

NOTITIE

DETAILHANDEL EN HORECA BUITEN DE CENTRUMRING

In het rapport 'Roosendaal: Gezonde stad' wordt de focus gelegd op alles wat binnen de (nieuwe) centrumring plaats vindt. In de compacte binnenstad worden optimale en flexibele mogelijkheden geboden voor typische binnenstadsfuncties als detailhandel en horeca. Voortvloeiend uit voornoemd rapport is de wens uitgesproken om feitelijk aanwezige detailhandel en horeca buiten de (nieuwe) centrumring af te bouwen en verdere nieuwvestiging niet meer mogelijk te maken.

Strategieën als het 'verleiden van ondernemers naar de compacte binnenstad en het faciliteren van ondernemers die deze stap willen zetten'. De 'broedplaatsen' die worden genoemd, die moeten we juist ook in de binnenstad zien te creëren. Dit vergt een actieve rol van diverse partijen: intensief overleg, creëren van draagvlak, maar vooral ook faciliteren van concrete verplaatsingen vormen noodzakelijke ingrediënten om te komen tot het gewenste resultaat.

Direct grenzend aan de nieuwe binnenstad zijn nog drie 'aanloopstraten'. Het gaat om de Molenstraat, de Raadhuisstraat en de Kade. In deze gebieden is van oudsher een behoorlijke concentratie van stedelijke functies. In de Molenstraat en de Raadhuisstraat vooral detailhandel, in de Kade naast detailhandel ook horeca. Op basis van het rapport 'Roosendaal: gezonde stad' moeten in de Molenstraat en Raadhuisstraat, voorzover vallend buiten de centrumring, detailhandel en horeca worden teruggedrongen. Ten aanzien van de Kade is dit genuanceerd: omdat dit gebied gezien wordt als een 'belevingsgebied', mede met het oog op de ontwikkeling van Stadsoevers, blijft hier ook in de toekomst ruimte voor detailhandel en horeca.

Voorgesteld wordt om ten aanzien van het afbouwen van de detailhandels- en horecafuncties buiten de nieuwe centrumring overeenkomstig onderstaand stappenplan te handelen.

STAP 1

Zorgvuldig in beeld brengen van de feitelijke situatie.

Dit is gebeurd in de notitie 'Detailhandels- en horecafuncties in het gebied buiten de 'toekomstige binnenstad van Roosendaal'- een nulmeting met het daarbij behorend kaartmateriaal (zie bijlage 1).

STAP 2

Onderscheid in diverse gebieden

- De traditionele aanloopstraten: Raadhuisstraat, Molenstraat.
De Raadhuisstraat en de Molenstraat vallen deels buiten de nieuwe binnenstad. Er dienen 'broedplaatsen' te blijven voor bepaalde functies, maar deze dienen binnen de nieuwe centrumring te zijn.
- De Kade
De Kade is een straat waar detailhandel en horeca ook in de toekomst nog dragende functies voor het gebied zullen vormen, mede met het oog op de ontwikkeling van Stadsoevers..
- Wijkwinkelcentra
Dagelijkse boodschappen
Erop letten dat non-food niet te sterk wordt vertegenwoordigd

- Rosada
Vasthouden aan huidige branchering (die behalve in het bestemmingsplan ook ook contractueel is vastgelegd)
- Gostores
Geen verdere uitbreiding nastreven
- Overige gebieden: verspreid aanwezige detailhandelsfuncties of concentratiegebieden (bijv. Boulevard, Brugstraat).

STAP 3

Onderscheid in feitelijke aanwezigheid van winkels en horeca en 'papieren capaciteit' (niet benutte mogelijkheden op basis van geldende bestemmingsplannen). Beide mogelijkheden vergen een aparte wijze van aanpak.

PAPIEREN PLANCAPACITEIT

1. Analyseer waar nog sprake is van 'papieren plancapaciteit'.
Er is als gevolg van terughoudend detailhandelsbeleid buiten de eigenlijke winkelgebieden (binnenstad, wijkwinkelcentra, Rosada en Gostores) nagenoeg geen ruimte meer voor nieuwe vestigingen op nieuwe locaties.

Er is nog wel sprake van papieren plancapaciteit in het gedeelte van de Raadhuisstraat dat is gesitueerd tussen de Burgemeester Prinsensingel en de Burgerhoutsestraat. Binnen de aldaar vigerende bestemming Gemengd-3 zijn geen (numerieke) beperkingen opgelegd aan de functie detailhandel.

2. Er dient dan het volgende stappenplan aangehouden te worden om detailhandels- en horecamogelijkheden te beëindigen en tegelijkertijd planschaderisico's beheersbaar te houden.
 1. Zo snel mogelijk een concreet signaal naar buiten brengen (openbaar bekend maken) dat de bestaande planologische situatie zal worden aangepast en dat de bestaande gebruiksmogelijkheden voor detailhandel en/of horeca zullen vervallen. Een vooraankondiging ex artikel 1.3.1 Bro is hiervoor een bruikbaar instrument;
 2. Vervolgens een voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage leggen waarin het onder sub 1 genoemde voornemen is verwerkt;
 3. Géén voorbereidingsbesluiten nemen en een voldoende lange benuttingsperiode in acht nemen voordat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.
 4. Na de benuttingsperiode het ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen en verder de planologische procedure volgen.

Hierna worden de stappen verder uitgewerkt:

Stap 1: publicatie concreet signaal

Als eerste signaal kan worden gekozen voor een vooraankondiging ex artikel 1.3.1 Bro, waarin het voornemen tot het wegbestemmen van het onbenutte detailhandels- en horecagebruik openbaar bekend wordt gemaakt.

Overigens is het zetten van deze eerste stap niet verplicht; er kan ook voor worden gekozen om met stap 2 te beginnen. Een nadeel daarvan is, dat de periode tussen het ter inzage leggen van het voorontwerp-bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan langer moet zijn.

Stap 2: terinzagelegging voorontwerp-bestemmingsplan

Zo spoedig mogelijk na de publicatie van de vooraankondiging dient een voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd en dient daarvan op de gebruikelijke wijze mededeling te worden gedaan.

Stap 3: benuttingsperiode in acht nemen

Gelet op de complexiteit van een eventueel bouwplan voor het realiseren van een winkel/woonpand of horecapand lijkt een benuttingsperiode van minimaal een half jaar aanbevelenswaardig. Zoals eerder gesteld wordt het (vroegtijdig) nemen van een voorbereidingsbesluit afgeraden, omdat door het nemen van een voorbereidingsbesluit voorbereidingsbescherming ontstaat, waardoor de "benuttingsperiode meteen eindigt.

Dit betekent, dat met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dient te worden gewacht tot minimaal een half jaar na publicatie van de vooraankondiging. Indien besloten zou worden om deze stap over te slaan (in welk geval het voorontwerp-bestemmingsplan als eerste concreet signaal" moet worden beschouwd), dan dient tussen de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de gestelde voldoende lange benuttingsperiode zonder voorbereidingsbescherming te zitten.

Stap 4: planologische procedure vervolgen

Deze laatste stap bestaat uit het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, waardoor voorbereidingsbescherming ontstaat. Het is essentieel om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan binnen de daartoe door de Wro voorgeschreven termijn van 12 weken (artikel 3.8 lid 1 sub e), omdat na deze termijn de voorbereidingsbescherming van het ontwerpbestemmingsplan vervalt.

Wat in ieder geval niet slim is, is: rechtstreeks wegbestemmen. Daarmee worden immers fikse planschadeclaims gecreëerd. Daarom: organiseer voorzienbaarheid!

FEITELIJK AANWEZIGE WINKELS EN HORECA

Om te bereiken dat feitelijk aanwezige winkels en horeca buiten de binnenstad verdwijnen, is het van belang ervoor zorg te dragen dat er geen grote planschadeclaims ontstaan. Daarom is hier het puur wegbestemmen geen realistische optie.

De positie van een feitelijk aanwezige functie is heel sterk. Het is daarom niet zo gemakkelijk een dergelijke functie weg te krijgen zonder dat daar iets tegenover staat.

De meest haalbare optie is de volgende: stel een nieuw bestemmingsplan op voor de betreffende locatie, waarbij de huidige (functionele) mogelijkheden positief worden bestemd (dus: de bestemming 'detailhandel' en/of 'horeca'). Wel wordt aan de bestemmingsregeling een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd waarin de detailhandels- en/of horecafunctie kan komen te vervallen wanneer aan bepaalde voorwaarden (objectieve criteria) wordt voldaan (bijv. na beëindiging feitelijk gebruik). Er dient dan nog wel een wijzigingsprocedure te worden doorlopen.

Het is mogelijk om een zogenaamd facetbestemmingsplan op te stellen, waarin je in één keer voor alle gebieden waar je dat wil, een (afbouw)regeling voor bestaande detailhandel en horeca opneemt.

Voordelen:

- Het is een statement, waarbij je aangeeft, dat detailhandel op deze locatie niet of minder gewenst is.
- Er blijft weliswaar sprake van een planschaderisico, maar dat wordt uitgesteld tot het moment waarop je gebruikmaakt van de wijzigingsbevoegdheid.
- Je creëert wel een stukje voorzienbaarheid.

Nadelen:

- Het kan (heel) lang duren eer de minder gewenste functie feitelijk verdwijnt.
- Het statement is daardoor niet zo heel erg sterk.
- Er blijven planschaderisico's.

Het positief bestemmen van feitelijk aanwezige detailhandel of horeca met een toevoeging van wijzigingsbevoegdheid om detailhandelfunctie eraf te halen betekent wel, dat een winkel- of horecafunctie nog gedurende een groot aantal jaren feitelijk uitgeoefend kan worden. Daarom dien je tegelijkertijd ook 'verleidingsstrategieën' toe te passen om vestiging in de binnenstad aantrekkelijk te maken.

SAMENGEVAT

Niet benutte plancapaciteit

wegbestemmen overeenkomstig hiervoor beschreven stappen teneinde planschaderisico's te verminderen.

Bestaande detailhandel en horeca:

- Analyse van gebieden waar je detailhandel en horeca daadwerkelijk wilt terugdringen
- Bestemmingsplanaanpassingen: positief bestemmen (daar komen we praktisch niet onderuit tenzij we van te voren met geld over de brug komen) + opname wijzigingsbevoegdheid, neerkomend op verdwijnen detailhandel en/of horeca op termijn. Een zogenaamd facetbestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het in één keer te doen voor die gebieden waar je dat wilt. **Die gebieden moeten nog wel benoemd worden!**

Relevante documenten

- Nulmeting huidige situatie detailhandels- en horecafuncties
- Detailhandelsnota

BIJLAGE 1

Detailhandels- en horecafuncties in het gebied buiten de ‘toekomstige binnenstad van Roosendaal’ – een nulmeting

1. Inleiding

In deze notitie wordt beschrijvend erwijs een overzicht gegeven van wat op basis van de huidige bestemmingsplannen de diverse detailhandels- en horecamogelijkheden zijn in de gebieden buiten de eigenlijke binnenstad. Daarbij is een onderverdeling gemaakt in:

- gebieden van de binnenstad buiten het nieuwe stadscentrum zoals dat in het rapport ‘Hart voor de binnenstad’ is vastgelegd (het gebied binnen de nieuwe centrumring) ontwikkeld. Het gaat om de gebieden gesitueerd tussen de nieuwe centrumring en de huidige Ring;
- het oude historische lint (Hulsdonksestraat/Wouwseweg);
- de diverse woonwijken in Roosendaal en de daar aanwezige wijkwinkelcentra en nog aanwezige (oude) linten;
- de bedrijventerreinen inclusief Oostpoort waar de woonboulevard/Go-stores zijn gesitueerd;
- Rosada;
- Recreatiepark De Stok.

Uitdrukkelijk wordt het huidige aanbod **niet** gekwantificeerd in m² (dit vergt nader onderzoek). Er zijn op enkele locaties zeker nog wel uitbreidingsmogelijkheden aanwezig, maar de tendens in alle bestemmingsplannen is dat uitbreiding van detailhandel en horeca buiten de concentratiegebieden (binnenstad en wijkwinkelcentra) niet (meer) mogelijk is. Uitwisseling en omzetting zijn uiteraard vaak nog wel mogelijk.

Opgemerkt wordt dat waar op dit moment een winkel of horecazaak is gevestigd dit in de bestemmingsplannen als regel positief is vastgelegd. Er wordt op dit moment nagenoeg nergens een ‘uitsterfregeling’ toegepast. Wel zijn met de recente vaststelling van het bestemmingsplan Kalsdonk de detailhandels- en horecamogelijkheden teruggedraaid voor die panden waar deze functies gedurende de planperiode van het vorige bestemmingsplan zijn verdwenen.

2. Binnenstadsgebieden en -straten

Brugstraat:

Aan weerszijden zijn detailhandels- en horecafuncties aanwezig. Overwegend ‘speciaalzaken’, geen specifieke trekkers. Qua bestemmingsplan is het zo geregeld dat alleen waar deze functies feitelijk voorkomen, deze juridisch zijn geregeld. Met andere woorden: uitbreiding in de vorm van nieuwe vestigingen is niet aan de orde.

Horeca is teruggedrongen, in de straat was diverse wat problematische horeca gevestigd.

In het noordelijk gedeelte van de Brugstraat worden horeca en detailhandel, daar waar juridisch mogelijk, verder teruggedrongen in het nieuwe bestemmingsplan Kalsdonk.

Vigerende plannen: Centrum Noord en Kalsdonk.

Boulevard

Verspreid liggende detailhandelsvoorzieningen en één gebied met een concentratie van diverse winkels (supermarkt, wit- en bruingoed, kledingzaak, een ‘Action’). Ter hoogte van rotonde met de Van Beethovenlaan: 2 supermarkten.

Enkele kleine (buurt)horecazaken: buurtcafé en snackbars.

Vigerende plannen: Binnenstad Oost Vrouwenhof en Burgerhout.

Molenstraat (gedeelte tussen de Burgemeester Prinsensingel en Boulevard)

Oorspronkelijk winkelgebied van Roosendaal, in de jaren zestig kwam het winkelhart elders te liggen (Nieuwe Markt/Roselaar). Qua beleid steeds wisselend, met als overwegende factor dat in dit gedeelte detailhandel en horeca zoveel moet worden teruggedrongen. Dit beleid is nooit consistent doorgevoerd waardoor er nog diverse winkelfuncties zijn. Veel leegstand, maar tegelijkertijd ook weer diverse speciaalzaken (antiquariaat, kaarsenshop, winkel in esoterische en oosterse artikelen, een seksshop). Er is ook een Poolse supermarkt gevestigd.

Vigerend bestemmingsplan: Centrum Noord met de bestemming Gemengd 1. Alleen die panden waar op het moment dat het bestemmingsplan werd opgesteld, een winkel of horecazaak was gevestigd, hebben een bestemming die deze functies mogelijk maakt. Er is een wijzigingsbevoegdheid om in andere niet winkelpanden onder voorwaarden een speciaalzaak te vestigen.

Stationsstraat

Nagenoeg geen detailhandel en geen horeca aanwezig. Wel in de buurt van het station: enige hotels met restaurant.

Vigerend bestemmingsplan: Centrum Noord

Vughtstraat/Kloosterstraat

Enkele verspreide detailhandelsvestigingen (waaronder –een inmiddels leegstaande- glas- en verfhandel). Op de hoek met de Stationsstraat een horecazaak.

In de Kloosterstraat zijn geen winkels en geen horecazaken gevestigd.

Burgerhoutsestraat/Raadhuisstraat

Komend vanaf de Boulevard enkele winkels, dicht bij de binnenstad, daar waar de Burgerhoutsestraat overgaat in de Raadhuisstraat, steeds grotere concentratie aan winkels, voornamelijk speciaalzaken (kleding grote maten, fotozaak, fietsenzaak, houten speelgoed, wereldwinkel, bakker). Ook diverse dienstverlening (kappersbedrijven). Er zijn nog uitbreidingsmogelijkheden waarbij nieuwe winkels kunnen worden gevestigd.

Vigerend bestemmingsplan: Binnenstad Oost Vrouwenhof. Bestemming Gemengd; bestaande zaken zijn positief bestemd.

Damstraat/Wilhelminastraat/Willemstraat

De Damstraat was ooit het uitgaansgebied van Roosendaal, maar is de afgelopen decennia getransformeerd naar een woongebied. In de Damstraat is nog één horecazaak aanwezig: de bowlingbaan (positief bestemd). Er zijn geen winkels meer aanwezig. Het zelfde geldt voor de Wilhelminastraat waar nog slechts op één locatie een klein winkeltje is gesitueerd. In de Willemstraat is nog een sportschooltje gevestigd alsmede een winkeltje in buitenlandse producten.

Vigerend plan: Binnenstad Oost Vrouwenhof

Laan van Henegouwen

Aan de Laan van Henegouwen is een supermarkt met slijterij gesitueerd.

Vigerend bestemmingsplan: Binnenstad Oost Vrouwenhof.

Burgemeester Prinsensingel/Nispensestraat

In het zuidelijk deel, dus vanaf de Nieuwe Markt richting de Laan van België, diverse speciaalzaken. Enkele horecazaken waarvan één vrij grootschalig (Japanner).

In noordelijke richting, net ten noorden van de Raadhuisstraat, zijn aan de zijde binnenstad: zonnestudio, hondentrimsalon, e.d. Dit gebied valt nog net 'binnen de nieuwe centrumring'. Nabij de kruising met de Molenstraat zijn ook enige winkels/horeca aanwezig.

Vigerende plannen: Binnenstad Oost Vrouwenhof, Centrum Zuid en Centrum Noord.

Laan van België

Aanwezigheid van Praxisvestiging. Verder geen detailhandel.

Vigerende plannen: Centrum Zuid en Binnenstad Oost Vrouwenhof

Mill Hillplein

In de plint van het appartementengebouw zijn binnenstadsfuncties toegestaan. Voor het overige kantoren en woningen.

Vigerend plan: Centrum Zuid.

3. Oude historische lint (overig)

Kade

Aan weerszijden van de Kade zijn zowel horeca als detailhandel zonder beperkingen mogelijk. De Kade is van oudsher een gemengd gebied met een behoorlijke concentratie horeca en detailhandel. Vooral speciaalzaken. Zalencomplexen (De Distel en Erato (inmiddels leegstaand)).

In het algemeen: een sterke, hechte ondernemersorganisatie die sterk opkomt voor de belangen van de Kade. Het gebied wordt van oudsher ook beschouwd als een winkel- en horecagebied, maar dan vooral als aanloopgebied.

Op basis van de ter plaatse geldende bestemming (Gemengd-5) kunnen nog nieuwe winkels en horecavakken naast de bestaande worden gevestigd.

Vigerend plan: Westrand.

Hulsdonksestraat/Wouwseweg

Detailhandel is alleen mogelijk in die panden waar op dit moment detailhandel is gesitueerd. Verdere uitbreiding behoort niet tot de mogelijkheden.

Vigerend plan: Westrand.

4. Woonwijken

Westrand

De detailhandelsmogelijkheden zijn geconcentreerd in de Rembrandtgalerij. Er spelen allerlei ontwikkelingen om dit centrum te revitaliseren en gelet op Stadsoevers uit te breiden. Daartoe zijn reeds diverse visies geëtalend, maar nog niet uitgewerkt op juridisch niveau.

Buiten de Rembrandtgalerij zijn er geen detailhandels- en horecamogelijkheden behoudens de incidentele locaties waar deze functies nu al gevestigd zijn. Uitbreidingsmogelijkheden zijn er derhalve niet.

Vigerend plan: Westrand.

Tolberg

Tolberg heeft een eigen wijkcentrum, waar detailhandel en (zeer) beperkte horecavoorzieningen geconcentreerd zijn. De voorzieningen zijn vooral bedoeld voor de wijkbewoners. Twee supermarkten en diverse dagwinkels, waaronder ook non food.

Er spelen al jaren plannen om het wijkcentrum te revitaliseren.

Vigerende bestemmingsplannen: Tolberg 2005

Kroeven

Kroeven beschikt over een eigen winkelcentrum aan de Kennedylaan. Ook is er een supermarkt aan de Streuvelslaan en een kleine detailhandelsconcentratie aan de Kroevenlaan en aan de Roemer Visserlaan. Het gaat daarbij om buurtvoorzieningen of om speciaalzaken.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen (grote) uitbreidingsmogelijkheden. Detailhandel op nieuwe locaties is niet mogelijk.

Vigerend bestemmingsplan: Kroeven.

Langdonk

De winkelvoorzieningen van Langdonk zijn geconcentreerd in het winkelcentrum De Lindenburg. Dit centrum is bedoeld voor bewoners van de wijk Langdonk, maar trekt door de aanwezigheid van veel parkeergelegenheid ook wel bezoekers van elders. De ter plaatse gevestigde supermarkt is enige jaren geleden qua oppervlakte nog wat uitgebreid. Er zijn verder geen uitbreidingsmogelijkheden: detailhandel is alleen mogelijk binnen het winkelcentrum.

Vigerend bestemmingsplan: Langdonk.

Kortendijk

Het Dijkcentrum is het winkelcentrum van Kortendijk en De Landerije. Ter plaatse zijn twee supermarkten aanwezig, als mede diverse dagwinkels, waaronder een Blokker en diverse kledingwinkels. De supermarkt (Plus) is recentelijk gerealiseerd.

Ook ter aanzien van het Dijkcentrum geldt dat er reeds jaren plannen lopen om dit centrum te revitaliseren.

In de oude linten Kortendijksestraat en Zundertseweg zijn nog enkele van oudsher bestaande winkels gesitueerd. Verdere uitbreidingsmogelijkheden zijn er niet.

Vigerend plan: Kortendijk. Dit plan biedt aan het Dijkcentrum geen uitbreidingsmogelijkheden. Vigerend plan voor de oude linten: bestemmingsplan Kortendijksestraat- Zundertseweg.

Burgerhout

De wijk Burgerhout heeft geen eigen winkelcentrum. Wel zijn her en der diverse winkels en horecazaken aanwezig. Deze zijn vooral aanwezig in de Burgerhoutsestraat en de St. Josephstraat. De winkels hebben vooral een buurtfunctie, maar er zijn ook enkele speciaalzaken (zoals een hengelsportzaak in de St. Josephstraat). In de winkelstrip aan de Schaepmanlaan zijn enkele zaken dis vooral gerund worden door allochtone medemensen en derhalve vooral een speciale doelgroep hebben. In het plangebied is ook een supermarkt gesitueerd (aan de Van Beethovenlaan). De feitelijk gevestigde detailszaken en horecavestigingen zijn positief bestemd. Nieuwe winkels en horecavoorzieningen in andere panden zijn niet mogelijk.

Vigerend plan: Burgerhout.

Kalsdonk

Kalsdonk is een gemêleerd gebied waar van oudsher her en der verspreid detailhandel en horeca aanwezig. De grootste concentraties zijn te vinden aan de Brugstraat waar Kalsdonk grenst aan de binnenstad. Ook is aan de Van Beethovenlaan een grote supermarkt aanwezig met (nog niet uitgewerkte) uitbreidingsplannen om verder uit te groeien.

Kalsdonk beschikt over een eigen wijkcentrum nabij de Philipslaan. De verdere wijkontwikkeling is nog een soort sluitstuk van de Ontwikkelingsvisie Kalsdonk en de afronding van de ingrijpende herstructurering. Het wijkcentrum zal in ieder geval een supermarktvoorziening hebben, alsmede diverse dagwinkels, bedoeld voor bediening van de bewoners van de wijk.

In straten als de Bredaseweg, de Hoogstraat en in mindere mate de Kalsdonksestraat en de Gastelseweg zijn her en der verspreid detailhandel en horeca aanwezig, maar in het recent vastgestelde bestemmingsplan zijn uitbreidingsmogelijkheden (in de vorm van nieuwvestigingen) uitgesloten.

Het gaat daarbij om enkele speciaalzaken (in het algemeen kleinschalig, behoudens een rijwielhandel), maar vooral ook om winkelvoorzieningen die gerund worden door allochtonen.

Vigerend plan: Kalsdonk.

5. Bedrijventerreinen

Majoppeveld

Detailhandel behoort niet tot de mogelijkheden. Wel is er een regeling voor perifere detailhandel, deze mogelijkheden zijn overigens beperkt als het gaat om nieuwvestigingen.

Autobedrijven zijn rechtstreeks mogelijk op een gedeelte van Majoppeveld Noord (autoboulevard).

Daar waar op het moment dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage werd gelegd detailhandel was gesitueerd, is ook onder de vigeur van het bestemmingsplan detailhandel mogelijk. Het gaat daarbij om voornamelijk om perifere detailhandel oftewel: detailhandel in volumineuze goederen.

Andere detailhandel is niet toegestaan.

Gebied Oostpoort

In dit gebied is perifere detailhandel met het thema wonen (in brede zin) mogelijk. Ook mogen maximaal vier grootschalige detailhandelsvoorzieningen met een minimum bedrijfsvloeroppervlak van 1500 m² per vestiging tot een maximale oppervlakte van 6500 m² gevestigd worden. Hierbij gelden dan geen branchebeperkingen, maar wel moet door middel van een distributieplanologisch onderzoek aangetoond worden dat er geen verstoring van de markt plaatsvindt. Inmiddels zijn ter plaatse vier grootschalige detailhandelsvoorzieningen gevestigd.

Vigerend plan: bestemmingsplan Oostpoort.

Borchwerf 1

Detailhandelsmogelijkheden zijn, behoudens aanwezige detailhandel in de randgebieden en aan de Gastelseweg, niet aanwezig. Wel zijn verspreid perifere detailhandelsvoorzieningen aanwezig. Een deel van Borchwerf is aangewezen als autoboulevard.

Horecamogelijkheden zijn beperkt tot de mogelijkheid om een horecavoorziening ten behoeve van de bedrijven te exploiteren.

Vigerend plan: Borchwerf 1

Borchwerf 2

Binnen het facilitypoint is 1750 m² aan horecavoorzieningen mogelijk. De voorgenomen vestiging van 'Wereldkeuken' omvat 1200 m² zodat nog 550 m² aan vestigingsmogelijkheden resteert.

Er zijn geen detailhandelsmogelijkheden.

Vigerend plan: Borchwerf 2, veld C en F.

Vijfhuizenberg/Hulsdonk

Op het bedrijventerrein Vijfhuizenberg vindt op diverse plaatsen detailhandel plaats. Het betreft vooral vestigingen zoals de Boerenbond alsmede enige autobedrijven, maar ook een wijnhandel.

Nieuwe detailhandelsvestigingen worden niet toegestaan op het bedrijventerrein.

Vigerend plan: bestemmingsplan Vijfhuizenberg/Hulsdonk.

6. Rosada

Rosada voorziet in een totale bedrijfsvloeroppervlakte van 17.500 m² aan specifiek omschreven detailhandel (outlet). De eerste fase is gerealiseerd (12.500 m²), de tweede fase (5000 m²) is vergund. Ook is een beperkt aan m² aan horeca mogelijk.

Een en ander dient nog te worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Voor beide fasen van Rosada is een vrijstellings- c.q. afwijkingsprocedure doorlopen. Het voorontwerpbestemmingsplan gaat in oktober in de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro. Het plan legt de huidige en in aanbouw zijnde situatie vast en biedt geen verdere uitbreidingsmogelijkheden.

7. Recreatiepark De Stok

De laatste tijd komen diverse verzoeken binnen om in de economisch moeilijke tijden de recreatieve functies te verruimen met enige horeca-activiteiten, gecombineerd met de recreatieve functies. Ook loopt een initiatief tot vestiging van een hotel. Er is een restaurant gevestigd (het Hooihuis).

Vigerend plan: Recreatiepark De Stok (momenteel in herziening).