gemeente Gemert-Bakel

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering:
17 februari 2022
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 94150-2021

Onderwerp: Visie Detailhandel Gemert-Bakel

Aan de raad

Inleiding
In 2019 heeft u een Visie Detailhandel vastgesteld. Supermarktontwikkelingen, nieuwe trends en ontwikkelingen (o.a. COVID-19 en online winkelen) en de overweging om het centrum van Gemert autoluw te maken waren de aanleiding voor een geactualiseerde Visie Detailhandel.

Beslispunten

De gemeenteraad besluit om:
1. De Visie Detailhandel vast te stellen.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Bestuur en Financiën d.d. 25 januari 2022

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

BenW Informatiebijeenkomst d.d. 21 oktober 2021.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma
De Visie Detailhandel zoals vastgesteld door u op 28 mei 2019 komt daarmee te vervallen. De Visie Detailhandel betreft, voor Gemert-centrum, een nadere (deel)uitwerking van de centrumvisie Gemert zoals vastgesteld door u op 18 maart 2021.

Beoogd effect
Deze 'Visie Detailhandel' (bijlage 1) vormt een toetsingskader voor toekomstige detailhandelsinitiatieven en dient als onderbouwing voor het (ontwerp)bestemmingsplan, zodat er een toekomstbestendig detailhandel klimaat blijft bestaan.

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

Argumenten

1.1. Deze visie, vast te stellen door de gemeenteraad op 17 februari 2022, dient als onderbouwing voor het (ontwerp)bestemmingsplan.

Deze visie geeft aan welke maatregelen het college ter beschikking staan om deze visie te realiseren.

1.2. Deze visie vormt een indirect toetsingskader voor toekomstige detailhandelsinitiatieven en geeft aan welke detailhandelsstructuur gewenst en haalbaar is en wat de ontwikkelings-(on)mogelijkheden zijn voor detailhandel in de gemeente Gemert-Bakel.

Het toetsingskader is indirect omdat het nog moet worden verwerkt in het bestemmingsplan. Voor vaststelling van het bestemmingsplan geldt dat plannen die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan, worden getoetst aan de visie. De nadruk ligt op de boodschappenstructuur en daarbinnen specifiek de rol en positie van de supermarkten. Ook is bekeken hoe deze beoogde structuur bereikt kan worden. Dit is gedaan aan de hand van de volgende aspecten: samenstelling van het detailhandelsaanbod, de spreiding, kwalitatieve aspecten, de leegstand, relevante omgevingsaspecten en de ontwikkeling in de afgelopen jaren en een doorkijk naar de toekomst. Het dient tevens voor de toetsing van schetsplannen, principeverzoeken, aanvragen om vergunning en verzoek om planologische medewerking.

1.3. De visie geeft houvast voor (investeringen van) de betrokken partijen.

Door als gemeente een meerjarige visie vast te stellen weten inwoners/ondernemers wat er mogelijk is en wat een niet gewenste ontwikkeling is.

1.4. Om te komen tot een breed gedragen visie is het van belang om ondernemers en vastgoedeigenaren te betrekken bij het proces van totstandkoming.

Voor de lokale overheid staat een goede consumentenverzorging voorop, maar dat moet wel ingevuld worden door ondernemers en andere betrokken partijen, zoals vastgoedeigenaren. Met ondernemersverenigingen en vastgoedeigenaren zijn gesprekken gevoerd ter verrijking van deze detailhandelsvisie.

1.5. Publicatie van de visie is nodig om voorzienbaarheid te creëren in het kader van planschade.

Als de Raad een positief besluit neemt wordt de visie, waarin concrete kaders zijn aangegeven, gepubliceerd voor voorzienbaarheid. Hiermee wordt de kans op succesvolle verzoeken om planschade verkleind. De Crisis- en herstelwet hanteert een termijn van 3 jaar waarbij passieve risico aanvaarding wordt aangenomen. De (ontwerp) Omgevingswet heeft aansluiting gezocht bij deze termijn. Onder het huidige recht kan je van deze termijn gemotiveerd afwijken. De ondergrens in de jurisprudentie is 8,5 maand voor eenvoudige vergunningsprojecten en voor wat ingewikkelde projecten wordt nu 1,5 jaar. Wil je totaal geen risico lopen dan wordt een termijn van 3 jaar geadviseerd. De publicatie wordt gedaan in het gemeenteblad.

Kanttekeningen

1.1. Het koopstromenonderzoek is nog niet gereed.

De Provincie Noord-Brabant heeft opdracht gegeven tot actualisatie van het koopstromenonderzoek. De resultaten hiervan zijn in het eerste kwartaal van 2022 gereed. Deze koopstromen worden later bezien in het licht van deze visie.

Vervallen “oude” regelgeving

Visie Detailhandel Gemert-Bakel 2019.

Financiën

Het besluit heeft geen financiële consequenties. De kans doet zich voor om als vervolgstap een structuurvisie/omgevingsplan vast te stellen, zodat afdracht op basis van de

grondexploitatiewet kan plaatsvinden.

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

Uitvoering
1. Besluitvorming in Raad (17 februari 2022).
2. Publicatie van de nieuwe detailhandelsvisie (2 weken) voor voorzienbaarheid.
3. Verankeren van de visie in een bestemmingsplan.

Bijlagen
1. Visie Detailhandel Gemert-Bakel.

Ter inzage gelegde stukken
Geen.

Gemert, 21 december 2021

het college van burgemeester en wethouders,

Secretaris,	de burgemeester,
	
G. Wouters	ing. M.S. van Veen