Gemeente Meierijstad

Kaderstellende nota centrum Erp



dtNP

Gemeente Meierijstad

Kaderstellende nota centrum Erp



Opdrachtgever:
Gemeente Meierijstad

Contactpersoon:
[redacted]

Projectteam DTNP:
[redacted]

Projectnummer:
2559.1124

Datum:
22 juli 2025

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

dtnp

INHOUD

Context en doel **1**

1.1 Aanleiding en doel 2
1.2 Regionale context 4
1.3 Trends en ontwikkelingen 5

Analyse en kansen **7**

2.1 Huidige aanbodstructuur 8
2.2 Ontwikkeling van het aanbod 10
2.3 Demografische ontwikkeling 11
2.4 Toekomstig haalbaar programma 12

Ruimtelijk-economische structuur **16**

3.1 Ambities en uitgangspunten 17
3.2 Beoogde centrumstructuur 18
3.3 Randvoorwaarde en kansen 20

Context en doel



1.1 Aanleiding en doel

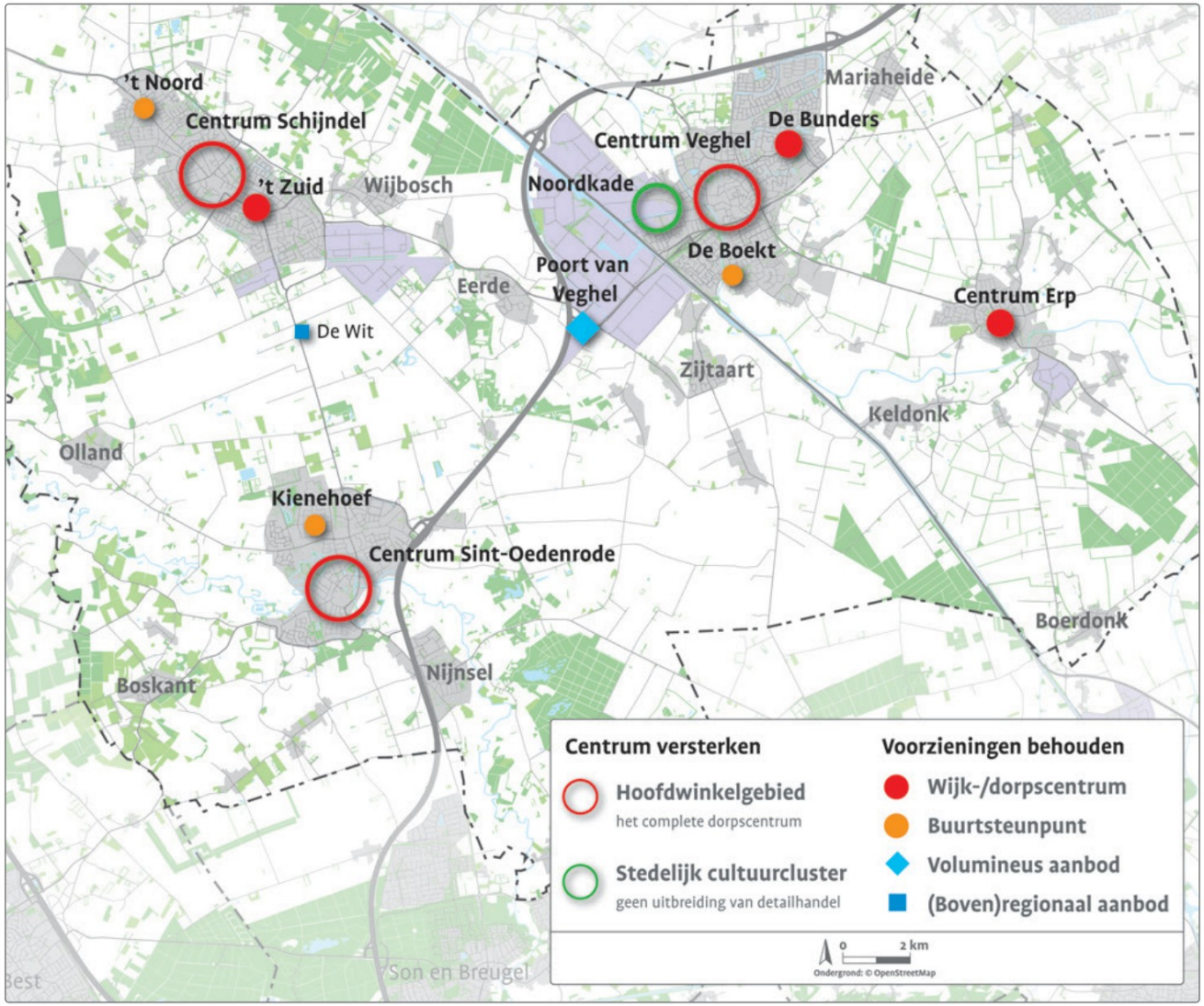
Het Noord-Brabantse dorp Erp telt circa 5.300 inwoners en vervult binnen de gemeentelijke voorzieningenstructuur een met name lokaalverzorgende functie. Welk publieksgericht programma is toekomstbestendig en wat is een passende centrumstructuur?

Detailhandelsvisie en marktinitiatieven

In de detailhandelsvisie[a] uit 2019 is het toekomstperspectief voor de verschillende winkelgebieden neergezet en is aan de voorzieningencentra een daarbij passende hiërarchie toegekend. Erp is in de beoogde winkelstructuur gepositioneerd als lokaal-functionerend dorpscentrum, met als ambitie het voorzieningenaanbod voor het dorp te behouden.

Het toekomstbeeld voor de grootste centra van de gemeente (Schijndel, Sint Oedenrode en Veghel) is in de Centrumvisie nader uitgewerkt, voor Erp is dit destijds niet gebeurd. Gezien de vele ontwikkelingen en initiatieven die er spelen heeft de gemeente, bijvoorbeeld vanwege de vraag waar er transformatie van winkelpanden naar woningen plaats mag vinden, inmiddels ook behoefte aan een ruimtelijk-economisch toetsingskader voor Erp. Met voorliggende kaderstellende nota wordt hier invulling aan gegeven.

Visie op de detailhandelsstructuur gemeente Meierijstad



a Gemeente Meierijstad. (2019). Detailhandelsvisie en -beleid.

Context: Toekomstvisie Meierijstad 2040

De 'Toekomstvisie Meierijstad'[a] geeft één integrale strategische visie op de toekomst van de gemeente, op het sociaal-maatschappelijk, economisch, ruimtelijk en bestuurlijk domein. De Toekomstvisie geldt ook als Omgevingsvisie voor Meierijstad. Dit document geeft ook voor Erp een aantal ambities en uitgangspunten mee, die relevant zijn voor deze nota.

De diversiteit van de kernen, het dorpse karakter en de gemeenschapskracht worden in de Toekomstvisie vermeld als kernkwaliteiten van de gemeente die ook op Erp van toepassing zijn. Dankzij de voorzieningen in de grotere kernen Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode treft iedere inwoner van de gemeente een rijk aanbod op korte afstand.

Op de lange termijn (2040) kan de gemeente een groei naar 100.000 inwoners dragen, oftewel een toename van ruim 15.000 inwoners. Dit met name dankzij de 'stedelijke' groei van Veghel. In de kleinere kernen, zoals Erp, wordt ruimte geboden voor groei (woningbouw) met de focus op inbreiding. Dit met respect het kenmerkende landelijke karakter van de kleine kernen. De woningen die worden toegevoegd passen bij de schaal en het karakter van de kern. Het transformeren van leegstaande winkelpanden aan de randen van het centrum kan hierin een rol vervullen.

Doel is met deze aanpak de charme en leefbaarheid van de dorpen en het omliggende buitengebied te beschermen, en tegelijkertijd ruimte te bieden aan vernieuwing en ontwikkeling. Door zorgvuldige investeringen in lokale voorzieningen, is er ruimte om te ontmoeten en te verbinden. En daarmee wordt de gemeenschapskracht versterkt.

Context: Ontwikkelperspectief stedelijk Brabant 2040

In dit perspectief[b] voor de stedelijke regio's van de provincie Noord-Brabant, wordt ingezet op zogenaamde 'centrumdorpen' zoals Erp. Doel is dat er altijd op korte afstand voorzieningen te vinden zijn, waarbij de woningbouwopgave wordt ingezet als hefboom voor het versterken van het draagvlak van de voorzieningen, de leefbaarheid van die dorpen en de veranderende bevolkingssamenstelling. Het is belangrijk om de nieuwbouw zoveel als mogelijk in het hart van de kern in te zetten, aantrekkelijk voor de eigen (vergrijzende) bevolking, betaalbaar en compact, ook voor de jongeren en arbeidsmigranten in het dorpen. Het vasthouden van jongeren en het bouwen voor arbeidsmigranten draagt bij aan de vitaliteit en is goed voor het ondernemersklimaat. Daarnaast is het belangrijk om te investeren in de verblijfskwaliteit van de dorpen.

Voorliggende kaderstellende nota geeft sturing aan waar transformatie naar wonen in Erp wel of niet gewenst is, en haakt daarmee in op de doelen uit het Ontwikkelperspectief.



a Gemeente Meierijstad. (2025). Toekomstvisie Meierijstad 2040

b Stuurgroep NOVEX Stedelijk Brabant. (2023). Ontwikkelperspectief en eerste uitvoeringsafspraken Stedelijk Brabant 2040. Een nieuwe koers voor een duurzame ontwikkeling van de stedelijke regio's van Brabant,

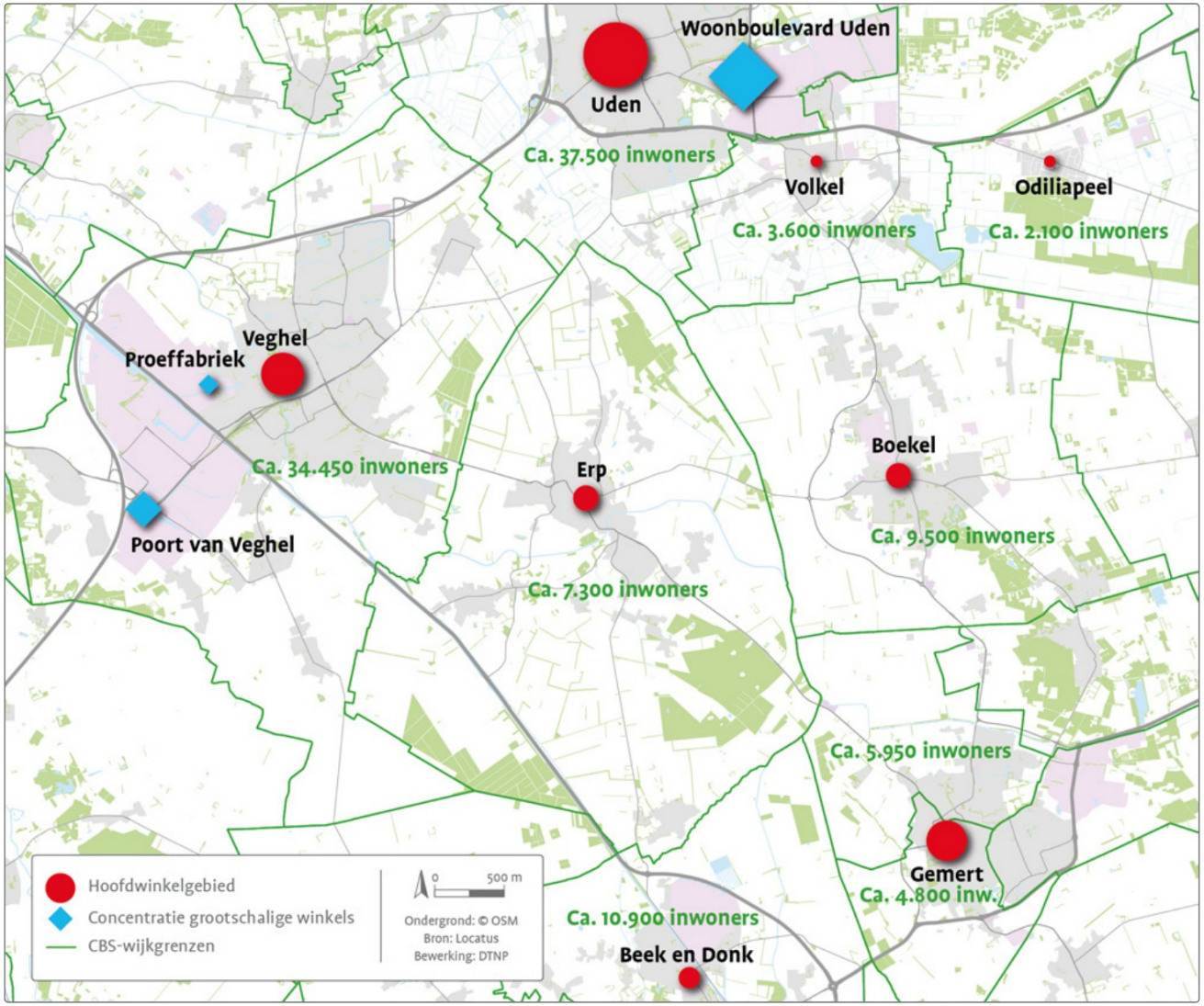
1.2 Regionale context

Erp (ca. 15 winkels in de kern) is significant groter dan verschillende andere dorpen uit de gemeente, zoals Keldonk, Boerdonk en Mariaheide. Tegelijkertijd zijn er met Uden, Veghel en Gemert drie aanzienlijk grotere centrumgebieden in de directe invloedsfeer.

Vanwege de directe nabijheid van de substantieel grotere centra van Uden, Veghel en Gemert (respectievelijk ca. 150, ca. 75 en ca. 60 winkels) functioneren de publieksgerichte functies in Erp overwegend op de inwoner uit het eigen dorp. Uit het Koopstromenonderzoek (2021) blijkt dat in de dagelijkse winkelsector 97% van de omzet uit de eigen gemeente afkomstig is[a]. Tegelijkertijd wijken de inwoners van Erp voor hun benodigdheden logischerwijs regelmatig uit naar een groter centrumgebied in de buurt, waar immers een diverser en completer aanbod te vinden is.

Voor dagelijkse winkels (supermarkten, versspeciaalzaken, drogisterijen) vormt nabijheid het belangrijkste bezoekmotief. Winkels uit deze branches weten de inwoners van Erp dan ook in relatief hoge mate aan het eigen centrum te binden, waarmee het centrum relevant blijft als aankooplocatie. De dagelijkse winkels vormen zo de kurk waar het overige commerciële voorzieningenaanbod in het dorp op drijft.

Winkelgebieden in de regio, geschaald naar omvang van het winkelaanbod in m² winkelvloeroppervlak



a I&O Research. (2021). Koopstromenonderzoek Randstad. Factsheet centrum Erp.

1.3 Trends en ontwikkelingen

Het voorzieningenaanbod en daarmee de lokale leefbaarheid staat in de Nederlandse en Noord-Brabantse dorpen onder druk. Met name het niet-dagelijkse winkelaanbod valt in rap tempo weg.

Winkelaanbod neemt af

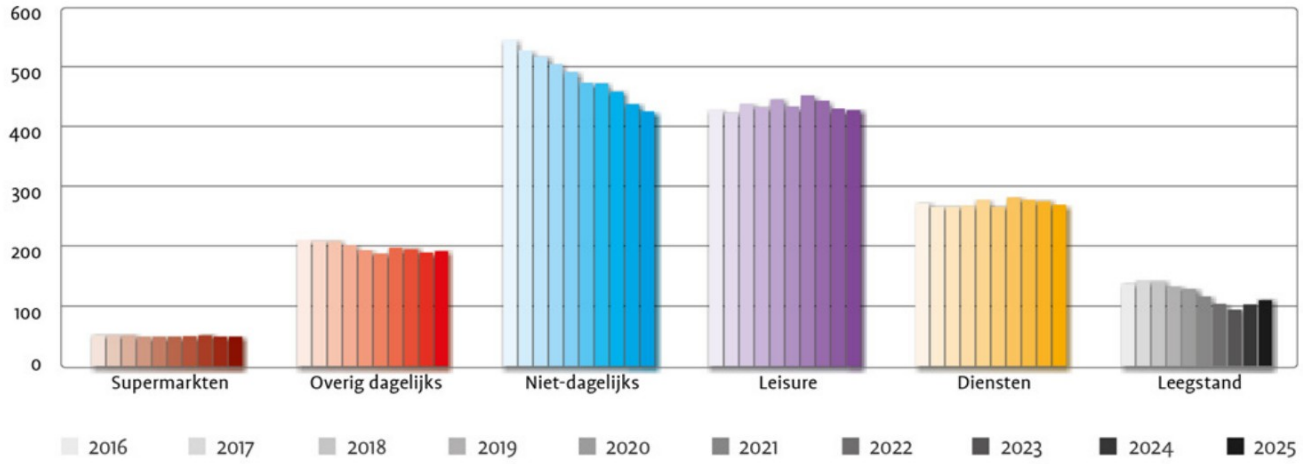
In Noord-Brabantse dorpen met een vergelijkbare omvang als Erp (5.000 tot 7.500 inwoners) is het niet-dagelijkse winkelaanbod het afgelopen decennium met zo'n 20% afgenomen.

Dit komt deels door de verdere groei van het aandeel online in deze sector: in de modebranche gaat dit inmiddels richting de 50% en bij elektronicazaken ligt dit nog hoger. Een ander deel van verklaring is dat het vinden van opvolging voor lokale zelfstandigen zeker geen vanzelfsprekendheid is.

Het dagelijkse winkelaanbod toont zich stabieler, al is er ook in het aantal versspeciaalzaken een afname waarneembaar. Deze winkels concurreren direct met de supermarkten, waar een hang naar schaalvergroting zichtbaar is. In een grotere supermarkt is doorgaans meer versaanbod te vinden dan in een kleinere, waarmee de complementariteit en daarmee het bestaansrecht van het aanbod bij de versspeciaalzaak afneemt.

Tegelijkertijd hebben ook veel dorpssupermarkten moeite met overleven. Zij kampen met lage winstmarges, het wegvallen van de tabaksomzet en een toenemende concurrentie van online boodschappen doen. Bij kleinere dorpssupermarkten staan dan ook regelmatig voor de keuze om uit te breiden of te stoppen.

Aanbodontwikkeling in aantal verkooppunten in dorpen in Noord-Brabant met 5.000 tot 7.500 inwoners





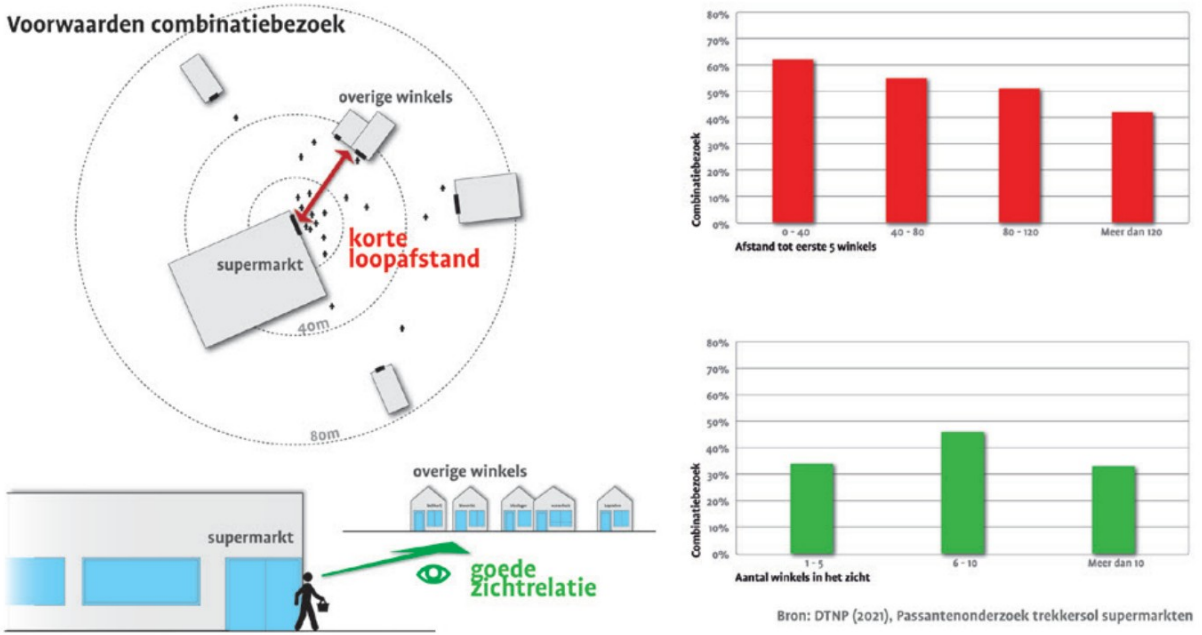
Nieuwe invulling van voormalig niet-dagelijks winkelaanbod

Goede inpassing supermarkt van groot belang

De supermarkt is, zeker in een lokaal-functionerend dorpscentrum, vaak de hoofdreden dat consumenten naar het centrum komen. Bij een goede ruimtelijke inpassing van de supermarkt (nabijheid en directe zichtrelatie, zie figuur hiernaast), wordt de supermarkt vaak gecombineerd met andere functies in het centrum. Een goed ingepaste supermarkt is een ware klantenbinder voor het hele centrum.

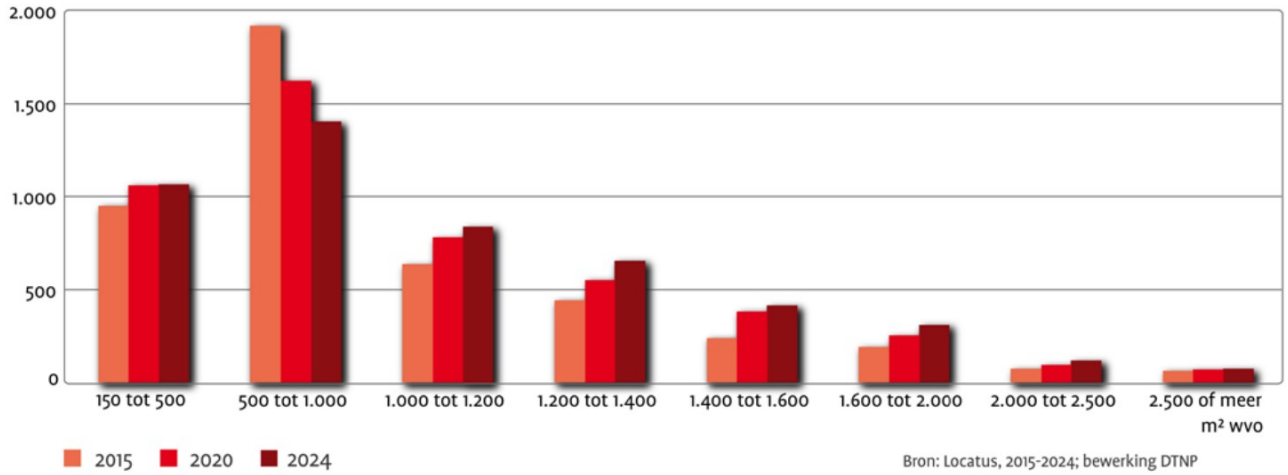
Overige publieksgerichte functies stabiel

Het overige aanbod aan publieksgerichte functies (horeca, cultuur, ontspanning, diensten en ambachten) in de Noord-Brabantse referentiedorpen is de afgelopen jaren goed op peil gebleven. In deze sectoren speelt de concurrentie van online in (veel) mindere mate een rol en waarderen veel consumenten hun 'vaste adresjes'. Landelijk neemt het aantal horecazaken wel af, met name vanwege de hoge kosten voor personeel, inkoop, energie en de nasleep van de corona-pandemie.



Bron: DTNP (2021), Passantenonderzoek trekkersol supermarkten

Schaalvergroting in de supermarktsector



Bron: Locatus, 2015-2024; bewerking DTNP

Analyse en kansen



2.1 Huidige aanbodstructuur

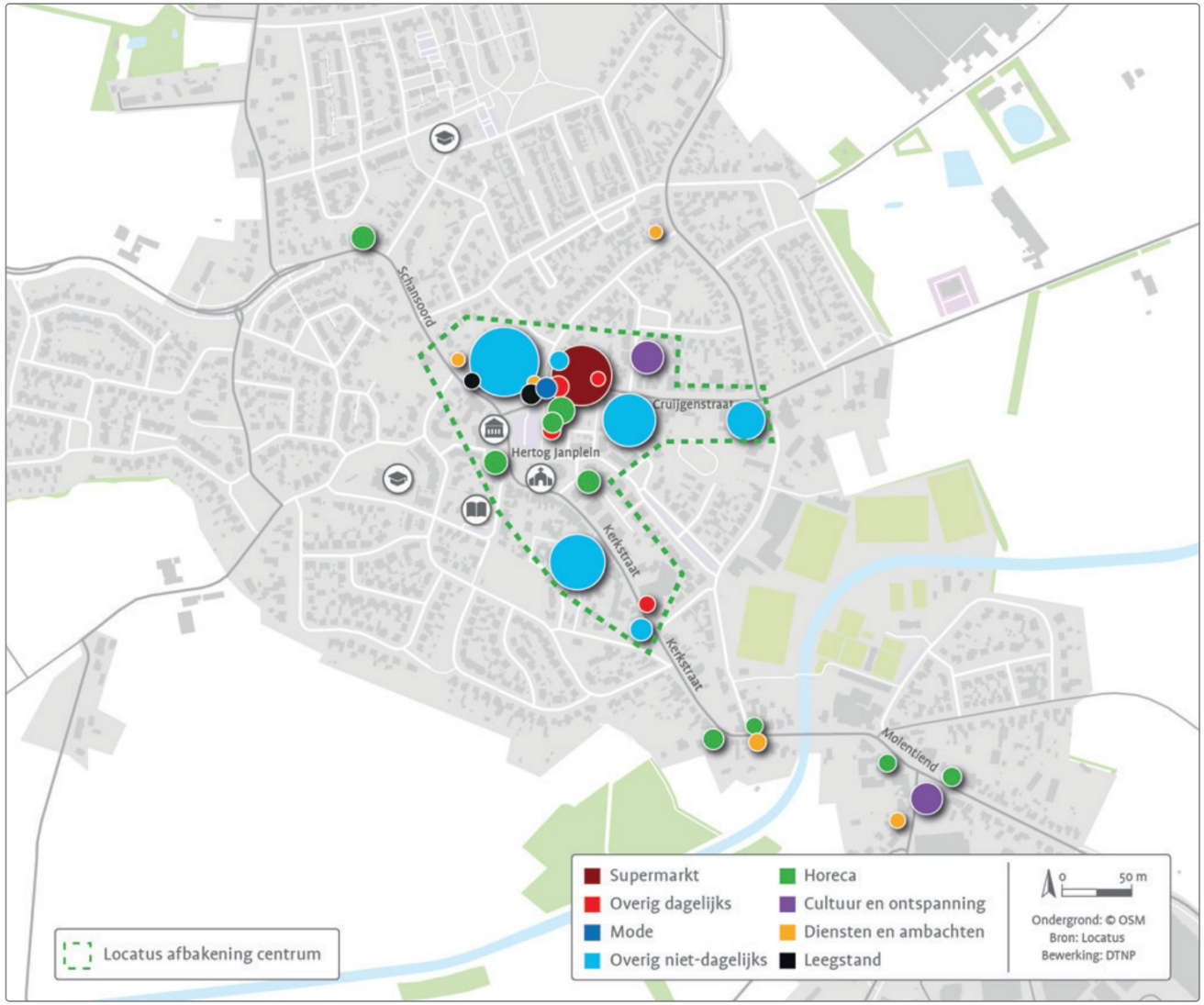
Erp is historisch gezien een lintdorp aan de rivier de Aa. Van oudsher bevinden voorzieningen zich langs de Kerkstraat, Schansoord en Cruijgenstraat. Ook in de huidige aanbodstructuur is dit nog duidelijk herkenbaar.

Aanbod ligt verspreid over de kern

Langs het lint bevinden zich bekende ondernemingen als Bakkerij Barten en Bloemboetiek Carla (Kerkstraat), Café Schansoord (Schansoord), doe-het-zelfzaak Van Grunsven en Van Aarle Hengelsport (Cruijgenstraat). Op het kruispunt van deze linten bevindt zich het hart van Erp: het Hertog Janplein. Hier is de grootste mate van clustering van voorzieningen waarneembaar. Aan de oostzijde van dit (parkeer)plein zijn Slagerij Van den Tillaart, café-partycentrum Van Haandel, motorzaak Munsters motoren en een cafetaria gevestigd.

Direct aan de overkant van de Cruijgenstraat bevinden zich modezaak Foell, de apotheek en net ‘om de hoek’ supermarkt Albert Heijn (ca. 1.150 m² winkelvloeroppervlak (wvo)). Aan de westzijde van het plein is restaurant De Chinese Muur de enige commerciële publieksgericht functie, aan de noordzijde bevindt zich met Van Zutphen (ca. 1.550 m² wvo) een grote woonwinkel.

Spreiding publieksgerichte functies Erp (geschaald naar omvang in m² wvo)



Nabij de rivier de Aa zijn er verschillende horecazaken gevestigd: Bakhuus Geluk, Brasserie Het Tramstation, pizzeria de Nijl, pizzeria Lazzarella en café de Paal. De laatste jaren hebben er verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden langs het dorpslint, waarbij woningbouw is gekomen op de begane grond, op plekken waar zich voorheen winkels bevonden (zie paragraaf 2.2).

Met onder andere een zwembad, sportschool, bibliotheek en dansschool is er verspreid over de kern ook enig cultureel- en ontspanningsaanbod te vinden.

Ruimtelijke samenhang centrum onder druk

De relatief verspreide ligging van de voorzieningen over de kern Erp zorgt ervoor dat deze, zeker met de fiets of te voet, minder eenvoudig met elkaar te combineren zijn (grote onderlinge afstanden). De drukke en soms gevaarlijke verkeerssituatie zorgt er verder voor dat veel winkels en andere voorzieningen overwegend doelgericht en met de auto bezocht worden, zelfs door inwoners van Erp. Het verklaart waarom 75% van de bezoekers maximaal 30 minuten in het centrum van Erp verblijft, terwijl dit in vergelijkbare centra circa 60% is[a].



a I&O Research. (2021). Koopstromenonderzoek Randstad. Factsheet centrum Erp.

2.2 Ontwikkeling van het aanbod

De ontwikkeling van het publieksgerichte voorzieningenaanbod past bij de landelijke en regionale tendens voor dorpscentra: een afname van winkels en een relatief stabiel beeld in het overige aanbod.

In de kern Erp heeft de afname van het winkelaanbod met name in het centrum (Kerkstraat Hertog Janplein, Cruijgenstraat[a]) plaatsgevonden. In het dagelijkse segment is de Jan Linders-supermarkt weggevallen en is Albert Heijn uitgebreid van ± 800 naar de huidige ± 1.150 m² wvo. In het niet-dagelijkse segment heeft er met name een snelle terugval van het woonwinkelaanbod plaatsgevonden. Zaken als Beter Wonen, Van den Bogaard en Mekx Keukens sloten sinds 2018 hun deuren. Erp is daarmee niet meer het 'meubeldorp' van weleer.

Daar staat tegenover dat het overige voorzieningenaanbod goed op peil is gebleven. In de horecabranche sloten de cafetaria aan Hesselereind en de ijssalon aan het Hertog Janplein, maar daar kwam pizzaria Lazzarella aan de Brugstraat voor terug. De klassieke Club Broadway is gestopt in originele vorm, maar doorgestart als het EventHuis.

a Afbakening Locatus winkelgebiedverkenner.

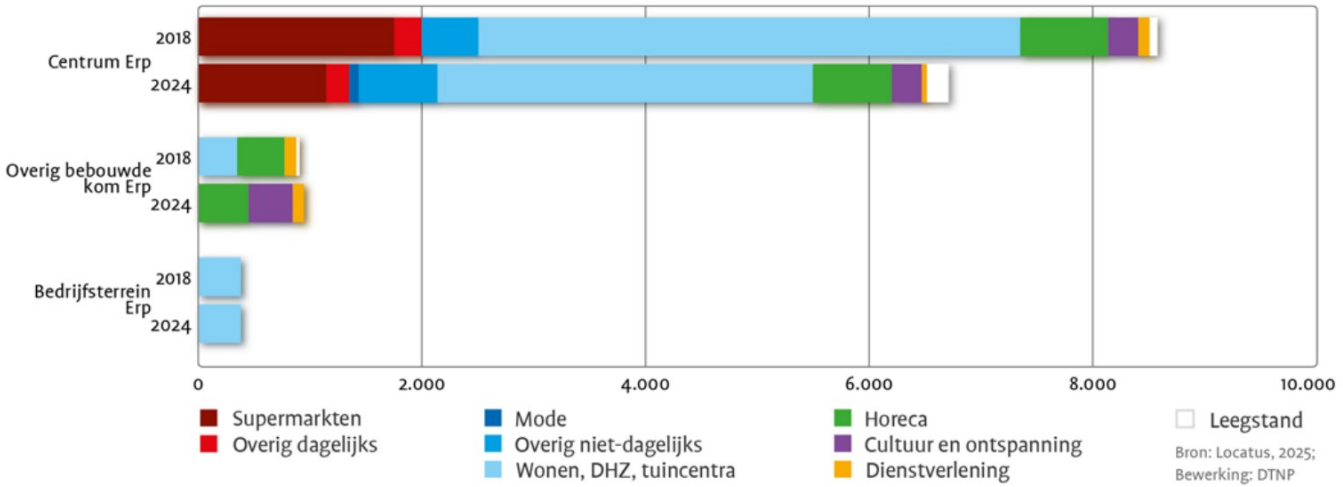


Jan Linders Kerkstraat gesloten



Woonwinkel Beter Wonen gesloten

Ontwikkeling publieksgerichte voorzieningen in de kern Erp in winkelvloeroppervlak



Bron: Locatus, 2025; Bewerking: DTNP

2.3 Demografische ontwikkeling

De gemeente Meierijstad (momenteel circa 84.700 inwoners[a]) zal het komende decennium naar verwachting groeien naar circa 90.500 inwoners[b]. Ook in Erp zijn er woningbouwplannen waardoor de bevolking zal groeien.

Woningbouwplannen in de gemeente

Op gemeenteniveau wordt voor de lange termijn een groei naar naar 100.000+ inwoners voorstelbaar geacht (stip op de horizon in 2040)[c]. De groei naar zo'n 90.500 inwoners die voor de komende 10 jaar voorspeld is, is echter zekerder. De grootste woningbouwprojecten bevinden zich in de grootste kernen Veghel, Sint Oedenrode en Schijndel. In de voor Erp nabijgelegen woningbouwlocatie 'Veghels Buiten Noordoost' worden de komende jaren nog een substantieel aantal woningen gerealiseerd. Naar verwachting zullen deze nieuwe bewoners echter slechts in beperkte mate voor Erp kiezen als aankooplocatie. Voor hen is het centrum van Veghel op gelijke afstand of zelfs dichterbij, en daar vinden ze een veel ruimer en completer aanbod.

Voor ondernemers in Erp is het wel geruststellend te weten dat de directe omgeving groeit (dus niet krimpt), zodat daarmee de toevloeiende bestedingen van buiten het dorp op peil kunnen blijven; grote bijkomende omzetpotenties hoeft men hier zeker niet van te verwachten.

Woningbouwplannen in Erp

In de kern Erp zijn er op dit moment diverse plannen voor nieuwe woningen (harde en zachte plannen). Grootste potentiële woningbouwlocatie is Bolst, in het gebied ten noorden van de basisschool[d].

Naar schatting bieden de (op dit moment bekende) woningbouwplannen ruimte aan circa 470 bijkomende inwoners. Rekening houdend met de vergrijzing en huishoudensverdunning wordt uitgegaan van circa 450 extra inwoners in 2035 en circa 225 nieuwe bewoners in 2030 (gelijkmatige groei).



Nieuwbouw Veghels Buiten al deels opgeleverd

a Meierijstad in Cijfers. (2025).
b Gemeente Meierijstad. (2024). Woonzorgvisie. Thuis in Meierijstad, thuis in vitale wijken en dorpen.
c Gemeente Meierijstad. (2025). Toekomstvisie Meierijstad 2040.
d Gemeente Meierijstad. (2025). Woningbouwplannen in Erp.

2.4 Toekomstig haalbaar programma

Het voorzieningenaanbod in dorpen staat onder druk, en ook in Erp zijn er de laatste jaren veel winkelmeters weggevallen. Tegelijkertijd is er enige inwonergroei en zijn Erpenaren trouw en gehecht aan hun lokale ondernemers. Wat is een toekomstig haalbaar aanbod aan publieksgerichte functies voor (het centrum van) Erp?

Marktruimteberekening dagelijkse winkels

Ook in de toekomst vormt het dagelijkse winkelaanbod de basis voor het centrum van Erp. Deze winkels worden hoogfrequent bezocht en functioneren daarom sterk op het lokale draagvlak. Doordat koopstromen in deze sector voorspelbaar, consistent en goed meetbaar zijn, is het zinvol voor deze sector een indicatieve marktruimteberekening te maken die uitspraak doet over het toekomstig haalbare aanbod (zie p. 12).

Inwoners verzorgingsgebied

De vraagzijde van de som wordt allereerst bepaald door het aantal inwoners in het relevante verzorgingsgebied. Voor dagelijkse winkels in Erp is dat de eigen kern en het direct omliggende buitengebied. Hier wonen op dit moment zo'n 5.300 inwoners. Dit inwonertal zal naar verwachting groeien naar 5.525 in 2030 en 5.750 in 2035.

Koopstromen

Uit de resultaten van het meest recente Koopstromenonderzoek[a] blijkt dat Erpenaren naar schatting 75% van hun bestedingen bij fysieke dagelijkse winkels in hun eigen dorp doen. Dit wordt ook wel koopkrachtbinding genoemd. Dit bindingspercentage is gemeten tijdens de situatie in 2021, toen Erp nog twee supermarkten telde. Het hanteren van de destijds gemeten koopkrachtmeting is daarmee een positieve aanname, naar verwachting ligt deze nu in de praktijk wat lager.

Een binding van 75% betekent andersom dat inwoners van Erp 25% van hun dagelijkse winkelbestedingen elders doen (afvloeiing). Een gedeelte van de dagelijkse winkelbestedingen vloeit ook af naar online. Dit is in de som verwerkt in een lagere besteding per hoofd. Voor 2025 wordt het aandeel online op 3% geschat, met een

a I&O Research. (2021). Koopstromenonderzoek Randstad.



geleidelijke groei naar 7% in 2035. In de gehanteerde besteding per hoofd is ook het iets ondergemiddelde inkomensniveau in Erp verwerkt.

Behalve omzet vanuit de eigen kern is er ook nog toevloeiing van daarbuiten. Uit het Koopstromenonderzoek blijkt dat dit naar schatting zo'n 10% van de totale winkelomzet is.

Verhouding vraag en aanbod

Door de totale winkelomzet (binding + toevloeiing) te delen door de gemiddeld benodigde vloerproductiviteit in dagelijkse winkels (€ 8.289), is het potentiële dagelijkse winkelaanbod in te schatten. In Erp is dit ca. 1.500 m² wvo. Het huidige dagelijkse winkelaanbod in Erp bedraagt circa 1.350 m² wvo. Dit betekent dat dagelijkse winkels op dit moment naar verwachting gezond kunnen functioneren in Erp (circa 10% boven landelijk niveau). Doordat de verwachte inwonergroei sneller gaat dan de toename van online bestedingen loopt dit bovengemiddeld functioneren in de toekomst bij een gelijkblijvend winkelaanbod nog iets verder op.

Indicatieve marktruimteberekening dagelijkse winkelsector in de kern Erp*

			Kern Erp		
			2025	**2030**	**2035**
a	Aantal inwoners in verzorgingsgebied		ca. 5.300	ca. 5.525	ca. 5.750
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen		€ 2.764	€ 2.707	€ 2.650
c	Koopkrachtbinding		75%	75%	75%
d	Verwachte winkelomzet uit verzorgingsgebied (excl. btw)	a * b * c	€ 11,0 mln	€ 11,2 mln	€ 11,4 mln
e	Vreemde koopkracht/koopkrachttoevloeiing		€ 1,2 mln	€ 1,2 mln	€ 1,3 mln
f	Totale winkelomzet (excl. btw)	d / (1 - e)	€ 12,2 mln	€ 12,4 mln	€ 12.7 mln
g	Gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)		€ 8.289	€ 8.289	€ 8.289
h	Potentieel winkelaanbod	f / g	ca. 1.450 m² wvo	ca. 1.500 m² wvo	ca. 1.550 m² wvo
i	Huidig winkelaanbod		ca. 1.350 m² wvo	ca. 1.350 m² wvo	ca. 1.350 m² wvo
j	Indicatie uitbreidingsruimte	h - i	ca. 100 m² wvo	ca. 150 m² wvo	ca. 200 m² wvo
k	**Functioneren t.o.v. landelijk gemiddelde**		**+ 9%**	**+ 11%**	**+ 13%**

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2023), 'Omzetkengetallen 2022 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Haalbaar dagelijks winkelaanbod: drogist erbij?

De marktruimteberekening geeft vertrouwen dat het huidige dagelijkse winkelaanbod economisch gezien ook in de toekomst behouden kan blijven. Voor Erp betekent dit dus minimaal een volwaardige supermarkt, een bakker, een slager en de apotheek. Aanvullend lijkt er (markt)ruimte voor bijvoorbeeld een drogist, die in de meeste Noord-Brabantse dorpen van vergelijkbare omvang wél (nog) aanwezig is.

Voor een zo divers mogelijk dagelijks winkelaanbod is het van belang de balans tussen supermarktmeters en het overige dagelijkse aanbod goed te bewaken. De aanwezigheid van een volwaardige supermarkt is als publiekstrekker van groot belang voor het functioneren van de overige dagelijkse winkels. Tegelijkertijd zou een te grote supermarkt direct ten koste gaan van het omzetpotentieel van de versspeciaalzaken. Een supermarkt van de huidige omvang (circa 1.200 m² wvo) zorgt naar verwachting voor een zo compleet mogelijk algeheel voorzieningenaanbod (juiste balans tussen supermarktomvang en overig dagelijks winkelaanbod).

Toekomstig haalbaar niet-dagelijks winkelaanbod

Voor de niet-dagelijkse winkelsector is een marktruimteberekening, zeker op de schaal van Erp, niet zinvol. Koopstromen in deze sector zijn erg diffuus en onvoorspelbaar, en het verdienmodel van winkels uit deze brede branchegroep loopt sterk uiteen. Zinvoller is het dan ook te kijken naar het aanbod in vergelijkbare dorpen en de trends en ontwikkelingen in deze sector. Hieruit blijkt dat het aanbod aan niet-dagelijkse winkels de laatste jaren nagenoeg overal is gekrompen, met name ten gevolge van de groei van online en het gebrek aan opvolging.

Deze ontwikkelingen geven, ondanks de lichte bevolkingsgroei in Erp, aanleiding rekening te houden met een verdere krimp van het aanbod.

In de niet-dagelijkse winkelsector bestaat er voor winkels in frequente of zorggerelateerde benodigdheden (zoals de bloemist of audi-/opticien) het meeste draagvlak. Aanvullend kunnen er enkele overige winkels behouden blijven, zoals de modezaak of woonwinkel, maar dit is zeer sterk locatie- en ondernemersafhankelijk. Factoren zijn bijvoorbeeld de huisvestingslasten, de lokale gunfactor of juist de zorgvuldig opgebouwde regionale bekendheid.



Enige marktruimte voor dagelijkse winkels in Erp


Behoud niet-dagelijks aanbod sterk locatie-afhankelijk

Horeca: bourgondisch aanbod niet vanzelfsprekend

In Erp en veel andere Brabantse dorpen is men er, in economisch lastige tijden, tot dusver in geslaagd het horeca-aanbod op peil te houden. De bourgondische levensstijl en het rijke verenigingsleven in Brabant dragen hier ongetwijfeld aan bij.

Het horeca-aanbod leunt in een dorp als Erp sterk op de vaste klantenkring. Het goed blijven bedienen van deze doelgroep is dan ook van groot belang om het huidige aanbod te kunnen behouden.

Bij een dorp als Erp past in ieder geval een cafetaria, enkele (afhaal)restaurants en een café met zalencentrum. Voor te doelgroepspecifieke concepten is er onvoldoende draagvlak. Ook is er te weinig toerisme voor een horeca-concept dat zich hoofdzakelijk daar op richt.

Overig publieksgericht programma

Dienstverleners en ambachten, zoals de kapper of de schoonheidssalon, functioneren evenals dagelijkse winkels overwegend lokaal. In deze branche speelt online geen rol en dankzij de woningbouwplannen blijft het lokale draagvlak op peil. Voor een handvol van deze zaken is er dan ook voldoende toekomstperspectief.

Gelet op de vergrijzing ontstaat er in de toekomst meer vraag naar zorgfuncties. Met de plannen voor het Omnipark wordt reeds mooi ingespeeld op deze behoefte.

Maatschappelijk programma als sociaal bindmiddel

Tot slot is het goed te benadrukken dat de maatschappelijke functies voor de leefbaarheid van Erp minstens net zo belangrijk zijn als de commerciële. Het is dan ook zeer positief dat er met het Omnipark wordt geïnvesteerd in de toekomst van de sportverenigingen. Voor een andere doelgroep is juist het behoud van de bibliotheek of een invulling van de kerk met voldoende activiteiten weer van belang. Maatschappelijke functies vormen vaak het sociale bindmiddel van een dorp, en kunnen het draagvlak voor commerciële functies vergroten door bij te dragen aan de lokale verbondenheid en betrokkenheid van inwoners.



Horeca-aanbod Erp stabiel in economisch lastige tijden



Ook maatschappelijk programma belangrijk voor leefbaarheid

Ruimtelijk-economische structuur



3.1 Ambities en uitgangspunten

Nu het toekomstig haalbare programma voor Erp inzichtelijk is gemaakt, is het tijd om te bekijken waar dit programma in het dorp het beste tot zijn recht komt voor ondernemer én inwoner. Oftewel: wat is de beoogde ruimtelijk-economische structuur van het publieksgerichte voorzieningenaanbod in Erp? Deze structuur is gebaseerd op een aantal ambities en uitgangspunten.

Ambities

Hoofdambitie voor Erp is het behouden van een zo compleet mogelijk voorzieningenaanbod voor de eigen inwoners. Dit sluit aan bij de eerder geformuleerde ambitie uit het gemeentelijke detailhandelsbeleid. Hiervoor is het belangrijk dat de randvoorwaarden voor ondernemers op orde zijn om te blijven ondernemen of zich nieuw te kunnen vestigen, en dat het voor inwoners zo aantrekkelijk mogelijk wordt gemaakt om de voorzieningen in het eigen dorp te bezoeken.

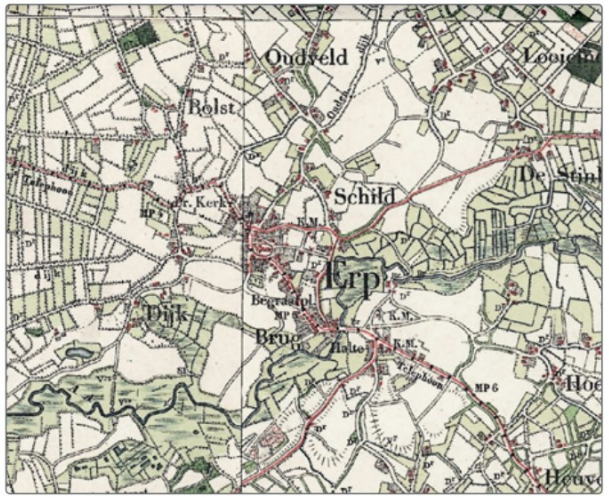
Subambitie is een centrum dat uitnodigt tot verblijven en lokale ontmoeting, en waar men in een compact gebied prettig en veilig meerdere voorzieningen kan combineren. Dit draagt bij aan de sociale cohesie én versterkt het lokale draagvlak voor voorzieningen.

Uitgangspunten

Uit hoofdstuk 1 en 2 komen de volgende uitgangspunten naar voren die van belang zijn om mee te nemen in de beoogde voorzieningenstructuur:

- In Erp (en de directe omgeving) vindt enige bevolkingsgroei plaats. Deze bevolkingsgroei is naar verwachting voldoende om het dagelijkse winkelaanbod en het aanbod aan (lokaal-functionerende) diensten en ambachten op peil te houden.
- Gelet op de trends en ontwikkelingen is behoud van het niet-dagelijkse winkelaanbod en de horeca niet vanzelfsprekend. Over de gehele linie zal het publieksgerichte voorzieningenaanbod in Erp naar verwachting dan ook beperkt afnemen.
- Vanuit de historische groei van de kern Erp als lintdorp is er een verspreid voorzieningenpatroon ontstaan. Ondernemingen bevinden zich zowel in het hart van het dorp (het Hertog Janplein) als langs onder andere Molentiend, Brugstraat, Kerkstraat, Cruijgenstraat en Schansoord.
- De mate waarin een historisch gegroeide structuur kan veranderen is beperkt. Voorzieningen bevinden zich op een bepaalde plek vanwege de daar aanwezige vestigingskenmerken, zoals bereikbaarheid, zichtbaarheid, betaalbaarheid, eigendomssituatie, de bevoorradingsmogelijkheden of familiegeschiedenis. Vanwege de sterke gebondenheid van veel lokale ondernemers aan hun huidige locatie is een eventueel beleidsmatig gewenste verplaatsing in veel gevallen niet realistisch.

Bovenstaande neemt niet weg dat het belangrijk is met het streefbeeld voor de lange termijn wél ambitie te tonen. Hiermee kunnen toekomstige ontwikkelingen vanuit de markt de juiste richting in worden gestuurd.



Erp in 1900: historische gegroeide lintstructuur

3.2 Beoogde centrumstructuur

In de beoogde voorzieningenstructuur is de balans gezocht tussen het theoretische wensbeeld (compact centrum) en de lokale realiteit of maakbaarheid (historisch gegroeide lintstructuur). Rekening houdend met die Erpse context wordt ingezet op een verschillend functieprofiel/planologisch regime per deelgebied van het centrum.

Kerngebied: 100% publieksgericht

Het kerngebied (zwarte plinten op de kaart) bestaat uit de oostelijke plint van het Hertog Janplein en de westzijde van de Cruijgenstraat, tot en met de supermarkt. In het kerngebied wordt ingezet op een gevulde plint met 100% publieksgerichte functies (winkels, horeca, ambachten, diensten, cultuur of ontspanning). Dit betekent dat hier op de begane grond dus geen plek is voor wonen, werken, zorg of maatschappelijke functies. Bij eventuele toekomstige leegstand worden ondernemers van elders in het dorp verleid hier naartoe te verplaatsen. Het kerngebied is hét voorzieningenhart van Erp waar het streven is dat bezoekers zo prettig mogelijk de aanwezige voorzieningen kunnen combineren. Een goede wisselwerking tussen de supermarkt als publiekstrekker en het Hertog Janplein is hierbij van groot belang.

Beoogde structuur centrum Erp



Tweede schil: sterke voorkeur commercieel

Ook aan de noord- en zuidwestzijde van het Hertog Janplein worden publieksgerichte functies in de plint in principe behouden (blauwe plinten op de kaart). Een clustering van zoveel mogelijk commercieel programma rondom het Hertog Janplein maakt dat het centrum aanvoelt als één samenhangend geheel. In aanvulling op het commerciële programma zijn in dit milieu ook maatschappelijke functies en zorgfuncties passend (zoals nu al gebeurt in het oude raadhuis). De gemeente denkt graag mee over een mogelijke invulling van deze panden. Transformatie naar wonen in de plint is hier echter niet gewenst. Dit om juist zoveel mogelijk de compacte centrumgedachte te versterken.

Langs het lint: enige flexibiliteit in functiebeeld

De historisch gegroeide linten met her en der een voorziening functioneren in de toekomst als de 'ademruimte' voor het centrum (groene pijlen of plinten op de kaart). De prioriteit ligt echter in het hart van het dorp. Dit betekent dat leegkomende commerciële ruimte in de plint van het lint bij voorkeur wordt getransformeerd naar niet-publieksgericht programma, zoals wonen, werken, zorg of maatschappelijke functies. De ontwikkeling van nieuwe publieksgerichte locaties, daar waar deze nu niet toegestaan zijn, wordt niet nagestreefd vanuit de compacte centrumgedachte. Om toch het volle potentieel voor Erp te behouden worden de reeds bestaande planologische mogelijkheden in deze groene plinten niet actief gewijzigd. Herinvulling met publieksgerichte functies blijft op deze locaties dus ook mogelijk.

Desalniettemin blijft het langs de linten in de toekomst mogelijk om functies te realiseren via de mogelijkheden binnen de kaders van 'bedrijf aan huis'. Denk hierbij aan een kapperszaak of pedicure.

Om de compactheid van het centrum te bewaken zijn de linten ruimtelijk begrensd (zie kaartbeeld). Het vestigen van een supermarkt langs deze lint is uitdrukkelijk niet gewenst, ook niet in het pand van de voormalige Jan Linders. De supermarkt in de zwarte plint (zie kaart) dient als trekker voor het kerngebied behouden te blijven, en het toevoegen van een tweede supermarkt zou de marktruimte voor supermarktmeters in Erp overschrijden en daarmee een gezond functioneren van het dagelijkse winkelaanbod in het dorp sterk onder druk zetten.

Buiten de structuur: geen nieuwe publieksfuncties

Buiten de hiervoor beschreven voorzieningenstructuur verleent de gemeente geen medewerking aan initiatieven waar nieuw publieksgericht programma wordt toegevoegd. Bestaande rechten blijven behouden, maar op de locaties buiten de structuur is op termijn een transformatie naar wonen het wensbeeld. Op deze plekken zal de afdeling gebiedsontwikkeling van de gemeente hier actief over meedenken.

Wat wordt bedoeld met 'publieksgericht'?

De term 'publieksgericht' kan verwarrend zijn. Verschillende functies bevinden zich immers op het snijvlak van publiek en privaat. In dit stuk worden met 'publieksgericht' de commerciële functies bedoeld die in de Locatus data worden opgenomen. Oftewel: winkels, horeca, cultuur, ontspanning, dienstverleners en ambachten. Maatschappelijke functies, werkfuncties en zorgfuncties vallen volgens deze definitie daarmee bijvoorbeeld niet onder 'publieksgericht'.

3.3 Randvoorwaarde en kansen

Voor een goed functionerend centrum van Erp is het van belang dat de randvoorwaarden binnen de beoogde structuur goed op orde zijn en dat kansen tijdig worden gepakt.

Randvoorwaarde: faciliteren lokale bezoeker

De lokale inwoner is met afstand de belangrijkste doelgroep voor de ondernemers in Erp. Voor een zo compleet mogelijk voorzieningenaanbod is het dan ook zaak deze doelgroep optimaal te faciliteren. Allereerst betekent dit dat zij op een prettige en veilige manier bij de voorzieningen moeten kunnen komen, ook te voet en met de fiets. Dit vraagt om een verschuiving van de prioritering in de ruimtelijke inrichting. Zeker aan en rondom het Hertog Janplein en de westzijde van de Cruijgenstraat zouden fietsers en voetgangers prioriteit moeten krijgen boven het gemotoriseerd verkeer. Door inwoners uit te nodigen met de fiets of te voet naar het centrum te komen, wordt tegelijkertijd de parkeerdruk voor automobilisten in het centrum verlaagd.

Ten tweede kan de lokale bezoeker worden gefaciliteerd door ruimte te bieden aan ontmoeting in het centrum. Het toevoegen van kwalitatieve zitgelegenheden, beschutting en vergroening zijn hierbij de basis.

Zeker in tijden van een toenemende vergrijzing is het aanbieden van prettige zitgelegenheden en het verbeteren van de verkeersveiligheid (en toegankelijkheid) van het centrum een randvoorwaarde om de lokale bezoeker te blijven bedienen.

Kans: herinrichten Cruijgenstraat

In het faciliteren van de bezoeker verdient met name de Cruijgenstraat bijzondere aandacht. Het westelijk deel van deze straat vormt binnen het kerngebied de belangrijkste verbinding van de beoogde structuur; de koppeling tussen supermarkt en Hertog Janplein. In het verkeersveilig en aantrekkelijk maken van het centrum is deze straat dan ook een logisch beginpunt. De dorpsraad vindt de Cruijgenstraat onvoldoende veilig en is bezig met een plan voor verbetering. Dit plan zal gedeeld worden met de gemeente.

Kans: vergroenen Hertog Janplein

Het Hertog Janplein vormt het hart van Erp en is dan ook een logische (potentiële) ontmoetingsplek voor dorpsgenoten. Momenteel is het plein echter erg stenig en wordt het nagenoeg volledig benut als parkeerruimte. Op korte termijn is het kansrijk om te bekijken hoe het plein met enkele (al dan niet verplaatsbare) plant-



Randvoorwaarde: faciliteren lokale bezoeker



Kans: vergroenen Hertog Janplein

vakken vergroend kan worden, bijvoorbeeld om de terrassen aan de oostzijde fraaier in te pakken. Voor de langere termijn is een grootschaliger herinrichting wenselijk, waarbij de parkeerruimte efficiënter en het plein klimaatadaptiever en bezoekersvriendelijker ingericht kunnen worden.

Te onderzoeken: extra unit oostzijde Hertog Janplein

Het streven is de oostzijde van het Hertog Janplein gevuld te houden met publieksgerichte functies. Bij het compacter maken van het centrum is het mogelijk kansrijk hier een winkelunit toe te voegen, aan de zuidzijde van deze plint. Dit kan een interessante plek zijn voor bijvoorbeeld de bakker, de bloemist of de fietsenzaak, die nu 'verderop' aan de linten gevestigd zijn, of juist voor een nieuwe drogist. Het behoeft echter verder onderzoek om te bepalen of dit stedenbouwkundig op een kwalitatieve manier mogelijk is.

Uitvoering: borging in Omgevingsplan

Voorliggende kaderstellende nota schetst het ruimtelijk-economische wensbeeld voor (het centrum van) Erp. Dit stuk biedt de gemeente daarmee de motivering om af te kunnen wijken van het vigerende Omgevingsplan als een initiatief vanuit de markt past binnen deze visie.

Andersom is het met voorliggende kaderstellende nota niet mogelijk om ontwikkelingen tegen te houden die vanuit de visie ongewenst zijn, maar volgens het vigerende Omgevingsplan nog wel mogelijk. Daarom is het zaak het Omgevingsplan bij de eerstvolgende actualisatie in lijn te brengen met de planologische regimes die in dit stuk worden voorgesteld.

Uitvoering: afstemming binnen de gemeente

De in deze paragraaf beschreven randvoorwaarde en kansen bevatten potentiële acties voor verschillende gemeentelijke afdelingen, zoals verkeer, gebiedsontwikkeling en openbare ruimte. Indien deze acties vanuit integraal kader gewenst zijn, kan de uitvoering gezamenlijk worden opgepakt. De voorliggende nota vormt een economische onderbouwing en aanbeveling, waarom het belangrijk is om ook met de 'zachte kant' van het centrum voortvarend aan de slag te gaan.



Kans: herinrichten Cruijgenstraat



Onderzoeken: extra winkelunit oostzijde Hertog Janplein



Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl