VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Retailvisie 2021
Registratienummer:	1245218
Op voorstel B&W d.d.:	9 maart 2021
Datum vergadering:	20 april 2021
Portefeuillehouder:	Marinus Biemans
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Het vaststellen van de retailvisie Deurne, Vlierden, Liessel, Neerkant en Helenaveen.

Samenvatting

Op 17 december 2019 heeft de gemeenteraad de Integrale Centrumvisie 'Samen keuzes maken' vastgesteld. In deze visie, zijn keuzes gemaakt voor de toekomst van het centrum, inclusief de bijbehorende ruimtelijke structuur. Er is een driedeling gemaakt in de gebiedsprofielen: perspectiefrijk gebied, transformatiegebied en beheersgebied.

In het uitvoeringsprogramma bij de Integrale Centrumvisie, is opgenomen dat het zogenaamde (transformatie)beleid in het centrumgebied ook voor de gehele gemeente Deurne moet worden uitgevoerd. Solitaire winkellocaties buiten de huidige en/of gewenste winkelgebieden in de gehele gemeente Deurne zouden onder hetzelfde transformatiebeleid moeten worden geschaard. Daarom is het noodzakelijk om de huidige Detailhandelsvisie uit 2010 te actualiseren.

Omdat er steeds meer behoefte is aan een visie op horeca is de actualisatie van de detailhandelsvisie verbreed met horeca. Detailhandel en horeca vormen samen de retail van Deurne. Aan Rho Adviseurs is opdracht verstrekt voor het opstellen van een nieuwe retailvisie. Deze retailvisie wordt hierbij ter vaststelling aangeboden.

Bijlagen

1. Retailvisie Deurne, Vlierden, Liessel, Neerkant en Helenaveen 2021
2. Detailhandelsvisie gemeente Deurne 2010
3. Commissieadvies

Gemeente Deurne

Deurne, 9 maart 2021 Nr. 18 / 1245218

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Op 17 december 2019 heeft de gemeenteraad de Integrale Centrumvisie 'Samen keuzes maken' vastgesteld. In deze visie, zijn keuzes gemaakt voor de toekomst van het centrum, inclusief de bijbehorende ruimtelijke structuur. Er is een driedeling gemaakt in de gebiedsprofielen: perspectiefrijk gebied, transformatiegebied en beheersgebied.

In het uitvoeringsprogramma bij de Integrale Centrumvisie, is opgenomen dat het zogenaamde (transformatie)beleid in het centrumgebied ook voor de gehele gemeente Deurne moet worden uitgevoerd. Solitaire winkellocaties buiten de huidige en/of gewenste winkelgebieden in de gehele gemeente Deurne zouden onder hetzelfde transformatiebeleid moeten worden geschaard. Daarom is het noodzakelijk om de huidige Detailhandelsvisie uit 2010 te actualiseren.

Omdat er steeds meer behoefte is aan een visie op horeca, is de actualisatie van de detailhandelsvisie verbreed met horeca. Detailhandel en horeca vormen samen de retail van Deurne. Aan Rho Adviseurs is opdracht verstrekt voor het opstellen van een nieuwe retailvisie

2. Voorstel

1. Bijgevoegde retailvisie Deurne, Vlierden, Liessel, Neerkant en Helenaveen vast te stellen;
2. de detailhandelsvisie gemeente Deurne uit 2010 in te trekken.

3. Beoogd effect

De nieuwe retailvisie moet leiden tot:
- het transformeren van locaties waar bestemmingsplanmatig detailhandel en horeca mogelijk is, die niet in gebruik zijn als winkel en die geen onderdeel vormen van perspectiefrijke winkelgebieden.
- het verbeteren van de leefbaarheid en economische vitaliteit van de dorpen door:
  - een duidelijke profilering van winkelgebieden;
  - het verminderen van leegstand;
  - verder inzetten op ruimtelijke concentratie van detailhandel en horeca in de aangewezen perspectiefrijke centrum- en winkelgebieden.

4. Argumenten

1.1. Met deze retailvisie wordt (gedeeltelijk) uitvoering gegeven aan het uitvoerings-programma van de Integrale Centrumvisie.
De Integrale Centrumvisie ziet op het centrumgebied. Om het ingezette (transformatie)beleid ook voor de hele gemeente Deurne te voeren, is het noodzakelijk om de detailhandelsvisie uit 2010 te actualiseren. De Integrale Centrumvisie is vastgesteld door de gemeenteraad in december 2019.

1.2. In deze visie worden belangrijke keuzes gemaakt ten aanzien van:

1. Retail in de kerkdorpen;
2. Retail in de buurt- en wijkwinkelcentra;
3. Horeca;
4. Supermarkten;
5. Perifere detailhandel (PDV);

In onderstaande tekst wordt kort ingegaan op de belangrijkste keuzes.

1.2.1.1. *Voor het detailhandel- en horeca aanbod in de kerkdorpen is het belangrijk dat er voorzieningen zijn en dat ruimte wordt geboden om te ondernemen.* Tegelijkertijd moet de detailhandelsstructuur met Deurne als hoofdkern worden beschermd. Dit betekent dat:

- voor Liessel een concentratiegebied wordt aangewezen waar bij voorkeur ontwikkelingen plaats kunnen vinden.
- voor Vlierden, Neerkant en Helenaveen kunnen ontwikkelingen overal plaatsvinden.

1.2.1.2. *Het aanbod moet blijven passen bij de lokale verzorgingsfunctie.*
Dat wil zeggen met een maximale omvang van 200 m^2 wvo. Als er een ondernemer komt met een plan dat net groter is, maar wel duidelijk een functie heeft voor de kern zelf, wordt een nadere afweging gemaakt.

1.2.2.1. Gestreefd wordt naar behoud van de bestaande wijk- en buurtcentra.
Deze hebben naast een dagelijkse boodschappenfunctie, ook een ontmoetingsfunctie voor de mensen uit de buurt. Uitbreiding van het bestaande aanbod en nieuw aanbod is toegestaan als dit past bij de buurt /wijkfunctie van het winkelgebied en aangesloten wordt op het bestaande aanbod (concentratie).

1.2.2.2. In de wijk- en buurtcentra is dag- en avondhoreca toegestaan.
Horeca zorgt voor een divers aanbod en ontmoetingsplekken in de buurt. Nachthoreca is hier in principe niet gewenst. De bestaande nachthoreca blijft mogelijk, maar nieuwe initiatieven landen bij voorkeur in het centrum van Deurne.

1.3.1.1. Ingezet wordt op concentratie van het horeca-aanbod in de bestaande centrumgebieden.
Bestaande horecagelegenheden blijven bestaan, deze worden niet actief gesaneerd. Mochten horecalocaties buiten de aangewezen winkelgebieden vrijkomen en niet weer gevuld worden door horeca (of detailhandel) worden deze op termijn getransformeerd.

1.3.1.2. Buiten het primair agrarisch gebied (primag) is horeca toegestaan wanneer het een bijdrage levert aan de recreatieve functie en het landschappelijk goed wordt ingepast.

1.3.1.3. Horeca heeft een versterkende functie wanneer deze langs een wandel- of fietsroute ligt.
Dit betekent dat de horeca dan ook deze recreatie moet faciliteren en overdag geopend is.

1.4.1.1. *Een verdere kwalitatieve versterking van de supermarktstructuur is gewenst.*
Elke wijk/buurt heeft de beschikking over één of meerdere supermarkten. Het

is van belang om te zorgen dat deze basisvoorziening voor iedereen op aanvaardbare afstand ligt. Er moet ruimte zijn voor schaalvergroting van deze supermarkten. Voor de supermarkten in de buurtcentra geldt een maximale omvang van 1.500 m^2 wvo. Uitgangspunt is dat deze supermarkten vooral een buurt of wijkfunctie vervullen.

1.4.1.2. *Nieuwe supermarktinitiatieven moeten in of direct in aansluiting op de bestaande winkelstructuur plaatsvinden.*
Bij supermarktontwikkelingen buiten de bestaande structuur moet duidelijk zijn dat dit geen afbreuk doet aan de huidige detailhandelsstructuur. Middels een onafhankelijk onderzoek zal dit aangetoond moeten worden.

1.5.1.1. *Op de perifere locaties is detailhandel toegestaan die vanwege de aard en omvang niet passend is binnen de reguliere winkelgebieden.*
Daarbij wordt uitgegaan van bedrijven groter dan 1.000 m2 wvo. Winkels met een omvang kleiner dan 1.000 m^2 wvo kunnen een plek vinden in het centrum van Deurne, waar een meer kleinschaliger aanbod aan winkelpanden is.

1.5.1.2. *Op perifere detailhandelslocaties is enkel detailhandel in de hoofdbranches 'in/om huis', en 'detailhandel overig' mogelijk.*
Dit zijn bijvoorbeeld bouwmarkten, woonwinkels en tuincentra, maar bijvoorbeeld ook kringloopwinkels. Daarnaast zijn ook bedrijven toegestaan uit de hoofdbranche 'transport & brandstoffen', waaronder de zogenoemde ABC-goederen.

1.5.1.3. *Om versnippering tegen te gaan is het wenselijk om perifere detailhandel te concentreren.*
Voordeel van clustering is dat bedrijven van elkaars aanwezigheid kunnen profiteren, en het zorgt voor meer gemak voor de consument.

5. Relatie Ontwikkelagenda

In de Ontwikkelagenda, paragraaf 7 is het volgende opgenomen:

"*Behoud van een sterk levensvatbaar centrum is van essentieel belang. Er wordt ingezet op een versterking van het kernwinkelgebied van Deurne door het gebied met centrumfuncties compacter te maken en detailhandelsfuncties daar zoveel mogelijk te concentreren. Gelet op de bovengemiddelde leegstand in het centrum is omzetting van detailhandel naar wonen of een andere bestemming noodzakelijk. Daarnaast zijn behoud en versterking van groen(structuur) en verlevendiging van het centrum van belang. Aandachtspunten zijn (potentiële) ontwikkellocaties, aard en functie van aanloopstraten en onderscheidend vermogen van het centrum richting de eigen inwoners en bezoekers vanuit de regio. Samenwerking met stakeholders en andere belanghebbenden in het centrum is van essentieel belang voor zowel het opstellen als uitvoeren van de visie. Doel is om een breed gedragen visie neer te zetten, die leidt tot een aantal concrete projecten die een structurele versterking van het centrum van Deurne opleveren. Een belangrijk onderdeel van de visie voor het centrum is een detailhandelsvisie op het winkelgebied Deurne*."

Burgemeester en wethouders van Deurne,

De secretaris,	De burgemeester,
R.R.M. Halffman	G.T. Buter

Nr. 18a

DE RAAD VAN DE GEMEENTE DEURNE

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 maart 2021, nr. 18;

gehoord het advies van de commissie Omgeving van 6 april 2021;

BESLUIT

1. vast te stellen de Retailvisie Deurne, Vlierden, Liessel, Neerkant en Helenaveen;
2. de detailhandelsvisie gemeente Deurne 2010 in te trekken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 april 2021.

De griffier, De voorzitter,

(R.J.C.M. Rutten) (G.T. Buter)