

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 5 juli 2018
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 10534-2018

Onderwerp: Visie Duurzame Detailhandel Gemert-Bakel.

Aan de raad

Inleiding

Deze 'Visie Duurzame Detailhandelsstructuur' dient als onderbouwing voor het (ontwerp)bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan is nodig, omdat de gemeenteraad in november 2017 een voorbereidingsbesluit over supermarkten en grootschalige detailhandel heeft genomen.

Beslispunten

De gemeenteraad besluit om:

1. De Visie Duurzame Detailhandel vast te stellen.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie ruimte en mobiliteit d.d. 13 juni 2018.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Commissie economie en sport d.d. 10 mei 2017.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Op 6 november 2017 heeft u een voorbereidingsbesluit genomen over supermarkten en grootschalige detailhandel.

Beoogd effect

Deze 'Visie Duurzame Detailhandelsstructuur' (bijlage 1 en 2) dient als onderbouwing voor het (ontwerp)bestemmingsplan, maar vormt ook een toetsingskader voor toekomstige detailhandelsinitiatieven. Dit nieuwe bestemmingsplan is nodig, omdat de gemeenteraad in november 2017 een voorbereidingsbesluit over supermarkten en grootschalige detailhandel heeft genomen. Dat betekent dat er één jaar de tijd is om een bestemmingsplan te maken waarin duidelijk is waar supermarkten en grootschalige detailhandel in Gemert-Bakel gewenst zijn.

Duurzaamheid

De Visie Duurzame Detailhandel is een beleidsinstrument dat bijdraagt aan een toekomstbestendig Gemert-Bakel. In de visie worden keuzes gemaakt ten behoeve van een toekomstbestendige detailhandel (kansrijk-kansarm). Behoud en versterking van de leefbaarheid, verzorgingsstructuur, de concurrentiepositie en het ondernemersklimaat staan daarbij voorop.

Argumenten

- 1.1. *Deze visie, vast te stellen door de gemeenteraad op 5 juli 2018, dient als onderbouwing voor het (ontwerp)bestemmingsplan.*
Deze visie geeft aan welke maatregelen het college ter beschikking staan om deze visie te realiseren.
- 1.2. *Deze visie vormt een indirect toetsingskader voor toekomstige detailhandelsinitiatieven en geeft aan welke detailhandelsstructuur gewenst en haalbaar is en wat de ontwikkelings-(on)mogelijkheden zijn voor detailhandel in de gemeente Gemert-Bakel.*
Het toetsingskader is indirect omdat het nog moet worden verwerkt in het bestemmingsplan. Voor vaststelling van het bestemmingsplan geldt dat plannen die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan, worden getoetst aan de visie. De nadruk ligt op de boodschappenstructuur en daarbinnen specifiek de rol en positie van de supermarkten en perifere detailhandel. Ook is bekeken hoe deze beoogde structuur bereikt kan worden. Dit is gedaan aan de hand van de volgende aspecten: samenstelling van het detailhandelsaanbod, de spreiding, kwalitatieve aspecten, de leegstand, relevante omgevingsaspecten en de ontwikkeling in de afgelopen jaren en een doorkijk naar de toekomst. In bijlage 7 is beknopt samengevat wat de ruimtelijke gevolgen van de visie zijn.
- 1.3. *Het is gewenst om te komen tot één integrale visie (overkoepelend kader) op de ontwikkelingsrichting voor de detailhandel in de gemeente.*
Recentelijk zijn (naast de vigerende beleidsstukken, zoals de centrumvisie Gemert, het dorpsplan in Bakel en de Regionale Detailhandelsvisie) zes rapporten verschenen die ieder ingaan op een onderdeel van de totale detailhandelsstructuur, namelijk het hoofdwinkelcentrum, de boodschappenstructuur (supermarkten) en de detailhandel op perifere locaties. Het betreft: Visie op de supermarktontwikkelingen oktober 2016, Advies detailhandel op perifere locaties oktober 2016, Koopstromenonderzoek Gemert december 2016, De Nieuwe Winkelstraat februari 2017, Koopstromenonderzoek MRE november 2017 en DTNP Verkenning haalbaar programma Bakel-centrum februari 2018.
- 1.4. *De visie geeft houvast voor (investeringen van) de betrokken partijen.*
Door als gemeente een meerjarige visie vast te stellen weten inwoners/ondernemers wat er mogelijk is.
- 1.5. *Om te komen tot een breed gedragen visie is het van belang om ondernemers te betrekken bij het proces van totstandkoming.*
Voor de lokale overheid staat een goede consumentenverzorging voorop, maar dat moet wel ingevuld worden door ondernemers en andere betrokken partijen, zoals vastgoedeigenaren. Met alle ondernemersverenigingen zijn gesprekken gevoerd over de detailhandelsvisie, de aanvullingen zijn in de visie verwerkt (bijlage 8).
- 1.6. *Het is van belang dat alle actualiteiten in de visie zijn verwerkt bij vaststelling.*
De recente rapporten Koopstromenonderzoek MRE november 2017, de DTNP Verkenning haalbaar programma Bakel-centrum februari 2018, de reactie van Ecorys (bijlage 11) en de opmerkingen van de ondernemersverenigingen zijn aan Bro voorgelegd ter verwerking in de visie.
- 1.7. *Publicatie van de visie is nodig om voorzienbaarheid te creëren in het kader van planschade.*
Als de Raad een positief besluit neemt wordt de visie, waarin concrete kaders zijn aangegeven, gepubliceerd voor voorzienbaarheid. Hiermee wordt de kans op succesvolle verzoeken om planschade verkleind. De Crisis- en herstelwet hanteert een termijn van 3 jaar waarbij passieve risico aanvaarding wordt aangenomen. De (ontwerp) Omgevingswet heeft aansluiting gezocht bij deze termijn. Onder het

huidige recht kan je van deze termijn gemotiveerd afwijken. De ondergrens in de jurisprudentie is 8,5 maand voor eenvoudige vergunningsprojecten en voor wat ingewikkelde projecten wordt nu 1,5 jaar. Wil je totaal geen risico lopen dan wordt een termijn van 3 jaar geadviseerd.

Kanttekeningen

1.1. *Termijn voor voorzienbaarheid wordt niet gehaald.*

Voor het voorbereidingsbesluit is het nodig dat uiterlijk in november 2018 een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De eerder genoemde termijnen van 3 jaar voorzienbaarheid worden daarmee niet gehaald. Maar is minder van belang als er gewerkt gaat worden met een wijzigingsprocedure. Dit zou alleen bezwaarlijk zijn indien we de detailhandelbestemming direct weg bestemmen, zonder opname van een wijzigingsprocedure.

1.2. *De bestemmingen worden niet direct weggenomen.*

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan komt de rechtstreekse mogelijkheid om supermarkten te realiseren binnen de bestemmingen 'detailhandel' en/of 'centrum-A' of 'centrum B' te vervallen. In plaats daarvan wordt, op die locaties, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen een periode van 3 jaar supermarkten te realiseren.

1.3. *De uitspraak voor Groeskuilen 91 in Gemert is nog niet bekend.*

Gedurende dit proces heeft de gemeente een vergunning verleend voor twee supermarkten aan de Groeskuilen 91 in Gemert. Een aantal bewoners en ondernemers heeft beroep ingediend tegen de verleende vergunning. De rechtbank doet een uitspraak of zij het besluit om de vergunning te verlenen al dan niet in stand zal laten. De zitting bij de Rechtbank staat gepland voor 22 mei 2018, daarna volgt binnen 6 weken een uitspraak.

Vervallen "oude" regelgeving

Niet van toepassing.

Financiën

Het besluit heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

De dorpsraden, inwoners en ondernemers(-verenigingen) zijn vooraf geïnformeerd over behandeling van deze visie in de commissie door middel van een artikel in de gemeenterubriek. Met de ondernemersverenigingen hebben aparte bijeenkomsten plaatsgevonden.

Uitvoering

1. Besluitvorming in Raad (5 juli 2018).
 2. Publicatie van de nieuwe detailhandelsvisie (2 weken) voor voorzienbaarheid.
- Verankeren van de visie in het bestemmingsplan (vóór 6 november 2018: één jaar na nemen van het voorbereidingsbesluit).

Bijlagen

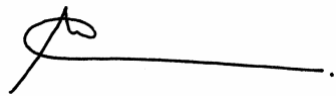
1. Visie Duurzame Detailhandelsstructuur.
2. Bijlagenboek Visie Duurzame Detailhandelsstructuur.
3. Memo verankering van het rapport.

Ter inzage gelegde stukken

Geen.

Gemert, 22 mei 2018

het college van burgemeester en wethouders,
de loco-secretaris,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a long horizontal line.

A.A. van de Voort

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, featuring a large 'M' and 'S' followed by 'van Veen'.

ing. M.S. van Veen