gemeente een boete opleggen. De gemeente is verantwoordelijk voor de registratie en de contacten met de vastgoedeigenaren. De samenwerking tussen vastgoedeigenaren wordt via dit middel niet gestimuleerd. Bovendien is de leegstand in de kernen op dit moment beperkt waardoor het middel niet of nauwelijks zichtbare of financiële effecten opleveren.

• Financiële prikkel

Een andere manier op de betrokkenheid van vastgoedeigenaren te stimuleren is het beschikbaar stellen van een financiële prikkel. Wanneer vastgoedeigenaren in staat zijn om zich te organiseren (bijvoorbeeld via een BIZ of vrijwillig) en een budget te verzamelen, kan de gemeente hier een financiële subsidie tegenover zetten, bijvoorbeeld 50% van het opgehaalde budget met een maximum van € 100.000,-. Op die manier worden vastgoedeigenaren verleid om gezamenlijk te investeren in de winkelgebieden.

• Investerings stimuleren

Naast het stimuleren van samenwerking tussen de vastgoedeigenaren kan de gemeente via verschillende subsidies ook investeringen van individuele vastgoedeigenaren stimuleren. Bijvoorbeeld via een geveelfonds (stimuleringsregeling voor verbetering en opwaardering gevels) en het stimuleren.