# Centrumvisie
# Revitalisering centrum Bakel

**Den Haag, 25 mei 2018**

# Inhoudsopgave


**Managementsamenvatting** **3**

**1. Inleiding** **6**
1.1 Opgave 6
1.2 Aanpak 7
1.3 Leeswijzer 9

**2. Analyse Bakel** **10**
2.1 Centrum van Bakel 10
2.2 Analyse huidige situatie Bakel 11
2.3 Inventarisatie knelpunten 11

**3. Aanpak centrumgebied; beleid, regelgeving en maatregelen** **15**
3.1 Leefbaar Bakel 15
3.2 Aanpak leefbaar Bakel 15
3.3 Beleid 16
3.4 Regelgeving 18
3.5 Maatregelen 19

**4. Kansen en ideeën centrumgebied Bakel** **20**
4.1 Categoriseren kansen en ideeën centrumgebied 20

**5. Concept ontwikkelstrategieën** **25**
5.1 Ontwikkelscenario's per doel 25
5.2 Vervolg naar ontwikkelscenario's 29

**6. Projecten en programma's** **33**
6.1 Organisatiestructuur programma met projecten 33

**7. Conclusie** **36**

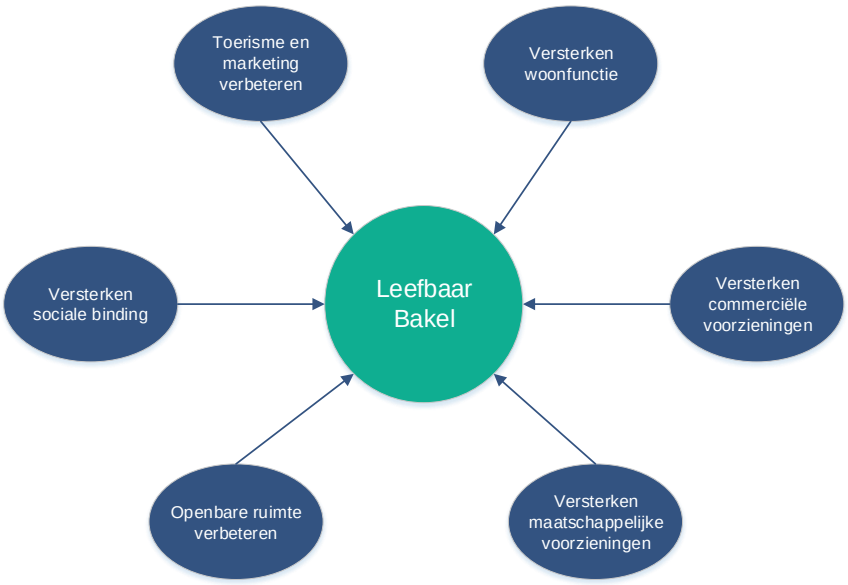
**Literatuurlijst** **37**

**Bijlage I Parkeerplaatsen in centrumgebied** **38**
**Bijlage II Lijst met kansen en ideeën centrumgebied** **39**
**Bijlage III Analyse kansen en ideeën** **43**
**Bijlage IV Analyse ontwikkel scenario's gekoppeld aan doelen en actoren** **44**
**Bijlage V Locaties waar kansen liggen (door DSVB)** **45**
**Bijlage VI Projectkaarten** **46**

# Managementsamenvatting

Het centrum van Bakel functioneert als winkel-/voorzieningencentrum voor Bakel en (gedeeltelijk) Milheeze, Deurne en het Helmondse Dierdonk. De leefbaarheid van dit soort kleinere dorpen staat onder druk van de maatschappelijke en economische ontwikkelingen in de Nederlandse samenleving. Als resultaat hiervan daalt de aantrekkelijkheid van het centrum en komen voorzieningen in het centrum verder onder druk te staan. Deze negatieve spiraal kan zich voortzetten wanneer er geen sociale veranderingen in het centrum plaatsvinden. Daarom is het noodzakelijk om met de stakeholders te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het centrum duurzaam te verbeteren, de teruggang te stoppen en waar mogelijk te keren. Het is hierbij van belang dat door een gezamenlijke aanpak de betrokkenheid bij het dorp en de investeringskansen en -bereidheid van alle partijen weer toeneemt.

Het doel van het project is om de levendigheid van het centrumgebied van Bakel terug te brengen, zoals in onderstaand schema als centraal doel is gesteld. De leefbaarheid wordt verhoogd door in te zetten op zes subdoelen.




*Versterken van de woonfunctie*
Het versterken van de woonfunctie is cruciaal, het toevoegen van woningen zorgt voor een groter draagvlak van voorzieningen in het dorp en voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet een aantal voorwaarden gecreëerd worden om dit mogelijk te maken (planologisch en anterieure kosten). Zo wil je laten zien op welke plekken in het dorp woningbouw mogelijk is en hoe belangrijk deze kwalitatieve toevoeging is. De woningbouw kan ook een financiële bijdrage leveren aan revitaliseringsproces.

*Versterken commerciële voorzieningen*
Kwantitatief benadert, zullen er niet meer commerciële voorzieningen bij komen. Het functioneren van het huidige winkelaanbod staat al onderdruk, als je het huidige aanbod wilt behouden, dan moet je je best doen! Voor het toekomstig functioneren van het centrum is de handhaving van de bestaande supermarkt van groot belang. Het samenbrengen van de verszaken tot een versmarkt (al dan niet aangevuld met

streekproducten) zou de positie en de invloed van de winkels binnen het dorp kunnen versterken. In algemene zin moeten de detailhandelsvoorzieningen worden geconcentreerd. Dit kan worden bereikt door zones voor toekomstige ontwikkeling aan te wijzen en verder een beperkend beleid te voeren. Tot slot moeten de winkelformules anticiperen op de trends in retailland, zoals het online winkelen.

De horeca kan versterkt (en vernieuwd) worden. Een aantal horecavoorzieningen is niet met de tijd meegegaan. Er moet betere horeca komen, op een betere plek. Dit kan door meer te richten op toeristen, door ruimte voor gunstig gelegen terrassen in de zon en door clustering van huidige horecabedrijven. Dit ook in relatie met de openbare ruimte en het Wilbertsplein.

*Maatschappelijke voorzieningen*
Er moet onderzocht worden of het een mogelijkheid is om verenigingen terug te halen naar bestaande horeca ofwel bestaande maatschappelijke panden of een Multi Functionele Accommodatie (MFA). Daarnaast kunnen zorg- en welzijnsinstellingen de verbinding met het dorp en de bewoners aangaan, door zich letterlijk en figuurlijk open te stellen voor het dorp en haar bewoners.

*Openbare ruimte*
Door de openbare ruimte te verbeteren stijgt de aantrekkelijkheid van het centrum en zal het draagvlak voor investeringen vergroot worden. De toegankelijkheid naar Bakel kan vergroot worden door een entree naar het centrum te maken. Daarnaast kan het centrum als verblijfsgebied aantrekkelijker gemaakt worden, door het parkeren anders te regelen, terrassen op de zon mogelijk te maken en groen toe te voegen. De huidige inrichting van de wegen heeft geen logische opbouw, de wegenstructuur kan hersteld worden.

*Versterken sociale binding*
Als onderdeel van de sociale binding kan de keuze gemaakt worden om verenigingen naar het centrum te halen. Daarnaast neemt de betrokkenheid bij Bakel toe als er meer en betere voorzieningen zijn. Tot slot kunnen partijen met actieve communicatie en evenementen de betrokkenheid vergroten.

*Toerisme en marketing verbeteren*
Het opzetten van marketing voor Bakel waarbij ondernemers, horeca en andere partijen zich kunnen aansluiten. Er wordt zowel in Bakel als om Bakel heen gerecreëerd en er zijn mogelijkheden om dit te versterken met onder andere wandelroutes, fietsroutes, mogelijkheden om te overnachten en een betere relatie van het centrum met golfbaan Stippelberg en Natuurpoort Nederheide. Tenslotte kan Bakel geprofileerd worden als oudste dorp van Brabant.

*Aanpak*
Door de Stem van Bakel, ondersteund door een dorpsregisseur (Akro Consult), is in de afgelopen tijd hard gewerkt om de dorpsvisie uit te werken tot een centrumvisie. Hierin zijn alle ideeën, wensen en mogelijkheden van alle betrokkenen in Bakel verzameld.
Dit plan zal in de komende periode door deze direct betrokkenen in Bakel zelf moeten worden uitgevoerd. De Stem van Bakel en de gemeente Gemert-Bakel kunnen dit proces

ondersteunen. De centrumvisie kan hierbij dienen als kader en richtpunt voor de toekomst.

# 1. Inleiding

Het centrum van Bakel functioneert als winkel-/voorzieningencentrum voor Bakel en (gedeeltelijk) voor Milheeze, Deurne en het Helmondse Dierdonk. Het centrum heeft te maken met oplopende winkelleegstand en panden die voor lange tijd te huur of te koop staan. Daarbij is het eigendom versnipperd en zijn functies verspreid. De leefbaarheid van dit soort kleinere dorpen staat onder druk van de maatschappelijk en economische ontwikkelingen in de Nederlandse samenleving. Als resultaat hiervan daalt de aantrekkelijkheid van het centrum en komen de voorzieningen in het centrum verder onder druk te staan. Deze negatieve spiraal kan zich voortzetten wanneer er geen veranderingen in het centrum plaatsvinden. Daarom is het noodzaak om met de stakeholders om tafel te gaan en met elkaar te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het centrum duurzaam te verbeteren, de teruggang te stoppen en waar mogelijk te keren. Het is hierbij van belang dat door een gezamenlijke aanpak de betrokkenheid bij het dorp en de investeringskansen en -bereidheid van alle betrokken partijen weer toeneemt.

## 1.1 Opgave

In reactie op de ontwikkelingen heeft De Stem van Bakel (hierna: DSVB) in nauwe samenspraak met de gemeente Gemert-Bakel goed voorbereidend werk verricht door met alle betrokkenen een dorpsvisie met actieplan op te stellen. In deze visie is de ambitie uitgesproken om van Bakel een 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 dorpsvisie is het project voor de herontwikkeling van het centrumgebied als hoogste prioriteit geformuleerd.

DSVB heeft in de dorpsvisie drie pijlers geformuleerd:

- Het centrum van Bakel is een levendige ontmoetingsplaats.
- Beter profileren uitzonderlijke groene woon- en verblijfsomgeving.
- Meer excelleren in de zorg.

Gesteld wordt dat er in de afgelopen periode (te) weinig aandacht is geweest voor Bakel, zowel vanuit de gemeente als vanuit de Bakelse inwoners. De dorpsraad was afwachtend en de gemeente heeft veelal ad hoc geacteerd in Bakel, zonder daarin een lange termijn visie voor ogen te hebben. Met de oprichting van de DSVB is een nieuwe beweging ontstaan in het dorp en is de aandacht weer gevestigd op Bakel, dit wordt ook door de gemeente herkend én aangemoedigd. Dit is het moment om te onderzoeken hoe er weer beweging in Bakel gecreëerd kan worden. Het gaat niet alleen om fysieke investeringen om de beweging te creëren, maar ook het intensiveren van de sociale cohesie. Met sociale cohesie worden de betrokkenheid, communicatie, activiteiten en dergelijke bedoeld.

Op dit moment is er sprake van leegstand, onder andere door teruglopende detailhandelsfuncties. De resterende functies vernieuwen zich onvoldoende. Als gevolg hiervan daalt de levendigheid van het centrum en komen voorzieningen in het centrum verder onder druk te staan. Dit is het vertrekpunt om te kijken hoe deze afnemende levendigheid gekeerd kan worden.

## 1.2 Aanpak

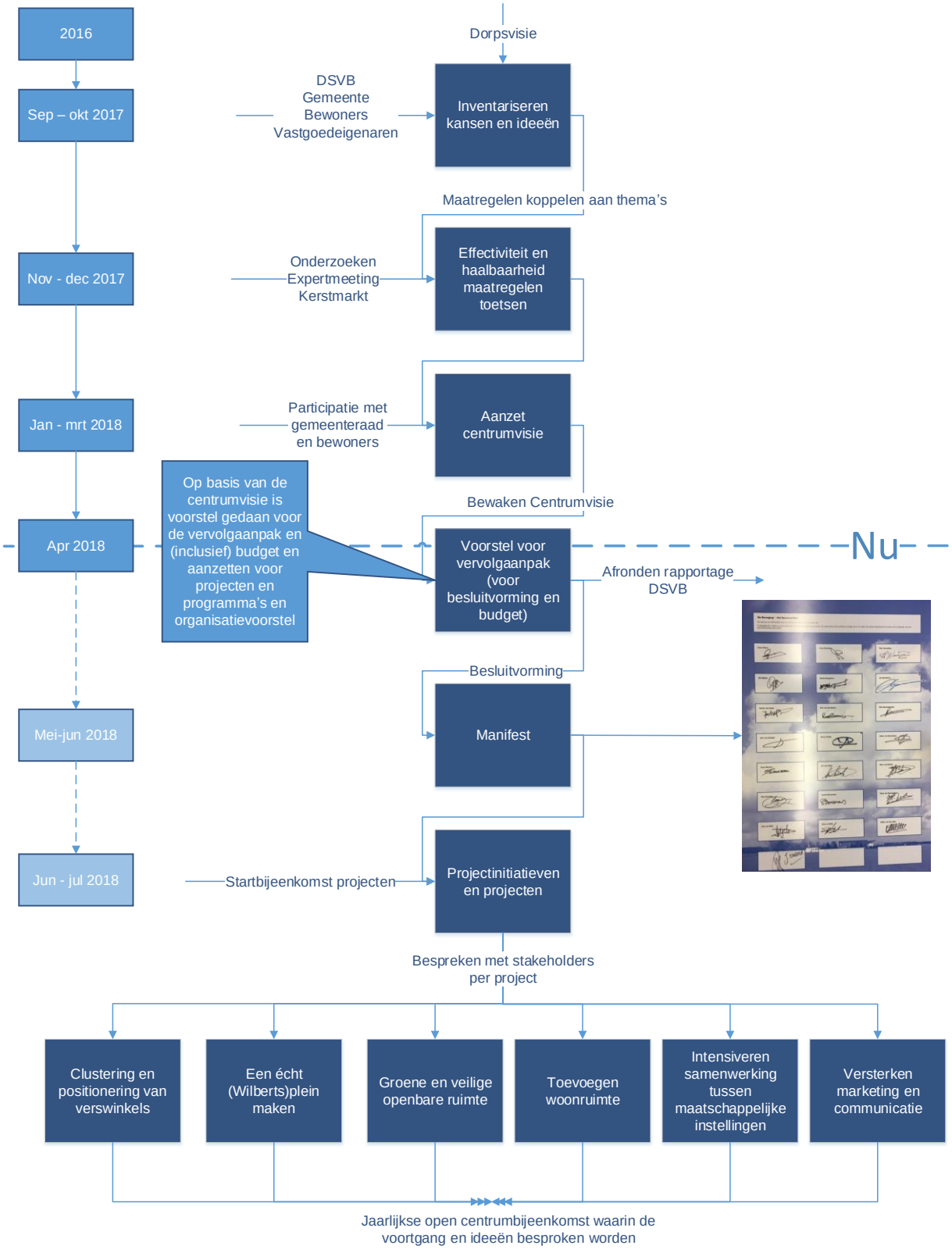
De revitalisering van Bakel moet uiteindelijk worden vormgegeven door betrokkenen uit Bakel. Investeringen moeten gebaseerd zijn op een visie en geloof in de toekomst, anders verdampen ze snel. Het proces is er dan ook op gericht om strategieën te bedenken waarin betrokken zich herkennen en waarin ze kansen zien die daarvoor door partijen, ieder voor zich en op dit moment niet als uitvoerbaar werden beschouwd. In Figuur 1 wordt de procesaanpak schematisch weergegeven, onderstaand wordt deze toegelicht.

In het kader van het project centrumgebied Bakel heeft een eerste gespreksronde met partijen plaatsgevonden waaronder DSVB, de gemeente, de woningcorporatie Goed Wonen Gemert, de Zorgboog, Bavaria en andere vastgoedeigenaren. Doel van deze gesprekken was het inventariseren van wensen en ideeën voor Bakel, maar ook knelpunten. Vervolgens heeft een expertmeeting met ondernemers, vastgoedeigenaren, verenigingen en andere betrokkenen plaatsgevonden. Op basis van deze bijeenkomsten zijn meer knelpunten geïdentificeerd en ideeën geïnventariseerd. Na een volledige inventarisatie van kansen en ideeën die bijdragen aan het hogere doel, een levendig Bakel, zijn deze gerangschikt naar thema: woningbouw, detailhandel, horeca, evenementen, maatschappelijke voorzieningen en openbare ruimte. De ideeën, die ook op de kerstmarkt zijn getoetst aan een groter publiek, kunnen in meer of mindere mate bijdragen aan de leefbaarheid van het centrumgebied. In een volgende stap is de globale haalbaarheid van de ideeën getoetst op basis waarvan uiteindelijk met het projectteam (DSVB, dorpsregisseur en gemeente) een aantal ontwikkelstrategieën is uitgewerkt. Dit geeft een beeld van de belangrijkste ingrepen, die kunnen bijdragen aan het realiseren van een leefbaar Bakel.

Dit heeft geleid tot de centrumvisie, in participatie met de gemeenteraad en bewoners, tijdens een druk bezochte avond in februari 2018. Nu er draagvlak is gecreëerd voor de aanpak van het centrum willen we met de partijen, die onderdeel uit willen maken van en bijdragen aan een levendig Bakel, dit vastleggen in een manifest. Vervolgens worden er projectkaarten gemaakt, deze dienen als vertrekpunt voor de initiatieffase van de projecten:

- Clustering en positionering van verswinkels;
- Een écht (Wilberts)plein maken;
- Groene en veilige openbare ruimte;
- Toevoegen van woningen;
- Intensiveren samenwerking tussen maatschappelijke instellingen;
- Versterken marketing en communicatie.

In een volgende stap dienen per project de uitgangspunten en kaders te worden vastgelegd, concrete resultaten te worden benoemd, de wijze van uitvoering en de uitvoering zelf te worden voorbereid. DSVB bewaakt de centrumvisie in het vervolg van dit programma en de projecten, met de dorpsvisie als kader en richting.




*Figuur 1 Procesaanpak centrumgebied Bakel*

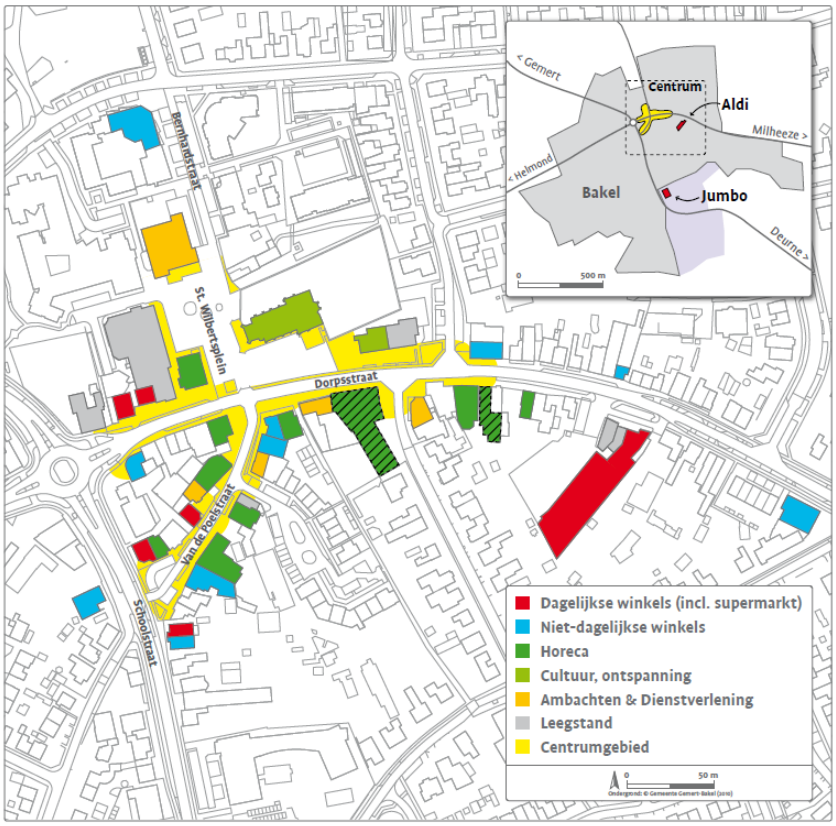
## 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een korte beschrijving van het huidige centrumgebied van Bakel. Vervolgens is een inventarisatie gemaakt van knelpunten, kansen en ideeën. Voor de kansen en ideeën is bepaald in welke mate deze haalbaar zijn en bijdragen aan een leefbaar Bakel in hoofdstuk 4. Op basis van de kansen komen de ontwikkelstrategieën tot stand, beschreven in hoofdstuk 5. Het rapport eindigt met de conclusie in hoofdstuk 6.

# 2. Analyse Bakel

## 2.1 Centrum van Bakel

In onderstaande figuur worden de voorzieningen in Bakel weergegeven. Deze zijn onderverdeeld in verschillende categorieën. In de kern van Bakel zijn 26 winkels gevestigd met een omvang van 6.163 $m^2$ wvo (Visie duurzame detailhandel Gemert-Bakel, 2018). In Bakel komt 30% van de bestedingen in de dagelijkse sector van buiten de gemeente, waarvan het grootste gedeelte vanuit Helmond toevloeit (MRE Koopstromen in de Metropoolregio Eindhoven, 2017). Dit kan goeddeels verklaard worden door de aanwezigheid van Aldi, in combinatie met de goede bereikbaarheid van Bakel voor bewoners van de Helmondse wijk Dierdonk (Verkenning haalbaar programma Bakel-centrum, 2018). Het leegstandsniveau van commerciële voorzieningen was relatief hoog ten tijde van het onderzoek, dit komt onder andere door de voormalige C1000 op het Wilbertsplein welke nog geen nieuwe invulling heeft. Figuur 2 geeft de panden weer welke te koop of te huur staan, dit zijn zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen. In het voorjaar van 2018 zijn een aantal panden verkocht of verhuurd, welke onderstaand als leegstand worden weergegeven. Dit gaat om Dorpsstraat 1 (de voormalige pastorie), Dorpsstraat 34 (voormalig hengelsport- en dierenspeciaalzaak) en Dorpsstraat 56 en 58 (bij de Aldi).




*Figuur 2 Bakel centrumvoorzieningen en solitaire supermarkten (Bron: DTNP, Verkenning Haalbaar programma Bakel-centrum, 2018)*

De Provincie Noord-Brabant heeft in haar prognose staan dat Gemert-Bakel in de periode 2017-2027, 1200 woningen nodig heeft om de bevolkingsgroei op te kunnen vangen. Er is geen verdeling per dorp gemaakt. Voor Bakel zit het volgende in de pijplijn:

- Neerakker fase 1: ongeveer 36 woningen
- Neerakker fase 2: ongeveer 100 woningen
- Soersel: ongeveer 25 woningen
- Losse locaties: ongeveer 51 woningen (excl. ontwikkeling landgoed Bakel).

In totaal dus zo'n 212 woningen.

## 2.2 Analyse huidige situatie Bakel

In 2017 was er sprake van oplopende leegstand, onder andere door teruglopende commerciële functies. Hierdoor daalt de aantrekkelijkheid en de levendigheid van het centrum en komen de voorzieningen in het centrum verder onder druk te staan. Toenemende leegstand is problematisch en structureel van aard. Dit deel van Nederland is geen krimpgebied, maar door schaalvergroting, de komst van internet(winkelen) en toenemende mobiliteit verliezen kleinere kernen het draagvlak voor bepaalde voorzieningen. Dit is een structureel probleem, dat niet alleen kan worden gekeerd met grootschalige en vaak onrendabele investeringen. In plaats daarvan is het belangrijk om een aanpak toe te passen die gericht is op het bevorderen van lokale kracht, waarbij het doel, een leefbaar Bakel, en de drie pijlers van de dorpsvisie goed voor ogen gehouden worden (paragraaf 1.1). Daarbij kunnen meerdere kleinere en grotere ingrepen op verschillende terreinen gezamenlijk een flinke impuls geven aan het dorp. Het is daarbij van belang om de inwoners en ondernemers in het dorp duidelijkheid te verschaffen over de mogelijkheden en de te volgen koers. In overleg met stakeholders moet bepaald worden welke voorzieningen belangrijk zijn en wat waar wel en niet mogelijk is. Dit vergt keuzes op een aantal gebieden: beleid, regelgeving en maatregelen.

Naar aanleiding van de eerste gespreksronde, expertmeeting en kerstmarkt concluderen wij dat vrijwel alle partijen de tijd rijp vinden om actie te ondernemen en blij zijn dat daarvoor nu het voortouw is genomen. De nieuwe energie moet ook leiden tot meer sociale binding van de inwoners en de instellingen bij het centrum van Bakel. Er zijn hiervoor ook veel ideeën aangedragen die worden uitgewerkt in concrete scenario's en op haalbaarheid worden onderzocht. In deze scenario's dienen ontwikkelmogelijkheden en investeringen te worden samengebracht die wenselijk zijn, maar ieder voor zich op dit moment niet uitvoerbaar blijken te zijn. Er moet nadrukkelijk worden gezocht naar win-win's en samenwerking tussen private partijen onderling én met de gemeente.

## 2.3 Inventarisatie knelpunten

Na de eerste gespreksronde, expertmeeting en kerstmarkt zijn knelpunten geïnventariseerd en gerangschikt naar thema's: detailhandel, horeca, woningbouw, openbare ruimte, inwoners en verenigingen.

**Knelpunten detailhandel en horeca**
De commerciële voorzieningen in het centrumgebied van Bakel lopen langzaam terug in omvang en kwaliteit en zijn erg versnipperd. Aan de Dorpsstraat en de Van de Poelstraat

staan reeds 5 panden voor commerciële doeleinden leeg. Hierbij zijn de commerciële ruimtes (winkels en horeca) die momenteel te koop of te huur staan nog niet meegenomen, waardoor de leegstand op korte termijn wellicht verder zal toenemen (Verkenning haalbaar programma Bakel-centrum, 2018). De commerciële voorzieningen die er nu zijn moeten zoveel mogelijk behouden blijven, er is echter weinig markt voor het toevoegen van nieuwe winkelvoorzieningen.

Het eerdere vertrek van de C1000 naar een nieuwe supermarkt buiten het centrum, de mogelijke komst van twee nieuwe supermarken (Coop en Lidl) aan de Groeskuilen in Gemert en de wens van Aldi om nieuwe winkels te vestigen in Brouwhuis (zekerheid) en de Elisabethplaats in Gemert zijn een bedreiging voor (het centrum van) Bakel (Verkenning haalbaar programma Bakel-centrum, 2018). Gelet op de supermarktontwikkelingen rondom Bakel is sluiting van de Aldi-vestiging in Bakel een zeer reëel risico. Voor het toekomstig functioneren van het centrum is de aanwezigheid en positionering van de supermarkten van belang. Zonder de Aldi zal de oriëntatie van consumenten op het centrum van Bakel verder afnemen (Verkenning haalbaar programma Bakel-centrum, 2018). De gemeente ziet momenteel geringe mogelijkheden tot directe sturing op detailhandel- en supermarktlocaties (Visie Duurzame Detailhandel 2018). Over de herinvulling van het voormalige C1000 pand is nog niets bekend.

In de Visie Duurzame Detailhandel heeft de versterking van het hoofdwinkelcentrum in Gemert prioriteit (paragraaf 3.3). Hierbij kan verschraling van het winkel- en horeca aanbod in Bakel niet uitgesloten worden en moeilijk tegengehouden worden. Het huidige voorzieningenaanbod in Bakel staat momenteel al onder druk. Doordat de positie van Gemert(-centrum) beleidsmatig wordt versterkt en hier uitbreiding van het supermarktaanbod wordt nagestreefd zal de positie van Bakel lokaler worden (Verkenning haalbaar programma Bakel-centrum, 2018). Ook door de verplaatsing van de Aldi in Helmond zal de toevloeiing van dagelijkse bestedingen vanuit Helmond naar Bakel afnemen. Het functioneren van het dagelijkse aanbod komt door de (nog) lokalere positie economisch onder toenemende druk te staan (Verkenning haalbaar programma Bakel-centrum, 2018). Indien de Aldi uit Bakel zou verdwijnen, zullen de inwoners niet direct op Gemert georiënteerd zijn, maar elders, waardoor deze koopstromen niet in eigen gemeente terugvloeien.

De Aldi in Bakel heeft trekkracht, maar heeft een verscholen ligging aan de Dorpsstraat. Momenteel is direct en indirect combinatiebezoek beperkt door slechte parkeervoorzieningen bij onder andere de verswinkels en de Kruidvat. De verspreide ligging van de winkelvoorzieningen langs de Van de Poelstraat en de Dorpsstraat draagt niet bij aan een langer verblijf van de consument in het centrum (Verkenning haalbaar programma Bakel-centrum, 2018). Het samenbrengen van de kleinschalige verszaken tot een versmarkt (bij voorkeur aangevuld met streekproducten) zou de positie en de invloed van de winkels binnen het dorp kunnen versterken. Een dergelijke actieve clustering vraagt om investeringen en brengt ook onzekerheden met zich mee voor de betrokken ondernemers (Verkenning haalbaar programma Bakel-centrum, 2018).

Ook voor de overige winkels geldt dat clustering meerwaarde heeft voor de consumenten. Het is aan te bevelen dat de gemeente een clusteringsgebied aanwijst en

nieuwe initiatieven daarbuiten beperkt, in de Visie Duurzame Detailhandel is daarvoor een aanzet gedaan. Dit schept naar betrokkenen duidelijkheid voor de lange termijn.

Er is in omvang geen vraag naar nieuwe horeca (Verkenning haalbaar programma Bakel-centrum, 2018). Er is een relatief ruim aanbod, waarvan ook al een aantal panden te koop staat (de Zwaan en café Midnight) (Verkenning haalbaar programma Bakel-centrum, 2018). Er kan echter wel vervangende horeca komen. Daarbij kan de horeca versterkt (en vernieuwd) worden, een aantal horecavoorzieningen is niet met de tijd meegegaan en heeft beperkte investeringskracht. Er zijn vrijwel geen overnachtingsmogelijkheden meer in het centrum van Bakel en het centrum profiteert niet of onvoldoende van voorzieningen in het buitengebied, zoals Golfbaan Stippelberg, Natuurpoort Nederheide en de recreatieve aantrekkelijkheid van het buitengebied. Versterking van de horeca is onder andere mogelijk meer te richten op toeristisch-recreatieve bezoekers, ruimte voor gunstig gelegen terrassen in de zon en door clustering van huidige horecabedrijven.

**Knelpunten woningbouw**
In de basis gaat het goed met de woningmarkt van Bakel, er is weinig leegstand. Er komen echter weinig mensen van buitenaf in Bakel wonen, de woningmarkt moet zich vooral richten op haar eigen inwoners. Mogelijk wordt door de druk op de Eindhovense woningmarkt, Bakel een steeds meer aantrekkelijk alternatief. Het aantal jonge gezinnen neemt toe en er is vergrijzing. De woningcorporatie Goed Wonen Gemert is niet geïnteresseerd in het toevoegen van appartementen, mogelijk wel van eengezinswoningen in Bakel. Indien woningen toegevoegd worden in het centrum, zal dit in kleine aantallen moeten gebeuren. Het realiseren van nieuwe woningen helpt de transformatie van andere functies die verkeerd gelokaliseerd zijn.

**Knelpunten openbare ruimte**
De openbare ruimte vervult een belangrijke rol in het centrum voor zowel zichtbaarheid en bereikbaarheid van functies, als voor de beleving van het centrum als verblijfsgebied. Met de huidige inrichting rijd je vanuit de Gemertseweg naar Bakel langs het centrum, in plaats van door het centrum heen. De parkeervoorzieningen in het centrumgebied zijn verspreid en bevinden zich grotendeels op het Wilbertsplein.

Er lijkt een tekort aan parkeerplekken te zijn in Bakel, de telling van de parkeerplaatsen is opgenomen in bijlage I. Een verkeerskundige zal verder onderzoek moeten doen naar de parkeerbalans en de mogelijkheden voor nieuwe parkeerplaatsen. Daarbij kan de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte worden verbeterd, bijvoorbeeld door historische verbindingen te herstellen en de oorspronkelijke groene inrichting terug te brengen. Onder andere op het Wilbertsplein, dit wordt door inwoners ervaren als een plein, maar dient slechts als parkeerplaats en is aan de Dorpsstraat aan het zicht onttrokken door De Gouden Leeuw. De functies aan het plein zijn momenteel zwak (leegstand C1000 pand en toegankelijkheid Wilbertsdries).

**Knelpunten inwoners en verenigingen**
Het verenigingsleven in Bakel is van groot belang voor Bakel, maar de afgelopen jaren zijn veel verenigingen uit het dorp verplaatst of vertrokken. Door verplaatsing van deze verenigingen uit het centrumgebied is de levendigheid ook afgenomen.

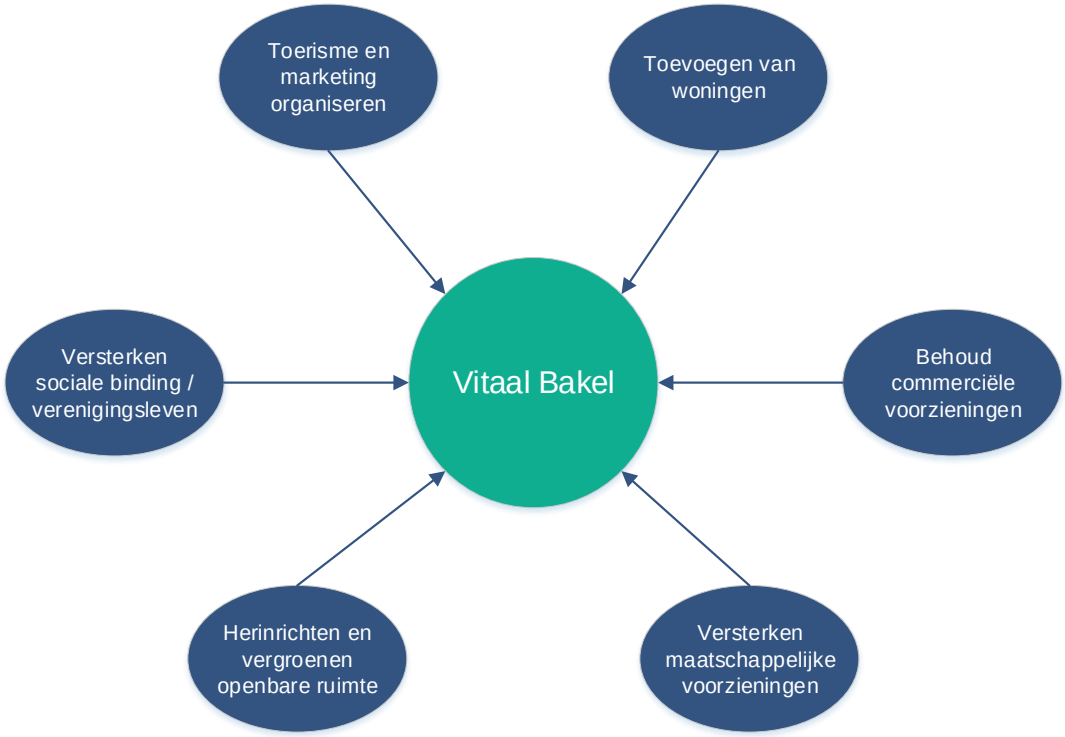
Zorg- en welzijnsinstellingen kunnen zich meer openen naar het dorp en functies verbreden om aantrekkelijker te worden voor een grotere doelgroep. De Zorgboog heeft aangegeven zich meer te willen openen naar het dorp en een soort community te willen creëren.

Ondanks de genoemde knelpunten zijn er ook veel Bakelse inwoners die positief zijn over de leefbaarheid van het dorp. In Bakel worden tal van evenementen georganiseerd door vrijwilligers en de ruim 25 verenigingen die Bakel telt, zijn erg actief.

# 3. Aanpak centrumgebied; beleid, regelgeving en maatregelen

## 3.1 Leefbaar Bakel

In hoofdstuk 1 is als doel geformuleerd dat er beweging moet komen in het centrumgebied van Bakel, om zo van Bakel een meer florerende omgeving te maken, waarin de inwoners op een veilige en gezonde manier kunnen opgroeien, wonen, werken, recreëren en oud worden. Leefbaarheid is de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld[1]. Deze leefbaarheid wordt bepaald door factoren welke worden weergegeven in onderstaand schema.

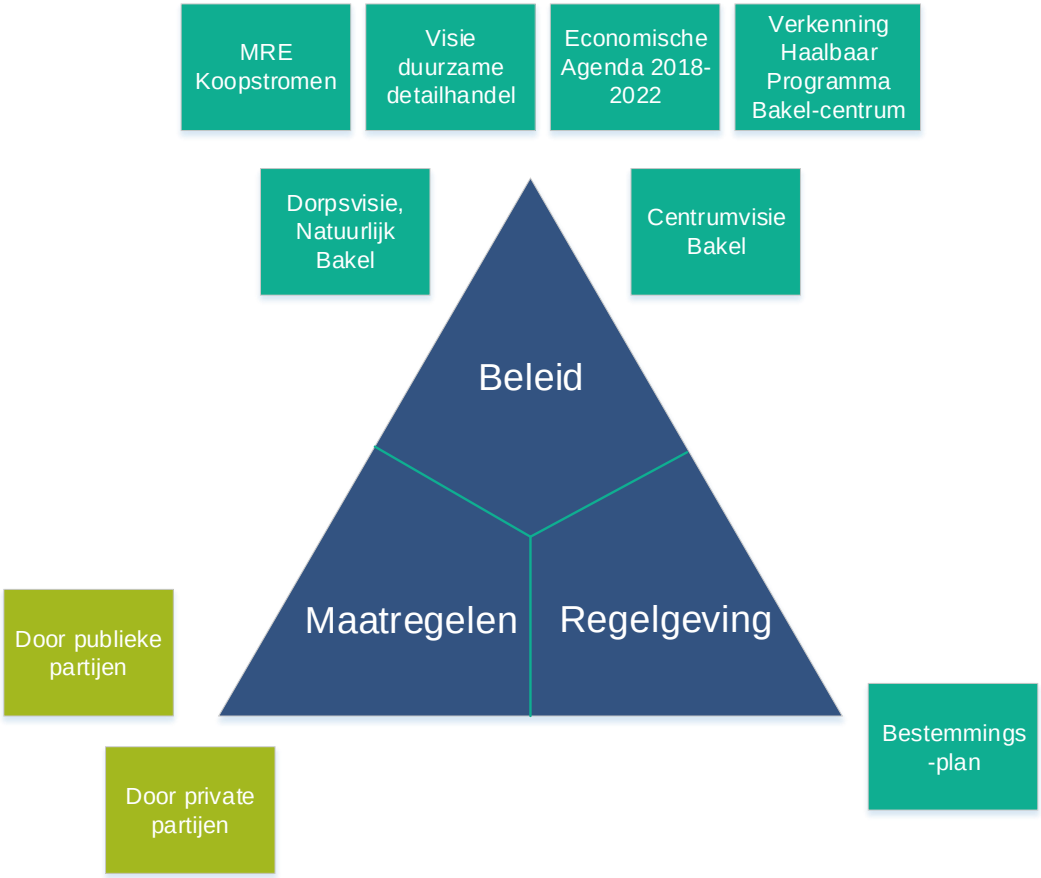



## 3.2 Aanpak leefbaar Bakel

De aanpak van het centrumgebied kan plaatsvinden op drie niveaus; beleid, regelgeving en maatregelen. Beleid en regelgeving zijn aspecten die door de gemeente worden uitgevoerd. De maatregelen worden zowel door private partijen als door publieke partijen aangepakt. Hier kan ook overlap in zitten, dat een maatregel zowel door een private partij als door een publieke partij kan worden opgepakt.

---

[1] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2017. https://www.leefbaarometer.nl/page/help




*Figuur 3 Aanpak revitalisering Bakel-centrum*

## 3.3 Beleid

De gemeente Gemert-Bakel heeft in de Visie Duurzame Detailhandel en in concept de economische agenda 2018-2022. Daarbij heeft DSVB een integraal dorpsplan opgesteld. Hieronder worden de uitgangspunten met betrekking tot het centrumgebied van Bakel samengevat.

**Visie Duurzame Detailhandel (Gemeente Gemert-Bakel, 2018)**
De gemeente zet 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 geboden om in te kunnen blijven spelen op de dynamiek in de detailhandel. Het beleid is gericht op het zoveel mogelijk centraliseren en clusteren 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.

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.

In de Visie duurzame detailhandel (2018) is opgenomen dat gestreefd wordt naar het behoud van de huidige verzorgingspositie en een sterkere clustering van het aanbod in het centrumgebied. Hierbij is als indicatie onderstaand winkelconcentratiegebied opgenomen (figuur 2). Dit gebied moet nog nader worden gedefinieerd.

*Figuur 4 Indicatie winkelconcentratiegebied centrum Bakel (Bron: Visie duurzame detailhandel Gemert-Bakel, 2018)*

**Concept Economische Agenda 2018-2022 (Gemeente Gemert-Bakel, 2017)**
Toerisme versterken kan alleen als ondernemers en gemeente een modern toeristisch-recreatief product aanbieden én dit goed weten te vermarkten. De gemeente wil meehelpen om de vernieuwing van het toeristisch-recreatieve product een extra versnelling mee te geven.

In de kernen verzwakt het aanbod aan winkels, deze verzwakking heeft ook effect op de leefbaarheid. Dat maakt het nodig dat de gemeente kaders stelt om aan de ene kant de economie ruimte te geven, maar aan de andere kant ook in de kernen vitale gemeenschappen behouden.

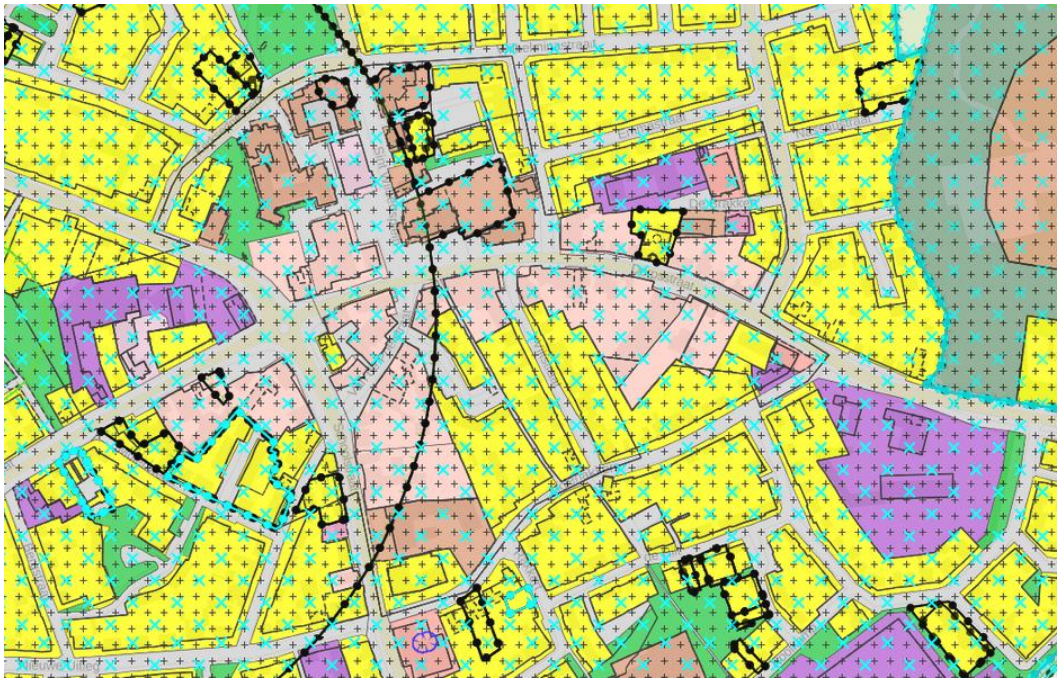
**Natuurlijk Bakel, Integraal dorpsplan (De Stem van Bakel, 2016)**
In de dorpsvisie is het volgende doel geformuleerd: beweging creëren in het centrumgebied van Bakel, om zo van Bakel een meer florerende omgeving te maken, waarin de inwoners op een veilige en gezonde manier kunnen opgroeien, wonen, werken, recreëren en oud worden. Hierbij zijn drie pijlers geformuleerd:

- Beter profileren uitzonderlijke groene woon- en verblijfsomgeving.
- Meer excelleren in de zorg.
- Het centrum van Bakel is een levendiger ontmoetingsplaats.

**Visie centrum Bakel**
Het dorpsplan biedt geen duidelijke visie voor het centrumgebied van Bakel. De Visie duurzame detailhandel heeft als indicatie een winkelconcentratiegebied opgenomen, deze indicatie wordt niet hard gemaakt en er worden geen keuzes gemaakt buiten dit winkelconcentratiegebied. Met een visie voor het centrumgebied waarin beleid, regelgeving en maatregelen concreet worden gemaakt, volgend uit Figuur 3, kunnen ondernemers en andere partijen hierop voorsorteren.

## 3.4 Regelgeving

Op het gebied van regelgeving is het bestemmingsplan van belang. De panden rondom de Dorpsstraat en Van de Poelstraat hebben voornamelijk een centrumfunctie en zijn daarmee redelijk ruim bestemd, er kunnen verschillende functies aan worden toegekend. Rondom het Wilbertsplein zijn ook veel maatschappelijke panden gelegen. In het bestemmingsplan wordt geen keuze gemaakt voor het centrumgebied, commerciële voorzieningen worden toegestaan rond het Wilbertsplein, de Dorpsstraat, van de Poelstraat en de Schoolstraat (figuur 3).



*Figuur 5 Bestemmingsplan centrumgebied Bakel (Ruimtelijkeplannen.nl, 2017)*

*Tabel 1 Legenda bestemmingsplan*

| | |
|---|---|
| | Centrum |
| | Maatschappelijk |
| | Detailhandel |
| | Wonen |
| | Bedrijf |

## 3.5 Maatregelen

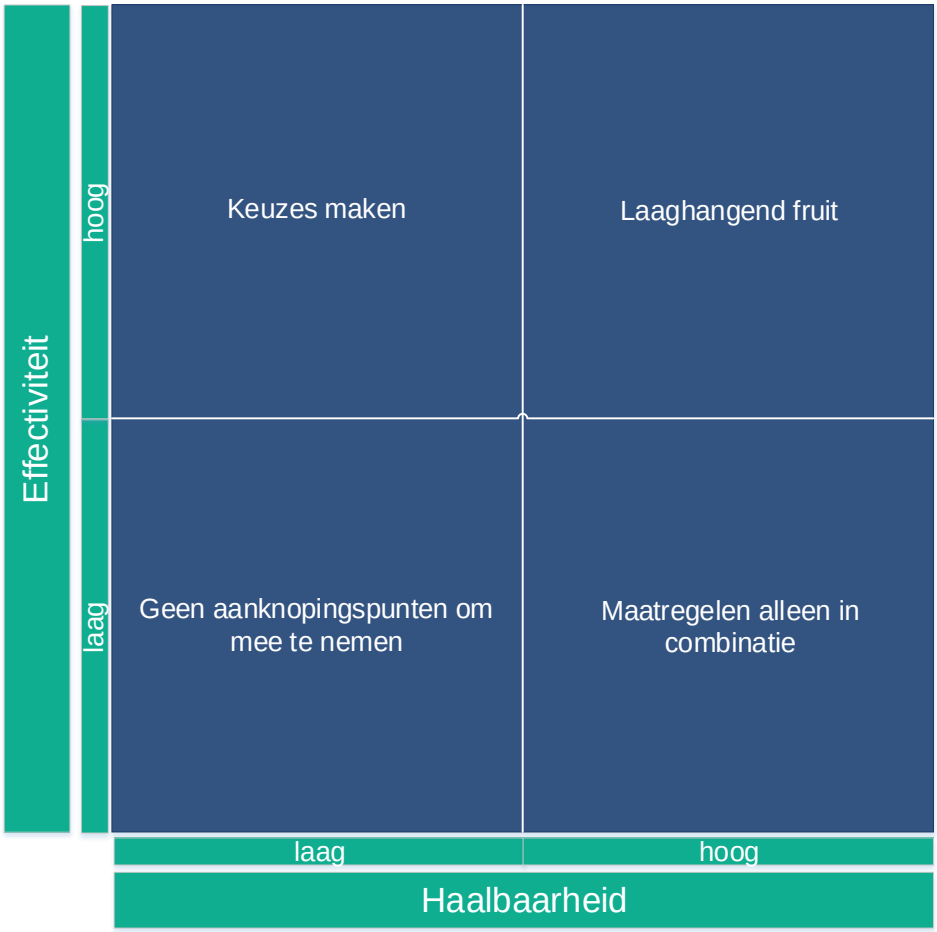
Op basis van de inventarisatie van de kansen en ideeën voor het centrumgebied (bijlage II) wordt onderscheid gemaakt tussen maatregelen die in meer of mindere mate bijdragen aan de leefbaarheid van het centrumgebied. Daarbij wordt ook onderscheid gemaakt in de haalbaarheid ervan, deze analyse wordt weergegeven in bijlage III. De maatregelen zijn gerangschikt op basis van het hogere doel, een leefbaar Bakel. Op basis van deze analyse is samen met DSVB en de gemeente een aantal ontwikkelstrategieën uitgewerkt. In de hierop volgende stap moet met de stakeholders worden besproken welke maatregelen kunnen worden genomen, door wie, onder welke voorwaarden en met welke middelen.

# 4. Kansen en ideeën centrumgebied Bakel

Na de eerste gespreksronde, expertmeeting en kerstmarkt zijn kansen en ideeën geformuleerd. In bijlage II zijn de kansen en ideeën opgesomd in een lijst en gerangschikt naar thema; woningbouw, detailhandel, horeca, en evenementen, maatschappelijke voorzieningen en openbare ruimte. In de volgende paragraaf vindt op basis van de lijst in bijlage II en het schema in bijlage III een categorisatie plaats.

## 4.1 Categoriseren kansen en ideeën centrumgebied

Na het inventariseren van alle kansen en ideeën voor het centrumgebied is het van belang om te bezien hoe effectief deze maatregelen bijdragen aan de doelstellingen voor het centrumgebied van Bakel en hoe haalbaar ze zijn.




**Laaghangend fruit**
Maatregelen met een hoge effectiviteit en hoge haalbaarheid, kunnen ten alle tijden uitgevoerd kunnen worden en dragen bij aan de leefbaarheid van Bakel. Het is vooral een kwestie van organiseren.

**Geen aanknopingspunten om mee te nemen**
Maatregelen met een lage effectiviteit en een lage haalbaarheid worden voorlopig ter zijde gelegd, omdat we geen aanknopingspunten zien hoe ze bijdragen aan een leefbaar Bakel. Onderdeel van deze categorie zijn ook maatregelen die voortkomen uit wensdenken, bijvoorbeeld het realiseren van een bioscoop in Bakel, dit is een voorziening die aantrekkelijk is, maar qua exploitatie niet past bij de schaal van Bakel. Deze categorie bevat een zeer beperkt aantal maatregelen. Indien hiervoor initiatieven zijn kunnen ze ad hoc worden beoordeeld.

**Keuzes maken**
De categorie 'maatregelen met een hoge effectiviteit en lage haalbaarheid' is een complexe, maar erg belangrijke categorie. De haalbaarheid is laag omdat de maatregelen afhankelijk zijn van verschillende stakeholders en/of financiële ondersteuning. Hierbij is het van belang dat allereerst prioriteiten gesteld worden om zo te kijken welke van deze maatregelen nu de voorkeur hebben van DSVB en de gemeente Gemert-Bakel.

**Maatregelen alleen in combinatie met andere maatregelen**
De laatste categorie maatregelen zijn maatregelen welke alleen worden meegenomen indien deze in combinatie met andere maatregelen effectief zijn, of voorwaardelijk (kunnen) zijn voor meer effectieve maatregelen.

| **Laaghangend fruit** | **Wie is ervoor nodig?** |
|---|---|
| Detailhandelsfuncties welke inspelen op de vergrijzing | Ondernemers |
| Leegstaand vastgoed met tijdelijke functies / alternatieve huurcontracten vullen | Vastgoedeigenaren, ondersteund door DSVB en gemeente |
| Mogelijk kunnen voorzieningen inspelen op Oost-Europese arbeidsmigranten, zoals de Jumbo een schap met Poolse producten heeft. | Ondernemers |
| Winkel waar je een plank of stelling kan huren voor jonge ondernemers. | Ondernemers<br>Vastgoedeigenaren, ondersteund door de gemeente |
| Horeca die inspeelt op jongeren | Ondernemers |
| Gemeenschapsruimte in de Wilbertsdries en de kerk openstellen voor sociale / maatschappelijke functies | Zorgboog<br>Parochie |
| Maatschappelijke functies in basisschool de Kleine Kapitein. Bijvoorbeeld van een jongerenwerker of opvoedondersteuner. | Gemeente<br>Basisschool de kleine Kapitein |
| Er is veel water(overlast) op straat in Bakel. DSVB en Rijkswaterstaat zouden samen de mogelijkheden kunnen onderzoeken om dit samen aan te pakken met de herontwikkeling van het centrumgebied. | Gemeente<br>Waterschap Aa en Maas<br>DSVB |
| Wegwijzers vanuit Neerakker en Soersel. Deze locaties zijn naar binnen gekeerd, daarom niet interessant voor voorzieningen, wel om het centrum aan te geven. | Gemeente |
| Marketing voor Bakel waarbij (horeca)ondernemers zich | Ondernemers, |

| | |
|---|---|
| kunnen aansluiten | ondersteund door de gemeente |
| Recreatie in Bakel versterken met wandelroutes, fietsroutes, mogelijkheden om te overnachten, golfbaan, Landgoed Bakel. | Ondernemers<br>Gemeente |
| Bakel profileren als oudste dorp van Brabant | Ondernemers<br>Gemeente |
| Bord(en) plaatsen bij parkeerplaats met “hier parkeert u voor de Kruidvat, bakker en andere verswinkels. | Ondernemers<br>Gemeente |

| **Keuzes maken en lage haalbaarheid** | **Wie is ervoor nodig?** |
|---|---|
| Toevoegen van levensloopbestendige woningen (past bij de wens voor bijzondere woonvoorzieningen) | Vastgoedeigenaren |
| Toevoegen van appartementen | Vastgoedeigenaren |
| Toevoegen van seniorenwoningen/ zorgwoningen | Vastgoedeigenaren<br>Parochie<br>Zorgboog |
| Toevoegen een van hofje zoals de Ossenmarkt | Goed Wonen Gemert |
| Toevoegen van betaalbare woningen voor de jeugd | Goed Wonen Gemert<br>Gemeente |
| Transformatie van leegstaande panden naar woningen | Vastgoedeigenaren<br>Gemeente |
| Woonvorm met services aanbieden, waarbij een soort community ontstaat | Vastgoedeigenaren<br>Goed Wonen<br>Particulieren |
| Clusteren van detailhandel om de Dorpsstraat | Ondernemers<br>Vastgoedeigenaren<br>Gemeente |
| Clusteren van detailhandel om de Van de Poelstraat | Ondernemers<br>Vastgoedeigenaren<br>Gemeente |
| Van de Poelstraat tot versstraat van Bakel ontwikkelen waarbij winkels als de groenteboer, kaasboer en slagerij clusteren | Ondernemers<br>Vastgoedeigenaren<br>Gemeente |
| Invoeren ondernemersfonds of BIZ | Ondernemers<br>Vastgoedeigenaren<br>Gemeente |
| Afspraken met (horeca) ondernemers om schijngevels te plaatsen. In Bakel kunnen hierbij de kleuren van Bakel gebruikt worden. | Ondernemers<br>Vastgoedeigenaren |
| In de voormalige C1000 verswinkels clusteren in combinatie met horeca. | Ondernemers<br>Vastgoedeigenaren<br>(Beheersmaatschappij Huub van Hoof) |
| Streekhuis of streekwinkel met seizoenartikelen. | Ondernemers<br>Vastgoedeigenaren |
| Overdekte “markt” waar ondernemers / privé personen een | Ondernemers |

| | |
|---|---|
| kraam voor een bepaalde tijd kunnen huren. Afwisseling maakt het voor bezoekers aantrekkelijker om terug te komen. | Vastgoedeigenaren |
| Samenwerking tussen de markt en de verswinkels om deze te versterken. | |
| Herplaatsing van horeca met terrassen in de zon. | Ondernemers<br>Vastgoedeigenaren<br>Gemeente |
| Herplaatsing van horeca op het Wilbertsplein, om zo een verblijfsgebied te creëren. | Ondernemers<br>Vastgoedeigenaren<br>Gemeente |
| Terugbrengen van verblijfsfuncties in het dorp, hotel of shortstay mogelijkheden. | Ondernemers<br>Vastgoedeigenaren<br>Gemeente |
| Bierbrouwer naar het centrum halen. | Ondernemer – Bierbrouwer |
| Faciliteiten voor evenementen: stroom, hekken, tent, plaskruisen etc. | Ondernemers<br>Gemeente |
| De gemeente kan met haar vastgoedbezit mogelijk voorzieningen of instellingen terug naar het centrum krijgen | Gemeente<br>Verenigingen |
| Maatschappelijke functies en verenigingen terughalen naar het centrum in een MFA of in verspreide locaties. | Verenigingen |
| Balie van het gemeentehuis naar Bakel | Gemeente |
| Invulling van Olleke Bolleke: maatschappelijke functie buurt / wijkhuis / markant gebouw/ werk en leerplek. Invulling van Olleke Bolleke combineren met het parochiehuis onder één beheer. | Gemeente |
| Boodschappendienst voor ouderen met aandacht voor het sociale aspect. Boodschappen doen is ontmoeten. | |
| In de voormalige C1000 een multicultureel centrum creëren met een bibliotheek etc. | Vastgoedeigenaar<br>Gemeente |
| Het Sint Wilbertsplein tot verblijfsgebied maken, parkeerplaatsen weghalen. | Gemeente |
| Het Sint Wilbertsplein 1a (De Gouden Leeuw) haalt de openheid van het plein weg, het pand weghalen en de exploitant herplaatsen. | Ondernemers<br>Bavaria |
| Investeren in de openbare ruimte om het verblijf te stimuleren en activiteiten aan te trekken | Gemeente<br>Ondernemers |
| De openbare ruimte opfrissen door paaltjes weg te halen, eventueel bomen weg te halen en bordjes aan te pakken. | Gemeente |
| Meer logica aanbrengen in de structuur van de wegen. Bijvoorbeeld het einde van de Van de Poelstraat aangeven en dat men nu parkeert voor de huisarts en vervolgens met de auto naar de apotheek gaan om ook daar te parkeren. | Gemeente |
| Zichtbare entree naar het dorp maken. Mogelijk met poorten. | Gemeente |
| Rotonde weghalen en verkeersafremmend dorp in rijden | Gemeente |
| Verbinding Kerksedriesen – Wilbertsdries naar centrum | Gemeente |

| | |
|---|---|
| verbeteren, met zichtlijnen. | |
| Verenigingen terughalen naar het centrum | Verenigingen<br>Gemeente |
| Markthal voor de kerk maken | Ondernemers<br>Vastgoedeigenaar<br>Gemeente |
| Een groen centrum met terrassen, terug naar het oude 'muziekhofje' | |
| Het beperken van ontwikkelingen in het buitengebied ten gunste van het centrumgebied van Bakel. | Gemeente |
| Aldi naar de voormalige C1000 verplaatsen | Ondernemers<br>Vastgoedeigenaar |
| Bereikbaarheid verhogen met het toevoegen van parkeerplaatsen. | Gemeente |
| De oude straat herstellen "korte straat" Gemert Deurne, geen voorrangweg. (van de Poelstraat doortrekken) | Gemeente |
| Parkeren aan de ventweg (van de Schoolstraat) in plaats van aan de van de Poelstraat. | Gemeente |
| Fietspad aan de van de Poelstraat | Gemeente |
| Van de Schoolstraat weer een laan maken. | Gemeente |

| **Maatregelen alleen in combinatie** |
|---|
| Functies van het parochiehuis verplaatsen naar Olleke Bolleke. |
| Het autoluw maken van de Van de Poelstraat, om het zo als verblijfsgebied aantrekkelijker te maken. |
| Jeu de boules baan aanleggen in het centrum |
| Bakel als pleisterplaats. Bakel heeft veel kerkpaden, mooi natuurgebied, holle wegen, stuifduinen en oude akkercomplexen. |
| Rondweg voor vrachtverkeer om Bakel |

| **Geen aanknopingspunten om mee te nemen** |
|---|
| Verzameling van functies als kapper, pedicure, i.c.m. horeca. |
| Toevoegen van een notenhandel of een viswinkel. |
| Toevoegen van speciaalzaken zoals van Well en Daamen interieur. |
| Concept als Happy Italy of Chalet Couvert (all you can eat) naar Bakel halen. |
| Gehoorzaal in het parochiehuis, muziek terughalen |
| Aanbouw aan het parochiehuis maken en betrekken bij de Wilbertsdries |
| Gedeelte van de Dorpsstraat sluiten, langs de Zwaan en de kerk. |
| Bioscoop in Bakel |

# 5. Concept ontwikkelstrategieën

Op basis van de kansen, mogelijkheden en ambities kunnen de concept ontwikkelstrategieën worden geformuleerd. Deze ontwikkelstrategieën worden besproken op basis van de mate waarin de verschillende maatregelen passen op de verschillende doelen om een leefbaar Bakel te kunnen realiseren, zoals in paragraaf 3.1 geformuleerd is. De concept ontwikkelstrategieën worden aangescherpt door afstemming met DSBV (wat is van belang, waarvoor wil men zich inspannen?). Vervolgens zal de (financiële) haalbaarheid verder onderzocht worden met behulp van gesprekken met stakeholders. In dat kader moet duidelijk worden wie daarbij betrokken moeten worden en met welke rol-, taak- en risicoverdeling.

## 5.1 Ontwikkelscenario's per doel

Op basis van de categorisering van de kansen en ideeën zoals beschreven in paragraaf 4.1, wordt per doel de scenario's geformuleerd. De doelen zijn geformuleerd in paragraaf 3.1 om zo het hogere doel, een leefbaar Bakel na te streven. Een leefbaar Bakel kan alleen bereikt worden door verschillende onderliggende doelen te behartigen.

De verschillende ontwikkelscenario's zijn weergegeven in een schema in bijlage IV. Het schema heeft geen status, maar hiermee kan de vertaalslag van wenselijkheid naar uitvoerbaarheid gemaakt worden. Daarbij wordt aangegeven welke partijen betrokken of nodig zijn voor de uitvoering van de desbetreffende maatregel.

**Versterken woonfunctie**
Het versterken van de woonfunctie is cruciaal, het toevoegen van woningen zorgt voor een groter draagvlak van voorzieningen in het dorp. Daarnaast zorgt het voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Indien woningen worden toegevoegd in panden die momenteel leeg staan, neemt ook het leegstandsniveau af. Op onderstaande kaart is een inventarisatie gemaakt van locaties waar woningbouw misschien een interessante mogelijkheid is (Figuur 6).

*Figuur 6 Potentiële woninglocaties in het centrum (Harvey Otten)*

Er is vraag naar appartementen en (gelijkvloerse) eengezinswoningen in Bakel. DSVB heeft een woononderzoek uitgevoerd dat dit indicatief aantoont. Afhankelijk van de omvang van een project en het tijdstip ligt nader marktonderzoek voor de hand. De voorwaarde om woningbouw goed mogelijk te maken, is dat de gemeente planologische voorwaarden schept. Dit kan onder andere door een generieke anterieure bijdrage af te spreken en ontwikkelingslocaties specifiek te benoemen. Partijen als de Zorgboog, Goed Wonen Gemert, de parochie, andere vastgoedeigenaren en particulieren kunnen daardoor investeren in woonvoorzieningen. Aan de voorkant kunnen de voorwaarden waaronder woningen gebouwd worden, bekend gemaakt worden, zodat het onder andere voor particulieren laagdrempeliger is om locaties te herontwikkelen. Hierbij kan gekozen worden om per woning een afdracht vast te stellen welke in een fonds revitalisering Bakel terecht komt. Om een uniform beeld te creëren in het centrum kan een beeldkwaliteitsplan voor de nieuwbouw van woningen gemaakt worden.

**Versterken commerciële voorzieningen**

De commerciële voorzieningen kunnen versterkt worden door deze te clusteren. De meerwaarde van clusteren is dat voorzieningen in elkaars nabijheid zorgen voor een aantrekkelijker centrum en voorzieningen profiteren van elkaars aantrekkingskracht. Clustering is mogelijk in de volgende straten of delen van deze straten:

1. Dorpsstraat; een groot aantal winkels is gelegen aan de Van de Poelstraat en de Schoolstraat, dit maakt een clustering om alleen de Dorpsstraat complex. Mogelijk kan een gedeelte van de Dorpsstraat onderdeel zijn van de clustering. Olleke Bolleke staat momenteel leeg en kan ingezet worden als horecafunctie.
2. Van de Poelstraat; een groot aantal voorzieningen is gelegen aan de Van der Poelstraat, dit maakt de Van de Poelstraat een logische keuze als (onderdeel van) het clusteringsgebied. Hierbij kan ook gekozen worden voor het clusteren van verswinkels in de Van de Poelstraat.
3. Wilbertsplein; hiervoor is het pand waar de voormalige C1000 in gevestigd was van groot belang. Momenteel is de toekomstige invulling van het pand nog onbekend. De Aldi en Jumbo zijn van groot belang voor de trekkracht naar het centrumgebied. De Jumbo is recent buiten het centrum verhuisd met een nieuw pand. Een mogelijkheid zou kunnen zijn, dat de Aldi verplaatst naar de voormalige C1000,ruimtelijk gezien is dit geen aantrekkelijke optie, daarbij is dit afhankelijk van de betrokken stakeholders en inrichting van de openbare ruimte. De Gouden Leeuw speelt een belangrijke rol in de pleinvorming. Handhaven, veranderen of juist uitbreiden zijn allen opties.

De keuze voor het clusteringsgebied zal in overleg met DSVB, de gemeente Gemert-Bakel en de direct betrokken partijen gemaakt worden.

Een voorwaarde om succesvol commerciële voorzieningen te clusteren is door het creëren van planologische schaarste. Planologische schaarste kan op een aantal niveaus toegepast worden, door geen nieuwe commerciële voorzieningen toe te staan:

- buiten het aangewezen (geconcentreerde) centrumgebied.
- in het buitengebied van Bakel.
- op de schaal van Gemert-Bakel.

De tweede voorwaarde om commerciële voorzieningen te clusteren is het beschikbaar maken van geld, ofwel uit andere ontwikkelingen dan wel uit publieke of private fondsen om op deze manier verschuivingen mogelijk te maken.
De derde voorwaarde is het regelen van de bereikbaarheid. Indien gekozen wordt voor een clustering om het Wilbertsplein, kunnen de parkeerplaatsen hier weggehaald worden. Deze zullen elders gerealiseerd moeten worden. Hier ontstaat een dilemma, ofwel een belangrijke afweging voor het faciliteren van voorzieningen en de kwaliteit van het plein.

Het belangrijkste doel voor de horeca is het moderniseren ervan en een paar horeca zaken te herplaatsen met terrassen in de zon. Olleke Bolleke zou hiervoor ingezet kunnen worden. Daarbij kan de bierbrouwerij wellicht op termijn naar het centrum gehaald worden om de commerciële voorzieningen te versterken.

Naast de bovenstaande genoemde clustering in verschillende straten, kan ook op een ander niveau clustering plaatsvinden. Het samenbrengen van verswinkels tot een streekhuis, waar ook seizoensproducten en regio gebonden producten verkocht kunnen worden, zou de positie en invloed van de winkels binnen het dorp kunnen versterken. Deze clustering brengt echter ook veel onzekerheid met zich mee voor betrokken ondernemers. De voormalige C1000 is een groot pand waar verschillende winkels in zouden kunnen vestigen. Over de plannen voor dit pand is geen informatie beschikbaar. De eigenaar geeft aan met ideeën bezig te zijn, maar is nog niet zo ver deze te delen.

Leegstaand vastgoed kan met tijdelijke functies of alternatieve huurcontracten gevuld worden. Al dan niet tijdelijke invulling vergroot de levendigheid. Vastgoedeigenaren kunnen hierbij geholpen worden door de gemeente en/of uit een ondernemersfonds.

**Versterken maatschappelijke voorzieningen**
Het doel is om maatschappelijke voorzieningen te versterken door bestaande functies in en buiten het centrum beter te faciliteren. De afgelopen jaren zijn veel verenigingen uit het dorp verplaatst. De keuze kan gemaakt worden om deze verenigingen zoveel mogelijk terug te brengen naar het centrumgebied. Hiervoor moeten voldoende maatschappelijke voorzieningen beschikbaar zijn. Deze maatschappelijke functies kunnen in:

1. Bestaand vastgoed gehuisvest worden.
    a. Olleke Bolleke staat momenteel leeg en kan ingezet worden om maatschappelijke functies naar het centrum te halen. Voor de panden die achtergelaten worden moet onderzocht worden of deze herontwikkeld kunnen worden naar woningbouw.
    b. Het parochiehuis is net buiten het centrum gelegen. Door deze activiteiten naar het centrumgebied te brengen, wordt meer levendigheid gecreëerd en kan dit ook zorgen voor een toename van de bestedingen in het centrumgebied.
2. Een nieuwe moderne multi functionele accommodatie gehuisvest worden.
3. Bestaande voorzieningen gehuisvest worden.

a. De Zorgboog geeft aan vanuit de positieve gezondheid van de Wilbertsdries een hotspot te willen maken. Hierbij kan de Zorgboog ruimte beschikbaar stellen voor sociale en maatschappelijke functies. Zij zoeken nadrukkelijk verbinding met andere instellingen den de bewoners. Het creëren van een entree aan het plein zou wenselijk zijn.
b. Ook de parochie is bereid om de kerk beschikbaar te stellen voor dergelijke functies en activiteiten. Op deze manier kan de trekkracht van het centrum worden vergroot en kunnen andere voorzieningen hiervan ook profiteren.
c. Maatschappelijke functies in basisschool de Kleine Kapitein. Bijvoorbeeld van een jongerenwerker of opvoedondersteuner.

**Openbare ruimte verbeteren**
Door de openbare ruimte te verbeteren, stijgt de aantrekkelijkheid van het centrum en zal het draagvlak voor investeringen vergroot worden. Hiermee is het verbeteren van de openbare ruimte een voorwaarde om de leefbaarheid van Bakel te kunnen vergroten.

1. Om de toegankelijkheid naar Bakel te vergroten, is het van belang om een entree naar het centrum te maken. Dit kan gedaan worden met behulp van aanpassingen in de openbare ruimte:
    a. De rotonde aan het begin van de Dorpsstraat weghalen en verkeersafremmend het dorp in rijden. De inrichting van het begin van de Dorpsstraat zo aanpassen dat ook het idee ontstaat dat daar het centrum begint. (Zie 3 Hiërarchie wegenstructuur en zichtlijnen herstellen).
    b. Mogelijk met een ‘poort’ aan het begin en einde van het centrum.
2. Het centrumgebied als verblijfsgebied.
    a. Indien de keuze wordt gemaakt om het Wilbertsplein tot verblijfsgebied te maken, dan worden de parkeerplaatsen van het plein  weggehaald. De Gouden Leeuw haalt de openheid van het plein weg. Er kan gekeken worden of er een oplossing is voor dit pand. Als er bebouwing wordt toegevoegd kan de Gouden Leeuw wel onderdeel zijn van de wandvorming van het plein. Zie b.
    b. Een andere mogelijkheid om het Wilbertsplein tot verblijfsgebied te maken, is het intiemer maken van het plein. Indien er panden naast de Gouden Leeuw en naast de kerk gebouwd worden, ontstaat er een plein. De nieuwe panden kunnen als maatschappelijk vastgoed of vervangende horeca dienen.
    c. Om het verblijfsgebied te verbeteren, kan ervoor gekozen worden om een aantal straatdelen autoluw te maken. De keuze hiervoor is het verlengde van de keuze waar de voorzieningen gaan clusteren. De straten waar de voorzieningen zich clusteren kunnen autoluw gemaakt worden. Een verkeerskundige zal verder onderzoek moeten doen wat de mogelijkheden hiervoor zijn.
3. Hiërarchie wegenstructuur en zichtlijnen herstellen. De huidige inrichting van de wegen heeft geen logische opbouw.

a. Hiërarchie van de wegenstructuur in het centrum verbeteren zodat aan de hand van de wegenstructuur duidelijk wordt waar het centrum begin en eindigt. Waaronder bij de entree naar het centrum en het einde van de Van de Poelstraat, momenteel eindigt deze plotseling in een parkeerplaats.
b. Zichtlijnen in het centrum verbeteren. Waaronder bij de Kerksedriessen – Wilbertsdries, zodat er een betere verbinding met het centrum ontstaat.

4. Groenstructuren terugbrengen en versterken.

Er is veel water(overlast) op straat in Bakel. DSBV en Waterschap Aa en Maas zouden samen de mogelijkheden kunnen onderzoeken om dit samen aan te pakken met de herontwikkeling van het centrumgebied.

**Versterken sociale binding**
Als onderdeel van de sociale binding kan de keuze gemaakt worden om verenigingen naar het centrum te halen. Daarnaast neemt de betrokkenheid bij Bakel toe als er meer en betere voorzieningen zijn. Tot slot kunnen partijen met actieve communicatie en evenementen de betrokkenheid vergroten.

**Toerisme en marketing verbeteren**
Het opzetten van marketing voor Bakel waarbij ondernemers en horecapartijen zich kunnen aansluiten. Er wordt zowel in Bakel als om Bakel heen gerecreëerd en er zijn mogelijkheden om dit te versterken met onder andere wandelroutes, fietsroutes, mogelijkheden om te overnachten en een betere relatie met de golfbaan. Tenslotte kan Bakel geprofileerd worden als oudste dorp van Brabant en liggen er kansen om de inwoners meer te betrekken bij de voorzieningen en activiteiten in het centrum. Diverse betrokkenen zijn bereid hun vastgoed aan te bieden om (marketing)activiteiten onder te brengen. Het toerisme wordt versterkt door het aantrekken van overnachtingsmogelijkheden.

## 5.2 Vervolg naar ontwikkelscenario's

Naast de maatregelen die altijd uitgevoerd zouden kunnen worden, het zogenaamde laaghangend fruit, is het belangrijk om te focussen op de volgende aandachtsgebieden en hiervoor keuzes te maken; (1) het Wilbertsplein, (2) de van de Poelstraat en (3) het clusteren van voorzieningen. Nadat er keuzes zijn gemaakt voor de aandachtsgebieden is het van belang om de openbare ruimte (4) en de keuze voor woningbouwlocaties (5) hierop goed te laten aansluiten.

Vanuit de ruimtelijk-functionele analyse gemaakt door stedenbouwkundige Harvey Otten kunnen we concluderen dat de tijd ons heeft ingehaald. Provinciale wegen lopen niet meer door Bakel, de profilering van de wegen is nog wel als zodanig. Hierdoor wordt ruimte suboptimaal benut en nodigt het ook nog eens uit tot hard rijden. De rotonde blokkeert het zicht op het centrum en is overbodig. Het kerkplein is door sloop in de jaren steeds groter geworden en is geen plein meer door het gebrek aan wanden en duidelijke lijnen. Momenteel is het Wilbertsplein een parkeerterrein. Door het vrijkomen van de voormalige C1000 is het parkeer- en bevoorradingsprobleem vermindert, maar Vita Forum heeft de sociale functie van de C1000 overgenomen en zorgt nu voor een

toename van de parkeerdruk. In combinatie met de kerk moet duidelijk worden wat die druk daadwerkelijk is en op welke momenten. We mogen daarbij ook kijken of functies voorzien in hun eigen parkeerbehoefte. Zowel kwalitatief als kwantitatief.

Het afwaarderen van wegen en benutten voor ruimte zorgt voor mogelijkheden voor fietsers en voetgangers alsmede nieuwe parkeerruimte. Dit laatste bijvoorbeeld bij de Schoolstraat. Tegelijk met het herstructureren van de openbare ruimte ontstaan nieuwe mogelijkheden voor het verder clusteren van functies.

**Clusteren verswinkels**

Verswinkels kunnen geclusterd worden in de Van de Poelstraat, maar bijvoorbeeld ook in de voormalige C1000. Hierbij zijn twee aspecten van belang (1) Zijn de huidige verswinkels en betrokken vastgoedeigenaren bereid om mee te doen? (2) De bereikbaarheid vergroten van de versstraat, mogelijk door herinrichting van de Schoolstraat met parkeren aan beide zijden van de weg. Het lijkt de meest voor de hand liggende optie om de Van de Poelstraat te verbeteren en uit te bouwen. Een alternatief zou de voormalige C1000 zijn. Het parkeerprobleem is daar dan nog niet opgelost. Ook is er dan sprake van een ander eigendom. De van de Poelstraat zal dan naar verwachting op termijn van 5 jaar leeglopen en transformeren naar bijvoorbeeld wonen. Het lijkt dan eenvoudiger om de bestaande situatie te versterken en echt een profilering hier op te richten. Dit ook om de bewoners van de Dierdonk nog extra te bedienen. Op de route naar de supermarkten is het ook makkelijker om te stoppen op de Schoolstraat. De ambulante handel zou hier een aansluiting op kunnen maken ter aanvulling op de versstraat.

*Figuur 7 Clusteren van verswinkels, bijvoorbeeld in de van der Poelstraat als dé versstraat voor Bakel en omgeving (Harvey Otten)*

**Clusteren van horecavoorzieningen**

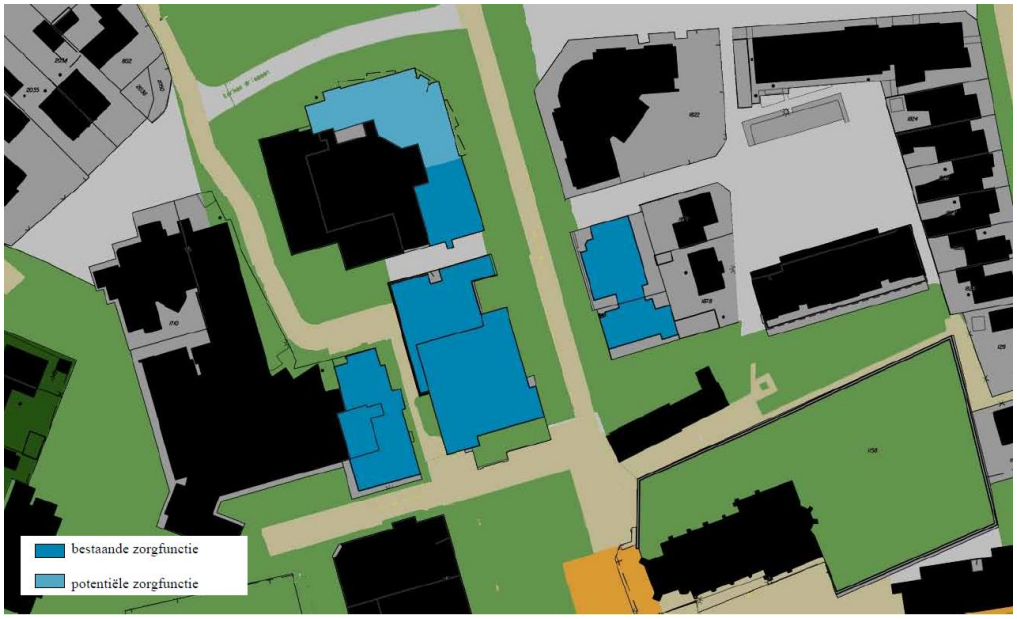
Horeca kan geclusterd worden aan de zijkant van de kerk met terrassen op het zuiden, op de zon:

- Nieuw plein naast de kerk, waar de terrassen zo veel mogelijk tegen elkaar aan staan, op de kop een nieuw gebouwtje om het plein te maken.
- De Fuse als centrale plek voor de jeugd.
- Olleke Bolleke in een nieuwe jas met dito uitbater.
- Bestaande horeca die aansluit bij dit clusteringsgebied zijn Moniex Ijssalon, Jut &Jul en Café ’t Gammele Geval.
- De Gouden Leeuw kan blijven maar ook vernieuwd worden.
- Voormalige pastorie als startpunt van het centrum met een B&B.

**Clusteren van maatschappelijke voorzieningen**
Er moet onderzocht worden of het een mogelijkheid is om verenigingen terug te halen naar bestaande horeca ofwel bestaande maatschappelijke panden of een MFA. Voor het bij elkaar brengen van de verenigingen, ruimten voor vergaderingen, een gymzaal en dergelijke in een MFA zijn naar omvang een aantal plekken mogelijk:
- De Gouden Leeuw met nieuwe gebouwen op het plein.
- De voormalige C1000.
- De Zwaan.

*Figuur 8 Mogelijke locaties maatschappelijke voorzieningen (Harvey Otten)*

**Clusteren van zorgvoorzieningen**
Vanuit de huidige positionering van de zorgvoorzieningen is de locatie met de Huisartsenpraktijk Bakel, Tandarts, Vita Forum en de voorzieningen in de Wilbertsdries een clustering die al aanwezig is. Het zou ideaal zijn als de apotheek nog een beweging kan maken.




*Figuur 9 Clustering zorgvoorzieningen (Harvey Otten)*

Gelet op de supermarktontwikkelingen rondom Bakel is sluiting van de Aldi-vestiging in Bakel een zeer reëel risico. Voor het toekomstig functioneren van het centrum is de aanwezigheid van de Aldi van belang. De gemeente ziet momenteel geringe mogelijkheden tot sturing op detailhandel- en supermarktlocaties. Het Europees Hof van Justitie heeft recent een uitspraak gedaan dat gemeenten mogen sturen op de locatie van winkels indien de gemeente hiervoor goede argumenten kan aanvoeren (zie onderstaand tekstkader). Over de herinvulling van het voormalige C1000 pand is nog niets bekend.

*Gemeenten mogen sturen op de locatie van winkels indien de gemeente hiervoor goede argumenten kan aanvoeren. Recent heeft het Europees Hof van Justitie een uitspraak gedaan over een zaak in het Groningse Appingedam. De gemeenteraad van Appingedam voerde aan dat een winkel zich alleen in het stadscentrum kan vestigen om dat centrum leefbaar te houden en zo veel mogelijk structurele leegstand in de binnenstad te voorkomen. Het EU-hof vindt dat vanwege het algemeen belang een aannemelijk argument.* (Binnenlands bestuur, http://www.binnenlandsbestuur.nl/bestuur-en-organisatie/nieuws/gemeente-mag-winkel-naar-stadscentrum-dwingen.9580124.lynkx, 2018)

# 6. Projecten en programma's

Het doel dat wordt nagestreefd voor het centrumgebied van Bakel, is een levendig Bakel. Na een volledige inventarisatie van acties die bijdragen aan dit hogere doel, zijn deze gerangschikt naar thema: woningbouw, detailhandel, horeca, evenementen, maatschappelijke voorzieningen en openbare ruimte. Deze inventarisatie wordt in bijlage III weergegeven.

Vanuit de volledige inventarisatie van acties is dit gestructureerd in een programma met 6 samenhangende projecten en een overzicht van de resterende 'losse' acties. Van de 6 projecten is een projectkaart gemaakt met een overzicht van het doel van het project, de uitgangspunten, de aanpak, het gewenste resultaat en de betrokken stakeholders (zie bijlage VI). Deze projectkaarten dienen als vertrekpunt voor de initiatieffase van de projecten, gevolgd door het vastleggen van de uitgangspunten en kaders, het ontwerp (of de oplossing), de wijze van uitvoering en de uitvoering zelf. Bij ieder project moet nog worden vastgesteld wat de rol van DSVB moet of kan zijn (of haar adviseur(s)).

- Positionering van verswinkels
- Een écht (Wilberts)plein maken
- Groene en veilige openbare ruimte
- Toevoegen van woningen
- Intensiveren samenwerking tussen maatschappelijke instellingen
- Marketing en communicatie

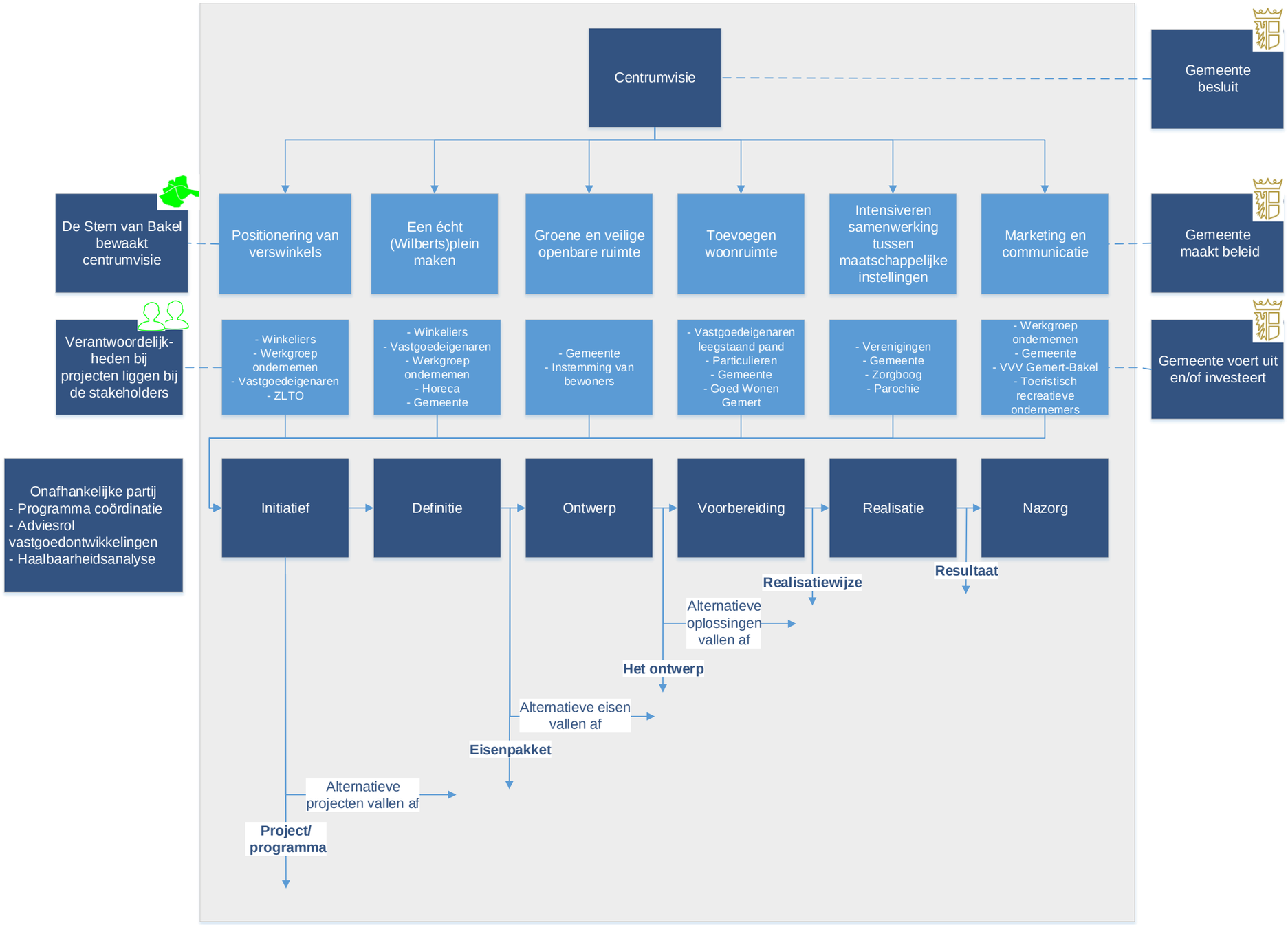
## 6.1 Organisatiestructuur programma met projecten

De organisatiestructuur van het vervolg, het programma en de projecten, worden in Figuur 10 schematisch weergegeven. De centrumvisie dient als vertrekpunt voor de projecten / programma's. Elk project start met de initiatieffase. Dit zal voor ieder project verschillend zijn, ieder project heeft haar eigen stakeholders, uitgangspunten en uitdagingen. Voor ieder project zal een lid van DSVB betrokken zijn voor het bewaken van de centrumvisie, de verantwoordelijkheid van het project ligt echter bij de betrokken stakeholders. De gemeente neemt het besluit over de centrumvisie en heeft beleid op het gebied van detailhandel, openbare ruimte, woonruimte en dergelijke. Daarnaast heeft de gemeente ook nog een rol in de uitvoering, zo is het aanpakken van de openbare ruimte een taak van de gemeente en is de gemeente ook vastgoedeigenaar van een aantal maatschappelijke panden.

Het programma dient gecoördineerd te worden. De betrokken partijen zijn niet geoutilleerd om dat zelf te doen en hebben daarvoor ook teveel eigen belangen. De samenwerking zal steeds moeten worden gevoed met creatieve oplossingen voor problemen die onderweg zullen ontstaan. Het programmamanagement dient bij voorkeur onafhankelijk te worden vormgegeven.

Bij de programmacoördinatie wordt gemonitord of de projecten lopen en wanneer ze niet lopen wat er voor nodig is om deze op gang te brengen. Daarnaast wordt de voortgang van het project bewaakt in relatie tot de centrumvisie. Nu er draagvlak is gecreëerd voor de centrumvisie is het van belang om ook hierbij zoveel mogelijk aan te sluiten. Dit

voorkomt acties waar het dorp niet achter staat en zo ook het draagvlak verliest voor de aanpak.




*Figuur 10 Organisatiestructuur*

# 7. Conclusie

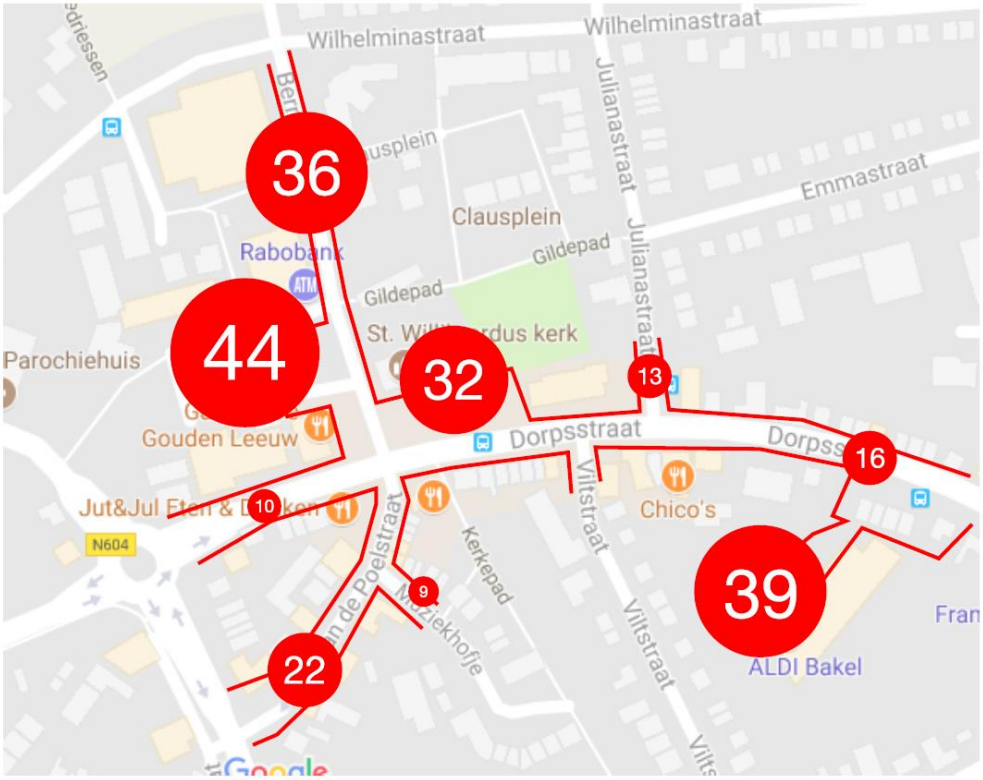
Door de Stem van Bakel, ondersteund door een dorpsregisseur, is in de afgelopen tijd hard gewerkt om de dorpsvisie uit te werken tot een centrumvisie. Hierin zijn alle ideeën, wensen en mogelijkheden van alle betrokkenen in Bakel verzameld. Dit plan zal in de komende periode door deze direct betrokkenen in Bakel zelf moeten worden uitgevoerd. De Stem van Bakel en de gemeente Gemert-Bakel kunnen dit proces ondersteunen. De centrumvisie kan hierbij dienen als kader en richtpunt voor de toekomst.

Ondertussen moet middels een programma-aanpak vertrouwen worden gewekt dat acties ondernomen worden en de gewenste ontwikkelingsrichting wordt ingezet. Het is aanbevelenswaardig om de afspraken met individuele betrokkenen en het collectief vast te leggen in een manifest en na te denken over ondersteuning hiervan, bijvoorbeeld in beleid en regelgeving enerzijds en/of investeringsfondsen anderzijds.

# Literatuurlijst

Gemert-Bakel, Visie op de detailhandelsstructuur, 2018
Metropoolregio Eindhoven, Koopstromen in de MRE, 2017
Verkenning haalbaar programma Bakel-centrum, Droogh Trommelen en Partners, 2018
Concept Economische Agenda 2018-2022, Gemeente Gemert-Bakel, 2017

# Bijlage I Parkeerplaatsen in centrumgebied




*Figuur 11 Parkeerplaatsen in centrumgebied (2017)*

# Bijlage II Lijst met kansen en ideeën centrumgebied

**Woningbouw**

- Toevoegen van eengezinswoningen
- Toevoegen van levensloopbestendige woningen
- Toevoegen van appartementen
- Toevoegen van seniorenwoningen/ zorgwoningen
- Toevoegen een van hofje zoals de Ossenmarkt
- Toevoegen van betaalbare woningen voor de jeugd
- Transformatie van leegstaande panden naar woningen
- Woonvorm met services aanbieden, waarbij een soort community ontstaat

**Detailhandel**

- Clusteren van detailhandel om de Dorpsstraat.
- Clusteren van detailhandel om de Van de Poelstraat.
- Van de Poelstraat tot versstraat van Bakel ontwikkelen waarbij winkels als de groenteboer, kaasboer en slagerij clusteren.
- Detailhandelsfuncties welke inspelen op de vergrijzing.
- Invoeren ondernemersfonds of BIZ.
- Leegstaand vastgoed met tijdelijke functies / alternatieve huurcontracten vullen.
- Verzameling van functies als kapper, pedicure, i.c.m. horeca.
- Toevoegen van een notenhandel of een viswinkel.
- Afspraken met ondernemers en horeca ondernemers om schijngevels te plaatsen. In Bakel kunnen hierbij de kleuren van Bakel gebruikt worden. Belangrijk hierbij is om de noodzakelijkheid toe te lichten om de sfeer erin te houden.
- In de voormalige C1000 verswinkels clusteren in combinatie met horeca.
- Mogelijk kunnen voorzieningen inspelen op Oost-Europese arbeidsmigranten, zoals de Jumbo een schap met Poolse producten heeft.
- Toevoegen van speciaalzaken zoals van Well en Daamen interieur.
- Winkel waar je een plank of stelling kan huren voor jonge ondernemers.
- Streekhuis of streekwinkel met seizoenartikelen.
- Overdekte “markt” waar ondernemers / privé personen een kraam voor een bepaalde tijd kunnen huren. Afwisseling maakt het voor bezoekers aantrekkelijker om terug te komen.
- Samenwerking tussen de markt en de verswinkels om deze te versterken.
- Marketing voor Bakel waarbij (horeca)ondernemers zich kunnen aansluiten.
- Aldi naar de voormalige C1000 verplaatsen

**Horeca en evenementen**

- Herplaatsing van horeca met terrassen in de zon.
    - Terras naast de kerk in de zon.
    - Terras van de gouden leeuw aan het Wilbertsplein
- Herplaatsing van horeca op het Wilbertsplein, om zo een verblijfsgebied te creëren.
- Terugbrengen van verblijfsfuncties in het dorp, hotel of short stay mogelijkheden.
- Bierbrouwer naar het centrum halen.

- Afspraken met ondernemers en horeca ondernemers om schijngevels te plaatsen. In Bakel kunnen hierbij de kleuren van Bakel gebruikt worden. Belangrijk hierbij is om de noodzakelijkheid toe te lichten om de sfeer erin te houden.
- Concept als Happy Italy of Chalet Couvert (all you can eat) naar Bakel halen.
- Faciliteiten voor evenementen: stroom, hekken, tent, plaskruisen etc.
- Horeca die inspeelt op jongeren.

**Maatschappelijke voorzieningen**

- De gemeente kan met haar vastgoedbezit mogelijk voorzieningen of instellingen terug naar het centrum krijgen.
- Maatschappelijke functies en verenigingen terughalen naar het centrum in een MFA of in verspreide locaties.
- Gemeenschapsruimte in de Wilbertsdries en de kerk openstellen voor sociale / maatschappelijke functies.
- Balie van het gemeentehuis naar Bakel.
- Maatschappelijke functies in basisschool de Kleine Kapitein. Bijvoorbeeld van een jongerenwerker of opvoedondersteuner.
- Invulling van Olleke Bolleke: maatschappelijke functie buurt / wijkhuis / markant gebouw/ werk en leerplek. Invulling van Olleke Bolleke combineren met het parochiehuis onder één beheer.
    - Waarbij beide locaties zich onderscheiden met het parochiehuis als een net buurthuis en Olleke Bolleke een wat rauwere omgeving met bijvoorbeeld een repair café.
    - Inloophuis voor zieken
    - Overdag een leestafel, computerles
    - Thee en koffie door
    - Voor volwassenen inloop, live muziek, ontmoeting
    - Politieke forumavond
    - VVV
    - Bibliotheek
    - Sportschool kinderen
    - Jongerencafé 13-18 jaar
- Boodschappendienst voor ouderen met aandacht voor het sociale aspect. Boodschappen doen is ontmoeten.
- Functies van het parochiehuis verplaatsen naar Olleke Bolleke.
- In de voormalige C1000 een multicultureel centrum creëren met een bibliotheek etc.
    - Grote huiskamer voor de jeugd (darten, biljarten, … ) en spellen op het Wilbertsplein
- Gehoorzaal in het parochiehuis, muziek terughalen
- Aanbouw aan het parochiehuis maken en betrekken bij de Wilbertsdries.

**Openbare ruimte**

- Het autoluw maken van de Van de Poelstraat, om het zo als verblijfsgebied aantrekkelijker te maken.
- Er is veel water(overlast) op straat in Bakel. DSBV en Waterschap Aa en Maas zouden samen de mogelijkheden kunnen onderzoeken om dit samen aan te pakken met de herontwikkeling van het centrumgebied.

- Het Sint Wilbertsplein tot verblijfsgebied maken, parkeerplaatsen weghalen.
- Het Sint Wilbertsplein 1a (De Gouden Leeuw) haalt de openheid van het plein weg, het pand weghalen en de exploitant herplaatsen.
- Bereikbaarheid verhogen met het toevoegen van parkeerplaatsen.
- Investeren in de openbare ruimte om het verblijf te stimuleren en activiteiten aan te trekken.
- De openbare ruimte opfrissen door paaltjes weg te halen, eventueel bomen weg te halen en bordjes aan te pakken.
- Meer de logica aanbrengen in de structuur van de wegen. Bijvoorbeeld het einde van de Van de Poelstraat aangeven en dat men nu parkeert voor de huisarts en vervolgens met de auto naar de apotheek gaan om ook daar te parkeren.
- Bakel als pleisterplaats. Bakel heeft veel kerkpaden, mooi natuurgebied, holle wegen, stuifduinen en oude akkercomplexen.
- Jeu de boules baan aanleggen in het centrum.
- Zichtbare entree naar het dorp maken.
    - Mogelijk met een poort aan het begin en einde van het centrum (1) waar de Dorpsstraat kruist met de Julianastraat, (2) direct na de rotonde en (3) van de Poelstraat.
    - Rotonde weghalen en verkeersafremmend dorp in rijden.
- De oude straat herstellen “korte straat” Gemert Deurne, geen voorrangweg. (van de Poelstraat doortrekken).
- Fietspad aan de van de Poelstraat
- Parkeren aan de ventweg (van de Schoolstraat) in plaats van aan de van de Poelstraat.
- Wegwijzers vanuit Neerakker en Soersel. Deze locaties zijn naar binnen gekeerd, daarom niet interessant voor voorzieningen, wel om het centrum aan te geven.
- Verbinding Kerksedriessen – Wilbertsdries met het centrum verbeteren onder andere met zichtlijnen.
- Rondweg voor vrachtverkeer om Bakel.
- Van de Schoolstraat weer een laan maken.
- Gedeelte van de Dorpsstraat sluiten, langs de Zwaan en de kerk.

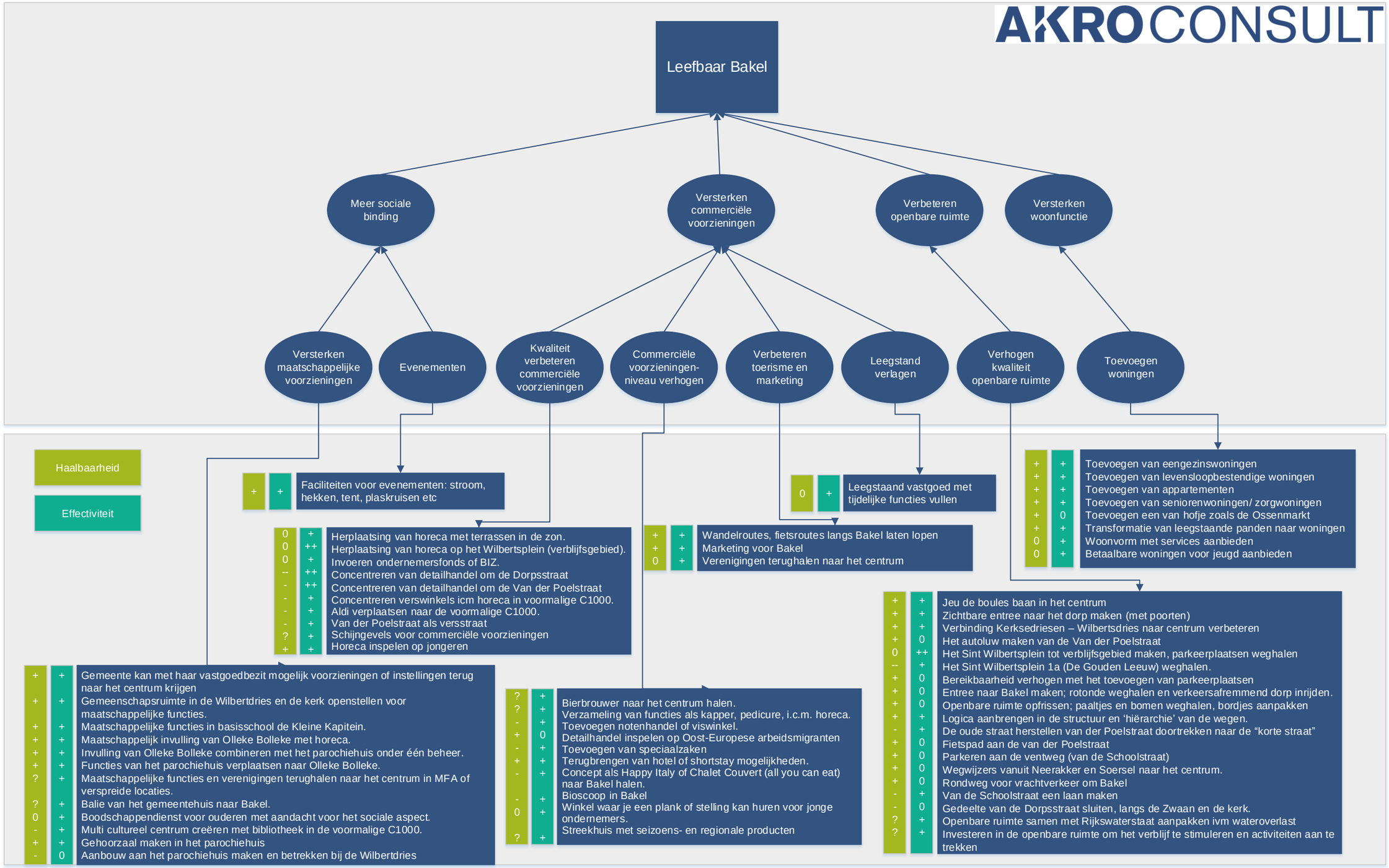
**Overig**

- Recreatie in Bakel versterken met wandelroutes, fietsroutes, mogelijkheden om te overnachten, golfbaan, Landgoed Bakel.
- Bakel profileren als oudste dorp van Brabant
- Verenigingen terughalen naar het centrum.
- Revolving fund voor financiering van herontwikkelprojecten.
- Energie coöperatie voor duurzame projecten.
- Eenmalig ‘Generaal pardon’ om woningen te realiseren.
- Sociale samenhang is van belang om beweging te creëren. Meer betrokkenheid door meer verbondenheid te creëren.
- Markthal voor de kerk maken.
- Een groen centrum met terrassen, terug naar het oude ‘muziekhofje’.
- Het beperken van ontwikkelingen in het buitengebied ten gunste van het centrumgebied van Bakel.
- Bioscoop in Bakel.

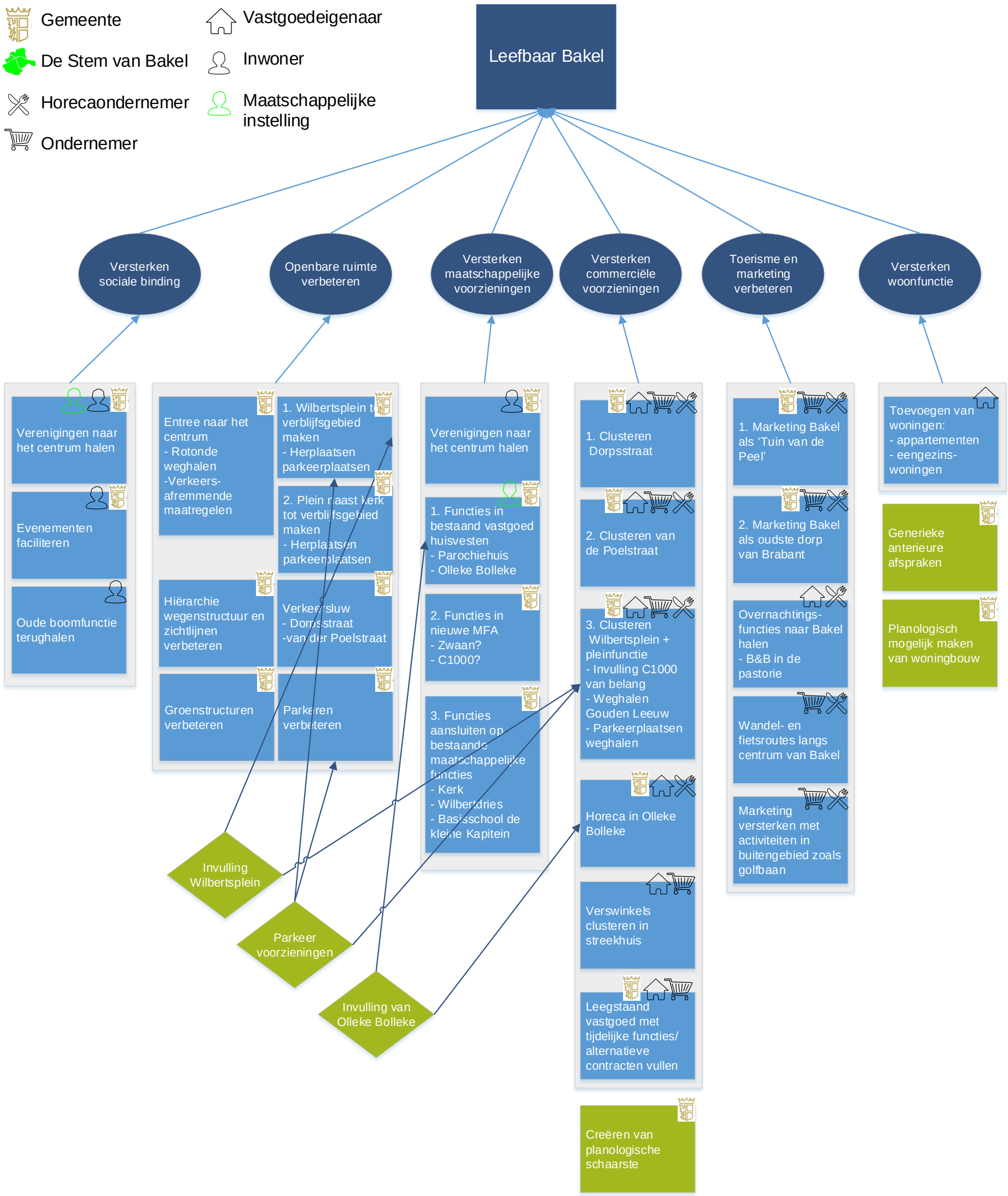
**Aandachtspunten:**

- De gemeente Gemert-Bakel heeft een Handboek Openbare Ruimte (HOOR) . Hierin staat wat welke civieltechnische ingrepen op de langere termijn nodig zijn. Deze kunnen gekoppeld worden aan de aanpak van de openbare ruimte.
- Er lijkt een overschot aan winkelvloeroppervlakte (detailhandel), het DPO zal dit verder uitwijzen.
- Als er een visie voor het centrumgebied van Bakel is, of duidelijke plannen, zal een partij als Bavaria en andere ondernemers daar ook op voorsorteren
- Het is belangrijk om ideeën op te halen, maar dat betekent niet dat er ook direct geld beschikbaar is vanuit de gemeente om deze ideeën te verwezenlijken.
- Levendigheid op het Wilbertsplein vergroten door verenigingen daar toe trekken, mogelijk kunnen huurcontracten worden afgeknepen.

## Bijlage III Analyse kansen en ideeën

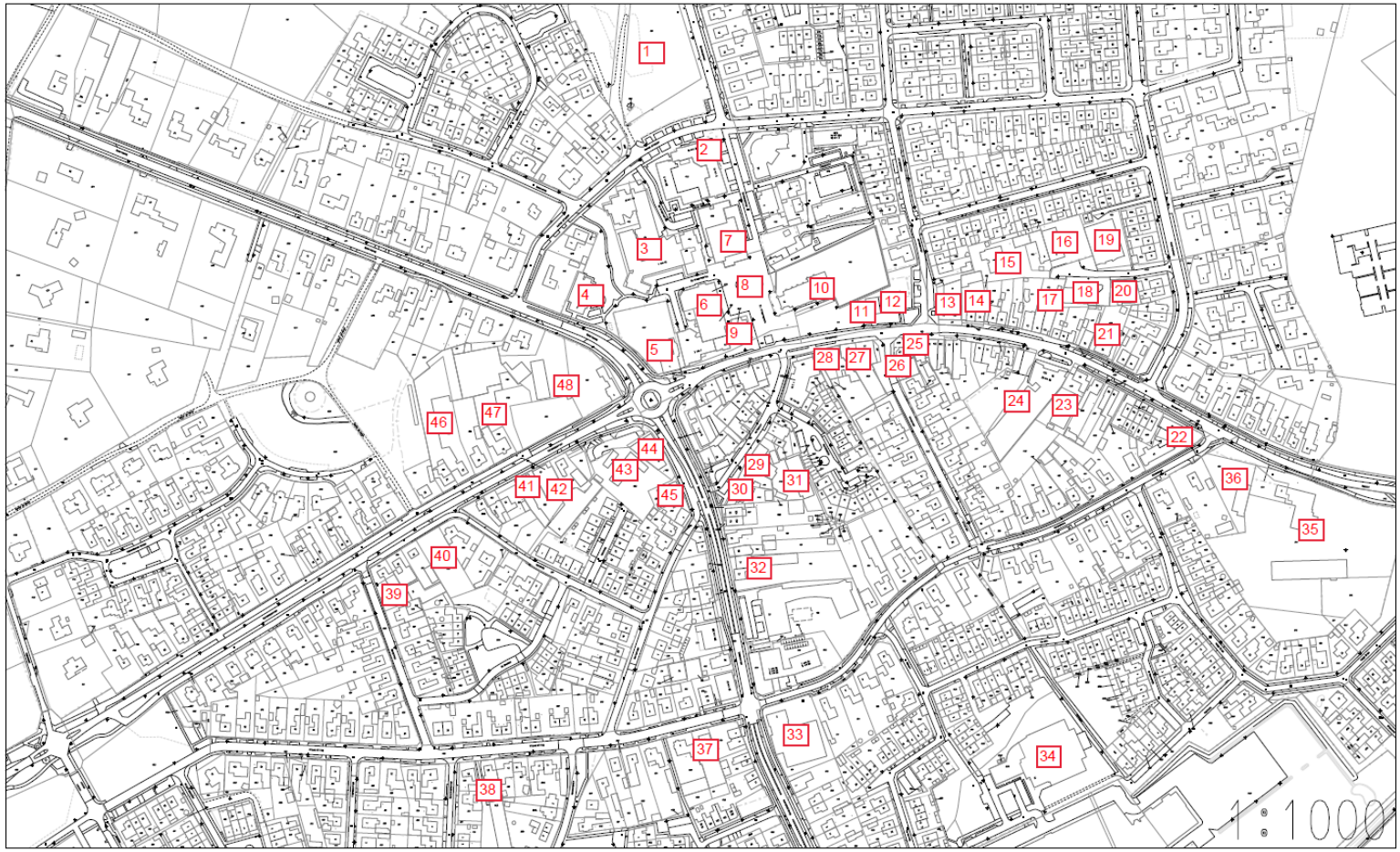


## Bijlage IV Analyse ontwikkel scenario's gekoppeld aan doelen en actoren




*Figuur 12 Analyse verschillende ontwikkelscenario's op basis van het hogere doel een "leefbaar Bakel"*

# Bijlage V Locaties waar kansen liggen (door DSVB)



# Bijlage VI Projectkaarten

# Clustering en positionering van verswinkels

**Doel**

Versterken detailhandel; meer consumenten door een beter aanbod.

- Versterking door samenhang
- Meer kosten / functies delen
- Verbetering aanbod
- Verhoging comfort

**Uitgangspunten**

- Door betrokkenen
- Ondersteunend beleid
- Vooralsnog geen financiële bijdragen
- Plek en inrichting (straat / parkeren)
- Planologie
- Beeldkwaliteitsplan
- Vertrek Aldi voorkomen en wellicht betere verbinding én onderzoeken vestiging streekhuis'
- Samenwerking winkeliers is cruciaal voor behoud van winkels. Focus op de versstraat is een kans om te versterken.
- Ondernemersfonds

**Aanpak**

- Sessie plannen met stakeholders
- In kaart brengen posities
- Inventariseren wensen en mogelijkheden
- Uitwerking scenario's
  - Risico's
    - Medewerking
    - Haalbaarheid financieel economisch
    - Ontwikkelingen in de omgeving

**Resultaat**

Betere positionering en profilering van verwinkels met behoud van de huidige winkels, en mogelijk nieuwe winkels erbij

**Met wie?**

- Winkeliers: producten / assortiment / exploitatie
- Vastgoedeigenaren: verhuur / eigendom pand
- Financierders: eigen financiering / bancair / derden
- Gemeente: regulering, verkeer, openbare en parkeren, facilitering (planologisch, financieel)
- Werkgroep ondernemen
- Provincie

**Planning**

- Voor zomer 2018 manifest en programmavoorstel met stakeholders
- Besluitvorming wie doet wat? En wat gaat dat kosten?

**Kosten**

- Planvorming
- Verplaatsing / verbouwing / tijdelijke huisvesting
- Samenwerking (financieel / juridisch)

# Een écht (Wilberts)plein maken

**Doel**
Functies aan het plein openen en verbinden

- Inrichten
- Vastgoed toevoegen
- Een meer open plein (gouden leeuw weg?)
- Vullen C1000
- Oplossen parkeren
- Betere positie horeca
- Functies aan plein opnemen (kerk, zorgboog)
- Terugbrengen van de boomfunctie

**Uitgangspunten**

- Door betrokkenen
- Ondersteunend beleid
- Vooralsnog geen financiële bijdragen
- Plek en inrichting (straat / parkeren)
- Planologie
- Beeldkwaliteitsplan
- Versterken samenhang tussen functies

Aanpak

- In kaart brengen vastgoedposities
- Inventariseren wensen en mogelijkheden
- Uitwerking scenario's
  - Risico's
    - Medewerking
    - Haalbaarheid financieel economisch
    - Ontwikkelingen in de omgeving

**Resultaat**
Betere pleinwerking

**Met wie?**

- Winkeliers: producten / assortiment / exploitatie
- Vastgoedeigenaren (Zorgboog, parochie, Bavaria, gemeente, Huub van Hoof)
- Financierders: eigen financiering / bancair / derden
- Gemeente: regulering, verkeer, openbare en parkeren, facilitering (planologisch, financieel)
- Werkgroep ondernemen
- Provincie

**Planning**

- Voor zomer 2018 manifest en programmavoorstel met stakeholders
- Besluitvorming wie doet wat? En wat gaat dat kosten?

**Kosten**

- Planvorming
- Verplaatsing / verbouwing / tijdelijke huisvesting
- Samenwerking (financieel / juridisch)

# Groene en veilige openbare ruimte

**Doel**

Versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte

- Veiligheid
- Goede bereikbaarheid (aanpakken parkeren)
- Groene leefomgeving
- Logische verbindingen langzaam en snelverkeer, ondersteunend aan behoud functies

**Uitgangspunten**

- Plan openbare ruimte met een uitvoeringsprogramma
- Inspelen op gepland onderhoud
- Verhogen verkeersveiligheid
- Oplossen waterloverlast
- Duidelijke entree naar het centrum van Bakel
- Aanpakken rondweg om Bakel (lange termijn)
- Beeldkwaliteitsplan openbare ruimte

**Aanpak**

- In kaart brengen wat de gemeente ondersteunt
- In kaart brengen gepland onderhoud icm huidige aanpak wateroverlast.
- Plan openbare ruimte met uitvoeringsaanpak
- Uitwerking scenario's
  - Risico's
    - Haalbaarheid financieel economisch
    - Reacties omwonenden

**Resultaat**

Aantrekkelijke leefomgeving om te wonen en te verblijven

**Met wie?**

- Gemeente; planvorming en uitvoering
- Inspraak van bewoners
- Bedrijven en winkeliers kunnen bijdragen aan gewenste oplossingen

**Planning**

- In kaart brengen gepland onderhoud
- In kaart brengen wat de gemeente ondersteund
- Aanpakvoorstel
- Inspraaksessie met bewoners
- Uitvoering

**Kosten**

- Planvorming
- Uitvoering; inrichting openbare ruimte (entree, parkeerplaatsen, groen)

# Toevoegen woonruimte

**Doel**

Verhogen consumenten draagvlak, toename levendigheid en verbeteren straatbeeld

**Resultaat**

Hoge kwaliteit leefomgeving

**Uitgangspunten**

- Leegstaande panden aanpakken
- Generieke afspraak anterieure bijdrage
- Globaal beeldkwaliteitsplan woningbouw
- Woningcontingent Gemert-Bakel
- Indien woningen worden toegevoegd, bij voorkeur op een plek waarbij je een bestaand probleem oplost.

**Met wie?**

- Gemeente
- Vastgoedeigenaren met leegstaande panden
- Particulieren
- Goed Wonen Gemert

**Planning**

- Mei-juni 2018 - inventarisatie wie waar woningen wilt ontwikkelen
- Mei-juni 2018 - in kaart brengen wat de gemeente ondersteund
- Juli 2018 - Informatiesessie met particulieren
- Voor zomer 2018 - Manifest en aanpakvoorstel
- 2019 - Uitvoering

**Aanpak**

- Locaties in kaart brengen waar woningbouw gewenst / mogelijk is
- Woningbouw planologisch mogelijk maken
- Uitwerking scenario's
  - Risico's

**Kosten**

- Planvorming
- Uitvoering

# Intensiveren samenwerking tussen maatschappelijke instellingen

**Doel**

Leefbaarheid in het centrum verhogen

**Resultaat**

Meer levendigheid in het centrumgebied en een groter draagvlak voor voorzieningen in het centrum

**Uitgangspunten**

- Plan
- Maatschappelijke voorzieningen in het centrum mogelijk maken
- Indien een MFA wordt gerealiseerd, bij voorkeur op een plek waarbij je een bestaand probleem oplost.
- Passende schaal voor Bakel onderzoeken

**Met wie?**

- Gemeente
- Verenigingen
- Zorgboog
- Parochie

**Aanpak**

- In kaart brengen huidig gebruik maatschappelijk vastgoed
- Onderzoek nieuwe locatie of bestaand vastgoed (Zorgboog, Parochiehuis, ed.)
- In kaart brengen behoefte maatschappelijk vastgoed
- Uitwerking scenario's
  - Risico's
    - Haalbaarheid financieel economisch

**Planning**

- Juni 2018 - manifest en programmavoorstel met stakeholders
- Nazomer 2018- in kaart brengen huidig gebruik maatschappelijk vastgoed
- Nazomer 2018 - in kaart brengen wat de gemeente ondersteund
- 2018 - Besluitvorming wie doet wat? En wat gaat dat kosten?

**Kosten**

- Planvorming
- Verplaatsing / verbouwing / tijdelijke huisvesting
- Samenwerking (financieel / juridisch)

# Versterken marketing en communicatie

**Doel**

Aantrekken van bewoners uit de omgeving en toeristen naar Bakel.

**Resultaat**

Gezond en vitaal dorp voor bewoners en bezoekers

**Uitgangspunten**

Verbinden recreatiemogelijkheden in de omgeving:

- Wandelroutes
- Fietsroutes
- Arrangementen centrum
- Buitengebiedsfuncties
- Samenhang met golfbaan Stippelberg en Natuurpoort Nederheide
- Bewegwijzering
- Markering Bakel, historische kleuren inzetten, etc.
- Geopark Peelhorst in ontwikkeling

**Met wie?**

- Werkgroep ondernemen
- Gemeente
- VVV Gemert-Bakel
- Toeristisch recreatieve ondernemers

**Aanpak**

- Aansluiting zoeken bij actualisatieslag Gemeente en Routebureau Brabant
- In overleg met VVV Gemert-Bakel marketing oppakken en arrangeren