

projectnaam
Haaren Driehoeven

datum
30 augustus 2023

opdrachtgever
Copal Projectontwikkeling B.V.

projectnummer
P05357

opgesteld door
DGo

i.a.a.
JRI

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

Aanleiding

In Haaren, gemeente Oisterwijk, speelt een plan voor de ontwikkeling van de locatie Driehoeven 25. Ook wel bekend als Boeke Heesters. Deze locatie is deels bebouwd met een voormalig schoolgebouw. Het overig deel van de planlocatie is braakliggend terrein. De Driehoeven-locatie ligt aan de zuidelijke rand van het centrumgebied van Haaren tegenover de Jumbo-supermarkt en de Kruidvat. Zie ook figuur 1. In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Haaren' (vastgesteld d.d. 12 december 2013) geldt de bestemming 'Gemengd – Uit te werken'. Op basis van deze uit te werken bestemming is een plan opgesteld waarbij commerciële ruimten (met een totaal bvo van 1.500 m²), woningbouw (maximaal 35 appartementen) en daarbij behorende (parkeer)voorzieningen is voorzien. De levendige herinvulling van de voormalige school en transformatie van omliggende gronden is een versterking van het centrumgebied. De initiatiefnemer heeft via een intentie- en samenwerkingsovereenkomst de maximale omvang van het commerciële programma op de uit te werken locaties Driehoeven 25 en Driehoeven 28 afgestemd met de voormalige gemeente Haaren.

Gemeente Oisterwijk vraagt om een marktonderzoek voor de branchering voor het commerciële programma (zie ook art. 38.1 van het vigerende bestemmingsplan). De initiatiefnemer vraagt BRO om dit marktonderzoek op te stellen. Voorliggende memo voorziet hierin en focust op de in het moederplan benoemde en indirect mogelijk gemaakte functies: detailhandel en kantoren.

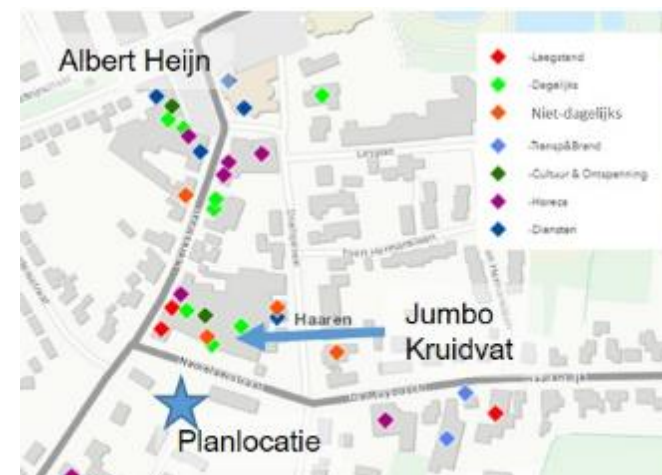
Achtergrond van plan

De planlocatie is in het bestuursakkoord opgenomen als 'kompaslocatie', wat inhoudt dat het één van de locaties is waar het huidige college prioriteit aan geeft. Vanuit de initiatiefnemer is (in het verlengde van de gesprekken met Haaren

destijds) aangeboden om de locatie in ontwikkeling te nemen en versneld tot realisatie van de woningen over te gaan, maar daarbij ook de commerciële plint mogelijk te maken, omdat de woningbouw immers bovenop deze plint is beoogd. Gesproken is om commerciële meters elders in het dorp in te leveren en/of over te hevelen naar de planlocatie om zo doende de realisatie van maximaal 1.500 m² gemengde doeleinden in de vorm van detailhandel, dienstverlening en/of kantoren te realiseren. Deze optie is in onderhavig advies mede beschouwd.

Doel van voorliggend marktonderzoek

Het marktonderzoek analyseert of er sprake is van een behoefte aan een commercieel programma op de planlocatie. De behoefte kan zowel kwantitatief als kwalitatief van aard zijn. Vanuit kwalitatief oogpunt analyseren we de potentie voor gemengde concepten, gelet op trends, ontwikkelingen en de kwaliteit van de planlocatie en de omgeving. Vanuit kwantitatief oogpunt analyseren we de vraag- en aanbodverhoudingen voor de functies kantoren, detailhandel en dienst-



Figuur 1: Planlocatie centrum Haaren

verlening. We analyseren of er sprake is van groeimogelijkheden. Ook gaan we in op de eventuele effecten van het programma op de leegstand en in het verlengde hiervan het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Dit aspect werken we op hoofdlijnen uit omdat er nog geen uitgekristalliseerd plan is. In voorliggende memo maken we gebruik van verschillende bronnen. Voor detailhandel en dienstverlening maken we vooral gebruik van Locatus Retailverkenner, peildatum april 2022. Voor de functie kantoren zijn minder gegevens beschikbaar op het schaalniveau van de kern Haaren. Daarom is dat onderzoek vooral kwalitatief op basis van trends en een bondige aanbodanalyse.

Aanvullend onderzoek DTNP

Verder is relevant dat adviesbureau DTNP in opdracht van gemeente Oisterwijk een behoefteanalyse heeft opgesteld voor detailhandel¹. Daarin geeft DTNP ook inzicht over de functie dienstverlening. De DTNP-memo mag gezien worden als een second opinion en aanvulling op deze memo. De conclusies van DTNP sluiten in hoofdlijnen aan op die van voorliggend memo en zijn betrokken bij de verdere planverantwoording. Verderop in voorliggende memo wordt hier nader op ingegaan.

Toelichting functionele en planologische meters

Het is relevant om het verschil te duiden tussen functionele en planologische meters. In functionele zin wordt namelijk ruimte geboden voor maximaal 1.500 m² bvo aan commercieel programma. In planologische zin is dit programma per functie echter veel kleiner, wanneer de initiatiefnemer plano-

logische meters op locaties elders wegbestemd dan wel wanneer afspraken worden gemaakt om tot wegbestemming over te gaan. Het gaat hierbij om de volgende locaties:

- Haarendijk 8 (640 m²): Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend om in afwijking van detailhandelsbestemming een vrijstaande woning te realiseren. Dit pand ligt net buiten het centrum en staat structureel leeg. Transformatie verbetert de omgevingskwaliteit en geeft invulling aan de beleidsmatige wens om detailhandel te concentreren in compacte centra.
- Driehoeven 4 (480 m²): Hiervoor is op 6-9-2021 een principeverzoek ingediend om middels een omgevingsvergunning te kunnen afwijken en 6 appartementen te realiseren.
- Driehoeven 62 (325 m²): Een omgevingsvergunning is verleend om de kantooruimte op de verdieping om te zetten in 4 appartementen.
- Daarnaast zal de bestaande monumentale school op de locatie Driehoeven 25 worden ingepast en herbested. Van dit schoolgebouw zal circa 310 m² een andere functie krijgen. Omdat het hier gaat om transformatie van een bestaand pand met een stedelijke bestemming, is functiewijziging van dergelijke omvang niet ladderplichtig.²

Er komt een 'cap' per functietype. Te weten:

- 1.000 m² aan detailhandel.
- 650 m² aan dienstverlening.
- 650 m² kantoor.

Daarnaast zal er een 'cap' worden ingebouwd voor een maximum oppervlakte per individuele unit (650 m² bvo) om te voorkomen dat grote units ontstaan waardoor zich bepaalde

functies kunnen vestigen die mogelijk tot een verstoring van de voorzieningenstructuur kunnen leiden. Dit is om de volgende redenen wenselijk:

- Voor zowel kantoren als detailhandel en commerciële dienstverlening geldt dat er een lokale behoefte voor een passend voorzieningenaanbod. Uit de marktanalyse blijkt dat Haaren een vrij compleet aanbod heeft aan detailhandel en dienstverlening. Uit behoefteanalyses van zowel BRO³ als DTNP⁴ blijkt dat er geen distributieve uitbreidingsruimte (ook wel: marktruimte) is richting 2030 voor een wezenlijke kwantitatieve groei van het aanbod. Dat betekent niet dat er geen ontwikkeling mogelijk is, maar wel dat er vanuit het consumentendraagvlak geen nut en noodzaak is voor een wezenlijke uitbreiding van het voorzieningenaanbod, dat 'standaard' aanwezig is in een dorpskern.
- Daarom voorziet het plan in een saldering van incourante meters aan detailhandel, dienstverlening en kantoren op minder passende locaties en in minder courante panden. Daarvoor in de plaats komen wel courante units in een nieuw pand. Omdat er per saldo geen sprake is van planologische relevante uitbreiding, blijft de haalbare 'marktspanning' bewaard. Vanwege de 'cap' op de units is van grote uitbreiding en daarmee ruimtelijke effecten op de structuur geen sprake.
- Een nuance is dat zowel de onderzoeken van BRO als DTNP uitgaan van gemiddelden, maar dat deze gemiddelden minder inzicht geven op de lokale marktdynamiek en sterk ondernemerschap. Dat laat zich immers niet voorspellen in modellen.

¹ Behoefteteraming detailhandel, Centrum Haaren, door DTNP (2023).

² Zie uitspraak: ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075.

³ BRO, Behoefteteraming Haaren Driehoeven, augustus 2023.

⁴ Behoefteteraming detailhandel, Centrum Haaren, door DTNP (2023), in opdracht van gemeente Oisterwijk.

Tabel 1: Functioneel en planologisch maximaal programma per functie

	• Detailhandel	• Dienstverlening	• Kantoren
• Functioneel programma Driehoeven 25 (nieuw max. 1.500 m ² totaal)	• 1.000 m ²	• 650 m ²	• 650 m ²
• Wegbestemmen planologische mogelijkheden elders	•	•	•
• Haarendijk 8 (detailhandelsbestemming)	• 640 m ²	• -	• -
• Driehoeven 4 (gemengde bestemming, kantoren uitgesloten)	• 240 m ²	• 240 m ²	• -
• Driehoeven 62 (kantoren op verdieping)	• -	• -	• 325 m ²
• Te verantwoorden planologisch programma toevoeging/afname per functie	• +120 m ²	• +310 m ²	• +325 m ²
• Gebruikswijziging bestaand pand Driehoeven 25 (stedelijke bestemming)	• 310 m ²		

In tabel 1 is een overzicht weergegeven van het functioneel en planologisch programma (max.) per functie alsmede een overzicht van de weg- en herbestemming vierkante meters elders en binnen het plangebied. Hieruit volgt dat per functie er slechts een zeer beperkte toename is van vierkante meters aan bvo. Per individuele functie zal deze toename in geen geval groter zijn dan 400 m² bvo. Een dergelijke toename wordt in vaste jurisprudentie niet beschouwd als stedelijke ontwikkeling.⁵ In totaal is sprake van weg- en herbestemmen van 1.755 m² bvo aan stedelijke bestemmingen/functies. Het nieuwe programma omvat maximaal 1.500 m² bvo. In deze analyse bekijken we zowel de marktruimte voor het totaal oppervlak aan individuele functies (detailhandel,

dienstverlening en kantoren) als het planologisch gesaldeerde toe te voegen oppervlak per functie. Bij dit laatste geval trekken we de te saneren meters af van het planologisch programma. Zo blijft er een veel kleiner planologisch programma over dan het functionele programma (zie tabel 1).

Marktonderzoek in relatie tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Gelet op het feit dat in planologische zin geen sprake is van toevoeging van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Zorgvuldigheidshalve is wel een marktonderzoek uitgevoerd waarbij is gekeken naar trends, vraag en

aanbod. Er is daarmee een kwalitatieve onderbouwing van het commerciële programma van de ontwikkeling aan de Driehoeven 25.

Voorliggend marktonderzoek gebruikt wel de systematiek van de Ladder. We gaan navolgend in op de marktanalyse per functie, kansrijke concepten en sluiten af met een indicatief en haalbaar programma.

Kantoren

Trends en ontwikkelingen: kantoren

Op het schaalniveau van Haaren zijn er kansen voor de informele lokale kantoormarkt⁶. We werken tegenwoordig overal waar we willen. De keuze om ergens te werken is meer gericht op ontmoeten, ervaren en beleven. Daarbij vervaagt de grens tussen werk en privé. Dit leidt tot een toenemende behoefte aan aantrekkelijke werklocaties dichtbij andere voorzieningen. Vooral zzp'ers en kleinere bedrijven zoeken naar flexibele kantoorlocaties. Dit verklaart de opkomst van tal van flexibele kantoorconcepten en bedrijfsverzamelgebouwen, ook in kleinere kernen. De verwachting is dat deze 'hotelisering' van de kantoormarkt doorzet. Dat biedt kans voor lokale kantoorhoudende bedrijvigheid op de planlocatie.

Marktanalyse kantoren

Er is een bondige analyse uitgevoerd van de kantoormarkt in Haaren. Eerst is het aantal huurtransacties van kantoorvastgoed uitgedraaid. De afgelopen jaren zijn er geen kantoortransacties geweest in de kern Haaren⁷. Dit bevestigt het

⁵ Zie uitspraak: ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724.

⁶ De zogenaamde 'formele' kantoormarkt is in Haaren niet of nauwelijks aanwezig en vestiging is ook niet kansrijk. Regionale kantoorhoudende bedrijven in de regio zijn georiënteerd op 's-Hertogenbosch.

⁷ Vastgoeddata.nl peildatum april 2022.

beeld dat er niet of nauwelijks sprake is van een formele kantoormarkt in Haaren. Wel is er enige dynamiek in de kern Oisterwijk. Aanvullend is geanalyseerd of er kantoorpanden worden aangeboden in kern Haaren⁸.

Er zijn drie locaties die worden aangeboden te weten:

- Kerkstraat 32 van circa 100 m² aan kantoor/praktijk-ruimte in centrum Haaren.
- Mgr. Bekkersplein 2. Dit is het voormalige gemeentehuis dat waarschijnlijk gesloopt zal worden en plaatsmaakt voor woningbouw en een gemeenschapshuis⁹. Er is tijdelijk een bedrijfsverzamelgebouw gevestigd. In totaal gaat het om circa 3.000 m² kantoorruimte. Uit nieuwsberichten blijkt dat de helft daarvan is verhuurd aan kantoorhoudende bedrijvigheid. Er is duidelijk een lokale vraag naar kantoorruimte. De bedrijven die momenteel tijdelijk in het voormalige gemeentehuis zitten, komen dus weer op de markt. Mogelijk is de planlocatie als kantoorlocatie geschikt voor (een deel) van deze bedrijven. Dit is een kwalitatieve behoefte aan kantoorruimte op de planlocatie.
- Driehoeven 76 + 76a in centrum Haaren, tegenover de planlocatie, circa 180 m² aan kantoor/winkelruimte. Deze locatie is in eigendom van de initiatiefnemer. Voorheen was Regiobank hier gevestigd, maar deze voorziening is naar het voormalige gemeentehuis verhuisd. Ook dit is een indicatie dat er lokaal behoefte is aan voldoende en kwalitatief goede kantoorlocaties in het centrum.
- Bovendien wordt ook de verdieping op locatie Driehoeven 62, als vestigingslocatie voor kantoren gesaneerd. Waardoor de alternatieve vestigingsmogelijkheden voor kantoorhoudende bedrijven afnemen.

Uit de aanbodanalyse van de kantoormarkt, blijkt dat er vraag is aan kantoorlocaties door de lokale bedrijvigheid, zeker gezien de tijdelijke invulling van het voormalige gemeentehuis. De planlocatie is mogelijk een geschikte alternatieve vestigingslocatie. Het is eveneens een locatie in het centrum, nabij andere voorzieningen. De conclusie is dat er behoefte is aan een lokaal kantoorprogramma op de planlocatie.

Detailhandel en dienstverlening

Trends en ontwikkelingen: detailhandel en dienstverlening in centra

De consument is steeds beter geïnformeerd dankzij (mobiel) internet en heeft tegelijkertijd steeds minder tijd en koopt vaker online. Kleinere winkelgebieden zoals het centrum van Haaren worden steeds functioneler. De boodschappenfunctie wordt belangrijker en datzelfde geldt voor de ontmoetingsfunctie. Het centrum van Haaren zal verder verkleuren. Er komen meer andere voorzieningen dan winkels in de centra. Denk aan horeca en maatschappelijke en commerciële dienstverleners. In kleine kernen staan maatschappelijke voorzieningen (zoals een bibliotheek) veelal onder druk. Terwijl er tegelijkertijd wel behoefte blijft bestaan aan ontmoeting. Zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen worden steeds meer geclusterd en gemixt om voldoende passanten aan het centrum te binden. Winkels vernieuwen continu om aantrekkelijk te blijven en mengen met andere functies. Verderop in de memo beschrijven we enkele vernieuwende concepten.

⁸ Funda in business, april 2022.

⁹ BNDeStem, 16-5-2022.

Marktanalyse/Brancheringsonderzoek detailhandel en dienstverlening

Tabel 2 toont het voorzieningenaanbod voor detailhandel, commerciële dienstverlening en leegstand. De tabel toont de ontwikkeling de afgelopen jaren en geeft in de laatste kolom ook een vergelijking met soortgelijke referentiecentra¹⁰. Dit geeft een indicatie of het centrum van Haaren specifieke voorzieningen mist in vergelijking met de referentie. Dit is een brancheringsonderzoek. We benadrukken dat dergelijke vergelijkingen enkel een indicatie geven. Het is geen harde maatstaf. Uit de tabel blijkt het volgende:

- Het dagelijks winkelaanbod is redelijk stabiel de afgelopen jaren en verhoudingsgewijs wat forser dan gemiddeld in soortgelijke centra. Haaren heeft verhoudingsgewijs een compleet dagelijks winkelaanbod.
- Het recreatief en het doelgericht aanbod in Haaren neemt af. Dit aanbod is wat beperkter dan gemiddeld in referentiecentra. In vergelijking met de referentiecentra heeft centrum Haaren geen optiek en een fietsenzaak. Wel zijn er overigens buiten het centrum twee fietsenzaaken aanwezig.
- Het aantal dienstverleners neemt toe en ligt rond het gemiddelde van soortgelijke centra. Centrum Haaren heeft (op papier) een vrij compleet aanbod aan commerciële dienstverlening in vergelijking met de referentiecentra.
- Er is geen leegstand in de kern Haaren¹¹. Hier gaan we verderop nader op in.

Uit de marktanalyse blijkt dat het aantal winkels en commerciële dienstverleners redelijk op peil is in vergelijking met de referentiecentra. Er zijn geen marktsegment echt ondervertegenwoordigd. Wel is er een aantal specifieke branches niet in centrum Haaren aanwezig. Dat biedt kans voor vestiging op de planlocatie.

Consumentendraagvlak detailhandel en dienstverlening

De eigen inwoners vormen het voornaamste consumentendraagvlak voor deze voorzieningen. We ramen de toekomstige behoefte aan voorzieningen. Daarom zijn actuele bevolkingsprognoses relevant voor dergelijk onderzoek. De provincie Noord-Brabant eist dat we hun bevolkingsprognoses gebruiken in ruimtelijk-functioneel onderzoek. Deze prognose is echter niet langer relevant. De prognose is verouderd en de voormalige gemeente Haaren is opgesplitst. De kern Haaren is nu onderdeel van de gemeente Oisterwijk. Actuele inwonersprognoses voor de kern Haaren zijn er niet. Wel is er in de gemeentelijke woonzorgvisie een huishoudensprognose

voor de kern Haaren opgenomen. Die gaat uit van een toename van 150 huishoudens richting 2030. Dit is mogelijk te behoudend gelet op:

- De verwachte bandbreedte van het aantal nieuwe woningen in de kern Haaren van 150 tot 250 richting 2030¹². Wij denken dat de bovenzijde van de bandbreedte meer realistisch is, gelet op de aangenomen motie versnelling woningbouw van gemeente Oisterwijk. Ook spelen er diverse grotere en kleinere woningbouwplannen in Haaren.
- Bovendien wil gemeente Oisterwijk op langere termijn in samenwerking met de gemeente Tilburg circa 2.000 woningen extra bouwen in het kader van de gebiedsontwikkeling 'Oostflank': waarbij de ambitie voor het bouwen

Tabel 2: Analyse commerciële voorzieningen kern (Locatus Retailverkenner, april 2022).

	Haaren			Referentiecentra
	2016	2018	2022	2022
Dagelijks vkp	7	7	7	9
Dagelijks m ²	2.600	2.600	2.670	2.426
Recreatief vkp	1	4	2	6
Recreatief m ²	400	600	480	998
Doelgericht vkp	5	3	2	5
Doelgericht m ²	1.300	300	127	930
Horeca	7	7	9	7
Cultuur en ontspanning	2	2	2	1
Diensten	4	3	5	6
Leegstand vkp	5	4	0	0
Leegstand m ²	700	600	0	0

¹⁰ Centra van soortgelijke omvang, te weten de Locatus-categorie kernverzorgend centrum klein.

¹¹ De locaties Haarendijk 8 en de locatie Driehoeven 76 worden immers getransformeerd.

¹² Woningmarktonderzoek 2021, Gemeente Oisterwijk.

van 5.000 woningen in de driehoek Berkel-Enschot, Udenhout, Biezenmortel, Haaren, Oisterwijk en Moergestel is uitgesproken. Mogelijk zal een deel hiervan in de kern Haaren landen maar dit is nog onzeker.

Hoewel de prognose van de huishoudens of de woningbouw niet gelijk staat aan die van het inwonertal, geeft het voorgaande wel een indicatie dat het inwonertal mogelijk groeit komende jaren. We gaan uit van twee indicatieve scenario's voor de inwonersontwikkeling:

- Een normaal scenario van circa 350 inwoners richting 2030¹³.
- Een groeiscenario van circa 700 nieuwe inwoners richting 2040. Waarbij we uitgaan van een groter woningbouwprogramma.

Het voorzieningenaanbod in Haaren moet passend zijn bij het inwonertal. Een groei van het inwonertal is een indicatie dat er aanvullende behoefte ontstaat aan detailhandel of dienstverlening in Haaren. Op het schaalniveau van de kern Haaren is dit echter niet goed te kwantificeren in een brancheringsprogramma in aantal zaken of metrage. Maar denkbaar is een nu ontbrekende winkel, of dienstverlener. Het planinitiatief kan daarom goed voorzien in de benodigde ruimte hiervoor.

Uitgangssituatie centrum Haaren

Ook de uitgangssituatie van het centrum geeft een indicatie of versterking van het voorzieningenaanbod kansrijk is. In recent koopstromen-onderzoek¹⁴ is het centrum van Haaren geanalyseerd. De koopstromen geven een goede indicatie van de uitgangssituatie van het centrumgebied. Haaren-centrum heeft een iets hogere binding in dagelijkse artikelen

(boodschappen) dan referentiegemeenten. Voor recreatief winkelaanbod ligt de binding echter wat lager dan in referentiegemeenten. De bezoekers waarderen centrum Haaren gemiddeld met een 7,5. Dat is iets hoger dan gemiddeld (7,4).

Leegstandsanalyse en harde plancapaciteit

De leegstand is ook een indicatie hoe het centrum ervoor staat. Er is geen leegstand. Dit is een indicatie dat het centrum er goed voor staat, maar is ook een indicatie dat er mogelijk te weinig geschikte units zijn. Het planinitiatief voorziet juist hierin.

De analyse van de leegstand is ook relevant omdat in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden geanalyseerd of de behoefte aan nieuwe meters niet in bestaand leegstaand winkelvastgoed kan worden ondervangen. De harde plancapaciteit binnen de bestaande leegstand is beperkt in Haaren. Ook zijn er voor zover bij BRO bekend geen concrete planontwikkelingen voor dienstverlening of detailhandel in de kern Haaren. Verder is relevant dat er op enkele locaties plancapaciteit wordt geschrapt. Zo maken de voormalige winkelruimtes aan de Kerkstraat 18 b/c plaats voor woningen. Aan het Erfbosch 1 te Haaren, wordt een voormalige kantoorlocatie getransformeerd naar twee woningen. Eerder is in 2019 voor de locatie Langeweg 10a de bestemming detailhandel gewijzigd in wonen. Hierdoor nemen de vestigingsmogelijkheden voor winkels en kantoorhoudende bedrijven af. Dit is positief voor de invullingsmogelijkheden van de planlocatie.

Vernieuwende concepten

Naast de kwantitatieve behoefte-raming is het van belang vanuit kwalitatief oogpunt te analyseren wat voor type voorzieningen en concepten er zouden kunnen landen op de planlocatie. Zoals eerder aangeven is het plan nog niet uitgekristalliseerd. De voorbeelden zijn daarom nadrukkelijk concepten, waarmee ingespeeld wordt op actuele consumentenbehoeften, demografische transitie en maatschappelijke ontwikkelingen.

To Daze concept store, Geertruidenberg

Deze winkel ligt in het centrum van Geertruidenberg en kent een hoge 'wauw-factor'. Zie ook figuur 4. Binnen dit totaalconcept van circa 325 m² wvo wordt aan lokale en kleinschalige ondernemers ruimte verhuurd. Bijvoorbeeld kunstenaars, ontwerpers, maar ook ondernemers met een ambachtelijk atelier (zoals een kapper). Als klant weet je niet in wat voor soort zaak je bent. Er ontstaan nieuwe samenwerkingen en nieuwe producten. Ook worden diverse evenementen georganiseerd zoals een naaicafé. In de winkel is ook een koffiezaak geïntegreerd¹⁵.

¹³ Uitgaande van 150 extra huishoudens in Haaren en een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,3 (gemiddelde van kern Haaren).

¹⁴ Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021.

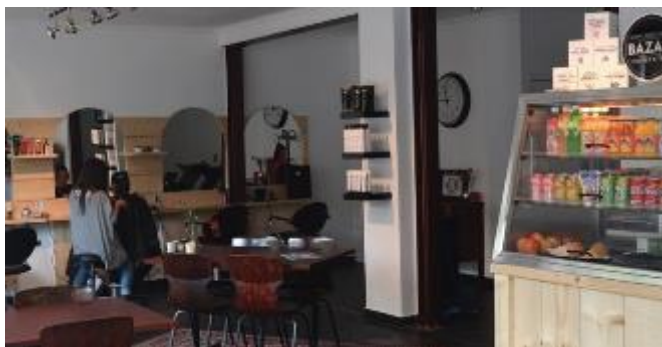
¹⁵ Youtube.nl, Switch MVO-prijs Geertruidenberg finalist TO DAZE

Bloembar in Vremde (België)

Dit concept is een interessante mix tussen een bloemenwinkel en een koffiebar/restaurant. Zie figuur 3. De zaak bestaat uit zowel een winkel met bloemen en planten, maar ook woonaccessoires en cadeauartikelen. Bijna alles in de zaak is te koop. In de koffiebar/restaurant worden, koffie, ontbijt en lunch geserveerd. Er worden tal van workshops georganiseerd. Het dorp Vremde telt circa 2.500 inwoners. Daaruit blijkt dat dit soort concepten ook in kleinere dorpen kans hebben.

De Knipbar Amsterdam

De Knipbar is een kapsalon annex koffiezaak, waar gasten (met of zonder knipafpraak) binnen kunnen komen voor een hapje en een drankje. Zie figuur 2. Ook zijn de producten mee te nemen voor onderweg. De combinatie is eigenlijk een uitbouw van een normale kapperszaak waar je veelal een kop koffie of thee geserveerd krijgt tijdens het knippen. Door de horeca uit te bouwen met een koffiehoeke wordt de beleavingswaarde vergroot.



Figuur 2: De knipbar Amsterdam¹⁶



Figuur 3: Bloembar te Vremde (België)¹⁷

Conclusies van marktonderzoek en advies

Het gaat het er bij dit ruimtelijk-functioneel onderzoek om dat er behoefte is aangetoond aan een commercieel programma bestaande uit kantoren, detailhandel en dienstverlening. Uit voorliggende memo blijkt het volgende:

- Er is een lokale behoefte (of vraag) aan kantoorlocaties. Dit blijkt uit de kantoorhoudende bedrijven die tijdelijk in het voormalige gemeentehuis zijn gevestigd, maar weer op de markt komen als die locatie wordt gesloopt. Ook haalt de initiatiefnemer kantoorlocaties op verdieping uit de markt, waarmee de alternatieve vestigingsmogelijkheden worden ingeperkt.
- Ook is er een lokale behoefte voor een passend voorzieningenaanbod aan winkels en commerciële diensten. Uit de marktanalyse blijkt dat Haaren een vrij compleet aanbod heeft. Ook blijkt echter dat Haaren geen leegstand kent. Dat is een indicatie dat er mogelijk een tekort is aan courante voorzieningenpanden. Het plan voorziet hier juist in. Daarnaast zijn er prognoses en verwachtingen dat het inwonertal nog wat zal groeien de komende jaren, wellicht forser dan nu verwacht wordt. Dit biedt

perspectief voor het voorzieningenaanbod in Haaren. Zoals nu ontbrekende winkels en commerciële dienstverleners.

- Bovendien: goede onderscheidende concepten creëren een eigen marktvraag. Dit laat zich niet goed voorspellen in vraag- en aanbodramingen. De locatie ligt in het centrum van Haaren tegenover de Jumbo-supermarkt. Dat biedt kansen voor tal van gemengde concepten (zie voorbeelden). Dit soort concepten voorzien in de behoefte om elkaar te ontmoeten. Ook in kleinere dorpen



Figuur 4: Conceptwinkel To Daze Geertruidenberg

¹⁶ Deknipbar.nl

¹⁷ Bloembar.be

zijn dat soort concepten kansrijk. Goed ondernemerschap is allesbepalend.

Verplaatsing bestaande voorzieningen

Ook biedt het plan kansen om ondernemingen, die nu buiten het centrum liggen, te verplaatsen naar een locatie in het centrum. Dit past in de beleidswens om voorzieningen zoveel mogelijk te clusteren in een compact centrumgebied, wat middels de uitwerkingsplicht in het moederplan is voorzien. Ook zijn er dan geen leegstandseffecten in het centrum zelf. Op de achter te laten locatie zou een commerciële voorziening (kantoor en/of detailhandel, dienstverlening) planologisch moeten worden uitgesloten (wegbestemd).

Planologische mutaties

Het planologisch wegbestemmen kan ook gelden voor locaties waar nu in planologische zin ruimte is geboden aan de vestiging van deze functies, zie tabel 1. Dit betreft zonder meer dat er voor zowel detailhandel, dienstverlening en kantoor planologisch gezien veel minder ruimte zal worden geboden. In zijn totaliteit zal er in de toekomst 1.445 m² aan commerciële stedelijke functies planologisch worden wegbestemd, waardoor de toevoeging aan m² bvo in planologische zin slechts 55 m² bedraagt. Daarnaast zal het bestaande schoolgebouw (310 m²) worden herbestemd, waarmee het totaal aan weg- en her te bestemmen stedelijke functies 1.755 m² bvo bedraagt.

Ruimtelijk-functionele effecten commercieel programma

Het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat een plan niet tot dusdanige leegstandseffecten leidt en dat dit onaanvaardbaar is vanuit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat. Er is nog geen uitgekristalliseerd plan en daarom is de effectenanalyse nog niet volledig uit te werken,

maar in kleinere kernen is het bieden van een aanbod aan ruimtes die flexibel kunnen worden ingevuld gewenst (zie ook volgende alinea). De keuze voor het concentreren en ontwikkelen van commerciële stedelijke voorzieningen op de locatie Driehoeven 25 is reeds in het moederplan voorzien en afgewogen. Uitwerking van een gecombineerd woon- en commercieel programma is via een uitwerkingsplicht opgenomen. Aanvullend is relevant dat het een relatief beperkte planlocatie is. Als daar een onderscheidend gemengd concept/programma komt zijn de effecten op bestaande voorzieningen in het centrum beperkt. Datzelfde geldt als er voorzieningen van buiten het centrumgebied verplaatsen naar de planlocatie. Het beperkt opvangen van de behoefte aan een vernieuwend concept, kan niet in bestaande winkelleegstand worden ondervangen. Een vernieuwend concept zal bijdragen aan de levendigheid van het centrum. Een positief effect is dat de ruimtelijke kwaliteit van dit centrumdeel verbetert. Het ruimtelijk-functionele effect van een voorgesteld commercieel programma is in beginsel beperkt en daarmee aanvaardbaar. In planologisch zin is hier zondermeer sprake van wanneer voor de locaties waar nu nog planologische rechten voor commerciële functies aanwezig zijn, qua gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Dit kan in de vorm van een bestemmingsplan waarin de planologische mogelijkheden worden wegbestemd.

Behoefteraming detailhandel, Centrum Haaren, door DTNP (2023)

Adviesbureau DTNP heeft in opdracht van gemeente Oisterwijk een behoefteraming opgesteld voor detailhandel. Daarin zegt DTNP ook iets over dienstverlening. De DTNP-memo mag gezien worden als een second opinion en aanvulling op de BRO-memo. Navolgend geeft BRO een korte reactie op

de bevindingen van de DTNP-memo. Op hoofdlijnen concluderen DTNP en BRO hetzelfde: namelijk dat het aanbod aan detailhandel en dienstverlening redelijk op peil is, in verhouding tot het inwonertal van Haaren. Een wezenlijke kwantitatieve uitbreiding van beide functies wordt daarom niet verwacht of nodig geacht.

Daarom zet het plan ook in op het salderen van planologische meters elders. Ook onderschrijven beide onderzoeksbureaus de lijn dat verplaatsing van bestaande solitaire vestigingen het uitgangspunt is. DTNP beschrijft dat bestaande winkelleegstand veelal is getransformeerd naar andere functies, maar niet is ingevuld met nieuwe winkels. BRO erkent dit beeld, maar nuanceert dit dat er wel marktcourante panden moeten blijven voor nieuwe ontwikkeling. Zeker gelet op de eventuele bevolkingsgroei in de toekomst, want dit zorgt voor extra consumentendraagvlak voor voorzieningen.

Planologische vestigingsbeperkingen

Om ongewenste effecten te beperken, kan in het bestemmingsplan/omgevingsplan een vestigingsbeperking per functie worden opgenomen. Denk aan een maximum maatvoering per functie of per type bedrijvigheid (branchering). Daarbij nuanceren wij dat dit een vestigingsbeperking is, die onder de reikwijdte van de Europese Dienstenrichtlijn valt¹⁸. Eenvoudig uitgelegd stelt deze richtlijn dat diensten zich vrij moeten vestigen, zonder beperkingen. Een gemeente mag nog vestigingsbeperkingen opleggen mits dat aantoonbaar noodzakelijk is vanuit een dwingende reden van algemeen belang. In dit licht stelt BRO dat een maximum-maatvoering voor kantoren niet nodig is. Ook als de locatie volledig voor kantoren wordt benut is dit naar verwachting ruimtelijk aanvaardbaar. Voor dienstverlening en detailhandel kan een vestigingsbeperking (in maatvoering of branchering) mogelijk

¹⁸ Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. Handreiking Dienstenrichtlijn, 2019.

wel wenselijk zijn. Daarbij nuanceren wij wel dat ook een volledige invulling met bijvoorbeeld detailhandel niet tot ruimtelijke effecten hoeft te leiden. Denk bijvoorbeeld aan de invulling van een grote fietsenzaak. Ook nuanceren wij dat er wel enige flexibiliteit nodig is om de markt te faciliteren en een vlotte invulling van de locatie te stimuleren. Vernieuwende concepten hebben vaak wat meer ruimte nodig. Denk bij een eventuele vestigingsbeperking bijvoorbeeld aan een verhouding dat circa driekwart van het bvo kan worden ingezet voor detailhandel en dienstverlening.

Bijlage 1

Begrippenlijst

Bijlage 1: Begrippenlijst

BVO/WVO

- *Bruto vloeroppervlak*: Het bruto vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.
- *Winkelverkoop vloeroppervlak*: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Detailhandel (als activiteit)

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

Dagelijkse sector

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.

Niet-dagelijkse sector

Winkels die artikelen verkopen met een doorgaans lagere koopfrequentie dan dagelijkse artikelen. In de praktijk gaat hierbij om winkels in huishoudelijke artikelen, kleding, mode, schoenen, sport, rijwielen, bruin- en witgoed, rijwielen, doe-het-zelf, wonen, tuinartikelen en dierenartikelen.

Bestedingspotentieel

Totaal aan toonbankbestedingen in winkels die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) netto omzet per hoofd van de bevolking.

Hoofddetailhandelsstructuur

De concentratiegebieden c.q. (winkel)centra waar beleidsmatig op wordt ingezet.

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).

Koopstroomgegevens

Onderzoeksresultaten uit koopstromenonderzoek. In de basis wordt hiermee de koopkrachtbinding, -afvloeiing en -toevloeiing bedoeld. Ook kunnen kwalitatieve aspecten worden bedoeld, zoals koopmotieven, beoordelingen en persoonskenmerken.

Leegstand (op basis van Locatus)

Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte

dienstverlening zal terugkomen. Het betreft dus leegstand van verkooppunten en niet leegstand van uitsluitend winkels.

Plancapaciteit (hard)

In principe wordt met plancapaciteit de harde plan-capaciteit bedoeld, tenzij expliciet anders vermeld. Harde plancapaciteit zijn de directe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader, zoals vastgestelde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, gebieden zonder bestemmingsplan (witte vlekken) en verleende (kruimel) omgevingsvergunningen.

Vloerproductiviteit

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

Bijlage 2

Solitaire commerciële voorzieningen

Bijlage 2: Solitaire commerciële voorzieningen

De hoofdtekst stelt dat er wellicht kansen zijn om bestaande commerciële voorzieningen buiten het centrum van Haaren te verplaatsen naar de planlocatie. Tabel 3 toont de lijst met solitaire commerciële ondernemingen. Enkele voorzieningen die mogelijk verplaatst kunnen worden zijn vet gedrukt.

Tabel 3: Solitaire commerciële voorzieningen kern Haaren (Locatus Retailverkenner, april 2022)

Naam	Straat	Huisnr	Branche	Wvo
KNAP KOPPIE	Langeweg	18	Kapper	25
Sjef van Dinter	Langeweg	24	Fietsen	95
A Spoormakers	Langeweg	51	Fietsen	60
VAN DE VEN	Haarendijk	48	Kapper	28
Personal Fitness Nederland	Langeweg	7	Fitness	280
Bij Lucas	Langeweg	11	Fastfood	50
Herberg van Boxtel	Oisterwijksedreef	2	Restaurant	180
BELVEREN	Oisterwijksedreef	4	Pannenkoeken	220
J van de Wiel	Oisterwijkseweg	1	Tuincentrum	1200

Bijlage 3

Beleidskaders woningbouw Haaren

Bijlage 3: Beleidskaders woningbouw Haaren

Woonzorgvisie Haaren (mei 2022)

De provincie Noord-Brabant stelt in haar woningbehoefteraming dat er tussen 2020 en 2030 circa 960 nieuwe woningen nodig zijn in de gemeente Oisterwijk. In de afgelopen jaren kende de gemeente Oisterwijk echter een fors vestigingsoverschot, vooral door de instroom van gezinnen met kinderen (met name vanuit Tilburg). Gemeente Oisterwijk stuurt aan op circa 1.500 nieuwe woningen via de Motie versnelling woningbouw). Dit is de woningbouw voor de lokale vraag. Daarnaast is er op langere termijn een extra woningbouwopgave van 2.000 woningen in het kader van de gebiedsontwikkeling Oostflank Stedelijke Regio Breda Tilburg. Er is echter nog veel onduidelijk of en waar deze extra woningen zullen komen. De hele gemeente Oisterwijk is het zoekgebied.

In de woonvisie gaat gemeente Oisterwijk echter uit van 960 voor gemeente Oisterwijk en 150 woningen voor kern Haaren. Gezien de versnellingsopgave lijkt dat een te behoudend scenario voor Haaren. Ook omdat de woonvisie stelt dat de extra opgave woningbouwopgave vanuit de Oostflank flexibel over de kernen kan worden verdeeld. In Haaren is een aantal grotere woningbouwprojecten. Een aantal daarvan hebben de status van Kompas-project. Dit houdt in dat het project belangrijk is en snel opgepakt dient te worden. Voor Haaren gaat het om de volgende locaties:

- Haarendael (circa 200 a 300 woningen).
- Boeke Heesters (planlocatie).
- Voormalige gemeentehuis Haaren

Veder zijn er nog diverse kleinere woningbouwplannen in de kern Haaren.

De woningbouwopgave is echter niet allesbepalend voor de prognose van het aantal inwoners. Hierop zijn ook andere trends en ontwikkelingen van invloed zoals, onttrekking van woningen, kleinere huishoudens, vergrijzing, ontgroening etc. In de gemeentelijke woonvisie is wel een prognose van het aantal huishoudens opgenomen voor de kern Haaren. De verwachting in de woonvisie is dat er circa 150 huishoudens bijkomen richting 2030. Gelet op de woningbouwprognose en de verschillende plannen in Haaren lijkt die prognose eveneens te behoudend te zijn. Daarom rekenen we in de hoofdttekst ook een groeiscenario door voor 2030.