

# Gemert-Bakel, visie op de detailhandelsstructuur

Gemeente Gemert-Bakel



# Gemert-Bakel, visie op de detailhandelsstructuur

Gemeente Gemert-Bakel

Rapportnummer: 204X00599.092040\_5

Datum: 25 april 2018

Contactpersoon opdrachtgever:

Projectteam BRO:

Trefwoorden: detailhandelsfoto, analyse, leegstand, winkels, leisure, regio

Bron foto kaft: -

Beknopte inhoud: Voorliggende rapportage geeft inzicht in de huidige stand van zaken van de detailhandelsstructuur in de gemeente Gemert-Bakel, met daarin verwoord de kwaliteiten, knelpunten, kansen en bedreigingen. Op basis hiervan is een visie op de detailhandelsstructuur opgesteld. Centraal in die visie staat het behoud van een goede consumentenverzorging voor de inwoners van de verschillende kernen in de gemeente door het in stand houden van een sterke detailhandelsstructuur, waarbinnen de verschillende winkelgebieden en soorten detailhandel ieder een eigen, elkaar aanvullende positie hebben. Belangrijke elementen in de gemaakte keuzen zijn de gemeente-verzorgende functie van Gemert-centrum en de leefbaarheid in de kleinere kernen.

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

Inhoudsopgave	pagina
<b>1.INLEIDING</b>	<b>2</b>
<b>2.SAMENVATTING</b>	<b>4</b>
<b>3.DETAILHANDEL IN GEMERT-BAKEL: POSITIE EN PERSPECTIEF</b>	<b>7</b>
3.1Inleiding	7
3.2Omvang, samenstelling en ontwikkeling detailhandelsaanbod	8
3.3Winkelleegstand	12
3.4Trends, ontwikkelingen en beleid	12
3.5Resultaten eerdere onderzoeken en adviezen	15
3.6Economisch functioneren en distributieve uitbreidingsruimte	16
3.7SWOT analyse en profiel winkelgebieden	18
<b>4.VISIE OP DE DETAILHANDELSSTRUCTUUR</b>	<b>23</b>
4.1Ambitie en hoofddoelen	23
4.2Uitgangspunten	24
4.3Visie op hoofdstructuur	26
4.4Visie op de supermarktontwikkelingen	30
4.4.1 Gemert-kern	30
4.4.2 Bakel	31
4.4.3 Overige kernen	31
4.5Visie op detailhandel op perifere locaties	31
4.6 Visie op bijzondere vormen en aspecten van de detailhandel	34
<b>5.UITVOERINGSASPECTEN</b>	<b>36</b>
5.1Inleiding	36
5.2Rol van de gemeente	36
5.3Acties en maatregelen	38
5.4Ten slotte	39

# 1. INLEIDING

## Aanleiding en vraagstelling

De detailhandel is sterk in beweging. Denk aan de groei van e-commerce (internetwinkels), de moeilijke positie waarin diverse detailhandelsketens zich bevinden, de expansie bij andere ketens, de toename van de leegstand, de doorzettende schaalvergroting, etc. De gemeente heeft in dit verband te maken met diverse initiatieven voor versterking van de winkelcentra van Gemert en Bakel maar ook voor nieuwvestiging en/of uitbreidingen van supermarkten en andere detailhandelsontwikkelingen die vragen om een zorgvuldige afweging. Daarvoor is het nodig te beschikken over een heldere, breed gedragen visie op de ontwikkelingsrichting voor de detailhandel in Gemert-Bakel.

Deze visie vormt tevens een toetsingskader voor toekomstige detailhandelsinitiatieven. Er worden keuzen gemaakt ten behoeve van een toekomstbestendige detailhandel (kansrijk/kansarm). Behoud en versterking van de leefbaarheid, verzorgingsstructuur, de concurrentiepositie en het ondernemersklimaat staan daarbij voorop. De centrale vragen die aan de basis staan van de visie zijn:

- *Welke detailhandelsstructuur is gewenst en haalbaar en waar liggen de ontwikkelings- (on)mogelijkheden voor detailhandel in de gemeente Gemert-Bakel?*
- *Hoe kan de beoogde structuur bereikt worden?*

De nadruk ligt hierbij op enerzijds de boodschappenstructuur en daarbinnen specifiek op de rol en positie van de supermarkten en anderzijds op het omgaan met detailhandel op perifere locaties.

## Integratie afzonderlijke onderzoeken

Recent zijn (naast de bestaande vigerende beleidskaders) diverse rapporten verschenen die betrekking hebben op aspecten van de detailhandel in Gemert-Bakel. Het betreft onder andere:

- Centrum Gemert DNWS-in-actie-traject, Platform de Nieuwe Winkelstraat 13 februari 2016;
- Gemert-Bakel, visie op de supermarktontwikkelingen (concept), BRO 13 oktober 2016;
- Gemert-Bakel, advies detailhandel op perifere locaties (concept), BRO 17 oktober 2016;
- Rabobank, Koopstromen Gemert, december 2016.

Omdat de in deze rapporten behandelde onderwerpen sterk met elkaar samenhangen, is het eveneens gewenst te komen tot één integrale visie op de ontwikkelingsrichting voor de detailhandel in de gemeente. Onderhavige visie vormt dat overkoepelende kader met daarin opgenomen de uitgangssituatie, de verwachtingen met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen, ambities, uitgangspunten en de onderlinge verbanden tussen de verschillende elementen van de beoogde detailhandelsstructuur. Tevens zijn de relevante uitvoeringsaspecten uitgewerkt.

## Procedure

Het proces om tot een gezamenlijke en gedragen detailhandelsvisie te komen, heeft bestaan uit de volgende onderdelen:

1. **Benoemen uitgangssituatie detailhandel.** Op basis van de informatie uit de verschillende rapporten in combinatie met de meest recent vraag- en aanbodgegevens is een kernachtige analyse van de retail opgesteld en is per kern het profiel, het perspectief en de beoogde

ontwikkelingsrichting opgesteld, gelet op vraag- aanbod, trends en ontwikkelingen, beleidskaders, planinitiatieven en functioneren (maart 2017).

2. **Opstellen concept-visie.** De onderzoeksresultaten zijn vertaald in een eerste, concrete visie op de detailhandelsstructuur (april 2017).
3. **Strategische sessie met het College van Burgemeester en Wethouders.** De analysere-sultaten en voorstellen voor de visie op de duurzame detailhandelsstructuur zijn gepresen- teerd aan en besproken met het College (4 en 11 april 2017).
4. **Uitwerking visie.** Op basis van de gemaakte keuzen is de visie verder uitgewerkt en ge- concretiseerd, zodat de visie als onderbouwing kan dienen voor het als gevolg van het voorbereidingsbesluit op te stellen paraplubestemmingsplan supermarkten en grootschalige detailhandel (mei 2017).
5. **Gespreksronde met ondernemers** (mei 2017, 4<sup>e</sup> kwartaal 2017 en 1<sup>e</sup> kwartaal 2018).
6. **Besluitvorming College van Burgemeester en wethouders** (mei 2018).
7. **Presentatie visie aan de raadscommissie Economie en Sport** (juni 2018).
8. **Besluitvorming gemeenteraad** (juli 2018).

Het rapport is in april 2018 op enkele punten aangepast naar aanleiding van de reacties op de visie van de diverse ondernemersverenigingen in de gemeente (Zuid Nederlandse Land- en Tuinbouworganisatie, Ondernemersvereniging Bakel, Ondernemersvereniging Gemert, Konin- klijke Horeca Nederland Gemert-Bakel, Ondernemersvereniging De Rips, Ondernemersvereni- ging Elsendorp, Bedrijven Kontakt Gemert-Bakel, Ondernemersvereniging De Mortel, Onderne- mersvereniging Milheeze).

Bij de aanpassing is tevens rekening gehouden met de belangrijkste informatie uit beide later verschenen rapporten:

- Metropoolregio Eindhoven, koopstromen in de MRE, gemeente Gemert-Bakel november 2017.
- Verkenning haalbaar programma Bakel-centrum, DTNP 23 februari 2018.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de berekeningen van de distributieve ruimte zoals ze op- genomen zijn in het bijlageboek, niet opnieuw zijn gemaakt.

## 2. SAMENVATTING

Uit de analyses is naar voren gekomen dat de omvang van het winkelaanbod in de gemeente Gemert-Bakel relatief beperkt is, maar dat het centrum van Gemert over een relatief ruim aanbod beschikt. Dit centrum heeft een functie voor de inwoners van de gehele gemeente en tevens voor de inwoners van enkele andere omliggende plaatsen. Het winkelaanbod in de overige kernen heeft overwegend meer een lokaal-verzorgende functie, hoewel het centrum van Bakel ook koopkracht van buiten de gemeente trekt. De meeste kleine kernen beschikken over een dorpsupermarkt. Verder geldt:

- De leegstand in de gemeente en vooral het centrum van Gemert is verhoudingsgewijs gering van omvang.
- Er is tamelijk weinig winkelaanbod op perifere locaties aanwezig en dat aanbod is sterk verspreid.
- Het in de gemeente aanwezige winkelaanbod in de dagelijkse sector (supermarkten, levensmiddelen speciaalzaken, persoonlijke verzorging) functioneert iets beneden-gemiddeld en in de niet-dagelijkse sector (overige branches) op een laag niveau, ook als rekening gehouden wordt met de branchering.
- Met name omdat het aantal inwoners van de gemeente en de kern Gemert de komende jaren nog zal groeien is er tot 2027 enige distributieve ruimte voor een uitbreiding van het aanbod aan dagelijkse artikelen in Gemert-kern aan te geven (maximaal ca. 1.100 m<sup>2</sup> vvo).
- De ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel in Gemert worden beperkt door de nabijheid van enkele grotere plaatsen met een uitgebreider winkelaanbod en soms bijzondere (grootschalige) winkels. Daarnaast wordt een verdere toename van het webwinkelen (e-commerce) verwacht, evenals een verder schaalvergroting bij winkels in diverse branches, waaronder supermarkten. Deze laatste trend betekent tevens een concentratie van winkelaanbod in grotere kernen en een verminderd perspectief voor het winkelaanbod in kleine winkelcentra of kernen.

In het licht van de uitgangssituatie en de verwachte trends en ontwikkelingen zet de gemeente Gemert-Bakel in op het behoud van een goede, duurzame verzorgingsstructuur voor haar inwoners, gebaseerd op een vitale en toekomstbestendige detailhandelssector. Daarnaast is het beleid gericht op het versterken van het ondernemersklimaat: aan ondernemers wordt binnen de gestelde kaders zo veel mogelijk ruimte wordt geboden om in te kunnen blijven spelen op de dynamiek in de detailhandel.

Het beleid is gericht op het zoveel mogelijk centraliseren en concentreren van winkelvoorzieningen in winkelgebieden die elkaar aanvullen (complementariteit), en het tegengaan van ruimtelijke versnippering (beperken verspreide bewinkeling). In dit kader wordt ook ingezet op het beperken van de winkelleegstand.

### **Centrumgebieden Gemert en Bakel**

In het beleid heeft de versterking van het hoofdwinkelcentrum van Gemert prioriteit en daarnaast wordt ingezet op het behoud van de winkelfunctie van het centrum van Bakel. Voor de kleinere kernen staat in verband met de leefbaarheid het behoud van de dorpsverzorgende winkelvoorzieningen voor zover zij markttechnisch perspectief hebben, voorop, en de gemeente

ondersteunt en faciliteert de betreffende ondernemers waar dit mogelijk is. Dit streven zal echter niet ten koste gaan van het streven naar het behoud of de versterkingsmogelijkheden van het supermarktaanbod in de kernen Bakel en Gemert.

Voor de centra van Gemert en Bakel wordt gestreefd naar een verdere ruimtelijke clustering van het winkelaanbod in winkelconcentratiegebieden. Deze zijn indicatief in onderhavige visie aangegeven en de exacte begrenzing zal nader in samenspraak met de stakeholders nader uitgewerkt worden. Dit geldt ook voor de verdere uitwerking van de actie- en maatregelenplannen die voor beide centra momenteel worden opgesteld.

### **Supermarkten**

Ten aanzien van de supermarktontwikkelingen geldt dat de gemeente Gemert-Bakel in principe positief staat tegenover initiatieven die een kwalitatieve verbetering van het supermarktaanbod en daarmee een verbetering van de consumentenverzorging in de gemeente betekenen. Een algemeen uitgangspunt is dat het supermarktaanbod qua omvang in totaliteit en per winkel moet passen bij de verzorgingspositie van de afzonderlijke kern. Het centrale uitgangspunt in het beleid is dat supermarktontwikkelingen primair in of aansluitend aan een winkelgebied dienen plaats te vinden. Alleen als dit op ruimtelijke gronden niet mogelijk is, zal hier van gemotiveerd afgeweken kunnen worden. Dit betekent niet dat bestaande supermarkten die buiten de centrumgebieden van Gemert en Bakel zijn gelegen, niet kunnen moderniseren of uitbreiden. Wel zullen initiatieven hiervoor onder meer getoetst worden op hun effecten op de (ontwikkelingsmogelijkheden voor) de genoemde centra.

Om toekomstige solitaire supermarktontwikkelingen op ongewenste locaties te voorkomen, zal de gemeente waar dringend gewenst en passend binnen onder meer de financiële mogelijkheden van de gemeente, op een of meerdere, nader te bepalen locaties in de gemeente de vestiging van supermarkten bestemmingsplanmatig uitsluiten. Voor andere ongewenste locaties wordt de mogelijkheid opgenomen de bestemming supermarkt middels een wijzigingsbevoegdheid van het college te wijzigen indien een locatie langer dan drie jaar niet in gebruik is als commercieel verkooppunt voor detailhandel.

### **Detailhandel op perifere locaties**

De gemeente wil, mede in het licht van de beperkte marktmogelijkheden en de eventuele effecten op de reguliere winkelgebieden, ook naar de toekomst toe terughoudend blijven omgaan met perifere detailhandelsontwikkelingen. Maar vanwege de toegevoegde waarde die dit kan hebben voor de consumentenverzorging, wordt perifere detailhandel ook niet volledig uitgesloten. In deze visie zijn meerdere randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van branchering en maatvoering, nevenassortimenten, detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, etc. Hierbij is aangesloten op het "Afsprakenkader Detailhandel in de Peel". Tevens is een uitzonderingsclausule voor zeer bijzondere initiatieven uitgewerkt.

Er wordt verder naar gestreefd de perifere detailhandel zo veel mogelijk te clusteren in de zones langs de N272 van het bedrijventerrein Wolfsveld in Gemert. Op de overige bedrijventerreinen in de gemeente of op solitaire, perifere locaties worden geen nieuwe detailhandelsvestigingen meer toegestaan. In z'n algemeenheid geldt dat als in het verleden andere rechten aan detailhandel op perifere locaties zijn toegestaan, deze blijven gelden.

## Uitvoering

De gemeente is verantwoordelijk voor het formuleren van ruimtelijk beleid op basis van het omgevingsrecht. Zij stelt het detailhandelsbeleid vast en vertaalt die in bestemmingsplannen. Omdat we niet weten wat de toekomst brengt, hanteert de gemeente Gemert-Bakel het principe van *Uitnodigingsplanologie*. De lijn daarbij is dat de gemeente niet op voorhand ruimte geeft in bestemmingsplannen maar initiatieven toetst en waar mogelijk faciliteert. De gemeente beoordeelt marktinitiatieven op basis van de aanwezige beleidskaders, waaronder de onderhavige detailhandelsvisie. Dit betekent een positieve houding ten opzichte van gewenste ontwikkelingen en een terughoudende en afwijzende houding bij ongewenste ontwikkelingen.

In dit kader wordt een paraplubestemmingsplan voor supermarkten en grootschalige detailhandel opgesteld waarin de mogelijkheid om buiten de daartoe bestemmingsplanmatig aangewezen centrumgebieden van Gemert en Bakel supermarkten nieuw te vestigen, wordt geschrapt. Voor deze en eventuele andere ongunstig in de structuur gelegen locaties (waaronder de randgebieden buiten de aangewezen centrumgebieden van Bakel en Gemert) waar bestemmingsplanmatig (ook) nog (andere) detailhandel gevestigd kan worden, wordt de mogelijkheid opgenomen de bestemming detailhandel middels een wijzigingsbevoegdheid van het college te wijzigen indien een locatie langer dan drie jaar niet in gebruik is als commercieel verkooppunt voor detailhandel. Of in specifieke gevallen verdergaande beperkingen opgelegd worden, zal onder meer afgewogen worden ten opzichte van het planschaderisico.

Bij de uitvoering van het beleid is *handhaving* een belangrijk aspect, hetgeen ook door de ondernemers in benadrukt. Voor een adequate handhaving vormen de in de onderhavige visie omschreven spelregels ten aanzien van onder meer de branchering het uitgangspunt.

Een sterke *publiek-privaat samenwerking* is een voorwaarde voor het behoud van een duurzame detailhandelsstructuur in Gemert-Bakel en de uitvoering van acties en maatregelen die hiervoor nodig zijn. Tussen de Ondernemersverenigingen van Gemert en Bakel en de Gemeente is sprake van regulier overleg en samenwerking op verschillende terreinen. Dit geldt ook voor de Dorpsraden van de overige kernen en de gemeente. De gemeente is voornemens de samenwerking voort te zetten.

Om te beoordelen of het voorgestane detailhandelsbeleid heeft geleid tot de gewenste ontwikkelingen, is de gemeente voornemens om met enige regelmaat de vraag- en aanbodontwikkelingen te *monitoren*.

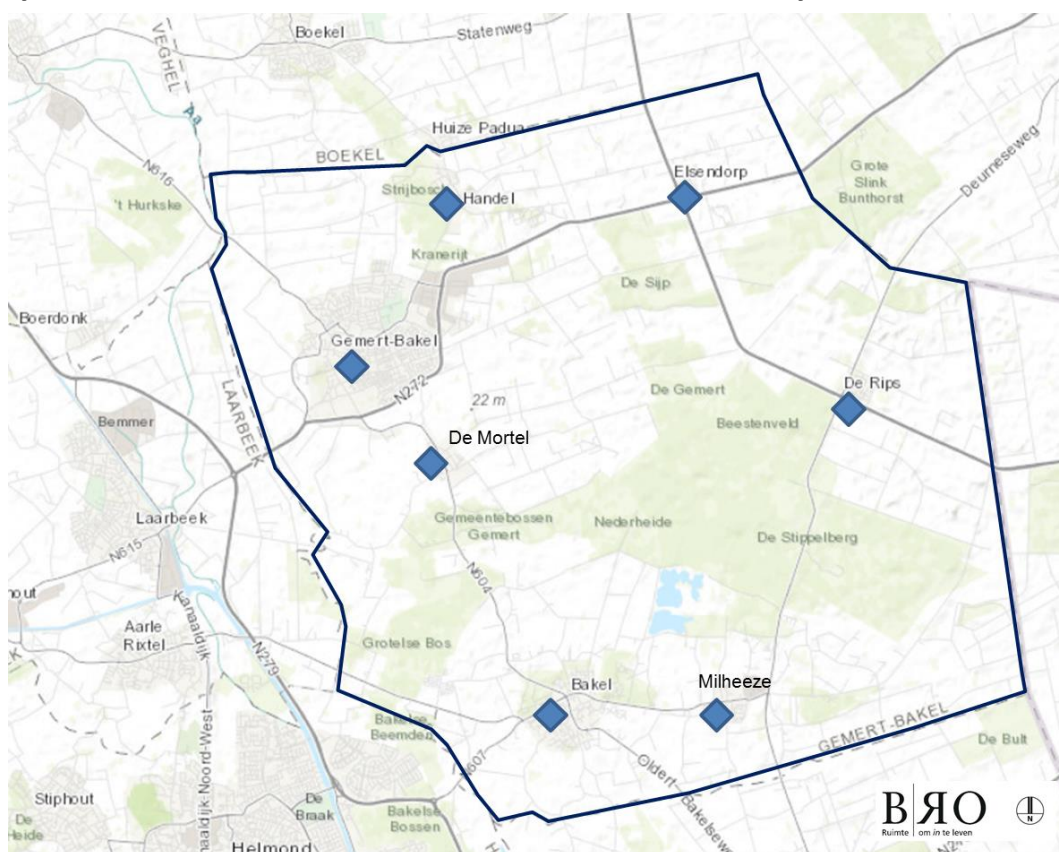


### 3. DETAILHANDEL IN GEMERT-BAKEL: POSITIE EN PERSPECTIEF

#### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een kernachtige samenvatting van de analyses van de huidige vraag- en aanbodsituatie, de leegstand, het functioneren en de relevante trends, ontwikkelingen en beleidskaders zoals die opgenomen zijn in het bijlagenboek. Aan het eind van het hoofdstuk worden deze aspecten samengebracht in een profielbepaling en toekomstperspectief per winkelgebied. Voor een overzicht van de relevante begrippen en definities zie bijlage 1 bij deze rapportage.

Figuur 3.1: overzichtskaart kernen Gemeente Gemert-Bakel @ inwonertallen toevoegen



## 3.2 Omvang, samenstelling en ontwikkeling detailhandelsaanbod

De inwoners van de gemeente Gemert-Bakel hebben de beschikking over ruim 150 winkels met bijna 41.000 m<sup>2</sup> wvo<sup>1</sup>. Daarmee is het aanbod qua omvang in vergelijking met het Nederlandse gemiddelde tamelijk beperkt te noemen, maar gezien de samenstelling van de gemeente naar woonkernen is de omvang als gemiddeld te typeren.

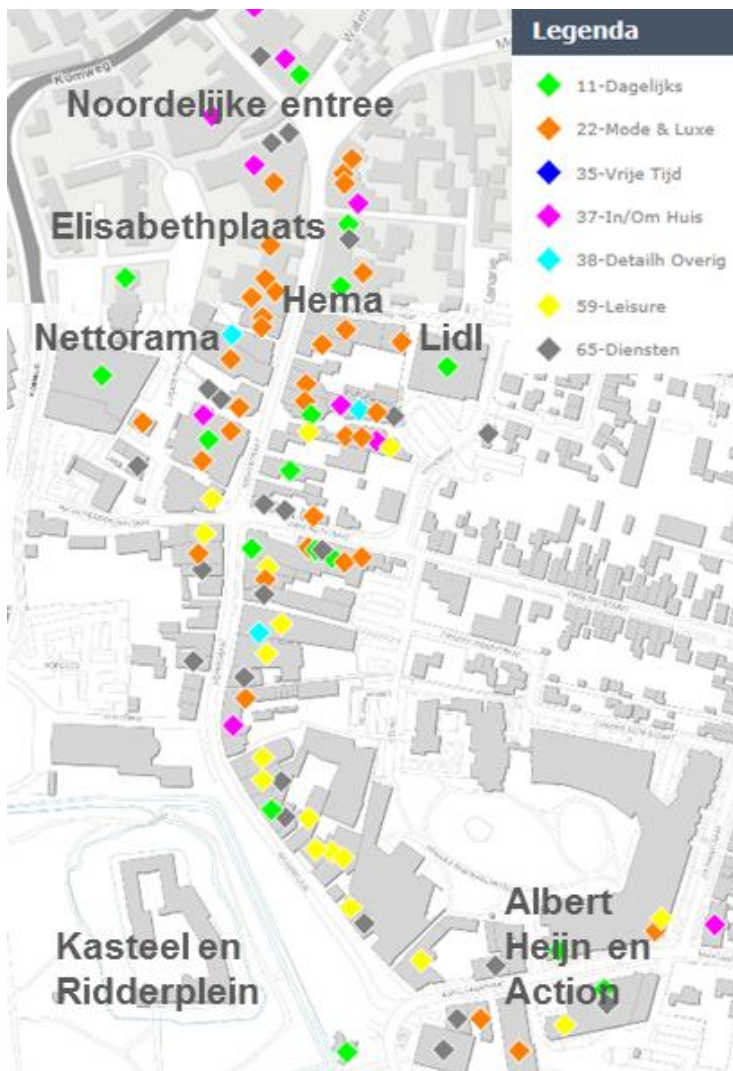
In de periode 2013-2017 is zowel het aantal winkels als de omvang van de verkoopprijsruimte licht gestegen. Met name de branchegroep mode en luxe is, anders dan de landelijke trend, gegroeid. De groei van de detailhandel heeft bijna volledig plaats gevonden in de hoofdkern Gemert. Hier is ook het overgrote deel van de detailhandel in de gemeente aanwezig, namelijk 106 winkels met 30.508 m<sup>2</sup> wvo. Het aanwezige aanbod is qua omvang in m<sup>2</sup> wvo iets ruimer dan in vergelijkbare kernen, Dit geldt zowel voor het dagelijks als niet-dagelijks winkelaanbod. De relatief ruime omvang wordt verklaard door de bovenlokaal/regionaal verzorgende functie van met name het centrumgebied van Gemert.

Binnen de kern is het winkelaanbod sterk in het hoofdwinkelcentrum geconcentreerd (72 winkels met een totale omvang van 17.380 m<sup>2</sup> wvo). Dit centrum omvat ook relatief veel detailhandel. Het aanbod aan horeca en dienstverlening in het centrumgebied blijft daarentegen iets achter op de referentiecentra. Het zwaartepunt van het Gemertse centrum bevindt zich in en rondom de Nieuwstraat en Haageijk. Aan de noordzijde van het centrum zijn een aantal grote woonwinkels aanwezig en centraal en aan de zuidzijde zijn 3 supermarkten gevestigd, die als belangrijke publiekstrekkers fungeren. In het midden van het centrumgebied zijn dit Nettorama en Lidl, aan de zuidzijde Albert Heijn (in combinatie met Action).

---

<sup>1</sup> Bron: Locatus retailverkenner, peildatum oktober 2016. In oktober 2017 waren er 145 winkels met ca. 39.300 m<sup>2</sup> wvo. In het MRE-rapport is sprake van 294 winkels met 53.500 m<sup>2</sup> wvo, maar anders dan de tekst aangeeft, betreft het hier waarschijnlijk alle retail verkooppunten, dus ook horeca, ambacht, dienstverlening, etc.

Figuur 3.2: Overzichtskaart Centrum Gemert



In de kern Bakel zijn in totaal 26 winkels gevestigd met een omvang van 6.163 m<sup>2</sup> wvo<sup>2</sup>. Het overgrote deel van de winkels en ongeveer 55% van de winkelruimte is aanwezig in het centrum. In vergelijking met de centra van vergelijkbare kernen heeft Bakel relatief weinig aanbod in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector. Er zijn twee supermarkten gevestigd (Jumbo en Aldi). Het horeca aanbod is relatief omvangrijk, maar het dienstenaanbod juist niet.

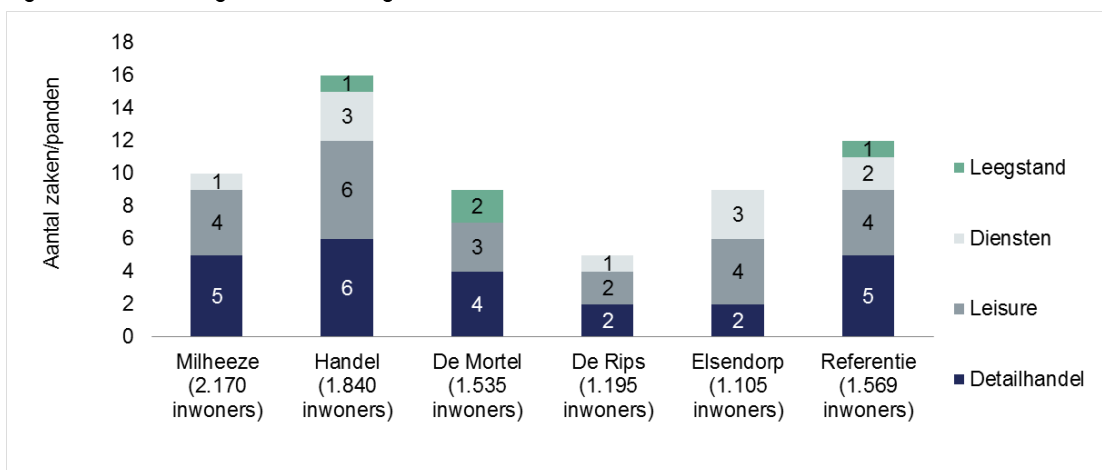
<sup>2</sup> Sinds de peildatum zijn in ieder geval de dierenwinkel en een lingezaak verdwenen.

Figuur 3.3: Overzichtskaat Bakel



In overige vijf kernen in de gemeente is heel weinig winkelaanbod aanwezig (2 tot 6 winkels), maar dit is gebruikelijk in dergelijke kleine kernen. Behalve in Elsendorp is er in ieder dorp wel een dorps- of minisupermarkt aanwezig. Het grootste deel van de woonzaken is niet op peri-fere-locaties aanwezig, maar juist in de reguliere winkelgebieden.

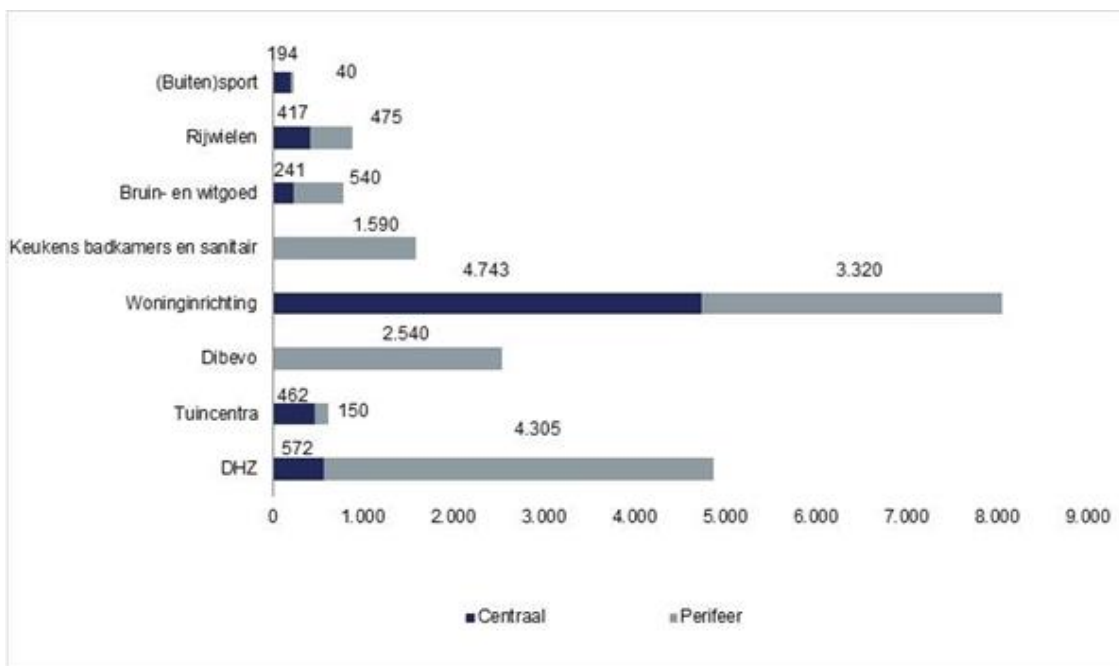
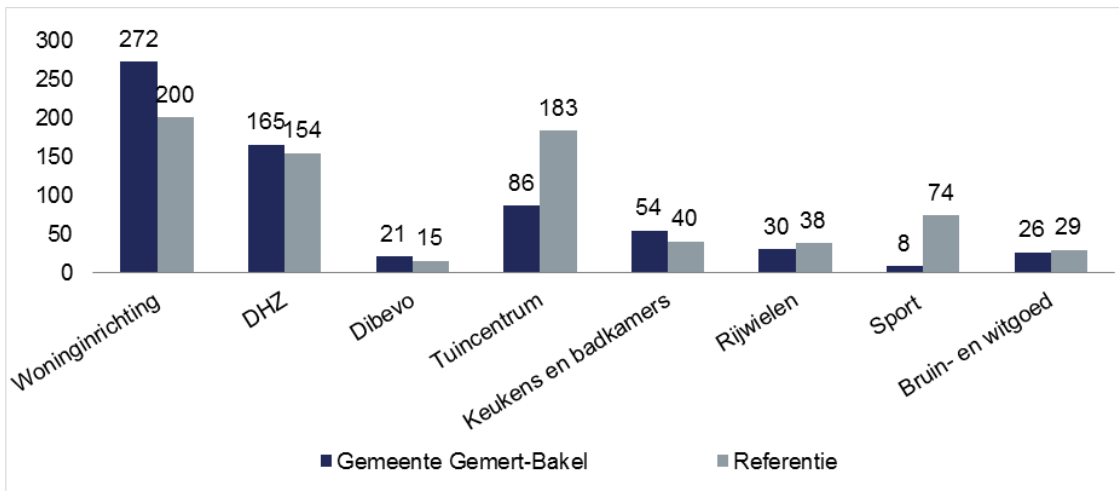
Figuur 3.4: Voorzieningen naar kern vergeleken met de referentie<sup>3</sup>



<sup>3</sup> Op basis van het gemiddeld aantal inwoners van de 5 kleinere kernen in Gemert-Bakel is het te verwachten aanbod landelijk in soortgelijke kernen weergegeven. Dit geeft een indicatie of er veel of weinig aanbod in een kern gevestigd is.

In de volgende figuur is het aanbod in een aantal branches die relatief veel voorkomen op perifere locaties vergeleken met de referentie<sup>4</sup>. Hieruit blijkt dat er relatief veel aanbod in Gemert-Bakel is in het merendeel van de onderscheiden branches. Wel is er relatief weinig aanbod in tuincentra. Dit kan deels worden verklaard door de grootschalige regionaal-verzorgende tuincentra in de omliggende regio. Ook het aanbod aan sportzaken blijft achter bij de referentie.

**Figuur 3.5: Aanbod m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners in Gemeente Gemert-Bakel en referentie en uitgesorteerd naar ligging**



<sup>4</sup> De referentie bestaat hier uit kernen van soortgelijke omvang als het inwonertal van de gemeente Gemert-Bakel, met lokaal verzorgend PDV-aanbod, maar zonder grootschalig PDV-cluster. Dit geeft een goede indicatie of er veel of weinig aanbod is.

### 3.3 Winkelleegstand

Zowel in de gemeente als geheel als in de kern Gemert en het centrum van Gemert is de winkelleegstand relatief beperkt; de percentages voor zowel het aantal panden als de m<sup>2</sup> wvo blijven ruimschoots achter bij de landelijke gemiddelden. Alleen in de kern Bakel ligt de leegstand gemeten naar winkelruimte op een tamelijk hoog niveau, maar dat wordt verklaard door de aanwezigheid van één leegstaand voormalig supermarktpand. De omvang van de leegstaande winkelpanden is verder relatief beperkt.

De leegstand in de gemeente is tussen 2013 en 2017 in aantal panden afgenomen van 26 naar 17. Ook de leegstaande winkelruimte is afgenomen van 9.126 m<sup>2</sup> wvo in 2013 naar 3.099 m<sup>2</sup> wvo in 2017. De leegstand heeft zich dus in positieve zin ontwikkeld, terwijl landelijk de leegstand in deze periode nog is toegenomen.

### 3.4 Trends, ontwikkelingen en beleid

#### Algemeen

- **Vergrijzing.** Enerzijds kopen ouderen over het algemeen minder producten en meer diensten dan jongeren. Anderzijds worden ouderen wel steeds kapitaalkrachtiger en vragen meer kwaliteitsproducten. Uit recent onderzoek blijkt dat vergrijzing in ieder geval niet leidt tot minder bestedingen in de dagelijkse sector.
- **De Nederlandse economie groeit** sinds twee jaar weer. De verwachting is dat het economisch herstel in 2017 en 2018 voortzet. Het herstel in de detailhandel is echter broos, met name in de internetgevoelige branches. Diverse winkelketens in met name het middensegment hebben het nog steeds moeilijk. Hier staat tegenover dat er ook verschillende, veelal buitenlandse ketens expansief zijn en zich in Nederland (willen) vestigen. De afgelopen jaren hebben vooral de discount/prijsvriendelijke zaken het goed gedaan.
- **Het consumentenvertrouwen en de koopbereidheid stijgen** sinds 2014. Ook het vertrouwen in de woningmarkt neemt toe en de uitgaven in de woongerelateerde branches stijgen sterk.
- **De consument is steeds beter geïnformeerd** dankzij (mobiel) internet en heeft tegelijkertijd steeds minder tijd. Het resultaat is dat de consument kritisch is bij aankopen en hierbij spelen de volgende aspecten een rol: offline, online, gemak, snelheid, genieten en beleven. De consument is ook steeds mobieler en is bereid grotere afstand af te leggen. Hierdoor groeit het referentiekader van consumenten verder. Keuzen worden gebaseerd op de aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling, de interne verschijningsvorm (inrichting, uitstraling) en de externe verschijningsvorm (omgevingskwaliteit). Het zijn vooral de middelgrote winkelcentra die hier door een gebrek aan onderscheidend vermogen last van hebben: grote stadscentra en pure boodschappencentra doen het beter.
- **De Nederlander koopt steeds meer online.** De groei van het online kanaal komt voornamelijk door een stijging in de uitgaven in mode, speelgoed en electro. In deze branches is het aanbod de laatste jaren ook afgenomen. In de dagelijkse artikelensector groeit het aandeel online bestellingen wel, maar dit maakt nog maar een heel klein deel van de bestedingen door de consument uit (< 2%).

- **De consument wil kopen waar en wanneer hij wil** en hecht waarde aan de wisselwerking tussen on- en offline, tussen horeca en detailhandel en ook de verruiming van de openingstijden naar avond- en zondag openstelling. Service, persoonlijke aandacht en een op maat gemaakt product wordt ook steeds relevanter.
- **Winkelgebieden veranderen sneller dan ooit.** De vraag naar winkels zal blijven bestaan, maar de druk neemt is diverse winkelgebieden wel toe door de hiervoor genoemde ontwikkelingen. Dit uit zich in leegstand en zorgt ervoor dat winkelgebieden meer dan voorheen met elkaar concurreren om dezelfde consument.
- In veel branches, onder meer bij supermarkten, bouwmarkten en sportwinkels, is nog steeds sprake van **schaalvergroting**. Dit gaat vaak gepaard met de wens zich buiten winkelgebieden te vestigen. Tevens is er ook schaalverkleining waar te nemen (bijvoorbeeld minder ruimte nodig door de combinatie met een internetwinkel of door superspecialisatie).
- Door **'blurring'** zien nieuwe concepten het licht, want hierdoor vervagen de grenzen vervaagen op alle fronten: tussen detailhandel en horeca, tussen food retail en non-food retail en tussen online en offline. Binnen de winkels neemt **branchevervaging** toe: naast het kernassortiment worden meerdere soorten artikelen gevoerd.
- Retailers bieden de consument een totaalbeleving aan door alle relevante kanalen in samenhang aan te bieden. Winkels ('bricks'), webwinkels ('clicks'), mobiele websites ('ticks'), folders ('flicks') en sociale media ('smicks'). Online is hier eerder een aanvulling op de fysieke winkel dan een bedreiging.

### Ontwikkelingsperspectief voor de relevante centra

De voorgaand besproken trends en ontwikkelingen zijn van invloed op de detailhandelsstructuur. In Gemert-Bakel zijn er 3 soorten winkelgebieden te weten:

- een beperkt regionaal verzorgend centrum (centrum Gemert);
- een lokaal verzorgend dorpscentrum (centrum Bakel);
- een vijftal kernen met zeer beperkt retailaanbod.

Voor centra als dat van Gemert en Bakel geldt op hoofdlijnen dat de dagelijkse detailhandel steeds relevanter wordt. Enerzijds door schaalvergroting van de dagelijkse sector, anderzijds doordat de niet-dagelijkse sector om een aantal redenen krimpt (waaronder concurrentie met onder andere internet, aanbod in grotere kernen en op perifere detailhandelsclusters). Voor deze centra wordt functionaliteit (modern boodschappenaanbod, goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden) steeds belangrijker. Voor Gemert-kern, waar het recreatieve winkelen ook belangrijk is, is een aantrekkelijk verblijfsklimaat eveneens relevant. Verder moet er in algemene zin (meer) ruimte worden geboden voor andere functies zoals horeca, ambacht, dienstverlening of zelfs wonen.

Voor het zeer beperkte aanbod in de 5 kleine kernen is de verwachting is dat het detailhandelsaanbod op de lange termijn zal verschromelen. Door actuele trends en ontwikkelingen neemt het perspectief voor eventueel gevestigd dagelijks aanbod (voor de vergeten boodschappen) in veel gevallen geleidelijk af. Daarbij is dergelijk kleinschalig winkelaanbod vaak in eigendom van een vergrijzende ondernemersklasse en ontbreekt vaak de bedrijfsopvolging.

### Regionaal

De gemeente Gemert-Bakel wordt omgeven door diverse kernen en gemeenten met een meer omvangrijk, en in sommige gevallen ook meer bijzonder winkelaanbod. Denk bij dit laatste bijvoorbeeld aan kampeerwinkel De Wit en tuinmachinezaak Van Cranenbroek in Schijndel, het

supermarktaanbod in Veghel, rijwielzaak Itek in Venray en de aanwezigheid van diverse grotere perifere winkelclusters (Uden, Helmond, Ekkersrijt Son en Breugel, Kanaalzone Eindhoven). Een verdere versterking van deze clusters ligt in het verschiet. De marktmogelijkheden voor een uitbreiding van het supermarkt- en/of perifere detailhandelsaanbod in Gemert-Bakel worden hierdoor beperkt.

Specifiek voor Bakel is de beoogde vestiging van een moderne Aldi-supermarkt tussen de wijken Brouwhuis en Rijpelberg in Helmond van belang. Het is mogelijk dat hierdoor de koopkrachttoevloeiing vanuit de Helmondse woonwijk Dierdonk naar de Aldi in Bakel zal afnemen.

## Lokaal

### *Bevolkingsgroei*

Begin 2017 bedroeg het inwonertal al 30.032 en daarmee is er in 2016 sprake van een aanzienlijke bevolkingsgroei geweest. De verwachting is dat de bevolking van de gemeente Gemert-Bakel nog verder zal groeien tot 2030. In onderhavige rapportage wordt uitgegaan van een toename tot ca. 31.800 inwoners in 2027. Die groei zal voornamelijk plaatsvinden in de hoofdkern Gemert en in iets mindere mate Bakel.

### *Plannen en initiatieven*

Navolgend is een overzicht opgenomen met daarin de harde en zachte plannen ten aanzien van detailhandelsontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel.

**Tabel 3.1: Plannen en initiatieven Gemert-Bakel**

Woonplaats	Planinitiatief	Aantal m <sup>2</sup> programma		Planstatus
		m <sup>2</sup> bvo	m <sup>2</sup> wvo	
Gemert	In Gemert-Bakel bestaat het initiatief om een ten noordoosten van de kern Gemert het themapark Agri Green Boulevard te ontwikkelen op het bedrijventerrein Smartpark ten noordoosten van de kern. Binnen het plan is ruimte voor een groothandelsgebouw waar de agrarische business zelf centraal staat. Naast agrotechnologische bedrijven is er ook 7.000 tot 9.000 m <sup>2</sup> bvo agro-food conceptstores met ruimtes voor showroom en presentatie, service en (online) verkoop door fabrikanten en merken: met eigen formules en shop in shop, voornamelijk gericht op business to business <sup>5</sup> .	7.000-9.000 m <sup>2</sup> agro-food conceptstores	Ca. 5.600-7.200.	Zacht
Gemert	Initiatief voor de vestiging van twee supermarkten op de locatie Groeskuilen 91, waarvan 1 nieuw en 1 een verplaatsing van een supermarkt uit het centrum is.	3.150	2.500	Hard/Zacht
Gemert	Initiatief voor de vestiging van een Aldi-supermarkt aan de Elisabethplaats. Er is een (ontwerp)bestemmingsplan inclusief distributie-planologische onderbouwing voorgelegd aan de gemeente.	1.250	1.050	Hard/zacht
Gemert	Plan voor uitbreiding AH-supermarkt op huidige locatie	-	Ca.200	Zacht
Gemert	Plan voor uitbreiding Jumbo-supermarkt op huidige locatie	-	Ca.200	Zacht
Gemert	Er is een niet concreet initiatief voor een mogelijke vestiging van een supermarkt op de locatie van meubelzaak Rooijackers e.o. aan de noordelijke entree van het centrum.	-	-	Zacht

<sup>5</sup> Themapark Agri Green Boulevard, Seinpost Adviesbureau, juli 2016



## Beleidskaders

De voor de detailhandelsontwikkelingen in Gemert-Bakel belangrijkste beleidsstukken en andere visies zijn:

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (vastgesteld maart 2014) en de Verordening Ruimte 2015 (vastgesteld juli 2015) van de provincie Noord-Brabant;
- Afsprakenkader Detailhandel in de Peel (2015) van de samenwerkende gemeenten in de subregio De peel;
- Visie op de ontwikkeling van Gemert-Centrum 2011-2021 (vastgesteld oktober 2011). Gemeente Gemert-Bakel;
- Centrumvisie Bakel, 2011, Natuurlijk Bakel, Integraal dorpsplan, De stem van Bakel, 2016;
- Verkenning haalbaar programma Bakel-Centrum, DTNP februari 2018.

De voornaamste bevindingen zijn samenvattend:

- Er wordt waar mogelijk gestreefd naar een verdere concentratie van de detailhandel en het voorkomen van gespreide bewinkeling.
- Supermarkten dienen enkel in of aan de rand van bestaande winkelgebieden gehuisvest te worden.
- Tevens is dagelijkse detailhandel op industriegebieden of het buitengebied niet toegestaan.
- Er dient terughoudend te worden omgegaan met initiatieven op perifere locaties, zowel qua omvang als branchering.
- De mogelijkheden voor perifere detailhandel zijn gelet op het provinciaal en regionaal beleid beperkt tot de "klassieke" PDV<sup>6</sup>-branches en productie gebonden detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit.
- Voor het centrum van Gemert geldt dat geïnvesteerd dient te worden in de omgevingskwaliteit. Met een goede bereikbaarheid van winkels en horeca voor klanten en bevoorrading.
- Het centrale uitgangspunt voor Bakel is het inzetten op een compact, aantrekkelijk boodschappencentrum door te streven naar een verkleining van het centrumgebied en concentratie bij voorkeur rondom het Sint Wilbertsplein.

## 3.5 Resultaten eerdere onderzoeken en adviezen

Er zijn recent enkele onderzoeken uitgevoerd en adviezen uitgebracht die betrekking hebben op de detailhandelsontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente en met name Gemert-kern. Het betreft:

- Gemert-Bakel, Visie op de supermarktontwikkelingen(concept). BRO oktober 2016;
- Gemert-Bakel, Advies detailhandel op perifere locaties (concept), BRO oktober 2016;
- Koopstromenonderzoek, Gemert, Rabobank Peel Noord december 2016;
- Centrum Gemert, DNWS-in-actie-traject, Platform de nieuwe winkelstraat februari 2017;
- Metropoolregio Eindhoven, koopstromen in de MRE, gemeente Gemert-Bakel november 2017.

<sup>6</sup> PDV = Perifere detailhandelsvestigingen.

De belangrijkste conclusies uit deze onderzoeken zijn:

- Uit diverse onderzoeken blijkt dat er in de dagelijkse artikelen- of supermarktsector enige marktruime ontstaat in Gemert-kern<sup>7</sup>, die conform de gemeentelijke centrumvisie van Gemert kan worden ingezet voor de versterking van het aanbod in het centrum van Gemert.
- Een solitaire supermarktontwikkeling (aanvraag voor vestiging 2 supermarkten, waaronder een verplaatsing van een supermarkt uit het centrum) op de locatie Groeskuilen 91, past niet in de marktruimte en in de beleidskaders en is zodoende ongewenst.
- De marktmogelijkheden voor uitbreiding van de reguliere perifere detailhandel zijn beperkt en ook de marktkansen voor zeer bijzondere concepten zijn in Gemert in beginsel gering. Wel kunnen verplaatsingen van bestaand aanbod tot de mogelijkheden behoren.
- Het zwaartepunt van de detailhandel in Gemert-Bakel ligt in het centrumgebied van Gemert. Dit centrumgebied heeft een verzorgende functie voor de gemeente Gemert en in beperkte mate daarbuiten. De dagelijkse sector functioneert redelijk tot goed, maar de niet-dagelijkse sector blijft wat achter bij hetgeen verwacht mag worden.
- Er zal in het centrum blijvend moeten worden geïnvesteerd en geïnnoveerd om de aantrekkelijkheid op peil te houden. Middels het actieplan van Platform de Nieuwe Winkelstraat wordt hierin voorzien. Op basis van een SWOT-analyse van het centrum worden een aantal aanbevelingen en actiepunten gezamenlijk opgepakt.
- De consument in Gemert-Bakel heeft in de omliggende regio diverse keuzemogelijkheden waarmee vooral de niet-dagelijkse winkelvoorzieningen in Gemert moeten concurreren.

### 3.6 Economisch functioneren en distributieve uitbreidingsruimte

Het benaderen van het huidige economisch functioneren van het aanwezige winkelaanbod en de toekomstige distributieve ruimte voor een eventuele uitbreiding van dat aanbod, komt tot stand door vraag en aanbod tegen elkaar af te zetten. Het wordt doorgaans uitgedrukt in de omzet per m<sup>2</sup> vwo per jaar exclusief BTW. Dit is de vloerproductiviteit. In deze visie wordt het functioneren (dagelijks/niet-dagelijks) en de distributieve uitbreidingsmogelijkheden op de volgende schaalniveaus onderzocht:

- Gemeente Gemert-Bakel als geheel;
- Kern Gemert;
- Kern Bakel.

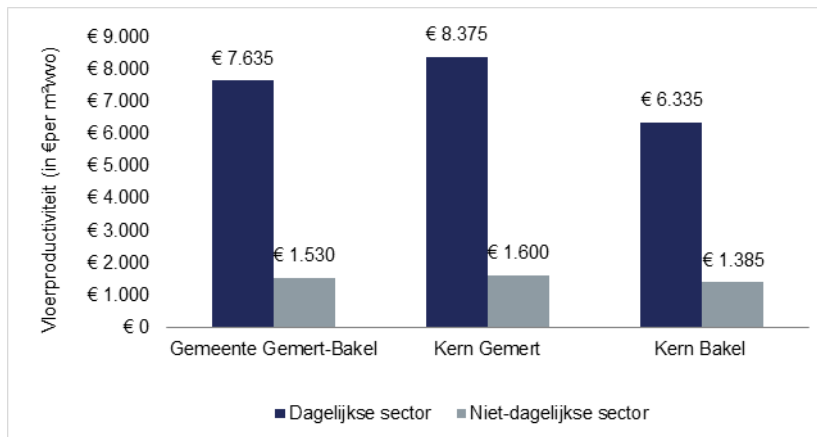
Voor de berekeningen zijn inschattingen gemaakt van het aandeel van het winkelbestedingspotentieel van de inwoners dat bij de winkels in de eigen gemeente of kern wordt besteed (koopkrachtbinding) en het aandeel van de omzet in de winkels dat van buiten de eigen gemeente of kern komt (koopkrachtoevloeiing). De gehanteerde percentages zijn gebaseerd op meerder bronnen.

<sup>7</sup> DTNP komt in haar rapport van jan. 2018 op basis van iets andere aannames tot de conclusie dat er geen distributieve uitbreidingsruimte in de dagelijkse artikelensector aan te geven is in de gemeente als geheel en in Bakel. Dit komt vrijwel overeen met de conclusies van BRO, maar DTNP heeft geen berekening voor Gemert-Kern gemaakt en daar ontstaat zeker bij versterking wel ruimte. Het MRE onderzoek geeft verder aanzienlijk hogere aandelen omzet van buiten aan dan door BRO en DTNP zijn gehanteerd. Het is daardoor mogelijk dat de berekeningen van BRO en DTNP aan de voorzichtige kant zijn.

### Huidig economisch functioneren

In de navolgende figuur is de theoretisch door het winkelaanbod in de gemeente en de kernen Gemert en Bakel behaalde vloerproductiviteit weergegeven. Er is onderscheid gemaakt tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector.

Figuur 3.6: Huidig economisch functioneren



In de gemeente Gemert-Bakel functioneert het dagelijks aanbod met ca. € 7.635,- per m<sup>2</sup> wvo iets onder het landelijke gemiddelde van € 7.910 per m<sup>2</sup> wvo. Dit wordt met name verklaard door de aanwezigheid van het kleinschalige aanbod in de kleine kernen, die gewoonlijk een lagere omzet per m<sup>2</sup> wvo realiseren dan het landelijke gemiddelde en het matige functioneren van het relatief zeer omvangrijke aanbod in Bakel. DTNP bevestigt in haar rapportage van januari 2018 het ruim beneden gemiddeld functioneren van het dagelijkse artikelenaanbod in Bakel. In Gemert-kern ligt de berekende vloerproductiviteit in de dagelijkse artikelensector iets boven het landelijke gemiddelde.

Voor de niet-dagelijkse sector geldt dat de behaalde omzet per m<sup>2</sup> wvo in zowel de gemeente als geheel als in beide grotere kernen niet alleen beneden het landelijke gemiddelde van € 1.912,- ligt, maar ook beneden het naar de branchesamenstelling gewogen gemiddelde. Dit houdt in dat er voor deze sector theoretisch geen distributieve ruimte voor een uitbreiding van het aanbod aan te geven is en dat blijft zo voor de nabije toekomst. De verwachte bevolkingsgroei zal er vooral toe kunnen leiden dat de winkels gemiddeld beter gaan functioneren. Overigens kunnen er tussen de afzonderlijke branches wel verschillen zijn en in een sommige branches kan er wel sprake zijn van uitbreidingsruimte.

In de dagelijkse sector ligt de situatie anders. Hier zal de verwachte bevolkingsgroei in combinatie met een eventuele versterking van het supermarktaanbod in Gemert-kern leiden tot ca. 1.100 m<sup>2</sup> wvo uitbreidingsruimte tot 2027. Dit komt ongeveer overeen met de toevoeging van 1 supermarkt. Eerder onderzoek komt tot een uitbreidingsruimte van ca. 630 m<sup>2</sup> wvo (BRO 2016, iets lagere koopstroomcijfers) en ca. 800 m<sup>2</sup> wvo (Seinpost 2016, iets lagere bevolkingsprognose). DTNP geeft geen berekening van de distributieve ruimte voor Gemert-kern. Zowel BRO als DTNP constateren dat er geen distributieve uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector is in Bakel.

Opgemerkt moet worden dat de berekeningen gebaseerd zijn op meerdere aannames en daarom als indicatief moeten worden beschouwd.

### 3.7 SWOT analyse en profiel winkelgebieden

In deze afsluitende paragraaf wordt op basis van de voorgaande aspecten een profiel en ontwikkelrichting voor de winkelgebieden opgesteld. Navolgend wordt voor de onderscheiden winkelgebieden (centrum Gemert en centrum Bakel) een sterkte-zwakte analyse gemaakt op basis van de vraag-aanbodstructuur, de beleidskaders, planinitiatieven eerder onderzoek en algemene trends en ontwikkelingen. Voor de vijf kerkdorpen is een analyse op hoofdlijnen gemaakt op basis van een aantal indicatoren. Een SWOT-analyse per kern is voor het beperkte aanbod niet relevant.

#### Centrum Gemert

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bovenlokale verzorgingsfunctie, relatief weinig regionale concurrentie.</li> <li>• Cultuurhistorische kwaliteit: kasteel in het centrum (!), uitstraling Ridderplein, historische panden.</li> <li>• Divers winkelaanbod, goede mix ketens en zelfstandige ondernemers (goede service en persoonlijke benadering).</li> <li>• Sterk horeca-aanbod (zowel winkel ondersteunend als avondhoreca), o.a. op een prachtig gelegen Ridderplein.</li> <li>• Sterke combinatie horeca, winkelen en cultuur.</li> <li>• Goede spreiding van de trekkers over het winkelcentrum: Hema, Lidl, Nettorama en Albert Heijn en Action</li> <li>• Uitgebreid supermarktaanbod.</li> <li>• Nauwelijks leegstand.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versspeciaal aanbod wordt gemist (o.a. groente, kaas, delicatessen, slijter).</li> <li>• Centrum langgerekt, verbinding en wisselwerking Ridderplein en winkelgebied beperkt.</li> <li>• In de recreatieve branches wordt wel specifiek aanbod (zoals bruin- en witgoed) gemist.</li> <li>• Passage Commandeur is verouderd en onvoldoende uitnodigend.</li> <li>• Het is onvoldoende zichtbaar waar het centrum begint en eindigt.</li> <li>• De noordelijke entree tot het centrum is niet uitnodigend (rotonde Komweg – Vondellaan).</li> <li>• Er is sprake van een hoge parkeerdruk.</li> </ul>

Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vestiging extra (discount)supermarkt op de Elisabethplaats als extra publiekstrekker.</li> <li>• Bevolkingsgroei en daarmee extra consumptiedraagvlak voor winkelvoorzieningen.</li> <li>• Concrete ruimtelijke, functionele en organisatorische voorstellen voor een verdere versterking van het centrum van Gemert naar voren gebracht door de stakeholders (Platform de Nieuwe winkelstraat).</li> <li>• Ruimtelijk-functionele mogelijkheden om noordelijke entree te verbeteren (eventuele locatie voor inpassing supermarkt).</li> <li>• Modernisering/uitbreiding supermarktaanbod in het centrum, eventueel gecombineerd verplaatsingen binnen het centrum.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reeds hoge parkeerdruk Elisabethplaats en bij Lidl.</li> <li>• Eventuele perifere detailhandelsontwikkelingen met negatief effect op het centrum.</li> <li>• Sterke concurrerende aanbieders en winkelgebieden in de directe omgeving.</li> <li>• Detailhandelsinitiatieven in buurgemeenten welke de positie van het Gemertse centrum kunnen aantasten.</li> <li>• Eventuele supermarktverplaatsingen dan wel nieuwe supermarktvestigingen buiten de centrumgebieden.</li> </ul>

## Centrum Bakel

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanwezigheid discount-supermarkt.</li> <li>• Relatief ruim horeca-aanbod.</li> <li>• Goede bereikbaarheid.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet-compact centrum.</li> <li>• Locatie supermarkten buiten centrum.</li> <li>• Afstand tussen de supermarkten is groot.</li> </ul>
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwachte lichte bevolkingsgroei.</li> <li>• Actieve samenwerking ondernemers.</li> <li>• Plan van aanpak voor het centrumcentrum (integraal dorpsplan Natuurlijk Bakel).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Algemene verschraling van het aanbod onder invloed van trends en ontwikkelingen.</li> <li>• Eventuele komst Aldi Gemert en komst Aldi naar Helmond Brouwhuis, Moderniserings-trend Aldi.</li> <li>• Detailhandelsaanbod van grotere kernen dichtbij (Gemert, Helmond, Deurne).</li> </ul>

### De vijf kerkdorpen

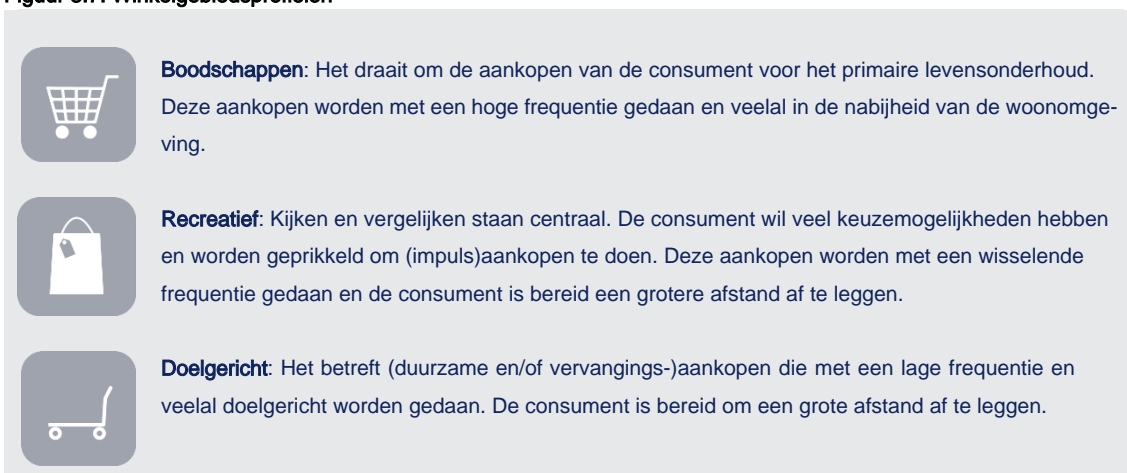
Voor het zeer beperkte aanbod in de vijf kerkdorpen is de verwachting is dat het detailhandelsaanbod op de lange termijn zal verschralen, gelet op de actuele trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod.

### Profiel en toekomstperspectief

Navolgend wordt voor de onderscheiden winkelgebieden (centrum Gemert en centrum Bakel) en de overige vijf kerkdorpen het profiel van de winkelcentra weergegeven. Hiervoor worden twee indicatoren gehanteerd:

- Het bezoekmotief, er worden er drie onderscheiden: boodschappen doen, recreatief winkelen en doelgericht bezoek (zie volgende figuur).
- Het toekomstperspectief, op basis van het verkeerslichtmodel worden drie perspectieven onderscheiden, te weten: weerbaar, onzeker en kwetsbaar.

Figuur 3.7: Winkelgebiedsprofilen






**Figuur 3.8: Verkeerslichtmodel perspectief winkelgebieden**



Globaal kunnen we stellen dat de weerbare winkelgebieden economisch goed functioneren, voldoende draagvlak hebben en een onderscheidende positie bekleden binnen de detailhandelsstructuur. Winkelgebieden die onzeker zijn hebben deze eigenschappen niet of deels. Maar de situatie is niet dusdanig dat ze als kwetsbaar of kansarm beoordeeld worden. Zonder actie ligt verschroming van het aanbod en steeds meer koopkrachtafvoer naar omringende, attractievere winkelgebieden wel voor de hand. Voor winkelgebieden die als kwetsbaar bestempeld worden, moet gevreesd worden voor hun toekomstbestendigheid. Dat is bijvoorbeeld het geval als het consumentendraagvlak klein en/of krimpend is en er veel concurrentie in de buurt is. Het aanwezige aanbod kan nadrukkelijk voort blijven bestaan maar inspanningen om deze gebieden te versterken zijn veelal weinig zinvol en leveren meestal geen bijdrage aan het behoud van een duurzame detailhandelsstructuur.

In de volgende tabel is een beoordeling gegeven van het perspectief voor de centra van Gemert en Bakel.

Tabel 3.2: Beoordeling centra

Winkelgebied	Krachtenveld	Beoordeling	Toelichting
<p>Centrum Gemert</p>   	<p>Ligging</p> <p>Bereikbaarheid</p> <p>Parkeren</p> <p>Aanbod</p> <p>Leegstand</p> <p>Omgevingskwaliteit</p> <p>Bevolkingsgroei</p> <p>Plannen</p> <p>Trends</p> <p><b>Status</b></p>	<p>+/-</p> <p>+/-</p> <p>-</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+/-</p> <p>+</p> <p>+/-</p> <p>+</p> <p>+/-</p> <p>+/-</p>	<p>Weinig concurrentie voor dagelijks aanbod in de omgeving, wel veel voor niet-dagelijks aanbod</p> <p>Redelijk bereikbaar</p> <p>Hoge parkeerdruk op piekmomenten.</p> <p>Ruim dagelijks en niet-dagelijks aanbod, goede ontwikkeling in afgelopen periode</p> <p>Nauwelijks leegstand, goede ontwikkeling.</p> <p>Redelijk. Centrum is langgerekt, rommelige achtergebieden, afzijdige ligging cluster AH/Action en matige aantrekkelijkheid noordelijke entree</p> <p>Bevolkingsgroei van ca. 6% tot 2027</p> <p>Diverse verbeteringen i.h.k.v. de Centrumvisie 2011-2021 en De Nieuwe Winkelstraat. Eventuele toevoeging van Aldi als trekker, eventueel vertrek Lidl</p> <p>Dergelijke centra kampen vaak met krimp niet-dagelijkse sector. Dit zorgt wel voor enig risico, wat ook verklaart dat het centrum in het regionaal beleid als licht kwetsbaar wordt bestempeld</p> <p><b>Positie versterken met voornamelijk dagelijks aanbod en verder verbeteren omgevingskwaliteit</b></p>
<p>Centrum Bakel</p>   	<p>Ligging</p> <p>Bereikbaarheid</p> <p>Parkeren</p> <p>Aanbod</p> <p>Leegstand</p> <p>Omgevingskwaliteit</p> <p>Bevolkingsgroei</p> <p>Plannen</p> <p>Trends</p> <p><b>Status</b></p>	<p>-</p> <p>+</p> <p>+/-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>+/-</p> <p>+</p> <p>-</p> <p>+/-</p>	<p>Andere, grotere centra dichtbij</p> <p>Goed bereikbaar</p> <p>Ruime parkeermogelijkheden, maar versnipperd aanwezig</p> <p>Relatief beperkt door nabijheid grotere centra</p> <p>Relatief veel leegstaande winkelruimte, met name door voormalig supermarktpand</p> <p>Omgevingskwaliteit overwegend goed, maar geen compact centrum</p> <p>Verdere Bevolkingsgroei verwacht</p> <p>Eventuele komst Aldi naar Gemert-kern en Helmond Brouwhuis kan op termijn nadelige gevolgen hebben voor centrum Bakel</p> <p>Dergelijke centra kampen met krimp niet-dagelijkse sector, maar Bakel heeft hier reeds relatief weinig van</p> <p><b>Positie behouden.</b></p>

### Niet behorend tot de hoofdwinkelstructuur

Het overig aanbod behoort niet tot de gewenste hoofdwinkelstructuur. Het betreft het volgende aanbod:

- **Overig solitair aanbod in de kernen Gemert en Bakel.** Het overige detailhandelsaanbod in de kernen Gemert en Bakel is beperkt en betreft vooral aanbod in de groep in/en om het huis. Dit aanbod wordt vooral doelgericht bezocht en heeft in beginsel weinig baat bij combinatiebezoek met het centrum. Het is gebruikelijk dat dergelijk aanbod (bijvoorbeeld doe-het-zelf en woninginrichting) buiten de centra gevestigd is. Dit aanbod zal naar verwachting

met een gemiddeld lagere vloerproductiviteit functioneren dan het landelijk gemiddelde. Dit hoeft echter geen probleem te zijn gelet op de relatief lage huisvestingslasten van dergelijk aanbod. Het toekomstperspectief is lastig te ramen gelet op de diversiteit van de branches. Over het algemeen geldt dat kleinschalig, niet onderscheidend aanbod onder druk staat. Tevens is er nog enig solitair liggend dagelijks aanbod, zoals de Jumbo en de Spar in Gemert-kern. Voor dit aanbod geldt dat het zowel doelgericht wordt bezocht vanuit de omliggende woonbuurten en tevens deels functioneert voor de vergeten boodschappen. Het toekomstperspectief verschilt, maar een versterking van het supermarktaanbod in het centrum kan wel invloed hebben op het functioneren van deze zaken.

- **Het aanbod in de vijf kerkdorpen.** Voor het zeer beperkte (dagelijkse) aanbod in de vijf kerkdorpen is de verwachting is dat het op de lange termijn zal verschromelen. Door actuele trends en ontwikkelingen neemt het perspectief voor eventueel gevestigd dagelijks aanbod (voor de vergeten boodschappen) af. Het toekomstperspectief is als kwetsbaar te typeren.



## 4. VISIE OP DE DETAILHANDELSSTRUCTUUR

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkelingsrichting voor de detailhandel in de gemeente Gemert-Bakel en van de verschillende kernen in het bijzonder inzichtelijk gemaakt. De consequenties van keuzen worden zo duidelijk en de effecten van plannen en initiatieven zijn zo af te zetten tegen het wensbeeld voor de detailhandelsstructuur op langere termijn.

### 4.1 Ambitie en hoofddoelen

De gemeentelijke detailhandelsvisie heeft als hoofddoelstellingen:

- Behoud van een goede, duurzame verzorgingsstructuur voor haar inwoners, gebaseerd op een vitale en toekomstbestendige detailhandelssector. Het beleid is gericht op het zoveel mogelijk centraliseren en concentreren van winkelvoorzieningen in winkelgebieden die elkaar aanvullen, en het tegengaan van ruimtelijke versnippering.
- Versterken van het ondernemersklimaat: aan ondernemers wordt binnen de gestelde kaders zo veel mogelijk ruimte wordt geboden om in te kunnen blijven spelen op de dynamiek in de detailhandel. Daarbij is er nadrukkelijk ruimte voor (zelfstandige) lokale ondernemers en aandacht voor een krachtige samenwerking tussen partijen. Het beleid vormt een leidraad voor nieuwe en bestaande ondernemers om te kunnen investeren in de meest kansrijke plekken binnen de detailhandelsstructuur.

Hiermee is het beleid niet ingestoken op een sterke groei van het detailhandelsaanbod want daarvoor ontbreken randvoorwaarden zoals een sterke bevolkingsgroei of een sterke concurrentiepositie ten opzichte van omringende winkelgebieden, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van bijzondere aanbieders. De ambitie is veeleer het benutten van kansen en de mogelijkheden tot versterking die er wel zijn.

In z'n algemeenheid sluit de visie van de gemeente Gemert-Bakel aan bij het provinciale beleid en het afsprakenkader "Detailhandel in de Peel". Echter, ten aanzien van punt 6.5 van het afsprakenkader, wijkt het beleid af. Hierin wordt als beleidsuitgangspunt aangegeven dat per saldo geen extra winkelmeters worden toegevoegd, en dat de gemeenten in de Peelregio zich zullen inspannen om te komen tot een afname van het aantal meters. De gemeente Gemert-Bakel stelt zich op het standpunt dat zeker zorgvuldig dient te worden omgegaan met nieuwe detailhandelsontwikkelingen. Daar waar het mogelijk zullen detailhandelsmeters op ongunstige locaties uit de markt genomen moeten worden. Maar tevens is in de visie van de gemeente de kwaliteit leidend boven kwantiteit. Kwaliteitsverbetering gaat daarbij boven de benaderde marktmogelijkheden. Zolang er geen sprake is van aantasting van de lokale en regionale detailhandelsstructuur, zal er ruimte moeten zijn voor vernieuwende ontwikkelingen en initiatieven, ook als dat gepaard gaat met een toename van de verkoopruimte. Het faciliteren van ondernemers op de juiste locaties is daarbij van belang, zodat zij in kunnen blijven spelen op de veranderingen in de markt.

## 4.2 Uitgangspunten

De navolgende uitgangspunten voor de visie zijn gebaseerd op de uitgangssituatie en de verwachte algemene, regionale en lokale ontwikkelingen in vraag en aanbod en daarnaast op het vigerende beleidskader.

### **Goede, duurzame consumentenverzorging**

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Gemert-Bakel is er in de basis op gericht de voorzieningstructuur en het winkelaanbod zo in te richten, dat deze zo goed mogelijk voldoen aan de consumentenvraag van inwoners in en bezoekers van het verzorgingsgebied en duurzaam functioneert. Dit betekent dat er gestreefd wordt naar het aanbieden van een zo compleet, uitgebreid en gevarieerd mogelijk pakket van consumentgerichte voorzieningen op de daarvoor meest geschikte locaties binnen de ruimtelijke en functionele aanbodstructuur.

### **Ruimte bieden voor dynamiek**

De ontwikkelingen in de detailhandel (en aanverwante publiekgerichte sectoren) gaan snel. Nieuwe concepten worden geïntroduceerd en verouderde formules verdwijnen. Bovendien is de consument kritisch, goed geïnformeerd (onder meer door internet) en vaak heel mobiel. Om de consument te blijven binden, moet ingezet worden op optimalisering van de voorzieningencentra door compactheid, een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte, een logische routing, een goede bereikbaarheid, voldoende en comfortabele parkeervoorzieningen, enzovoort.

Daarnaast is schaalvergroting één van de belangrijkste motoren achter de dynamiek in de detailhandel. Dit speelt sterk in de supermarktbranche maar ook in meerdere andere branches. Om de concurrentiepositie te behouden en te versterken, is het binnen randvoorwaarden mogelijk maken van de wensen vanuit detailhandelsondernemingen met betrekking tot schaalvergroting van belang. Een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van grotere winkels in de verzorgingsstructuur is daarbij noodzakelijk. Hierbij vormen aspecten als locatie, branche, bezoekersintensiteit en parkeercapaciteit belangrijke afwegingscriteria.

Met het oog op het bieden van ruimte voor dynamiek geldt dat dat een gezonde ondernemersvrijheid wordt gefaciliteerd. De inpassing in en bijdrage van een initiatief aan de gewenste detailhandelsstructuur staat uiteindelijk centraal bij de besluitvorming over gemeentelijke medewerking.

### **Concentratie en beperken verspreide bewinkeling**

Een zorgvuldige afweging van het ruimtegebruik, de ruimtelijke inpassing en de ruimtelijke impact van detailhandel vormt een centraal uitgangspunt in het detailhandelsbeleid. Voor behoud en versterking van de detailhandelsstructuur betekent dit dat uitgegaan wordt van een beperkt aantal centrale hoofdwinkelgebieden, in concreto Gemert-centrum en Bakel-centrum die zo compact mogelijk zijn opgezet en dat (een uitbreiding van) verspreide bewinkeling binnen de financiële en juridisch-planologische mogelijkheden wordt tegengegaan.

De meerwaarde van concentratie c.q. clustering van winkels is dat de bedrijven kunnen profiteren van gemeenschappelijke faciliteiten, elkaars nabijheid en aantrekkingskracht. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor internet afhaalpunten, idealiter worden deze gevestigd in of aansluitend aan winkelgebieden. Op deze manier worden bezoekmotieven geclusterd. De consument heeft als

voordelen gemak, overzichtelijkheid en ruimere keuzemogelijkheden. Clustering resulteert daarvoor in meer bezoekers en versterking van de concurrentiepositie. Daarnaast draagt concentratie ook bij aan beperking van het aantal verkeersbewegingen en is dus voordelig voor het milieu.

### **Complementariteit winkelgebieden**

De verschillende winkelgebieden in Gemert-Bakel hebben ieder een eigen taak en functie in de verzorging van de inwoners. Die functie wordt bepaald door de omvang van het aanbod, het aanwezige consumentendraagvlak, de aanwezigheid van concurrerende winkelgebieden, maar zeker ook het koopgedrag van de consument. Zo is de consument overwegend geneigd de boodschappen en andere frequent benodigde artikelen dicht bij huis te doen, maar voor het recreatieve winkelen of het aanschaffen van duurdere artikelen is men gewoonlijk bereid verder te reizen. In dit verband worden heldere keuzen gemaakt ten aanzien van de functionele positionering en het onderscheidend vermogen van de verschillende winkelgebieden in de gemeente, zodat ze elkaar versterken en niet onnodig beconcurreren.

### **Voorkomen toename leegstand op ongewenste locaties**

Lege winkelpanden kunnen een negatief effect hebben op de omgevingskwaliteit. Dit is met name het geval in winkelgebieden. Een uitgangspunt is dat voorkomen moet worden dat er langdurige leegstand in stand blijft of dat door herinvulling van ongunstig gelegen detailhandelspanden, het verminderen van eventuele leegstand op goede locaties gefrustreerd wordt.

### **Nieuwe ontwikkelingen t.b.v. versterking detailhandelsstructuur**

Vanuit het huidige functioneren van het detailhandelsaanbod en de verwachte toekomstige ontwikkeling van de bevolking, bestedingen en koopstromen is er theoretisch gezien weinig uitbreidingsruimte voor detailhandel in Gemert-Bakel, noch in de dagelijkse noch in de niet-dagelijkse sector. Nieuwe ontwikkelingen kunnen echter wel vanuit kwalitatief oogpunt een waardevolle toevoeging vormen voor de detailhandelsstructuur. Detailhandelsontwikkelingen worden daarom zoveel mogelijk ingezet met het oog op herstructurering, herontwikkeling en modernisering van die winkelgebieden die voor de detailhandelsstructuur het meest van belang zijn (Gemert-centrum en Bakel-centrum). Nieuwe ontwikkelingen dienen dus zoveel mogelijk plaats te vinden binnen of aansluitend op de aangewezen winkelconcentraties. Met ontwikkelingen daarbuiten zal daarom, conform het regionale afsprakenkader, zeer terughoudend worden omgegaan.

### **Leefbaarheid**

Algemene ontwikkelingen als de schaalvergroting, de toename van e-commerce en de (toenemende) gemiddelde leeftijd van ondernemers, hebben tot gevolg dat er de komende jaren in bepaalde winkelgebieden en kernen winkelaanbod zal verdwijnen. Verwacht wordt dat met name op het laagste schaalniveau, in de kleinste kernen en op verspreide locaties, het winkelaanbod nog zal afnemen. Dat kan negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid van woongebieden en de uitstraling van winkelgebieden.

Winkels dragen in zijn algemeenheid in positieve zin bij aan de leefbaarheid. Ze voorzien in de verzorging van de bewoners, hebben een functie als ontmoetingspunt, zorgen voor levendigheid en creëren door hun trekkracht vaak ook een draagvlak voor andere publieksgerichte voor-

zieningen. Met name supermarkten spelen hierbij een centrale rol. Als het consumentendraagvlak in het marktgebied echter te klein is of wordt voor een rendabele exploitatie van een supermarkt, dan verdwijnen uiteindelijk ook vaak de andere (winkel)voorzieningen.

Dit proces is landelijk al lang gaande, maar resulteert in de praktijk gewoonlijk niet in ontvolking of sociale ontwrichting: de inwoners van de buurten of kleine kernen stellen zich er op in. De leefbaarheid wordt bovendien ook bepaald door andere factoren zoals woongenot, de sociale cohesie of het verenigingsleven. Vaak zijn alternatieve aankoopplaatsen niet al te ver weg en veel consumenten zijn mobiel en doorgaans al gewend om elders naar een grotere supermarkt of andere winkels te gaan. Het uitgangspunt in het beleid is daarom daar waar dat mogelijk is een winkelvoorziening op het gebied van dagelijkse artikelen in de kleine kernen van Gemert-Bakel te behouden, maar dit mag niet ten koste gaan van de modernisering van dit aanbod in de beide grotere kernen.

### 4.3 Visie op hoofdstructuur

#### De detailhandelsstructuur

In onderhavige visie wordt gekozen voor een ruimtelijke detailhandelsstructuur die in eerste instantie gebaseerd is op de huidige verzorgingsfunctie van de verschillende winkelgebieden in de gemeente. De meeste winkelgebieden hebben primair een verzorgingsfunctie voor de eigen inwoners van de betreffende kern. Maar die functie verschilt sterk, evenals het bezoekmotief waarmee de gebieden bezocht worden (recreatief, doelgericht, boodschappen doen). Dat motief speelt een belangrijke rol in de positionering van de winkelgebieden in de structuur. Voor het gemeentelijke hoofdwinkelgebied (Gemert-centrum) is behalve op het boodschappen doen ook het recreatief winkelen een belangrijk bezoekdoel. De overige centra in de gemeente worden overwegend bezocht met als doel het boodschappen doen. Daarbij kent Bakel een veel uitgebreider aanbod dan de overige kleine kernen. Perifere detailhandel komt op verschillende locaties voor: de verzorgingsfunctie daarvan is met name gericht op doelgerichte aankopen.

De verschillende winkelgebieden/kernen zijn als volgt gepositioneerd:

**Gemert-Centrum:** Er is één centraal gemeentelijk-verzorgend winkelcentrum, namelijk Gemert-Centrum. Het is het grootste winkelgebied met het breedste en meest gevarieerde aanbod, dat wordt gevormd door een combinatie van filiaalbedrijven en couleur locale. De inwoners van de gemeente, en deels ook de inwoners van omliggende plaatsen of gemeenten als Laarbeek, Erp en Boekel bezoeken dit centrum enerzijds om boodschappen te doen (dagelijkse en frequente non-food aankopen) en daarnaast om (efficiënt) recreatief te winkelen. Dit centrum heeft ook in beperkte mate een toeristisch-recreatieve functie. Behoud en versterking van zowel het dagelijkse als niet-dagelijkse aanbod hebben prioriteit in het beleid, evenals een versterking van het verblijfsklimaat. De ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen is:

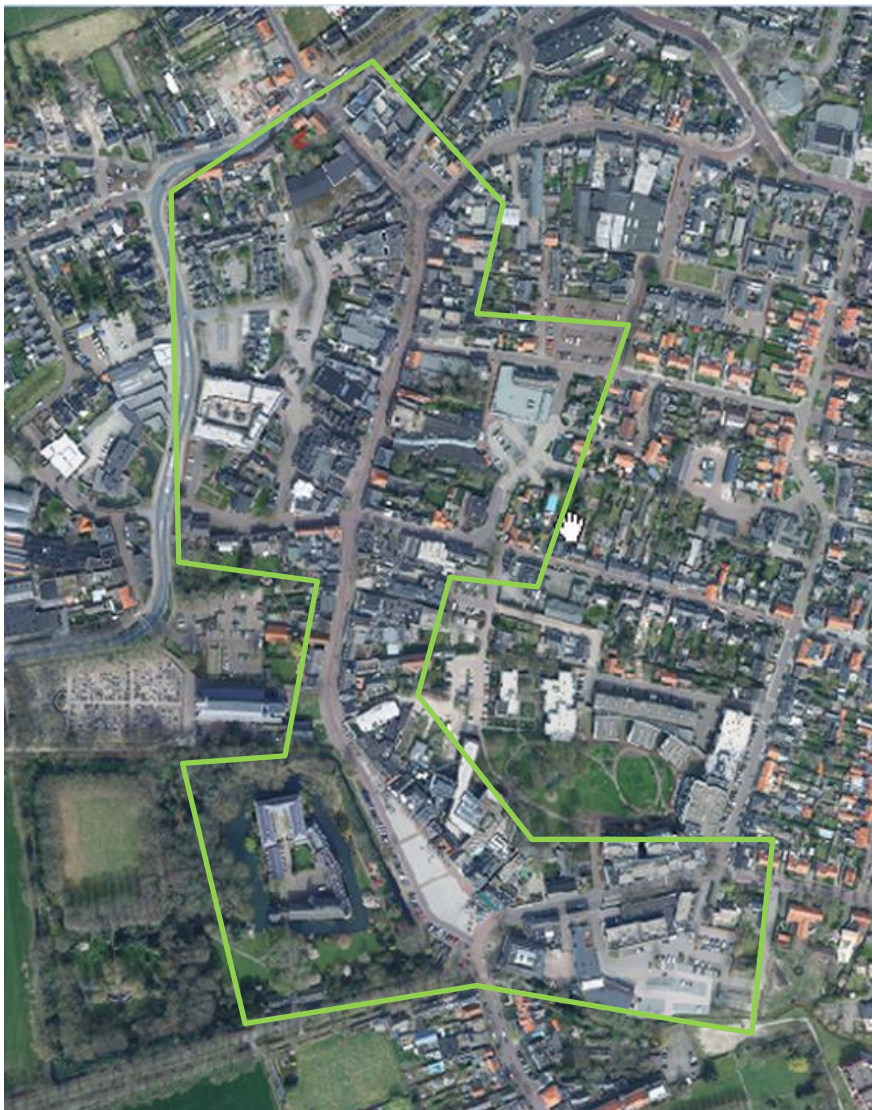
- **Dagelijks aanbod:** compleet en onderscheidend dagelijks aanbod met meerdere, bij voorkeur complementaire supermarkten en een diversiteit aan foodspeciaalzaken. De supermarkten hebben een moderne omvang naar huidige maatstaven (nieuwe, moderne service-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang van circa 1.250 - 1.750 m<sup>2</sup> wvo, terwijl moderne discountsupermarkten ca. 1.000-1.500 m<sup>2</sup> wvo omvatten).

- **Niet-dagelijks aanbod:** voldoende kritische massa (keuze, variëteit) in niet-dagelijks aanbod waarbij er een basis aan (landelijke) filiaalbedrijven is en onderscheidende (zelfstandige) lokale / regionale formules en speciaalzaken. Aanwezigheid van warenhuisachtige trekkers zoals Hema, Blokker en Action.
- **Overige voorzieningen:** ruim aanvullend aanbod op het gebied van horeca, ambachten, cultuur, leisure, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, bij voorkeur in de randen van het kernwinkelgebieden daarnaast aan het Ridderplein. Er is ruimte voor onderscheidende mengvormen van functies (blurring).
- **Ruimtelijk-functionele structuur:** compacte winkelstructuur met nauwelijks onderbrekingen tussen het winkelaanbod. Het kernwinkelgebied wordt gevormd door het centrale lint Nieuwstraat en Haageijk en directe omgeving (achterliggende gebieden en tussenliggende verbindingen). Een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving hiervan is essentieel. Daarnaast blijft het winkelcluster ten zuiden van het Ridderplein een belangrijke bronpuntfunctie behouden.
- **Openbare ruimte:** aantrekkelijke inrichting openbare ruimte, waardoor het gebied een aangenaam verblijfsklimaat heeft.
- **Aanloopgebieden Binderseind, Kruijseind en Virmundtstraat.** Hier zijn verspreid nog enkele winkels aanwezig. In het licht van de beoogde compacte winkelstructuur wordt niet ingezet op behoud van de winkelfunctie, maar op een geleidelijke verkleuring naar andere functies (diensten, ambacht, wonen).
- **Internet:** met name in randgebieden afhaalpunten en internetwinkels met een showroom en/of afhaalbaarheid accommoderen. Online zichtbaarheid en vindbaarheid van het winkelgebied en individuele retailers is belangrijk.

Met voorgaande algemene uitgangspunten wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijk-functionele uitgangspunten en ambities uit de Centrumvisie 2011-2021 en de ruimtelijk-functionele aanbevelingen van het Platform de Nieuwe Winkelstraat. De gemeente zal in samenspraak en samenwerking met de centrumondernemers en andere stakeholders de in dit laatstgenoemde rapport opgenomen aanbevelingen nader uitwerken en waar mogelijk en gewenst vertalen naar concrete acties en maatregelen en een taakverdeling voor de betrokken partijen ten aanzien van de uitvoering.

Om te komen tot een verdere clustering van het winkelaanbod binnen het centrumgebied is navolgend indicatief een winkelconcentratiegebied aangegeven. In samenspraak met de ondernemersvereniging kan dit nader uitgewerkt worden.

Figuur 4.1 Indicatie winkelconcentratiegebied Gemert-centrum



**Bakel-Centrum:** Het hier aanwezige aanbod is in sterke mate gericht op de dagelijkse verzorging, maar zal daarnaast vanwege de aard en omvang van het aanwezige (supermarkt)aanbod, ook koopkracht uit Milheeze, De Mortel en de Helmondse wijk Dierdonk trekken. Gestreefd wordt naar het behoud van de huidige verzorgingspositie en een sterkere clustering van het aanbod in het centrumgebied. Maar in het licht van de trends en ontwikkelingen is een beperkte verschraving van het winkel- en horeca-aanbod niet uit te sluiten en moeilijk tegen te houden. De ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen is:

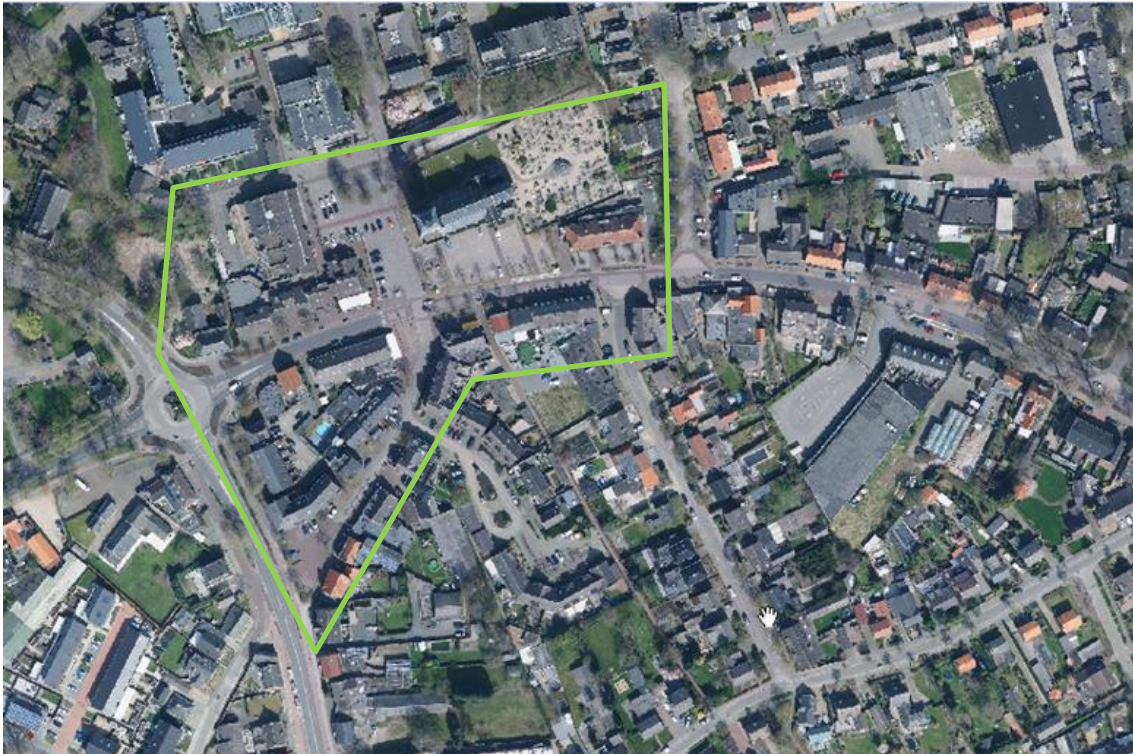
- **Dagelijks aanbod:** handhaven minimaal één volwaardige moderne supermarkt in de kern en bij voorkeur ook een (tweede) supermarkt in het centrum. Er is ondersteuning van speciaalzaken met dagelijkse artikelen.
- **Niet-dagelijks en overig aanbod:** winkelaanbod in hoogfrequente, niet-dagelijkse artikelen, (afhaal)horeca en kleinschalige dienstverlening.
- **Ruimtelijk-functionele structuur:** compactere winkelstructuur wordt nagestreefd (sterkere clustering winkels en andere publieksgerichte voorzieningen in het centrumgebied). Volgende en comfortabele parkeervoorzieningen en een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte zijn randvoorwaarden.



- **Internet:** afhaalpunten en internetwinkels met een showroom en/of afhaalmogelijkheid kunnen geacommodeerd worden.

Om te komen tot een verdere clustering van het winkelaanbod binnen het centrumgebied is navolgend indicatief een winkelconcentratiegebied aangegeven. In samenspraak met de Stem van Bakel en de Ondernemersvereniging Bakel kan dit nader uitgewerkt worden.

**Figuur 4.2: Indicatie winkelconcentratiegebied centrum Bakel**



Voor de nadere uitwerking van de hoofdlijnen wordt waar mogelijk aangesloten bij de integrale Dorpsvisie van Bakel. In samenspraak met de stakeholders wordt bezien bij welke acties de gemeente het voortouw kan nemen of ze kan uitvoeren.

**Overige Dorpskernen:** In de overige kernen is slechts in (zeer) beperkte mate detailhandel aanwezig. Dit aanbod is deels gericht op het primaire levensonderhoud voor inwoners uit de directe omgeving (dorpssupermarkten). Behoud van deze voorzieningen is het uitgangspunt van het beleid. Dit met het oog op leefbaarheid. Waar mogelijk zal de gemeente in randvoorwaardelijke sfeer mee kunnen werken aan het behoud (denk bijvoorbeeld aan de inrichting van de openbare ruimte). Echter, de levensvatbaarheid van deze winkels hangt sterk af van de bereidheid van inwoners om er gebruik van te maken, en hier kan de gemeente niet op sturen. Het behoud wordt daarom in sterke mate bepaald door de betrokken ondernemers.

Het behoud van de aanwezige winkels met een door hun specifieke branche of karakter sterk bovenlokale aantrekkingskracht, is geen beleidsuitgangspunt, maar waar mogelijk en gewenst wordt modernisering en/of uitbreiding van bestaande vestigingen wel gefaciliteerd.

## 4.4 Visie op de supermarktontwikkelingen

De supermarktbranche is sterk in beweging en veel supermarktenketens moderniseren hun vestigingen, hetgeen veelal gepaard gaat met een uitbreiding van de verkooppriimte. Daarnaast zijn meerdere ketens expansief en zoeken nieuwe vestigingspunten. De gemeente Gemert-Bakel staat in principe positief tegenover initiatieven die een kwalitatieve verbetering van het supermarktaanbod en daarmee een verbetering van de consumentenverzorging in de gemeente betekenen.

Een algemeen uitgangspunt is dat het supermarktaanbod qua omvang in totaliteit en per winkel moet passen bij de verzorgingspositie van de afzonderlijke kern.

Supermarkten spelen een belangrijke rol in de dagelijkse verzorging van de inwoners van Gemert-Bakel. Niet alleen zijn zij de belangrijkste aankoopplaats voor levensmiddelen en andere dagelijks benodigde artikelen, ook zijn zij door hun hoge bezoekenintensiteit in sterke mate bepalend voor het functioneren van winkelgebieden als geheel: andere winkels profiteren via combinatiebezoek van de aantrekkingskracht van supermarkten. Zij functioneren door de combinatie met parkeer- en stallingsvoorzieningen gewoonlijk ook vaak als “bronpunt”<sup>8</sup> voor het bezoek aan een winkelgebied. Het centrale uitgangspunt in het beleid is daarom dat supermarktontwikkelingen primair in of aansluitend aan een winkelgebied dienen plaats te vinden. Alleen als dit op ruimtelijke gronden niet mogelijk is, zal hier van gemotiveerd afgeweken kunnen worden. Dit betekent niet dat bestaande supermarkten die buiten de centrumgebieden van Gemert en Bakel zijn gelegen niet kunnen moderniseren of uitbreiden. Wel zullen initiatieven hiervoor getoetst worden op hun effecten op de (ontwikkelingsmogelijkheden voor) de genoemde centra.

Om toekomstige solitaire supermarktontwikkelingen op ongewenste locaties te voorkomen, heeft de gemeente Gemert-Bakel een scan laten uitvoeren naar de planologische en ruimtelijk-functionele mogelijkheden van potentiële supermarktlocaties. Op basis daarvan zullen, waar dringend gewenst en passend binnen de mogelijkheden van de gemeente, op een of meerdere nader te bepalen locaties in de gemeente supermarkten bestemmingsplanmatig worden uitgesloten.

Navolgend wordt voor de verschillende kernen ingegaan op de gewenste supermarktontwikkelingen.

### 4.4.1 Gemert-kern

Voor nieuwe supermarktontwikkelingen in Gemert-kern geldt dat deze primair plaats dienen te vinden binnen het centrumgebied van Gemert, en bij voorkeur in of aansluitend aan het centrale winkelgebied. Het kan hierbij ook gaan om verplaatsingen van bestaande supermarkten binnen of naar het centrum. Supermarktontwikkelingen buiten het centrum worden uitsluitend toegestaan als het de modernisering van bestaande vestigingen betreft, en de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op (de ontwikkelingspotentie van) het centrum. Hiermee wordt het eerder ingezette beleid (Centrumvisie, Afsprakenkader Detailhandel in de Peel) voortgezet.

---

<sup>8</sup> Een bronpunt is de plek waar een bezoeker het bezoek aan een winkelgebied begint en ook weer eindigt. In veel gevallen is dat de locatie waar men het gebruikte voertuig (auto, fiets, etc.) geparkeerd heeft.



Uit verschillende rapportages en de in het kader van het opstellen van deze visie gemaakte berekeningen komt naar voren dat er, uitgaande van de verwachte bevolkingsgroei en een versterking van het supermarktaanbod, een beperkte distributieve uitbreidingsruimte voor het supermarktaanbod is. Dit houdt in dat een aanzienlijke uitbreiding van het supermarktareaal tot verdringing van bestaand aanbod zou kunnen leiden. Dat kan weer resulteren in een aantasting van de beoogde ruimtelijk-functionele structuur van het centrum (minder supermarkten als publiekstrekkingen en bronpunt voor centrumbezoek).

Initiatieven voor een uitbreiding van het supermarktaanbod worden daarom mede op hun consequenties voor de ruimtelijk-functionele structuur van Gemert-centrum en de overige kernen in de gemeente beoordeeld. Een belangrijk element van overweging voor Gemert-centrum is hierbij de ruimtelijke spreiding van de meest publiektrekkende winkels over het centrumgebied. Een evenwichtige spreiding draagt namelijk bij aan een goede verdeling van de loopstromen (“doorbloeding”) in het centrum.

#### **4.4.2 Bakel**

Met de uitplaatsing van de Jumbo-supermarkt naar de rand van het dorp is het supermarktaanbod versterkt, maar heeft het centrum tevens een belangrijke publiekstrekking verloren. Ingezet wordt daarom op het behoud van supermarktaanbod in het centrum, maar zonder dat dit ten koste gaat van de versterkingsmogelijkheden voor het supermarktaanbod in Gemert-centrum.

#### **4.4.3 Overige kernen**

In de meeste kleine kernen is een kleinschalige dorpssupermarkt aanwezig. Gewoonlijk doen de inwoners van deze kernen het grootste deel van de boodschappen bij de grotere supermarkten in de grotere kernen, en worden de dorpssupermarkten vooral voor de vergeten boodschappen gebruikt. Maar er zijn ook consumenten die sterk op deze winkels voor hun dagelijkse inkoop zijn aangewezen, en daarmee vervullen ze een belangrijke functie voor de kleine kernen. Het aantal dorpssupermarkten (en andere winkels) neemt landelijk in kleine kernen al geruime tijd af, en het perspectief op langere termijn van deze winkels in Gemert-Bakel is moeilijk in te schatten. Het aantal inwoners van de kern speelt mee, de afstand tot grotere supermarkten, maar zeker ook het ondernemerschap en de worteling in de gemeenschap.

De gemeente streeft mede in verband met de leefbaarheid in de kleine kernen, naar behoud van de dorpssupermarkten waar deze markttechnisch perspectief hebben en ondersteunt en faciliteert de betreffende ondernemers waar dit mogelijk is. Dit streven zal echter niet ten koste gaan van het streven naar het behoud of de versterkingsmogelijkheden van het supermarktaanbod in de kernen Bakel en Gemert.

### **4.5 Visie op detailhandel op perifere locaties**

Momenteel is de omvang van detailhandel op perifere locaties in de gemeente Gemert-Bakel beperkt van omvang, en de vestigingsmogelijkheden zijn bestemmingsplanmatig eveneens beperkt. De gemeente wil, mede in het licht van de beperkte marktmogelijkheden en de eventuele effecten op de reguliere winkelgebieden, ook naar de toekomst toe terughoudend omgaan met

perifere detailhandelsontwikkelingen. Dit is ook de insteek het Afsprakenkader Detailhandel in de Peel en in het gemeentelijke beleid wordt aangesloten bij de hierin opgenomen beleidslijnen.

In z'n algemeenheid geldt dat als in het verleden andere rechten aan detailhandel op perifere locaties zijn toegestaan, deze blijven gelden.

### **Locaties**

Binnen de gemeente zijn momenteel de meeste perifere detailhandelsvestigingen aanwezig op het bedrijventerrein Wolfsveld in Gemert, maar daarnaast zijn er ook elders enkele perifeer gevestigde winkels, al of niet op kleinere bedrijventerreinen. In het kader van de beoogde clustering en het voorkomen van een verder verspreiding van winkelaanbod, wordt een verdere concentratie van de perifere detailhandel in de gemeente voorgestaan. Gezien de aanwezigheid van meerdere detailhandelsvestigingen, waaronder de Karwei-bouwmarkt, de nabijheid tot de grootste bevolkingsconcentratie in de gemeente en het bereikbaarheidsprofiel, komt het bedrijventerrein Wolfsveld hiervoor het meest in aanmerking. Er wordt naar gestreefd de perifere detailhandel zo veel mogelijk te clusteren in de zones de langs de N272. Op de overige bedrijventerreinen in de gemeente of op solitaire perifere locaties worden in principe geen nieuwe detailhandelsvestigingen meer toegestaan.

### **Branchering**

Ten aanzien van de branchering wordt in beginsel vastgehouden aan de branchering zoals gehanteerd in het regionaal afsprakenkader. Te weten:

- detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en tenten (beide laatste in combinatie met kampeerartikelen);
- detailhandel in automaterialen (in relatie met inbouw);
- detailhandel in keukens, badkamers, sanitair, tegels;
- bouwmarkten en andere allround doe-het-zelf zaken;
- tuincentra (inclusief dierenbenodigdheden en –voeding en woondecoratie);
- detailhandel in (zeer) volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden en kachels, grafzerken, (paarden)trailers, aanhangwagens, etc.;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen;
- Kringloopwinkels (als onderdeel van een kringloopbedrijf)<sup>9</sup>.

Volgens het Afsprakenkader Detailhandel in de Peel is de perifere vestiging van winkelaanbod behorende tot de branche woninginrichting (meubelen, vloerbedekking, woningtextiel, verlichting, babywoonwinkels) voorbehouden aan het PDV-cluster Engelseweg in Helmond. Daarmee behoort de perifere vestiging van woonwinkels in Gemert-Bakel niet tot de mogelijkheden.

### **Nevenassortiment**

Ten aanzien ongewenste branchevervaging wordt aangesloten bij het regionaal afsprakenkader en voor de desbetreffende PDV-branches geldt het volgende:

- De artikelen die gevoerd mogen worden behoren direct of indirect tot het specifieke assortiment van de betreffende branche of soort winkel.

---

<sup>9</sup> Hiermee wordt een bedrijf bedoeld dat goederen/boedels ophaalt, opslaat, goederen selecteert op bruikbaarheid, opknapt en/of verwerkt tot grondstof dan wel halffabricaat.

- Voor de aangewezen perifere locaties geldt dat het assortiment van alle toegestane branches en soorten winkels zonder beperkingen in alle hier aanwezige winkels verkocht mag worden.
- Modische artikelen<sup>10</sup>, levensmiddelen, en persoonlijke verzorgingsartikelen zijn expliciet niet toegestaan omdat dit de belangrijkste dragers zijn voor het functioneren van de reguliere winkelcentra.
- Kleinschalige horecavoorzieningen, die ondergeschikt zijn aan de winkelfunctie, worden toegestaan.

### **Maatvoering**

Voor de detailhandel op perifere locaties geldt een minimum maatvoering van 1.000 m<sup>2</sup> bvo omdat kleinere winkels gewoonlijk goed terecht kunnen in de bestaande winkelgebieden. Indien er een initiatief is voor de vestiging van een winkel kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> op een perifere locatie, dient uit nader onderzoek te blijken dat er redelijkerwijs geen passende locatie in de centrumwinkelgebieden voor handen is.

### **Bijzondere perifere detailhandelsontwikkelingen**

Er kunnen initiatieven voor perifere locaties ontwikkeld worden waarbij ook detailhandel onderdeel van het beoogde programma uitmaakt. Daarbij kan het ook gaan om detailhandel die niet gerekend kan worden tot een branche waarbij perifere vestiging in principe is toegestaan. De gemeente staat niet op voorhand afwijzend tegenover dergelijke initiatieven, als ze op een positieve manier bijdragen aan de dynamiek in de markt. Maar de gemeente stelt wel strikte voorwaarden aan het maken van een uitzondering op de regels. Het gaat dan om:

- Het initiatief is redelijkerwijs niet in te passen in de bestaande winkelgebieden.
- De detailhandel dient een relevant onderdeel te vormen van het totale programmatische concept en dient een duidelijke thematische verwantschap te hebben met het thema van de beoogde ontwikkeling.
- De detailhandelsontwikkeling dient een positieve bijdrage te hebben aan de consumentenverzorging en geen onaanvaardbare effecten hebben op de (beoogde) detailhandelsstructuur en de leegstandssituatie.
- De detailhandel mag geen onaanvaardbare effecten hebben op de omgeving:
  - voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
  - geen onevenredige aantasting van een normale afwikkeling van het verkeer (bezoekers, personeel, bevoorrading).
- Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende panden en gronden (bijvoorbeeld beperking groeimogelijkheden).
- Op voorhand wordt de vestiging van de volgende branches/soorten winkels uitgesloten:
  - algemeen warenhuis;
  - mode en kleding;
  - schoeisel;
  - juweliers/optiek/audiciens/modeaccessoires;
  - drogisterij en parfumerie;
  - supermarkten;
  - media (boeken, muziek, etc.).

<sup>10</sup> Uitgezonderd bij de toegestane perifere winkels behorende werkkleding en –schoenen, zoals bijvoorbeeld overalls of tuinklompen.

Verder zal het initiatief worden getoetst op relevante ruimtelijke aspecten als:

- inpassing in de omgeving;
- bereikbaarheid;
- parkeermogelijkheden bezoekers en personeel;
- bevoorrading.

Per initiatief dienen deze aspecten te worden getoetst aan de hand van de ruimtelijke onderbouwing, waar nodig inclusief de wettelijk verplichte laddertoets. Tevens zal conform de subregionale afspraken regionale afstemming plaats moeten vinden.

#### **Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij productiebedrijven**

Productiegebonden detailhandel op bedrijventerreinen is toegestaan indien het goederen betreft die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces<sup>11</sup>, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan het productieproces. In dit verband wordt een maximumomvang voor de detailhandel van 10% van de totale bedrijfsruimte met een maximum van 100 m<sup>2</sup> vwo aangehouden. Een voorwaarde is wel dat vooraf is aangetoond dat de ondergeschikte detailhandel niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de detailhandelsstructuur en/of een toename van de leegstand, zodanig dat sprake kan zijn van een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Een ruimtelijk-functionele effectenstudie kan hierover uitsluitel bieden.

## **4.6 Visie op bijzondere vormen en aspecten van de detailhandel**

### **Internetwinkels en -afhaalpunten**

Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheden, bijvoorbeeld om pakketten op te halen of te retourneren en/of omdat er showroom aanwezig is, worden in het Afsprakenkader Detailhandel in de Peel als detailhandel gezien en aangegeven wordt dat zij daarom alleen mogelijk zijn op locaties met de bestemming detailhandel.

In algemene zin is het beleid gericht op het beperken van afhaalpunten tot de winkelgebieden van Gemert en Bakel, al of niet in combinatie met fysieke winkels. Solitaire afhaalpunten (pick-up-points) buiten deze gebieden worden slechts bij hoge uitzondering en onder voorwaarden toegestaan (geen negatieve effecten op de consumentenverzorging, detailhandelsstructuur en winkelleegstand). Een solitair afhaalpunt kan bijvoorbeeld een rol spelen in de consumentenverzorging in een kleine kern waar geen winkelvoorzieningen meer aanwezig zijn.

### **Boerderijwinkels**

Boerderijwinkels zijn toegestaan als er sprake is van rechtstreekse verkoop van op het bedrijf vervaardigde of geteelde producten dan wel gerelateerde producten. Via een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de gebruiksregels, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Er moet sprake zijn van een agrarisch bedrijf.
- De detailhandel is ondergeschikt aan het bedrijf.
- Maximaal 100 m<sup>2</sup> vwo mag voor detailhandel worden gebruikt.
- Het eigen vervaardigde product moet in de winkel verkocht worden.

---

<sup>11</sup> Hier valt ook assemblage/montage onder.

- Naast het eigen product is het ook toegestaan om Nederlandse streekproducten met het keurmerk “Erkend Streekproduct” te verkopen.
- Er dient een bedrijfsplan te zijn waaruit blijkt hoe de winkelvoering plaats zal vinden, bijvoorbeeld met welk soort assortiment.

### **Verkoop aan huis, vliegende winkels en pop-up-stores**

De verkoop aan huis en de tijdelijke verkoop van artikelen op locaties zonder detailhandelsbestemming is niet toegestaan omdat dit ongewenste concurrentie oplevert voor de reguliere winkels.

### **Ambulante handel**

De warenmarkten hebben het in Nederland door verschillende oorzaken niet gemakkelijk. Toch kunnen zij nog altijd een belangrijke functie in de consumentenverzorging vervullen en een bijdrage leveren aan de levendigheid en attractiviteit van winkelgebieden. Vanuit dit perspectief wordt het behoud van de weekmarkten in de centra van Gemert en Bakel nagestreefd.

Met de afgifte van vergunningen voor ambulante handel buiten de warenmarkten gaat de gemeente zeer terughoudend om. Verspreide standplaatsen kunnen namelijk leiden tot negatieve effecten op gevestigde winkels of de warenmarkt(en) of op de kans dat er zich winkels in de betreffende branches vestigen. Maar in enkele gevallen kunnen ze ook een toegevoegde waarde hebben voor de consumentenverzorging of levendigheid in een kern of woongebied. Aanvragen worden daarom onder meer op hun consequenties voor de verzorgingsstructuur beoordeeld. Dit is ook reeds opgenomen in artikel 5:18 van het APV Standplaatsvergunning en weigergronden.

### **Detailhandel bij tankstations**

Voor de winkels bij motorbrandstoffenverkooppunten wordt uitgegaan van de volgende richtlijn:

- een maximale omvang van 125 m<sup>2</sup> wvo;
- bovendien dient het assortiment gericht te zijn op automobilisten.

### **Openingstijden en zondagopenstelling**

De gemeente wil dit zoveel mogelijk in samenspraak met de marktpartijen regelen en daarmee inspelen op de behoefte van zowel de aanbieders als de consumenten. Sommige ondernemers hebben de behoefte vaker (en later) open te zijn, anderen niet. Door het principe van marktwerking zullen ondernemers de keuzen maken om wel of niet te openen. Het is wel gewenst dat winkelcentra als collectief besluiten wanneer men wel of niet open zal zijn.

## 5. UITVOERINGSASPECTEN

### 5.1 Inleiding

De detailhandelsvisie is een toetsingskader dat aangeeft welke initiatieven wenselijk zijn en waar deze idealiter ruimtelijk worden gefaciliteerd. Het schetst daarnaast ambities en doelstellingen, met als doel om het aanbod te versterken. Naast de 'wat en waar'-vraag, is de 'hoe'-vraag minstens zo belangrijk. De uitvoeringsstrategie geeft het noodzakelijke vervolg aan om de voorliggende kansen te pakken.

Naast een aantal algemene kaders ter afweging van nieuwe initiatieven en een inkadering van de rol van de overheid, is in bijlage 1 een overzicht opgenomen met daarin mogelijk in te zetten instrumenten. Een aantal instrumenten wordt in de navolgende tekst verder uitgewerkt.

### 5.2 Rol van de gemeente

#### **Sturen op detailhandel: Europese Dienstenrichtlijn**

Op 12 december 2006 is de Europese Dienstenrichtlijn in werking getreden. Op basis van jurisprudentie omtrent de Europese Dienstenrichtlijn blijkt dat ruimtelijke ordening op basis van economische motieven (bescherming van bestaande ondernemers) niet mag. Hier is in een recente uitspraak van het Europees Hof (31 januari 2018, zaak Appingedam) aan toegevoegd dat detailhandel een dienst is. Voor diensten geldt dat zij niet belemmerd mogen worden in hun vrije vestiging, tenzij er een dwingende redenen zijn vanuit het algemene belang. Het ontbreken van voldoende marktruimte valt hier niet onder, maar wel de consumentenverzorging, ruimtelijke ordening en milieu. Consumentenverzorging en ruimtelijke ordening (bijvoorbeeld als winkelleegstand met onaanvaardbare gevolgen voor het woon-, leef-, en/of ondernemersklimaat door een ontwikkeling dreigt) worden als centrale uitgangspunten gehanteerd in het detailhandelsbeleid zoals omschreven in dit rapport. De derde reden, milieu, is meer technisch en komt in andere beleidsstukken aan de orde.

De genoemde uitspraak bevestigt nog eens dat wanneer er beperkende regels in bestemmingsplannen worden opgenomen, deze op goede gronden onderbouwd moeten worden. Het ruimtelijk beleid gericht op de detailhandel is beschreven en op basis van relevante argumenten (consumentenverzorging, ruimtelijke ordening) gemotiveerd in onderhavige visie.

Op basis van de doelstellingen van de visie kan een aantal acties worden geformuleerd. In deze paragraaf gaan we in op de aanpak en rol van de overheid daarbij. De gemeentelijke inzet (in de zin van inspanning) om doelen voor elkaar te krijgen wordt beschreven. Dit betreft planologische facilitering van ruimtelijk beleid, een actieve handhaving én economische stimulering.

#### **Uitnodigingsplanologie**

De gemeente is verantwoordelijk voor het formuleren van ruimtelijk beleid op basis van het omgevingsrecht. Zij stelt het detailhandelsbeleid vast en vertaalt die in bestemmingsplannen. Omdat we niet weten wat de toekomst brengt, hanteert de gemeente Gemert-Bakel het principe van *Uitnodigingsplanologie*. De lijn daarbij is dat de gemeente niet op voorhand ruimte geeft in

bestemmingsplannen maar initiatieven toetst en waar mogelijk faciliteert. De gemeente beoordeelt marktinitiatieven op basis van de aanwezige beleidskaders, waaronder de onderhavige detailhandelsvisie. Dit betekent een positieve houding ten opzichte van gewenste ontwikkelingen en een terughoudende en afwijzende houding bij ongewenste ontwikkelingen.

### **Sturen op zorgvuldig ruimtegebruik: Ladder voor Duurzame Verstedelijking**

Op 28 augustus 2012 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond hiervan zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dit betekent dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, ook op het gebied van detailhandel, gemeenten de drie treden van de ladder moeten motiveren (zie Bijlage 1). Hoewel per nieuw initiatief de ladder doorlopen zal moeten worden, wordt er in het opgestelde detailhandelsbeleid al rekening gehouden met de uitgangspunten van de ladder. Per 1 juli 2017 is een aangepaste Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden. De tekst luidt:

*"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

### **Aanpassing bestemmingsplannen**

De uitgangspunten die voortkomen uit de onderhavige visie moeten uiteindelijk doorvertaling vinden in bestemmingsplannen. In de tussentijd zal, indien een afwijking of wijziging niet tot de mogelijkheden behoort, een bestemmingsplanherziening moeten plaatsvinden om de gewenste initiatieven mogelijk te maken.

### **Actief sturen**

Uitgangspunt van de visie is dat de detailhandel voor een belangrijk deel geconcentreerd dient te worden in de centra binnen de hoofdstructuur, met name de centra van Gemert en Bakel. Uit de marktruimtebenadering komt naar voren dat er maar beperkt distributieve ruimte is voor uitbreiding van de winkelruimte. Terughoudendheid ten aanzien van het toestaan van nieuwe detailhandel buiten die centra is noodzakelijk om het huidig economisch functioneren van het bestaande aanbod te borgen. Daarnaast voert de gemeente actief beleid om detailhandel op niet wenselijke plekken terug te dringen. Dit laatste kan immers de wens om te komen tot een compact centrum (zie hoofdstuk 3) doorkruisen. De vigerende bestemmingsplannen worden hier waar nodig ook op aangepast.

In dit kader wordt een paraplubestemmingsplan voor supermarkten en grootschalige detailhandel opgesteld waarin de mogelijkheid om buiten de daartoe bestemmingsplanmatig aangewezen centrumgebieden van Gemert en Bakel supermarkten nieuw te vestigen, wordt geschrapt. Voor deze en eventuele andere ongunstig in de structuur gelegen locaties (waaronder de randgebieden buiten de aangewezen centrumgebieden van Bakel en Gemert) waar bestemmingsplanmatig (ook) nog (andere) detailhandel gevestigd kan worden, wordt de mogelijkheid opgenomen de bestemming detailhandel middels een wijzigingsbevoegdheid van het college te wijzigen indien een locatie langer dan drie jaar niet in gebruik is als commercieel verkooppunt voor detailhandel. Hiermee is het bestemmingsplan een doorvertaling van de visie en wordt voorzienbaarheid gecreëerd. Door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen met een termijn van 3 jaar geef je de betrokken partijen de kans om hun rechten te benutten.

Of verdergaande beperkingen opgelegd worden, zal afgewogen worden ten opzichte van het planschaderisico.

Ten aanzien van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen en het buitengebied worden de vigerende regelingen gehandhaafd. Daarin wordt de vestiging van detailhandel uitgesloten. Nieuwe detailhandelsinitiatieven worden apart getoetst aan de in onderhavige visie opgenomen criteria en buitenplannen geregeld (met een herziening).

### **Handhaving**

Handhaving is van groot belang om het detailhandelsbeleid ook in de praktijk goed handen en voeten te kunnen geven. Vanuit de samenleving, en met name de ondernemersverenigingen, is hier ook nadrukkelijk om gevraagd, en de gemeente wil hier ook gehoor aangeven. Voor een adequate handhaving vormen de in de onderhavige visie omschreven spelregels ten aanzien van onder meer de branchering het uitgangspunt.

### **Professionele overlegstructuren**

Een sterke publiek-privaat samenwerking is een voorwaarde voor het behoud van een duurzame detailhandelsstructuur in Gemert-Bakel en de uitvoering van acties en maatregelen die hiervoor nodig zijn. Tussen de Ondernemersverenigingen van Gemert en Bakel en de Gemeente is sprake van regulier overleg en samenwerking op verschillende terreinen. Dit geldt ook voor de Dorpsraden van de overige kernen en de gemeente.

Om de huidige kwaliteiten te behouden, de gesignaleerde knelpunten aan te pakken, de kansen te benutten, en de bedreigingen het hoofd te bieden, wordt door de gemeente een voortzetting van de samenwerking met stakeholders voorgestaan. Vanuit De Nieuwe Winkelstraat zijn hier toe voor Gemert-kern organisatorische voorstellen gedaan (zie hierna). De uitvoering van het integraal dorpsplan van Bakel vraagt eveneens om het intensief samen optrekken van de gemeente en de andere betrokken partijen.

### **Monitoring**

De detailhandel en daarmee samenhangende (commerciële) ontwikkelingen zijn voortdurend onderhevig aan veranderingen. Om te beoordelen of het voorgestane detailhandelsbeleid heeft geleid tot de gewenste ontwikkelingen, is de gemeente voornemens om met enige regelmaat de vraag- en aanbodontwikkelingen te monitoren

## **5.3 Acties en maatregelen**

In het kader van de doelstellingen van het detailhandelsbeleid zullen door de betrokken publieke en private partijen diverse acties en maatregelen genomen moeten worden. Benadrukt moet worden dat veel reeds in programma's benoemde acties nog een nadere uitwerking behoeven, nadat betrokken partijen hun standpunten en prioriteiten hebben bepaald. De uitwerking van de acties is daarnaast in praktijk in hoge mate afhankelijk van de beschikbare capaciteit en financiën. Bovendien zijn vaak allerlei varianten in de uitwerking mogelijk en kunnen actiepunten worden gecombineerd. De kracht is echter een integrale benadering, en daar is zowel in Gemert als in Bakel de aanzet al voor gegeven, zoals uit navolgend blijkt.



Een belangrijke stap voor met name de gemeente is nu het definitief vaststellen van de detailhandelsvisie en het opstellen en vaststellen van het paraplubestemmingsplan supermarkten en grootschalige detailhandel.

### **Centra Gemert en Bakel**

Door Platform De Nieuwe Winkelstraat (DNWS) is op verzoek van de Ondernemersvereniging Gemert, de Rabobank en de gemeente Gemert-Bakel een 'Actieplan toekomstbestendig centrum Gemert' opgesteld. Het doel van dit gezamenlijke initiatief is om helder te krijgen waar het centrum van Gemert de komende jaren op moet gaan focussen om haar positie te versterken en hoe de samenwerking hierop ingericht kan worden. Op basis van de sterkte-zwakte analyse zijn verschillende concrete aanbevelingen en verbeterpunten aangedragen, die uitgewerkt zijn in acties- en maatregelen.

#### **Gemert-centrum**

<b>Wat</b>	<b>Wie</b>
Acties voortkomend uit de stuurgroep Gemert-centrum waar nodig uitwerken en uitvoeren.	o.a. Gemeente, cultuur, ondernemersvereniging, vastgoedpartijen, inwoners

Voor Bakel-centrum is de dorpsvisie Bakel Natuurlijk uitgewerkt in het rapport "Revitalisering centrumgebied Bakel". In de dorpsvisie is uitgesproken om van Bakel en meer florerende omgeving te maken, waarin de inwoners op een veilige en gezonde manier kunnen opgroeien, wonen, werken, recreëren en oud worden. In de oplegger van de visie is het project voor de herontwikkeling van het centrumgebied als hoogste prioriteit geformuleerd.

#### **Bakel**

<b>Wat</b>	<b>Wie</b>
Acties voortkomend uit het rapport "Revitalisering centrumgebied Bakel".	O.a. Gemeente, ondernemersvereniging, vastgoedeigenaren, financiers, inwoners.

### **Overige kernen**

Voor de overige kernen geldt dat in het regulier overleg tussen de gemeente en de dorpsraden en betreffende ondernemers bezien zal worden welke specifieke maatregelen noodzakelijk zijn om de aanwezige detailhandel te behouden en welke faciliterende rol de gemeente daarbij kan spelen.

In het bijlagenboek bij onderhavige visie is een overzicht van mogelijk in te zetten instrumenten opgenomen.

## **5.4 Ten slotte**

Hoewel de economische crisis van de jaren 2008-2013 nu echt achter ons ligt, en de detailhandelsbestedingen weer toenemen, blijft waakzaamheid ten aanzien van de detailhandelsontwikkelingen geboden. Dit geldt in het bijzonder voor de detailhandel in de middelgrote en kleinere kernen zoals in onze gemeente, waar landelijke trends en ontwikkelingen als schaalvergroting en de verdere groei van het webwinkelen negatieve gevolgen kunnen hebben.

Met deze visie wil de gemeente Gemert-Bakel een bijdrage leveren aan het behoud en waar mogelijk het versterken van een duurzame detailhandelsstructuur, zodat de inwoners verzekerd blijven van een consumentenverzorging die passend is bij de aard en omvang van de gemeente als geheel en van de afzonderlijke kernen, en de ondernemers perspectief geboden wordt op een duurzame exploitatie. Maar de gemeente kan dit niet alleen bereiken en streeft daarom een blijvend intensieve samenwerking met de betrokken ondernemers en vastgoedpartijen na.

