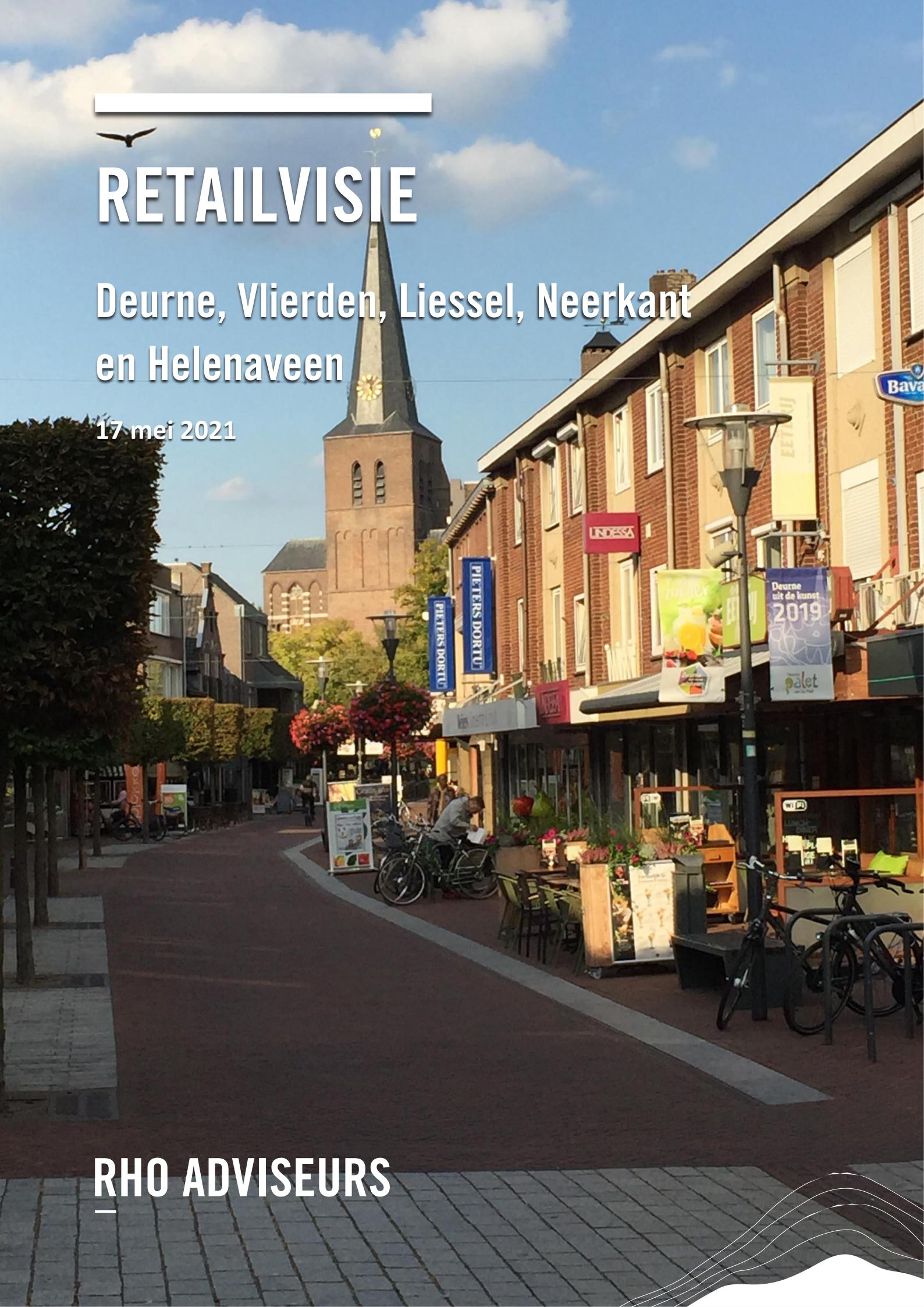


# RETAILVISIE

Deurne, Vlierden, Liessel, Neerkant  
en Helenaveen

17 mei 2021

RHO ADVISEURS



# RHO ADVISEURS

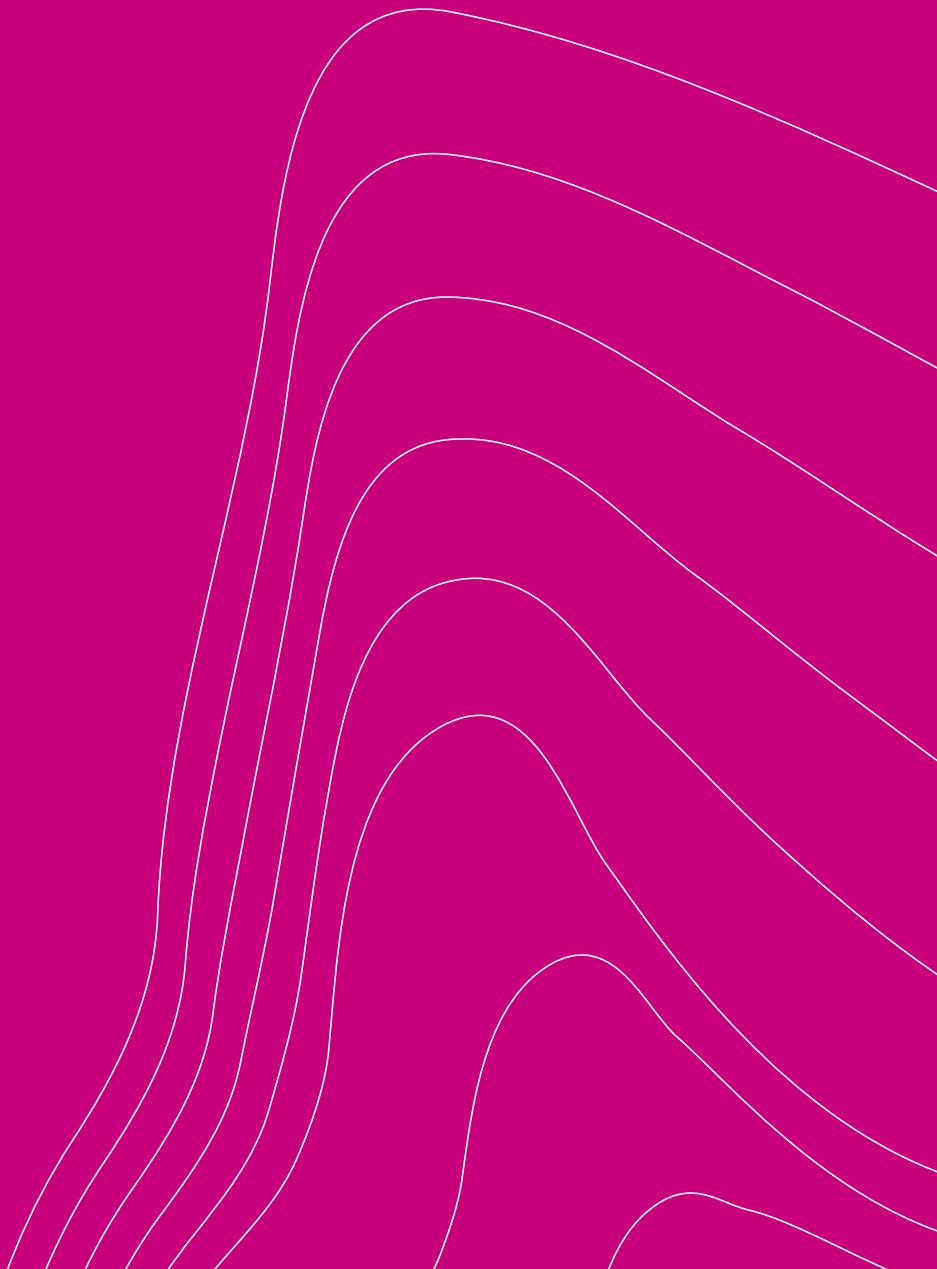
---

**DATUM** 17 mei 2021  
**KENMERK** 44001835\_20200185JB

**PROJECT** Retailvisie gemeente Deurne  
**PROJECTLEIDER** drs. J.H.M. Seerden

**OPDRACHTGEVER** gemeente Deurne  
**PROJECTNUMMER** 20200185

**AUTEUR** Julia Breukelman en Remko Bak  
**STATUS** Definitief



## SAMENVATTING

De retail (horeca en detailhandel) is een dynamische branche die voortdurend in beweging is en sterk meebeekt met de economische conjunctuur, maar ook met nieuwe innovatieve concepten. Daarnaast heeft de recente Coronacrisis momenteel een sterke invloed op het functioneren van de retail. Om in te spelen op actuele ontwikkelingen en om te komen tot een duurzame retailstructuur, is het noodzakelijk om een toekomstgericht retailbeleid op te stellen voor de gehele gemeente Deurne.

## VOORGAAND BELEID

Aan deze Retailvisie gaan verschillende beleidsstukken vooraf. Met de detailhandelsvisie 2010 streeft de gemeente naar een optimale consumentenverzorging voor de inwoners van de gemeente, een sterk ondernemersklimaat voor ondernemers en het versterken van de verzorgingsfunctie. Deze doelstellingen zijn nog steeds actueel en nemen we ook mee in deze Retailvisie. Met de Integrale Centrumvisie Deurne hebben we specifiek beleid opgesteld voor het centrum van Deurne. We zetten in op versterking van het kernwinkelgebied door het gebied met centrumfuncties compacter te maken en detailhandelfuncties zoveel mogelijk te concentreren. Hierin hebben we ook het transformatiebeleid geïntroduceerd, die we in deze Retailvisie verder uitwerken voor de gehele gemeente.

## OPGAVEN

De retail heeft de afgelopen 10 jaar structurele veranderingen doorgemaakt. Enerzijds neemt de behoefte aan fysieke winkelmeters in traditionele centrumbranches af en anderzijds is in andere branches, zoals supermarkten en GDV/PDV sprake van een sterke schaalvergrotting. Dat maakt een goede positionering van winkelgebieden ten opzichte van elkaar en dus een ruimtelijk concentratiebeleid nog belangrijker. Dit geldt zowel voor de kern Deurne als de kerkdorpen.

We zetten in op het verbeteren van de leefbaarheid en economische vitaliteit van de dorpen. Dit doen we door het duidelijk profileren van winkelgebieden, verminderen van leegstand en inzetten op ruimtelijke concentratie van detailhandel en horeca. Met de Retailvisie wordt ingezet op het transformatiebeleid, dat moet leiden tot het transformeren van locaties waar detailhandel en horeca mogelijk is, die niet in gebruik zijn, en geen onderdeel uitmaken van perspectiefrijke winkelgebieden.

## VISIE

Deze Retailvisie bouwt voort op de huidige detailhandelsvisie door in te zetten op behoud en vooral kwalitatieve versterking van de bestaande detailhandels- en horecastructuur. Belangrijk onderdeel hiervan is dat we inzetten op concentratie van het detailhandels- en horeca-aanbod in perspectiefrijke winkelgebieden. Het perspectiefrijk gebied is een gebied dat optimale mogelijkheden voor winkels en horeca biedt. Hier wordt ingezet op de commerciële functies. Er wordt gestimuleerd dat winkels en horeca zich naar deze gebieden verplaatsen. Naast het perspectiefrijke gebied in het centrum van Deurne geldt daarnaast ook een beheersgebied. Hier wordt de bestaande winkelcapaciteit gehandhaafd, maar is verbreding naar andere gebruiksmogelijkheden ook mogelijk. De gebieden buiten het perspectiefrijk en beheersgebied zijn aangewezen als transformatiegebied. Hier wordt transformatie naar andere gebruiksfuncties gestimuleerd. Bestaande detailhandel en horeca blijft daar vanzelfsprekend mogelijk, maar wanneer het pand 3 jaar leeg staat of niet als zodanig gebruikt wordt, worden deze mogelijkheden weggehaald.

We streven er daarnaast naar om perifere detailhandel te concentreren. Daarvoor hebben we een zoekgebied aangewezen waar een PDV-locatie een plaats zou kunnen vinden.

Voor horeca maken we onderscheid tussen de mogelijkheden voor daghoreca, avondhoreca en nachthoreca. In het centrum van Deurne is in het gehele perspectiefrijke gebied daghoreca en avondhoreca toegestaan. Nachthoreca wordt alleen toegestaan op de Markt. In de buurtcentra in Deurne is dag- en avondhoreca toegestaan. Nieuwe nachthoreca is hier in principe niet gewenst. Voor de kerkdorpen Liessel, Vlierden, Neerkant en Helenaveen geldt dat zowel daghoreca, avond-

horeca, en nachthoreca mogelijk zijn. Een dorpskroeg kan hier bijvoorbeeld goed zijn voor de sociale cohesie. In het buitengebied is solitaire dag- en avondhoreca enkel toegestaan buiten het Primag (primair agrarisch gebied), en wanneer deze aansluit op de recreatieve en economische functie van het gebied.

## **UITVOERING**

Om uitvoering te geven aan de Retailvisie hebben we een uitvoeringsprogramma opgesteld. Daarin is conform de Integrale Centrumvisie Deurne het transformatiebeleid weergegeven, en gaan we verder met het uitwerken van een PDV-locatie.

# INHOUD

<b>Samenvatting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk</b>	<b>7</b>
1.1. Aanleiding	7
1.2. Doelstellingen en vraagstelling	7
1.3. Proces en participatie	8
1.4. Leeswijzer	8
<b>2. Doelstellingen en regionale context</b>	<b>9</b>
2.1. De gemeentelijke beleidsbasis	9
2.2. Regionale afspraken voor detailhandel	10
2.3. Beleid horeca	11
2.4. Context	11
<b>3. Opbouw en opgaven huidige retailstructuur gemeente Deurne</b>	<b>12</b>
3.1. Retailstructuur gemeente Deurne	12
3.2. Kern Deurne	12
3.2.1. Centrum Deurne	13
3.2.2. Zeilbergsestraat	14
3.2.3. Schelde	15
3.2.4. Sint Jozefstraat	15
3.2.5. Vlierdenseweg	16
3.2.6. Stationsstraat	17
3.2.7. Jan Linders Helmondseweg	17
3.2.8. PDV-gebieden	18
3.3. De kerkdorpen Liessel, Vlierden, Neerkant en Helenaveen	18
3.3.1. Liessel	18
3.3.2. Vlierden	19
3.3.3. Neerkant	19
3.3.4. Helenaveen	20
3.4. Ontwikkelingen de afgelopen 10 jaar	21
3.5. De opgaven	21
<b>4. Visie op de retailstructuur</b>	<b>23</b>
4.1. Visie op de totale retailstructuur	23
4.2. Visie per thema	23
4.2.1. Detailhandel algemeen	23
4.2.2. Supermarkten	24
4.2.3. Perifere detailhandel	24
4.2.4. Webshops/pick-up-points	26
4.2.5. Traffic-locaties	26
4.2.6. Standplaatsenbeleid/ambulante handel	26
4.2.7. Detailhandel in het buitengebied	26
4.2.8. Horeca algemeen	27

4.2.9.	Profilering horeca	27
4.2.10.	Horeca in het buitengebied	28
4.2.11.	Blurring	28
4.3.	Visie per winkelgebied	29
4.3.1.	Centrum Deurne	29
4.3.2.	Ondersteunende buurtwinkelcentra	30
4.3.3.	Perifere detailhandelslocaties	36
4.3.4.	Kerkdorpen Liessel, Vlierden, Neerkant en Helenaveen	37
<b>5.</b>	<b>Uitvoeringsprogramma</b>	<b>40</b>
5.1.	Uitvoeringsstrategie en samenwerking	40
5.2.	Ruimtelijk instrumentarium	40
5.3.	Afwegingskader nieuwe initiatieven	41

# HOOFDSTUK

## 1.1. Aanleiding

In de Toekomstvisie Deurne 2030 is de hoofdambitie beschreven om te werken aan een hoogwaardig woon-, leef- en verblijfsklimaat door te zorgen voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving met een goed voorzieningenniveau in de gemeente Deurne.

Binnen het voorzieningenaanbod is de retail (detailhandel én horeca)<sup>1</sup> een dynamische branche die voortdurend in beweging is en sterk meebeweegt met de economische conjunctuur, maar ook met nieuwe innovatieve concepten. Daarnaast heeft de recente Coronacrisis momenteel een sterke invloed op het functioneren van de retail. Een duidelijke visie op de retail is daarmee nog belangrijker dan voorheen.

Met de vaststelling van de Integrale centrumvisie (december, 2019) zijn belangrijke keuzes gemaakt ten aanzien van de ruimtelijk-economische structuur van het centrumgebied van de kern Deurne. Hierbij is het transformatiebeleid geïntroduceerd. Hiermee wordt ingespeeld op de teruglopende behoefte aan winkels in vooral niet dagelijkse goederen. Met het transformatiebeleid wordt het (centrum-) gebied, waar winkels zich kunnen vestigen verkleind en wordt langdurige leegstand voorkomen.

Om in te spelen op actuele ontwikkelingen en om te komen tot een duurzame retailstructuur voor de gehele gemeente Deurne, inclusief de dorpen Helenaveen, Liessel, Neerkant en Vlieren, is het noodzakelijk om een toekomstgericht retailbeleid op te stellen voor de gehele gemeente Deurne. De Detailhandelsvisie uit 2010 is onvoldoende actueel en speelt nog niet in op het kleiner worden van met name het winkelaanbod (bijlage 1).

## 1.2. Doelstellingen en vraagstelling

De noodzaak voor een toekomstgerichte visie op de retailstructuur is de laatste jaren alleen maar toegenomen. Het winkelgedrag is veranderd, de verkoop via internet wint aan belang waardoor er minder behoefte is aan fysieke verkooppunten en de leegstand neemt toe (zie trends en ontwikkelingen bijlage 1). De Coronacrisis versterkt deze ontwikkelingen.

In de Toekomstvisie Deurne 2030 staan de hoofddoelen voor de toekomst van alle kernen van de gemeente Deurne beschreven die ook doorwerken in deze Retailvisie:

*'Prettig wonen en leven, met bijpassende voorzieningen. Prettig wonen en leven betekent dat de inwoner van Deurne moet kunnen voorzien in de behoeften die daarbij horen, zoals winkelen, zorg, onderwijs, cultuur, sport, ontmoeten, natuurbeleving en recreëren. Het Deurnese voorzieningenniveau is hoogwaardig, het is de kunst om ook voor de toekomst te voorzien in de behoeften van de inwoners.'*

Deze hoofddoelen worden in deze Retailvisie vertaald naar de volgende doelen op de aspecten 'leefbaarheid en economische vitaliteit:

- Dagelijkse voorzieningen zo dicht mogelijk bij de burgers/bewoners.
- Een optimaal voorzieningenniveau voor alle inwoners van de gemeente door ruimtelijke concentratie van de voorzieningen die gericht zijn op de gehele gemeente.
- Het tegengaan van leegstand.
- Het uitwerken van het transformatiebeleid voor vrijkomende winkel- en horecapanden op niet-perspectiefrijke locaties, zoals dat is geformuleerd in de Integrale centrumvisie voor de gehele gemeente.

---

<sup>1</sup> Retail is de verzamelnaam voor bedrijven die goederen en diensten direct aan consumenten verkopen (inclusief diensten).

Deze doelstellingen vormen het uitgangspunt voor de hoofdvraag van deze (geactualiseerde) Retailvisie:

*'Welke keuzes zijn benodigd om te komen tot een toekomstbestendige retailstructuur voor de gemeente Deurne?'*

### **1.3. Proces en participatie**

De gemeente Deurne kan de geformuleerde doelstellingen niet alleen realiseren. Samenwerking met ondernemers is hier voor essentieel. De Retailvisie is daarom mede tot stand gekomen in samenspraak met de ondernemers uit de gemeente, vanuit zowel de detailhandel als de horeca in een tweetal bijeenkomsten:

- Op 25 juni 2020 hebben drie (digitale) participatiebijeenkomsten plaatsgevonden over de opgaven en uitgangspunten van de visie.
- Op 16 september 2020 als vervolg daarop een tweede participatiebijeenkomst plaatsgevonden waarin de geformuleerde concept-visie is besproken.

Het verslag van de participatiebijeenkomsten is opgenomen in bijlage 2.

### **1.4. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt het huidige beleid in beeld gebracht. In hoofdstuk 3 wordt een analyse gemaakt van de huidige retailstructuur en ontwikkelingen daarbinnen. Uit deze analyse volgen de opgaven die spelen voor de retail in de gemeente Deurne. In hoofdstuk 4 wordt de gewenste toekomstbestendige retailstructuur uitgewerkt voor alle onderdelen van deze structuur (thema's en gebieden/kernen), waarin wordt ingespeeld op de geformuleerde opgaven.

Tot slot is in hoofdstuk 5 het uitvoeringsprogramma uitgewerkt, met onder andere een afwegingskader voor nieuwe initiatieven.

## **2. DOELSTELLINGEN EN REGIONALE CONTEXT**

Een visie op de retail in de gemeente Deurne staat niet op zichzelf, maar staat ook in de beleidscontext die op Deurne van toepassing is. In het navolgende wordt dit uiteen gezet.

### **2.1. De gemeentelijke beleidsbasis**

De beleidsmatige basis voor de Retailvisie ligt in een aantal beleidsdocumenten, waarvan een overzicht is opgenomen in bijlage 3.

#### **TOEKOMSTVISIE 2030**

Een van de hoofdambities uit de Toekomstvisie 2030 is het werken aan een hoogwaardig woon-, leef- en verblijfsklimaat door te zorgen voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving met een goed, passend voorzieningenniveau. Het Deurnese voorzieningenniveau is hoog(waardig), het is de kunst om ook voor de toekomst te voorzien in de behoeften van de inwoners. Dit wordt onderschreven in de gemeentelijke structuurvisie, waarbij wordt gestreefd naar het verbinden van voorzieningen, het aansluiten op behoeften van kerken en wijken en het omzetten van leegstaand vastgoed middels een andere bestemming.

#### **INTEGRALE CENTRUMVISIE ‘SAMEN KEUZES MAKEN’ (2019)**

In de Integrale centrumvisie ‘Samen keuzes maken’ (2019) zijn de volgende ambities geformuleerd:

- *Compact*. Er wordt ingezet op een compact kernwinkelgebied.
- *Gastvrij en bereikbaar*. Het centrum is goed bereikbaar per auto, fiets en te voet, ook voor mindervaliden.
- *Gevarieerd en aantrekkelijk*. Het aanbod horeca, detailhandel en andere bedrijvigheid is gevarieerd en aantrekkelijk voor de consument.
- *Een palet aan functies*. Naast de ‘retail’ is er ruimte voor een brede mix aan functies, evenementen en faciliteiten. Het centrum van Deurne benadrukt de onderscheidende positie in de Peelregio.
- *Innovatief*. Het centrum is een broedplaats voor nieuwe ondernemers en nieuwe concepten.
- *Economisch vitaal*. Het centrum heeft een gezond ondernemersklimaat.
- *Samenwerken*. Samenwerking is essentieel om het centrum aantrekkelijk te maken en te houden.

Dit heeft geleid tot een transformatiebeleid waarmee wordt ingezet op het omzetten van leegstaand vastgoed.

#### **DETAILHANDELSVISIE 2010**

Het detailhandelsbeleid voor de gemeente is vastgelegd in de Detailhandelsvisie 2010, die met deze Retailvisie wordt geactualiseerd. De doelen uit deze visie zijn nog steeds actueel. Het betreft:

- Een optimale consumentenverzorging voor de inwoners van de kern Deurne, de kerkdorpen en het landelijk gebied.
- Een sterk ondernemingsklimaat voor ondernemers, waarbij een rendabele exploitatie mogelijk is met perspectief voor de langere termijn.
- Het versterken van de lokale verzorgingsfunctie en de bovenlokale betekenis van het voorzieningenapparaat.

Dit geldt ook voor de subdoelen:

- Het bieden van een kwalitatief en kwantitatief zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket van winkels en andere publieksfuncties voor de inwoners van de gemeente.
- Het realiseren van een functioneel en ruimtelijk samenhangend en attractief hoofdwinkelcentrum in de kern Deurne.
- Streven naar een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit ook op langere termijn levensvatbare, elkaar aanvullende winkelgebieden.
- Door middel van het ruimtelijk beleid de ondernemer te faciliteren binnen het vastgestelde beleid.

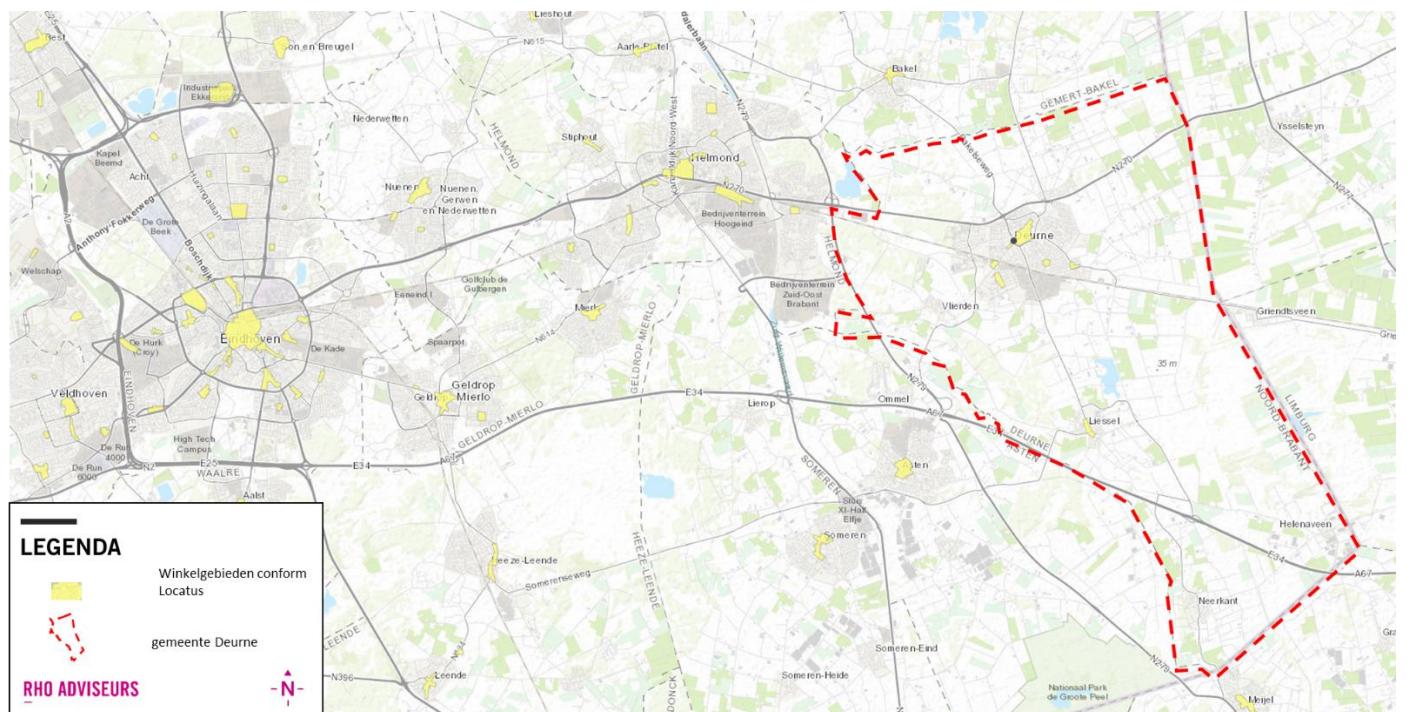
Deze doelstellingen worden daarom ook gehanteerd in deze Retailvisie. In hoofdstuk 3.5 is een aantal aanvullende opgaven geformuleerd gelet op de actuele ontwikkelingen en opgaven in de retail en Deurne.

## 2.2. Regionale afspraken voor detailhandel

De gemeente Deurne is onderdeel van de metropoolregio Eindhoven en daarbinnen de subregio De Peel. Binnen de Metropoolregio Eindhoven is de retailstructuur opgebouwd uit verschillende lagen en is sprake van een sterke hiërarchie:

- Bovenregionale verzorgingsfunctie: centrum van Eindhoven en woonboulevard Ekkersrijt.
- Regionaal verzorgend centrum voor sub regio De Peel: Helmond.
- ‘Bovenlokaal’ verzorgend centrum binnen de sub regio De Peel: centrum van Deurne.

Met bovenlokaal wordt bedoeld dat de kern Deurne vooral een verzorgingsfunctie heeft voor de omliggende kernen binnen de eigen gemeente.



Figuur 2.1 Ligging gemeente Deurne binnen de regio (ondergrond: Locatus, 2020)

In het beleidskader voor deze regio/subregio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Detailhandel wordt geconcentreerd in bestaande winkelgebieden.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij het verzorgingsgebied en vinden in principe alleen plaats in concentratiegebieden.
- Supermarkten worden gerealiseerd in of aan de rand van de bestaande winkelgebieden.
- Solitaire supermarkten zijn niet toegestaan.
- Perifere detailhandel met bovenlokale impact wordt geclusterd op bestaande locaties voor perifere detailhandel.
- Er komt geen Retail Park of mega mall in de regio.
- Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid zijn toegestaan op bedrijventerreinen (is geen winkelfunctie, maar een logistieke bedrijfsfunctie).
- Pick-up-points worden geconcentreerd op bestaande detailhandelslocaties.
- Ontwikkelingen met een bovenlokale impact worden subregionaal afgestemd.
- De ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast bij nieuwe ontwikkelingen.

## **2.3. Beleid horeca**

Voor horeca zijn geen regionale afspraken gemaakt. Op lokaal niveau zijn ambities en doelstellingen geformuleerd voor een toekomstbestendige retailstructuur (detailhandel en horeca), waaronder in de Toekomstvisie 2030, Gemeentelijke Structuurvisie Deurne 2030 en de Integrale centrumvisie Deurne. Het huidige horecabeleid is geënt op openbare orde en veiligheid. Vanuit dit uitgangspunt is het beleid voor horeca ruimtelijk rechtstreeks vertaald in bestemmingsplannen. Hierbij is in het centrum van Deurne bijvoorbeeld gekozen voor een concentratie aan avond- en nachthoreca aan de Markt in Deurne en zijn daarbuiten avond- en nachthorecavestigingen locatiespecifiek bestemd. In de verschillende buurtcentra van Deurne zijn de bestaande horecavestigingen ook locatiespecifiek bestemd met aanduidingen. Hetzelfde geldt voor horeca in de kerkdorpen Vlierden, Liessel, Neerkant en Helenaveen. In bijlage 4 is een overzicht opgenomen van de verschillende soorten horecaregelingen in de gemeente Deurne.

Vanuit ruimtelijk functioneel oogpunt is het echter gewenst om een samenhangende visie op de totale retailstructuur (dus detailhandel én horeca) te hebben die niet alleen vanuit openbare orde en veiligheid wordt aangestuurd, maar ook vanuit een gewenste structuur van deze commerciële consument verzorgende functies.

## **2.4. Context**

De context waarbinnen de in het beleid geformuleerde doelstellingen moeten worden gerealiseerd is in de afgelopen 10 jaar duidelijk veranderd. De retail is de afgelopen jaren onderhevig aan grote structurele veranderingen: demografische ontwikkelingen, de toenemende mobiliteit van de consument, branchevervaging, blurring, maar vooral het (sterk) toenemende aandeel van internetaankopen.

De huidige Coronacrisis blijkt deze trend enorm te versnellen en leidt tot fors afnemende bestedingen in een deel van de fysieke winkels. Het betreft met name de traditionele centrumbranches (mode en luxeartikelen en vrije tijd). Daardoor neemt de behoefte aan fysieke winkelmeters in deze groepen, zeker in de traditionele wat kleinere centrumgebieden sterk af. De consument kiest voor dit soort aankopen in steeds sterker mate tussen online (efficiënt) of een dagje uit in grote centrumgebieden zoals Eindhoven, Den Bosch, Utrecht of een Outlet zoals Roermond.

In andere branches zoals de supermarkten en de GDV/PDV (grootschalige detailhandel en perifere detailhandel, o.a. doe-het-zelf, wonen, tuinartikelen) is sprake van een sterke schaalvergroting in de fysieke winkels (en daarmee samenhangende verzorgingsgebieden). Deze schaalvergroting vindt nadrukkelijk ook plaats in kernen en gemeenten van de grootte van Deurne. Dat maakt een goede positionering van winkelgebieden ten opzichte van elkaar en dus een ruimtelijk concentratiebeleid nog belangrijker.

## **3. OPBOUW EN OPGAVEN HUIDIGE RETAILSTRUCTUUR GEMEENTE DEURNE**

### **3.1. Retailstructuur gemeente Deurne**

De retailstructuur van de gemeente Deurne heeft een hiërarchische opbouw:

- De kern Deurne is de hoofdkern van de gemeente met het grootste detailhandel- en horeca-aanbod en een bovenlokale verzorgingsfunctie, dat wil zeggen, niet alleen voor de kern Deurne, maar voor de gehele gemeente Deurne, en voor een deel de aangrenzende kernen buiten de gemeente zoals Bakel en Milheeze.
- Deurne kent daarnaast een aantal kerkdorpen: Liessel, Vlierden, Neerkant en Helenaveen. Deze kernen hebben een beperkt detailhandel- en horeca-aanbod met voornamelijk een verzorgingsfunctie voor de eigen inwoners.

In het navolgende wordt een analyse gemaakt van de verschillende winkel-/retailgebieden binnen de gemeente Deurne en worden vervolgens de opgaven geformuleerd die van belang zijn voor deze Retailvisie.

### **3.2. Kern Deurne**

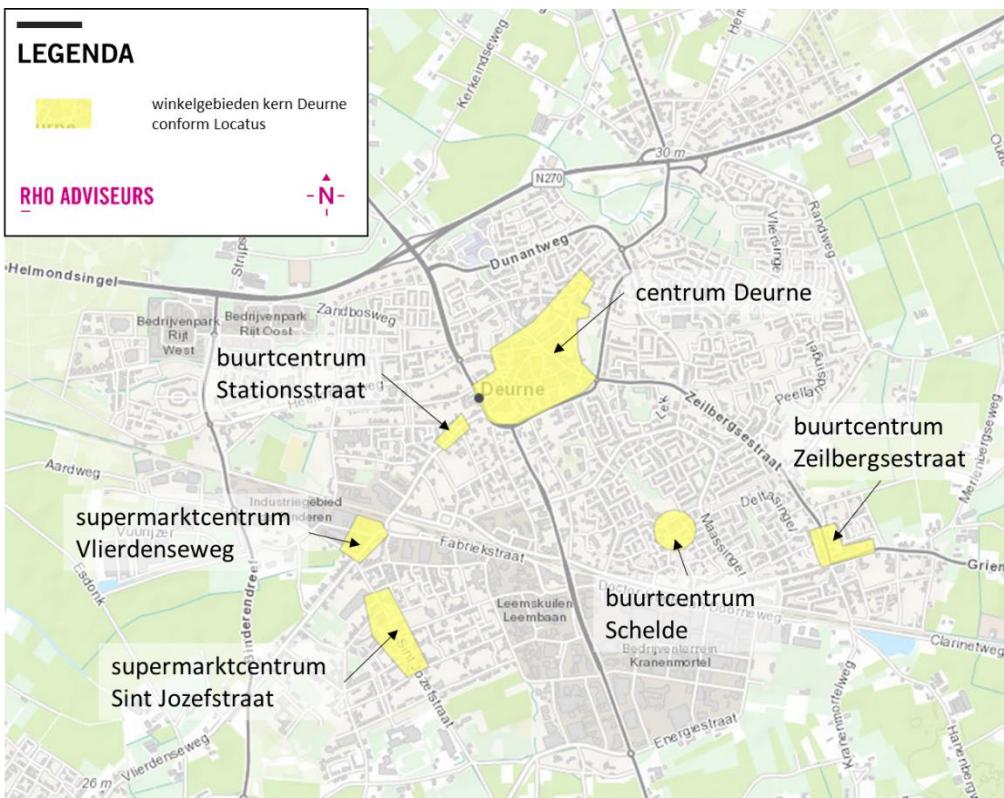
In de kern Deurne zijn 6 reguliere winkelgebieden te onderscheiden (figuur 3.1).

- Het centrumgebied is het hoofdwinkelgebied van de kern/gemeente.
- Aanvullend is er nog een aantal buurtcentra<sup>2</sup>. Het winkelgebied Zeilbergsestraat wordt gezien als buurtcentrum in de kern Deurne. Het buurtcentrum Stationsstraat (conform de winkelgebiedsindeling van Locatus) heeft als enige geen supermarkt, het is van oudsher een aanloopstraat richting het centrum/de Markt.
- Daarnaast is er een aantal supermarktcentra<sup>3</sup>. Hiervan is de kern een supermarkt. Deze centra hebben allemaal vooral een functie voor de dagelijkse boodschappen en voor ontmoeting in de buurt.
- Naast deze winkelgebieden kent Deurne nog een aantal verspreide vestigingslocaties voor detailhandel en horeca, waaronder de Jan Linders aan de Helmondseweg, enkele perifere detailhandelsvestigingen aan de Stationsstraat en op de bedrijfenterreinen.

Van oudsher had Deurne een regionale verzorgingsfunctie. Deurne heeft daardoor een bovengemiddelde omvang van het winkelaanbod, zowel in meters als in aantal verkooppunten. Echter, door de toenemende mobiliteit van consumenten en vooral door de opkomst van internetverkoop is deze verzorgingsfunctie steeds meer onder druk komen te staan. Voor een dagje winkelen wordt bijvoorbeeld uitgeweken naar grotere steden zoals Eindhoven.

<sup>2</sup> Conform de indeling van Locatus heeft een buurtcentrum minimaal 5 en maximaal 9 winkels.

<sup>3</sup> Een supermarktcentrum is een concentratie met 3 of 4 winkels, waaronder één supermarkt.



Figuur 3.1 Winkelgebieden kern Deurne (ondergrond: Locatus, 2020)

### 3.2.1. Centrum Deurne

Het centrum van Deurne is het centrale winkelgebied van de gemeente Deurne. Met een compleet dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod heeft het een verzorgingsfunctie voor vooral de hele gemeente.

Het centrum heeft met name een groot aanbod aan winkels in mode & luxe (o.a. kleding- en schoenenwinkels). In het centrum is ook de horeca goed vertegenwoordigd. Het horeca-aanbod is met name rondom de Markt en de straten rondom gevestigd. Daarnaast heeft het centrum van Deurne ook een culturele functie, met het Cultuurcentrum Deurne aan het Martinetplein. Het centrum bestaat uit verschillende straten/gebieden die niet goed genoeg met elkaar verbonden zijn.

Tabel 3.1 Aanbod detailhandel en horeca centrum Deurne (bron: Locatus, 2020)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/om huis	Overige detail-handel	Horeca
Aantal winkels	21	47	6	12	1	28
Omvang	4.219 m <sup>2</sup> wvo	9.121 m <sup>2</sup> wvo	1.284 m <sup>2</sup> wvo	3.621 m <sup>2</sup> wvo	75 m <sup>2</sup> wvo	3.220 m <sup>2</sup> wvo

In 2008 is het gebied de Wolfsberg ontwikkeld. Deze ontwikkeling speelde feitelijk nog vooral in op de “oude” verzorgingsfunctie van Deurne. Deze ontwikkeling heeft gezorgd voor een gewenste kwalitatieve impuls voor het centrumgebied. Door het veranderde koopgedrag en de toename van winkelmeters heeft de Wolfsberg echter ook geleid tot een toename van de leegstand in het overige deel van het centrum. Dit effect van de Wolfsberg maakt duidelijk dat het centrumgebied van Deurne feitelijk te groot is voor de huidige verzorgingsfunctie. Dit blijkt ook uit de actuele marktanalyse die is weergegeven in bijlage 5.

Momenteel staat dan ook 25% van het commercieel winkelvoeroppervlak (wvo) en 19% van het aantal verkooppunten in het centrum van Deurne leeg (Locatus, 2020). Dit is een belangrijk knelpunt voor de ondernemers en vastgoedeigenaren, maar het is ook van negatieve invloed op de uitstraling van het centrum als geheel voor de consument. Ook ligt er nog veel niet gebruikte plancapaciteit voor detailhandel en horeca in en rond het centrumgebied.

De recente Integrale centrumvisie zet daarom in op het compacter maken van het centrumgebied en het transformeren van niet gebruikte bestemmingsplancapaciteit voor winkelmeters naar andere functies in de zogenoemde transformatiegebieden. Ook worden voorstellen gedaan om delen van het centrum beter met elkaar te verbinden.



Figuur 3.2 Impressie Stationsstraat en Markt Deurne (bron: eigen foto's Rho)

### 3.2.2. Zeilbergsestraat

Het winkelgebied Zeilbergsestraat ligt in het zuidoosten van Deurne. Zeilberg is een kerkdorp waarbij we in deze Retailvisie het winkelgebied vanwege de nabijheid meenemen bij de kern Deurne. Dit buurtcentrum, dat veel kenmerken heeft van een dorpscentrum omvat een supermarkt (Plus), een aantal speciaalzaken en andere winkels en horeca aan de Zeilbergsestraat en de Blasiusstraat. Daarnaast is hier ook een gemeenschapshuis gevestigd. Het gebied functioneert als centrum van de omliggende buurt, met verschillende ontmoetingsplekken voor de buurtbewoners. Langs de Blasiusstraat zijn, tegenover de kerk verschillende horecagelegenheden gevestigd. De Plus-supermarkt is met een oppervlakte van 884 m<sup>2</sup> wvo (te) klein om te functioneren als volwaardige buurtsupermarkt. Enige uitbreiding is voor het toekomstig functioneren gewenst.

**Tabel 3.2 Aanbod detailhandel en horeca winkelgebied Zeilbergsestraat (bron: Locatus, 2020)**

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/om huis	Overige detail-handel	Horeca
Aantal winkels	3	1	-	5	-	4
Omvang	944 m <sup>2</sup> wvo	127 m <sup>2</sup> wvo	-	940 m <sup>2</sup> wvo	-	671 m <sup>2</sup> wvo

Dit winkelgebied heeft met name een functie voor de buurt Zeilberg, maar ook voor Koolhof. Een aantal winkels heeft een functie voor heel Deurne. Het verzorgingsgebied heeft enige overlap met dat van het buurtcentrum Schelde.

Gelet op de plancapaciteit in het bestemmingsplan is er nog planologische ruimte voor uitbreiding van het aanbod. Een aantal panden met de bestemming detailhandel wordt niet benut. Dit betekent aan de ene kant flexibiliteit voor ondernemers, maar aan de andere kant dat het aanbod nog flink zou kunnen toenemen.



Figuur 3.3 Impressie Plus-supermarkt en Blasiusstraat (bron: Google Streetview, 2018)

### 3.2.3. Schelde

Het winkelcentrum in de wijk Koolhof ligt in het zuiden van Deurne. Het is een buurtcentrum dat vooral bestaat uit een Jumbo supermarket, met daarnaast een bakker en wat horeca.

Tabel 3.3 Aanbod detailhandel en horeca winkelgebied Schelde (bron: Locatus, 2020)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/om huis	Overige detail-handel	Horeca
Aantal winkels	2	-	-	-	-	3
Omvang	766 m <sup>2</sup> wvo	-	-	-	-	155 m <sup>2</sup> wvo

Het buurtcentrum heeft een beperkte ruimtelijke kwaliteit. De bebouwing is gedateerd en de omgeving is erg stenig. Daarnaast is de Jumbo met 731 m<sup>2</sup> wvo ook van een beperkte omvang. Een kwaliteitsslag zal voor het functioneren van deze Jumbo naar verwachting gewenst zijn in de komende jaren. Dit kan ook kansen bieden voor een kwaliteitsverbetering van het winkelcentrum.



Figuur 3.4 Impressie buurtcentrum Schelde (bron: Google Streetview, 2017)

### 3.2.4. Sint Jozefstraat

Dit winkelgebied ligt in het zuidwesten van Deurne. Het bestaat uit een Plus supermarket met in de omgeving enkele winkels en wat horeca. Dit is een klein winkelgebied, waarbij de winkels ook lopend goed te bereiken zijn.

Tabel 3.4 Aanbod detailhandel en horeca winkelgebied Sint Jozefstraat (bron: Locatus, 2020)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/om huis	Overige detail-handel	Horeca
Aantal winkels	2	-	-	-	1	2
Omvang	830 m <sup>2</sup> wvo	-	-	-	232 m <sup>2</sup> wvo	115 m <sup>2</sup> wvo

Ook voor dit winkelgebied geldt dat de Plus-supermarkt met 795 m<sup>2</sup> wvo een (eigenlijk te) beperkte omvang heeft. Wan-ner wordt gekeken naar de omvang van het verzorgingsgebied, is dit wel een passende omvang, ook gelet op de beschikbare hoeveelheid parkeerruimte. De winkels in dit gebied liggen vrij verspreid langs de Sint Jozefstraat. Er is daarnaast ook nog veel onbenutte plancapaciteit voor detailhandel in het gebied rondom de Plus.



Figuur 3.5 Impressie Sint Jozefstraat (bron: Google Streetview, 2020)

### 3.2.5. Vlierdenseweg

Aan de Vlierdenseweg (langs de spoorlijn) ligt supermarkt Lidl. Rondom de Lidl zijn nog verschillende andere kleine winkels gevestigd, en een tweetal cafés. De Lidl is de voornaamste trekker. Lidl heeft als discounter een verzorgingsfunctie voor de wijken Sint Jozefparochie en Deurne Centrum. Het is een aanvullend supermarketsegment (goedkope servicesupermarkt) ten opzichte van het overige voornamelijk full-servicesupermarktaanbod in Deurne. Daarmee heeft het niet direct een buurtfunctie, maar een bredere verzorgingsfunctie voor heel Deurne.

Tabel 3.5 Aanbod detailhandel en horeca winkelgebied Vlierdenseweg (bron: Locatus, 2020)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/om huis	Overige detail-handel	Horeca
Aantal winkels	1	1	1	2	-	2
Omvang	1.246 m <sup>2</sup> wvo	30 m <sup>2</sup> wvo	80 m <sup>2</sup> wvo	660 m <sup>2</sup> wvo	-	206 m <sup>2</sup> wvo

De Lidl heeft met een oppervlakte van 1.246 m<sup>2</sup> wvo een moderne omvang. Ook is er ruim voldoende parkeergelegenheid en de bereikbaarheid vanuit de verschillende wijken is goed. Aandachtspunt is hier het grote bouwvlak in het bestemmingsplan op het parkeerterrein van Lidl. Theoretisch betekent dit dat er nog een ruime uitbreidingsmogelijkheid is voor detailhandel in het gebied.

De profiling van dit gebied is wat onduidelijk, door de nabije ligging van het bedrijventerrein, de Stationsstraat met o.a. een Welkoop en bouwmarkt, en het winkelaanbod aan de Sint Jozefstraat.



Figuur 3.6 Impressie Vlierdenseweg (bron: Google Streetview, 2017)

### 3.2.6. Stationsstraat

Het noordelijk deel van de Stationsstraat, vanaf het centrum wordt door Locatus aangemerkt als winkelgebied (tabel 3.6). De Stationsstraat is echter in de praktijk een overgangsgebied vanuit het centrum van Deurne naar de zuidelijke wijken van Deurne. Hier liggen van oudsher een aantal verspreid liggende winkels en horeca. Het aanbod betreft voornamelijk winkels in in/om huis, maar ook een kledingwinkel en bloemist. Daarnaast zijn er aan het zuidelijk deel van de Stationsstraat ook een aantal perifere detailhandelsvestigingen gevestigd, te weten Praxis en Welkoop.

Tabel 3.6 Aanbod detailhandel en horeca winkelgebied Stationsstraat (bron: Locatus, 2020)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/om huis	Overige detail-handel	Horeca
Aantal winkels	1	1	-	3	-	1
Omvang	188 m <sup>2</sup> wvo	275 m <sup>2</sup> wvo	-	849 m <sup>2</sup> wvo	-	150 m <sup>2</sup> wvo

Het aangeduide winkelgebied (Locatus) heeft geen buurtfunctie door het ontbreken van een supermarkt en door de verspreide winkels en verschillende branches ook geen duidelijk profiel. Dit is het gevolg van verschillende ontwikkelingen in Deurne, waaronder concentratie van winkels op de Wolfsberg. De Stationsstraat is daardoor meer een verbindingsstraat tussen de verschillende winkelgebieden (het centrum van Deurne en de Vlierdenseweg/Sint Jozefstraat) geworden dan dat het nog een echt winkelgebied betreft.



Figuur 3.7 Impressie Stationsstraat (bron: Google Streetview, 2018)

### 3.2.7. Jan Linders Helmondseweg

Aan de Helmondseweg ligt, min of meer solitair de Jan Linders supermarkt. Naast de Jan Linders is nog een snackbar gevestigd, en schuin tegenover een bakker. Jan Linders heeft met een oppervlak van 985 m<sup>2</sup> wvo een goede maat voor de buurtfunctie voor het westen van Deurne.



Figuur 3.8 Impressie Jan Linders Helmondseweg (bron: Google Streetview, 2020)

### **3.2.8. PDV-gebieden**

Naast het centrum en de (vooral) buurtcentra, kent de kern Deurne een aantal gebieden met perifere detailhandel. De perifere detailhandelsbranches (PDV) zijn branches in niet-dagelijkse goederen, die door de aard en omvang van de producten en winkels niet (goed) in de reguliere winkelgebieden passen (o.a. wonen, DHZ en auto's). De in Deurne aanwezige PDV-aanbod is vooral gericht op de gemeente Deurne. In regionaal verband is woonboulevard Ekkersrijt bij Eindhoven aangewezen als bovenregionaal centrum voor perifere detailhandel (bijlage 3).

Deurne heeft een relatief groot perifeer winkelaanbod, maar dit aanbod is verspreid over de gehele kern. Uit de marktanalyses blijkt dat er geen behoefte is aan uitbreiding van de perifere detailhandel (bijlage 5). Perifere detailhandel is momenteel toegestaan en aanwezig op de volgende locaties:

- Rijt West: autohandel, bouw en woninginrichting.
- Rijt Oost: autohandel, bouw en woninginrichting.
- Binderen-Zuid 1: auto, landbouwwerktuigen en machines.
- Leemskuilen: autogerelateerde activiteiten.
- Praxis/Welkoop Stationsstraat: bestaande perifere detailhandel.
- In overgangsgebieden tussen bedrijventerrein en woonwijken in daartoe ontwikkelde gebieden.

Hoewel perifere detailhandel passend is op voorgenoemde bedrijventerreinen is het aanbod daardoor momenteel erg versnipperd. Dit zorgt voor een onduidelijke structuur voor de consument, waar moet je zijn voor welke winkels. Ook voor de ondernemers op de bedrijventerreinen kan dit enige beperkingen opleveren, bijvoorbeeld gelet op maximale afstanden tot objecten in verband met bijvoorbeeld geluid.

## **3.3. De kerkdorpen Liessel, Vlierden, Neerkant en Helenaveen**

### **3.3.1. Liessel**

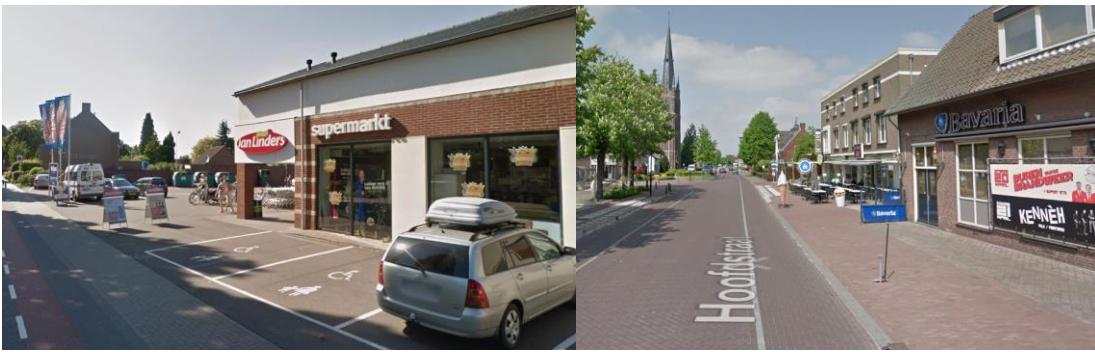
Liessel is het grootste dorp in de gemeente na de kern Deurne, met 2.635 inwoners. Hier is ook het grootste detailhandelsaanbod en horeca-aanbod buiten Deurne gevestigd.

Liessel heeft een vrij compleet aanbod gericht op de boodschappen van vooral de eigen inwoners. Het heeft een volwaardige Jan Linders supermarkt, gevestigd aan de Oude Molen en in het oude centrum aan de Hoofdstraat een verswinkel en een bakker. Opvallend is het grote aantal fietsenwinkels aan de Hoofdstraat. Daarnaast zijn er verschillende andere winkels in de branche in/om huis in Liessel aanwezig. De horeca zijn verschillende soorten, een brasserie, restaurants, en een café/kroeg.

**Tabel 3.7 Aanbod detailhandel en horeca Liessel (bron: Locatus, 2020)**

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/om huis	Overige detail-handel	Horeca
Aantal winkels	4	-	1	8	-	6
Omvang	1.011 m <sup>2</sup> wvo	-	75 m <sup>2</sup> wvo	1.391 m <sup>2</sup> wvo	-	933 m <sup>2</sup> wvo

Het grootste deel van de winkels en horeca is gevestigd aan de Hoofdstraat, de oude doorgaande weg en centrum. De winkels liggen wel erg verspreid, waardoor er geen afgebakend centrumgebied is. De Jan Linders heeft een omvang van 871 m<sup>2</sup> wvo. De winkel is een paar jaar geleden nog uitgebreid, en is voor nu passend bij de verzorgingsfunctie. Gelet op de trend van schaalvergroting is de verwachting dat de komende jaren weer een uitbreidingswens zal ontstaan.



Figuur 3.9 Jan Linders en Hoofdstraat Liessel (bron: Google Streetview, 2016)

### 3.3.2. Vlierden

De kern Vlierden (1.140 inwoners) heeft een zeer beperkt detailhandel- en horeca-aanbod. Dit komt met name door de ligging vlak nabij de kern Deurne en Asten. Inwoners van Vlierden doen hier hun boodschappen. In Vlierden is slechts een enkele winkel, en een cafetaria en café aanwezig.

Tabel 3.8 Aanbod detailhandel en horeca d Vlierden (bron: Locatus, 2020)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/om huis	Overige detail-handel	Horeca
Aantal winkels	-	-	-	3	-	2
Omvang	-	-	-	345 m <sup>2</sup> wvo	-	150 m <sup>2</sup> wvo

Voor Vlierden is het voornamelijk van belang om iets van de voorzieningen die aanwezig zijn te behouden. Dit om ontmoetingsplekken voor de inwoners en daarmee de levendigheid in het dorp te bewaren.



Figuur 3.10 Vlierdenseweg en Pastoriestraat Vlierden (bron: Google Streetview, 2020)

### 3.3.3. Neerkant

Het dorp Neerkant (1.350 inwoners) ligt in het zuiden van de gemeente. Dit dorp ligt relatief ver van de kern Deurne af, in de buurt van Meijel. Hier zullen de inwoners ook de meeste boodschappen doen. Neerkant heeft een klein winkel- en horeca-aanbod, voornamelijk gericht op de eigen inwoners. In Neerkant is nog een kleine buurtsuper (Xandra's super Neerkant) aanwezig. Het aantal winkels in de branche in/om huis is relatief groot. Het betreft winkels in bijvoorbeeld bouwmaterialen, tegels en fietsen. Ook zijn er veel horecagelegenheden, een cafetaria en verschillende cafés. Aan de Dorpsstraat is een museum gevestigd ('Techniek met een ziel').

Tabel 3.9 Aanbod detailhandel en horeca Neerkant (bron: Locatus, 2020)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/om huis	Overige detail-handel	Horeca
Aantal winkels	2	2	-	5	-	4
Omvang	350 m <sup>2</sup> wvo	380 m <sup>2</sup> wvo	-	1.389m <sup>2</sup> wvo	-	320 m <sup>2</sup> wvo

Gelet op het aanbod en de ligging is het winkel- en horeca-aanbod gericht op de eigen inwoners, maar de horeca nadrukkelijk ook op toeristen en de omliggende regio. Het horeca-aanbod is vooral geconcentreerd rond de Dorpsstraat en vormt daar een mooi uitgangspunt voor fietsers/wandelaars.

Ook in Neerkant is het van belang dat ten aanzien van de leefbaarheid en ontmoetingsfunctie de voorzieningen behouden blijven.



Figuur 3.11 Dorpstraat Neerkant (bron: Google Streetview, 2019)

### 3.3.4. Helenaveen

Helenaveen is een klein dorp met 690 inwoners. Er is slechts 1 winkel, met streekproducten en 2 horeca-vestigingen. Het aanbod is gericht op de eigen inwoners, maar heeft duidelijk ook een recreatieve/toeristische functie, vanwege de ligging aan drukke fietsroutes.

De aanwezigheid van horeca is ook belangrijk voor een toekomstbestendig en levendig dorp.

Tabel 3.10 Aanbod detailhandel en horeca Helenaveen (bron: Locatus, 2020)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/om huis	Overige detail-handel	Horeca
Aantal winkels	1	-	-	-	-	2
Omvang	40 m <sup>2</sup> wvo	-	-	-	-	165 m <sup>2</sup> wvo



Figuur 3.12 Oude Peelstraat Helenaveen (bron: Google Streetview, 2019)

### **3.4. Ontwikkelingen de afgelopen 10 jaar**

De afgelopen 10 jaar is het winkelaanbod in de gemeente Deurne afgenumen, zowel in winkelmeters als in aantal verkooppunten (bijlage 5). Met name de branches in de niet-dagelijkse goederensector is zowel het aantal winkels als winkelmeters afgenumen (vooral in de branches vrijetijd en in/om huis). Uit de marktruimteberekening voor detailhandel blijkt dat er sprake is van overaanbod in de niet-dagelijkse goederensector. De dagelijkse goederensector heeft een omvang die overeenkomt met het marktpotentieel.

Voor het horeca-aanbod is een ander beeld te herkennen. Hoewel sprake is van een bovengemiddeld aanbod is de afgelopen 10 jaar het horeca-aanbod licht toegenomen. De omvang van het horeca-aanbod is de afgelopen 10 jaar vrij stabiel gebleven in alle kernen van de gemeente (Locatus, 2010-2020).

De leegstand is toegenomen in de afgelopen 10 jaar. Het leegstandspercentage over de hele gemeente is momenteel 11% van de commerciële meters en 10% van de verkooppunten staat leeg (dit was respectievelijk 9% en 6% in 2010) De leegstand is vooral in de kern Deurne toegenomen (Locatus, 2010-2020).

### **3.5. De opgaven**

De huidige retailstructuur in de gemeente Deurne staat onder druk. Dit geldt voor zowel de detailhandel als de horeca, maar met name de detailhandel. Zowel de detailhandel als horeca in Deurne heeft een bovengemiddeld aanbod. Daarnaast is de commerciële leegstand (detailhandel, horeca, dienstverlening) de afgelopen 10 jaar flink toegenomen (bijlage 5). De huidige Coronacrisis versterkt dit. De verwachting is dat het commerciële aanbod, met name gericht op de niet-dagelijkse goederen, verder gaat afnemen. In de gemeente Deurne was al sprake van een teruglopend winkelbestand.

Met name de hoofdkern Deurne zal zich moeten aanpassen aan de actuele trends en ontwikkelingen binnen de retail. Voor het centrum zijn in 2019 al structurbepalende keuzes gemaakt met de Integrale centrumvisie.

Gelet op de omvang van de plancapaciteit voor detailhandel en horeca ligt buiten het centrumgebied ook nog een grote opgave om het resterende retailaanbod en de winkelgebieden vitaal te houden. Deurne heeft relatief veel plancapaciteit voor detailhandel en horeca buiten de reguliere winkelgebieden liggen, terwijl het centrum al relatief groot is voor een bovenlokale verzorgingsfunctie. De omvang van de plancapaciteit zal daarom teruggedrongen moeten worden.

In de andere dorpen van de gemeente Deurne is het commerciële aanbod ook afgenumen in de afgelopen jaren, maar is in mindere mate sprake van leegstand. Het is zaak dat zowel in de hoofdkern als in de dorpen de commerciële functies zoveel mogelijk worden geconcentreerd én dat niet gebruikte detailhandelsbestemmingen worden herbestemd als deze geen onderdeel uitmaken van de gewenste retailstructuur (transformatiebeleid).

Deze ontwikkelingen en opgaven vormen de urgentie voor een actuele visie op de ruimtelijke retailstructuur. De geformuleerde doelstellingen uit de detailhandelsvisie uit 2010 zijn nog steeds van toepassing:

- Een optimale consumentenverzorging voor de inwoners van de kern Deurne, de kerkdorpen en het landelijk gebied.
- Een sterk ondernemingsklimaat voor ondernemers, waarbij een rendabele exploitatie mogelijk is met perspectief voor de langere termijn.
- Het versterken van de lokale verzorgingsfunctie en de bovenlokale betekenis van het voorzieningenapparaat.

Aanvullend hierop moet de nieuwe Retailvisie 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.

Voor de winkelgebieden specifiek betekent dit het volgende:

- Centrum Deurne: hierover is in de Integrale Centrumvisie al het nodige vastgelegd. Duidelijk is dat de leegstand in het centrum te hoog is, het centrumgebied eigenlijk te groot is voor het verzorgingsgebied en dat de ruimtelijke verbindingen tussen de verschillende deelgebieden verbeterd moeten worden. In het kader van de Centrumvisie worden hier al stappen in gezet.
- Voor de buurtcentra geldt dat, ondanks dat het veelal herkenbare winkelgebieden zijn, er toch sprake is van vrij veel verspreide detailhandel en dat veel supermarkten hier (te) klein zijn. Dit sluit weliswaar aan bij de verzorgingsfunctie (buurt), maar gelet op de trends van schaalvergroting zal een aantal supermarkten wellicht ook uit moeten breiden. De opgave zit daar vooral in het ruimtelijke aspect: hoe kan uitbreiding op de huidige locatie plaatsvinden.
- Perifere detailhandelslocatie: de perifere detailhandel is momenteel erg versnipperd. Voor de consument is dit niet duidelijk. Het leidt ook tot onnodige extra mobiliteit. Opgave hier is om te komen tot meer concentratie van het aanbod met een duidelijke profilering van winkelgebieden.
- Voor de overige dorpen geldt het vooral van belang is om een boodschappen- en horeca-aanbod te behouden. Dit is belangrijk als ontmoetingsplekken voor de sociale cohesie en levendigheid.

## **4. VISIE OP DE RETAILSTRUCTUUR**

In dit hoofdstuk wordt de toekomstvisie op de retailstructuur van de gemeente Deurne gepresenteerd.

### **4.1. Visie op de totale retailstructuur**

Gelet op de huidige trends en ontwikkelingen in de retail is een realistisch toekomstbeeld belangrijk. Een regionale verzorgingsfunctie voor de kern Deurne past niet meer in dit beeld. Ingezet moet worden op het behoud en de versterking van de bovenlokale verzorgingsfunctie van de kern Deurne: een verzorgingsfunctie vooral voor de gemeente Deurne

Op basis van deze functie moet worden ingezet op:

- Een optimale voorziening voor vooral de eigen inwoners.
- Het centrum van de kern Deurne als hoofdwinkelgebied.
- Zo veel mogelijk ruimtelijke concentratie van detailhandel en horeca.
- Toekomstbestendige buurt- en dorpscentra.
- Ruimtelijke concentratie van perifere detailhandel.
- Beleid ten aanzien van profilering gebieden naar (soorten) horeca.
- Het transformeren van incourante winkel- en horeca meters.

Deze Retailvisie bouwt voort op de huidige detailhandelsvisie door in te zetten op behoud en vooral kwalitatieve versterking van de bestaande detailhandels- en horecastructuur. De noodzakelijke keuzes die gemaakt worden, zullen per thema en winkelgebied uitgewerkt worden zodat concrete initiatieven getoetst kunnen worden aan de Retailvisie.

### **4.2. Visie per thema**

#### **4.2.1. Detailhandel algemeen**

Voor de detailhandel hebben we een aantal ambities die voor de detailhandel in het algemeen gelden. Daarnaast wordt voor de volledigheid een aantal thema's specifiek behandeld.

Voor detailhandel in dagelijkse goederen worden de volgende doelen nagestreefd:

- Kwalitatief zo goed mogelijk aanbod aan dagelijkse goederen dicht bij de inwoners.
- Inzetten op toekomstbestendige boodschappengebieden, dat wil zeggen het concentreren winkelaanbod dagelijkse goederen, gekoppeld aan supermarkten in aangewezen winkelgebieden t.b.v. combinatiebezoek.
- Een zo compleet mogelijk aanbod in de kern Deurne.
- Ruimte voor maatwerk en kleinschalig lokaal gericht aanbod in de kleine kernen.

Voor de detailhandel in niet-dagelijkse goederen worden de volgende doelen nagestreefd:

- Zo compleet mogelijk aanbod in het centrum van Deurne.
- Concentratie van grootschalig, perifeer aanbod.
- Ruimte voor kleinschalig lokaal gericht ondernemerschap in kleine kernen.

We zetten in op het behoud en kwalitatieve versterking van vooral de bestaande detailhandelsstructuur (ruimtelijke concentratie). Daarom zijn nieuwe solitaire winkellocaties niet mogelijk buiten de aangewezen winkelgebieden.

Winkels die momenteel buiten de winkelgebieden zijn gevestigd mogen hier natuurlijk wel blijven. Solitaire winkellocaties worden niet actief gesaneerd. Wanneer deze locaties echter leegkomen is transformatie naar een niet-winkelfunctie gewenst en wordt de detailhandelsbestemming gesaneerd.

Wel moet maatwerk geleverd kunnen worden bij initiatieven die erg (locatie)specifiek zijn. Hierbij het voorbehoud dat bij een dergelijk initiatief de functie van het centrum Deurne, de buurt- en dorpscentra of PDV niet wordt ondermijnd.

#### **4.2.2. Supermarkten**

Supermarkten zijn belangrijke dragers en publiekstrekkers voor de detailhandel gericht op boodschappen doen in de gemeente Deurne. Uit de verschillende analyses en participatiemomenten blijkt dat de kern Deurne met name een boodschappenfunctie-plus heeft. Een compleet en kwalitatief goed supermarktaanbod is dus van groot belang.

Uitgangspunt is een verdere kwalitatieve versterking van de supermarktstructuur. 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. De supermarkt vormt als publiekstrekker het hart van deze buurtcentra.

De afgelopen jaren speelt schaalvergroting in de detailhandel een groter rol (bijlage 1), zeker bij supermarkten. Om te kunnen blijven voldoen aan wensen van de consument en te blijven vernieuwen zijn steeds meer supermarktketens bezig met het moderniseren en uitbreiden van hun winkels. Zo is er meer aandacht voor versproducten, de uitstalling van producten en promoties en in het algemeen een ruimere opstelling van het assortiment. Deze vraagstukken zullen ook in Deurne aan bod komen. Daar moet ruimte voor zijn.

Voor de supermarkten in de buurtcentra geldt een maximale omvang van 1.500 m<sup>2</sup> wvo. Uitgangspunt is dat deze supermarkten vooral een buurt of wijkfunctie vervullen. De supermarkten in het centrum van Deurne hebben vooral een functie voor de gehele kern. Hiervoor geldt geen maximum. Vanwege het belang van de boodschappenfunctie voor het centrum hebben de supermarkten hier de ruimte om te groeien.

De supermarkten zijn van groot belang voor het functioneren van het centrum van Deurne. Het centrum heeft namelijk ook een belangrijke boodschappenfunctie.

Het beleid is er op gericht om supermarkten in de buurtcentra deze functie van het centrum niet te laten ondermijnen. De meeste bestaande supermarkten in de buurtcentra zijn momenteel kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> wvo. Met een maximale omvang van 1.500 m<sup>2</sup> wvo wordt ruimte geboden voor de bestaande supermarkten om nog flink uit te breiden. Naar verwachting kunnen buurtsupermarkten met deze potentiële omvang de komende jaren nog goed functioneren en blijven voldoen aan de wensen van de consument. Op deze manier wordt rekening gehouden met de trends en ontwikkelingen in de detailhandel, maar blijft het uitgangspunt van de bestaande hoofdstructuur gehandhaafd.

Dezelfde voorwaarden gelden voor eventuele nieuwe supermarktinitiatieven. Nieuwe supermarktinitiatieven moeten in of direct in aansluiting op de bestaande winkelstructuur plaatsvinden. Bij supermarktentwikkelingen 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.

*Voorafgaand aan het proces van opstellen van de Retailvisie is een vergunningsaanvraag van Aldi binnengekomen voor de locatie Veldstraat. Een supermarkt op deze locatie past niet binnen het gemeentelijk beleid, en past ook niet binnen de (sub)regionale afspraken. De gemeente heeft echter niet anders kunnen doen dan de vergunning te verlenen. Op deze locatie ligt een detailhandelsbestemming waardoor planologisch een supermarkt is toegestaan. Ondanks dat deze ontwikkeling niet gewenst is vanuit de concentratiegedachte, maakt deze binnenkort wel deel uit van de supermarktstructuur. We zien deze supermarkt als een solitaire winkel waarin/-bij andere ontwikkelingen niet mogelijk zijn.*

#### **4.2.3. Perifere detailhandel**

Momenteel zijn er verschillende locaties waar perifere detailhandel is toegestaan: de Stationsstraat en de verschillende bedrijfenterreinen. Net als voor het reguliere detailhandelsaanbod is het vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst om ook deze perifere detailhandelsbranches meer te concentreren. Perifere detailhandel kan vanwege de omvang en de verkeersaantrekende werking niet gevestigd worden in centrumgebieden. Om te kunnen profiteren van elkaar nabijheid is het voor ondernemers vaak interessant om te clusteren. Voor de klant ontstaat hiermee een duidelijk gebied waar dergelijke doelgerichte aankopen kunnen worden gedaan.

Om toe te werken naar een verdere concentratie van perifere detailhandel moet op zoek worden gegaan locaties waar deze concentratie kan plaatsvinden. Er is een aantal randvoorwaarden waaraan deze potentiele locaties moeten voldoen:

- **Bereikbaarheid.** Omdat dit het belangrijkste aankooppunt is voor perifere detailhandel moet de zoeklocatie goed bereikbaar zijn voor zowel de inwoners van de kern Deurne als de gemeente om als bovenlokale (gemeente Deurne) perifere detailhandelslocatie te kunnen functioneren.
- **Verkeersafwikkeling.** Gerelateerd aan voorgaande is het belang van een goede verkeersafwikkeling. Perifere detailhandelsbedrijven worden voornamelijk per auto bezocht, het omliggende wegennetwerk moet dus voldoende capaciteit hebben om extra verkeer op te kunnen vangen.
- **Zichtlocatie.** Niet alleen voor de bedrijven zelf, maar ook voor de functie van de perifere detailhandelslocatie als geheel is een goed zichtbare locatie van belang. De consument weet op deze manier goed de winkels te vinden.

Bij de uitwerking van de zoeklocaties zal daarnaast rekening gehouden moeten worden met de afbakening van de toegestane branchering van de detailhandel. Welke detailhandel wordt hier toegestaan en welke detailhandel hoort niet thuis op de PDV-locatie, maar in het centrum. Bij bepaling van de branchering van een perifere detailhandelslocatie zal rekening moeten worden gehouden met de uitgangspunten van de Europese Dienstenrichtlijn (zie kader). Dit betekent dat we moeten onderbouwen waarom bepaalde branches wenselijk zijn.

#### Artikel 15 lid 3 Dienstenrichtlijn

De essentie van de Dienstenrichtlijn is gericht op het waarborgen van een vrij verkeer van diensten tussen de Europese lidstaten en vrije vestiging van diensten van de ene in de andere lidstaat. Als onderdeel daarvan bevat de Dienstenrichtlijn regels die van toepassing zijn op overheden bij het formuleren van eisen en het vormgeven van vergunningsstelsels die van invloed zijn op de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit. Kwantitatieve of territoriale beperkingen (zoals vestigingsbeperkingen voor specifieke branches) voor dienstverleners zijn in beginsel verboden.

In artikel 15 lid 3 zijn echter een aantal voorwaarden opgenomen die een beperking van de beoogde vrijheid van vestiging kunnen rechtvaardigen. De voorwaarden zijn:

- **Non-discriminatioir.** Een vestigingsbeperking mag geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit of statutaire vestigingsplaats.
- **Noodzakelijkheid.** Een vestigingsbeperking moet gerechtvaardigd zijn vanuit een dwingende reden van algemeen belang, bijvoorbeeld de bescherming van het stedelijk milieu.
- **Evenredigheid.** Een vestigingsbeperking moet geschikt zijn om de nastreefde doelen voor het algemeen belang te bereiken, een beperking mag niet verder gaan dan nodig is en aangetoond moet worden dat het doel niet met minder vergaande beperkingen kan worden bereikt.

Uitgangspunt is dat op de perifere locaties detailhandel is toegestaan die vanwege de aard en omvang niet passend is binnen de reguliere winkelgebieden. We gaan daarbij uit van detailhandelsbedrijven met een omvang groter dan 1.000 m<sup>2</sup> wvo. Winkels met een omvang kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> wvo kunnen een plek vinden in het centrum van Deurne, waar een meer kleinschaliger aanbod aan winkelpanden is. En zijn ook qua functie passend in het centrumgebied, in het centrumgebied worden geen beperkingen gesteld aan de detailhandelsmogelijkheden en bestaat een mix aan verschillende soorten detailhandel. Daarmee beschermen we de levendigheid en vitaliteit van het centrum van Deurne.

Winkels in dagelijkse goederen en winkels in de hoofdbranches ‘mode en luxe’ en ‘vrije tijd’ horen in ieder geval niet op perifere detailhandelslocaties thuis. Deze zijn essentieel voor het functioneren en de vitaliteit van centrumgebieden. Om redenen van bescherming van de vitaliteit van centrumgebieden en het voorkomen van leegstand worden deze branches uitgesloten van vestiging op deze PDV-locaties. Dit betekent dat op de perifere detailhandelslocaties enkel detailhandel in de hoofdbranches ‘in/om huis’, en ‘detailhandel overig’ mogelijk moeten zijn (zie bijlage 6 voor een overzicht van de branche-indelingen). Deze komen over het algemeen ook voor op perifere detailhandelslocaties. Dit zijn bijvoorbeeld bouwmarkten, woonwinkels en tuincentra. Daarnaast zijn ook bedrijven toegestaan uit de hoofdbranche ‘transport & brandstof-fen’, waaronder de zogenoemde ABC-goederen.

#### **4.2.4. Webshops/pick-up-points**

Voor het beleid ten aanzien van webshops en pick-up-points volgen we het regionaal beleid. Dit betekent dat webshops worden gezien als bedrijven, en niet als detailhandel. Webshops zijn toegestaan op bedrijventerreinen, maar mogen geen bezoekfunctie hebben. Zelfstandige pick-up-points zijn speciaal daarvoor ingerichte afhaalpunten, die vaak langs door-gaande wegen zijn gevestigd. Initiatieven voor nieuwe zelfstandige pick-up-points moeten subregionaal worden afgestemd. Dit soort zelfstandige pick-up-points komen steeds minder vaak voor, en zijn ook niet in de gemeente Deurne aanwezig. Wel hebben verschillende winkels een ophaal- en bezorgpunt voor postbedrijven. Daarnaast hebben veel supermarkten tegenwoordig een pick-up-point in de winkel zelf. In Deurne geldt dat voor de Jumbo in het centrum van Deurne, en de Plus-supermarkten aan de Sint Jozefstraat en Zeilbergstraat. Dit past ook gewoon binnen het beleid ten aanzien van supermarkten. Het pick-up-point maakt onderdeel uit van de services die de supermarkt aanbiedt. Zodra het een zelfstandig vestigingspunt wordt buiten de winkelgebieden, is het regionale beleid van toepassing.

#### **4.2.5. Traffic-locaties**

Naast de reguliere winkelgebieden zijn er steeds vaker nieuwe vormen van winkellocaties, zoals detailhandel op plekken waar veel *traffic* plaatsvindt. Bijvoorbeeld op stationslocaties of bij tankstations. Zo ook in de gemeente Deurne. In 2018 is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor functies bij het station Deurne. Daar zijn spoorgerelateerde functies toegestaan. Dat wil zeggen, functies die treinreizigers faciliteren op weg naar het station of naar huis. In totaal is hier 253 m<sup>2</sup> bvo aan spoorgerelateerde detailhandel, dienstverlening en horeca toegestaan. Uitgangspunt hierbij is dat de functies geen concurrentie vormen voor het centrum of buurgemeenten.

Dit is het ook het uitgangspunt voor mogelijke nieuwe ontwikkelingen. Dit soort *traffic*-locaties zijn geen reguliere winkelgebieden. De detailhandel en/of horeca die op deze locaties is gevestigd moeten een ondersteunende functie hebben ten opzichte van de hoofdfunctie. Dat betekent dat het geen solitaire detailhandel- of horecavestigingen zijn en daarmee ook niet concurreren met de reguliere winkelgebieden. Daarbij gaan we uit van een maximaal oppervlak van 250 m<sup>2</sup> bvo.

#### **4.2.6. Standplaatsenbeleid/ambulante handel**

Naast verkoop van spullen of etenswaren vanuit winkels, zijn er ook verschillende eetkramen met een (vaste) standplaats. De gemeente heeft hiervoor een standplaatsenbeleid. In het centrumgebied van Deurne (zoals aangegeven in het standplaatsenbeleid) is een standplaatsvergunning nodig. Dan kan het gaan om een vaste standplaats voor een aantal jaar, een tijdelijke standplaats of een incidentele standplaats. In het centrumgebied zijn een aantal plaatsen aangeduid waar vaste standplaatsen zijn:

- 2 standplaatsen op het Martinetplein;
- 1 standplaats op het Anne Terruweplein;
- 1 standplaats op de hoek van de Markt en de Oude Martinetstraat;
- 1 standplaats op de Wolfsberg.

Buiten het centrumgebied van Deurne moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, zoals de Winkeltijdenwet, men mag niet op openbare parkeerplaatsen staan en er mag geen muziek worden afgespeeld. Het volledige standplaatsenbeleid is te vinden op de gemeentelijke website<sup>4</sup>. Dit beleid voldoet nog. Wel werken we aan een verdere vergroening van het centrum van Deurne. In het geval dat door vergroening andere keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van vaste standplaatsen zal dat in het standplaatsenbeleid geregeld worden.

In het centrum van Deurne is daarnaast sprake van een weekmarkt op vrijdag. Deze maakt ook onderdeel uit van het functioneren van het centrum van Deurne.

#### **4.2.7. Detailhandel in het buitengebied**

In het buitengebied van de gemeente is reguliere detailhandel niet toegestaan. Om de leefbaarheid en economische vitaliteit van de kernen te behouden en versterken wordt detailhandel geconcentreerd in de daarvoor aangewezen winkelgebieden in de kernen.

<sup>4</sup> [https://www.deurne.nl/home/onderwerpen-a-z\\_42816/product/standplaats-aanvragen\\_499.html#](https://www.deurne.nl/home/onderwerpen-a-z_42816/product/standplaats-aanvragen_499.html#)

Ten aanzien van ondergeschikte detailhandel in het buitengebied (vaak boerderijwinkels) volgen we het huidige beleid vastgelegd in de bestemmingsplannen. Dat betekent dat ondergeschikte detailhandel is toegestaan met een maximum van 100 m<sup>2</sup> wvo. Daarbij moet het wel gaan om de verkoop van gerelateerde producten aan het bedrijf.

#### 4.2.8. Horeca algemeen

Horeca maakt een belangrijk onderdeel uit van de retailstructuur. Het zorgt voor belevening, ontspanning en ontmoeting. Om dit ook in de toekomst zo te kunnen laten functioneren is het van belang de ambitie helder te hebben en duidelijke kaders aan te brengen. Momenteel heeft de gemeente geen duidelijk horecabeleid. In de huidige bestemmingsplannen is wel geregeld waar horeca is toegestaan, maar dit zijn voornamelijk maatwerkbestemmingen geïk op het zittende aanbod (bijlage 4). We zetten daarom in op een eenduidige wijze van bestemmen volgend uit de ambitie en doelstellingen uit deze Retailvisie.

We zetten in op concentratie van het horeca-aanbod in de bestaande centrumgebieden. Dat wil zeggen het centrum van Deurne, de buurtcentra en de dorpscentra. Op deze manier kunnen de winkels en horeca van elkaar aanwezigheid profiteren en zorgen voor een levendig en vitaal verblijfsgebied. Bestaande horecagelegenheden blijven bestaan, deze worden niet actief gesaneerd. Mochten horecalocaties buiten de aangewezen winkelgebieden vrijkomen en niet meer gevuld worden door horeca (of detailhandel) kunnen deze transformeren conform het transformatiebeleid.

#### 4.2.9. Profilering horeca

Om voor de gehele gemeente eenduidig beleid te hebben, wordt uitgegaan van een begripsdefiniëring die voor de gehele gemeente gelijkwaardig is. De begripsdefiniëring sluit aan bij het huidige bestemmingsplan van centrum Deurne. De definitie en de ruimtelijke uitwerking daarvan is gebaseerd op de (hinder) invloed die de vestiging heeft op de woon- en leefomgeving.

- Daghoreca: een bedrijf of instelling waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven. Hierbij wordt aangesloten bij de openingstijden zoals geregeld in de Winkeltijdenwet.
- Avondhoreca: horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder: restaurants, bedrijven die zich in hoofdzaak richten op het ter plaatse nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren en voor gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische dranken, avondcafés, waarvan de sluitingstijd op uiterlijk 24:00 u ligt.
- Nachthoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen en waarvan de sluitingstijd na 24:00 u ligt. Het betreft onder andere cafés en bars, partycentra dancings, discotheken en daarmee gelijk te stellen bedrijven.

In het navolgende zal per gebied worden aangegeven welk soort horeca waar is toegestaan. Dit geeft richting aan nieuwe initiatieven, en bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen/ omgevingsplannen wanneer dit aan de orde is.

Het principe gaat uit van de volgende uitgangspunten. Daarbij geldt zoals gezegd dat bestaande vestigingen gewoon kunnen blijven bestaan.

- Centrum Deurne: dag- en avondhoreca toegestaan in het gehele perspectiefrijke gebied. Nachthoreca toegestaan op de Markt. Gelet op het transformatiebeleid in de Molenstraat is nachthoreca hier op termijn niet meer gewenst.
- Buurtcentra Deurne: 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. Hierbij is het transformatiebeleid van toepassing.
- Kerkdorpen Liessel, Vlierden, Neerkant en Helenaveen: dag-, avond- en nachthoreca toegestaan.
- Buitengebied: solitaire dag- en avondhoreca enkel toegestaan buiten het Primag (Primair agrarisch gebied) en als dit de recreatieve en/of economische functie van het buitengebied versterkt.

#### **4.2.10. Horeca in het buitengebied**

Het buitengebied van de gemeente Deurne heeft hoofdzakelijk een agrarische- en natuurfunctie. Daarnaast speelt recreatie een steeds grotere rol in de toekomst en transitie van het buitengebied, ook ten aanzien van economische mogelijkheden. Als onderdeel daarvan ontstaan steeds meer vragen ten aanzien van de rol van horeca in het buitengebied.

Het buitengebied moet in de eerste plaats ruimte bieden voor agrarische- en natuurfuncties. Daarom worden solitaire horecagelegenheden niet toegestaan in het primair agrarisch gebied (Primag). Hier ligt het accent primair op de functie landbouw en moet ruimte zijn voor agrarische ontwikkelingen. Horeca is hier niet passend. Buiten het Primag is, in het kader van de recreatieve en economische functie van het buitengebied, horeca wel toegestaan wanneer het een bijdrage levert aan de recreatieve/economische functie en het landschappelijk goed wordt ingepast. Daarnaast moeten ruimtelijke aspecten zoals verkeer en parkeren goed opgelost kunnen worden.

Er wordt van uitgegaan dat horeca een versterkende functie heeft wanneer deze langs een wandel- of fietsroute ligt. In dat geval kan het een economische drager worden waarbij ook de aantrekkelijkheid van het buitengebied als recreatiegebied vergroot wordt. Dit betekent dat de horeca dan ook deze recreatie moet faciliteren en overdag geopend is. Een restaurant dat bijvoorbeeld pas om 19 uur haar deuren opent draagt niet bij aan het faciliteren van de recreatieve functie, maar functioneert als zelfstandig horecabedrijf, dat een plek moet vinden in de centrumgebieden in de kernen van de gemeente.

#### **4.2.11. Blurring**

Een trend die zich de afgelopen jaren steeds meer voordoet is branchevervaging/blurring (zie kader en bijlage 1). De gemeente ziet deze trend ook en staat open voor vernieuwende concepten. Echter, ten aanzien van alcohol volgen we de actualiteiten van de Drank en Horecawet. Deze staat momenteel geen menging toe van detailhandel met horeca waar alcohol geschenken wordt. Dit in het kader van gezondheid en openbare orde. Wanneer de wetgeving veranderd of versoepeld wordt, geven we ruimte voor ondernemerschap. De afgelopen jaren zijn verschillende tests gedaan in een aantal gemeenten om de wet te versoepelen. Dit heeft tot dusver niet geleidt tot daadwerkelijke versoepelingen. Wel is er een wetsvoorstel ingediend, maar ook daar is de Raad van State kritisch over geweest. Duidelijk is dat het doel (gezondheid) altijd zwaar meegewogen zal worden bij eventuele aanpassingen van de wet.

Wanneer er geen alcohol in het spel is, wordt blurring niet in de weg gestaan door de Drank en Horecawet. De bestemmingsplannen voor het kernwinkelgebied zijn momenteel al zo ingestoken dat er ruimte is om detailhandel en dergelijke vormen van horeca te combineren.

##### **Wat is blurring?**

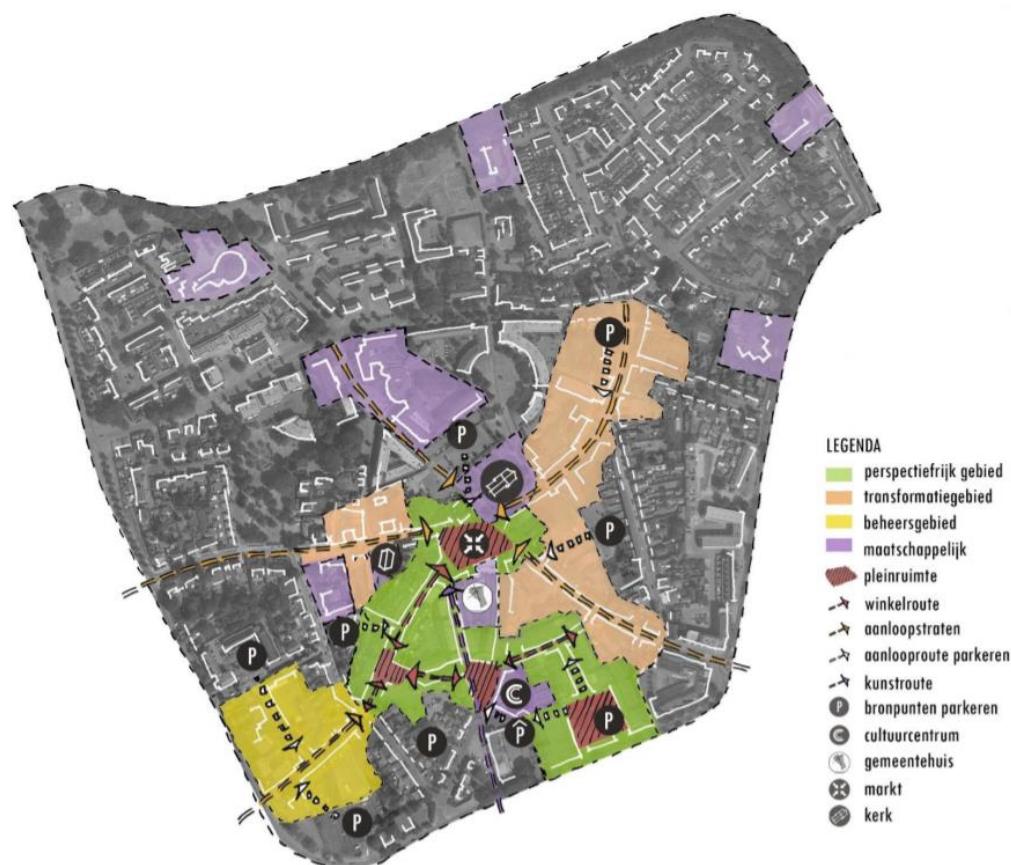
Blurring is het mengen van horeca en detailhandel. Het idee daarachter is dat door het verruimen van regels op dit terrein ondernemers meer ruimte wordt geboden om te ondernemen. Dit zogenaamde ‘blurren’ leidt in de praktijk tot veel discussie. Deze discussie begint bij het feit dat mengen van alcohol en detailhandel wettelijk gezien niet mag. De vigerende wetgeving op dit gebied de Drank en Horecawet (DHW) is opgezet om alcoholmisbruik tegen te gaan. Daarom zijn de mogelijkheden om alcohol te schenken beperkt en met veel regels omgeven. Daarnaast is het in deze wet aan alcoholverstrekkers (horeca) verboden om aan detailhandel te doen. Een kok van een restaurant mag zijn eigen boek, of bijvoorbeeld producten die hij in zijn zaak gebruikt niet verkopen in zijn zaak. Ook het verstrekken van alcohol in bijvoorbeeld een luxe schoenzaak is niet toegestaan.

## 4.3. Visie per winkelgebied

### 4.3.1. Centrum Deurne

Deurne is de hoofdkern met een volledig detailhandels- en horeca-aanbod. We zetten in op concentratie van aanbod in het centrum van Deurne als hoofdwinkelgebied met een verzorgingsfunctie voor de gehele gemeente Deurne. Daarbij wordt aangesloten bij de recent vastgestelde Integrale Centrumvisie Deurne. Hierin zijn duidelijke keuzes gemaakt om te komen tot een sterk, levensvatbaar en toekomstbestendig centrum. De gemeente maakt in het centrum een onderscheid in drie verschillende deelgebieden (figuur 4.1):

- **Perspectiefrijk gebied.** Gebied met optimale mogelijkheden voor winkels. In dit gebied wordt ingezet op de commerciële functie (detailhandel, horeca en dienstverlening). Dit betekent dat de gebruiksfuncties, bijvoorbeeld op de begane grond van een pand, niet worden verbreed naar de woonfunctie.
- **Beheersgebied.** Bestaande winkelcapaciteit wordt gehandhaafd, maar verbreding van gebruiksmogelijkheden naar andere functies behoort ook tot de mogelijkheden.
- **Transformatiegebied (aanloopstraten).** Voor dit gebiedstype wordt verwacht dat de winkelfunctie gaat verdwijnen. Transformatie naar andere gebruiksfuncties wordt gestimuleerd.



Figuur 4.1 integrale centrumvisiekaart Deurne

Voor het centrumgebied van Deurne wordt aangesloten bij de begrenzing van het centrumgebied zoals vastgesteld in de Integrale Centrumvisie. We focussen op concentratie van het detailhandel- en horeca-aanbod in het perspectiefrijke gebied. Hier is een mix van commerciële functies aanwezig. Dit is het gebied waar gestimuleerd wordt waar nieuwe initiatieven het best kunnen landen.

In het gehele perspectiefrijke gebied van het centrum van Deurne is daghoreca en avondhoreca toegestaan. Daarbij wordt de ruimte geboden aan ondernemers om mogelijkheden in de markt te benutten. Bijvoorbeeld voor uitbreiding van een bestaande horecagelegenheid of door het opvullen van leegstand. Zoals in de Integrale Centrumvisie is vastgesteld, ligt de focus daarbij wel op het perspectiefrijke gebied. De gemeente stimuleert bedrijven om zich in dit gebied te vestigen. Door

de ruimtelijke uitstraling van nachthoreca is deze niet overal in het perspectiefrijke gebied gewenst. We zetten daarom in op het clusteren van nachthoreca op de Markt. Nieuwe initiatieven kunnen in aansluiting hierop landen. Clustering heeft als voordeel dat ook de overlast geconcentreerd wordt, maar voorziet ook voor de consument in een duidelijk afgebakend gebied.

Bestaande horecagelegenheden buiten het perspectiefrijke gebied worden niet actief gesaneerd, deze kunnen blijven bestaan en hun onderneming voort blijven zetten. Voor deze locaties is ook het transformatiebeleid van toepassing. Indien het pand voor langere tijd leeg staat (ten minste 3 jaar)

Uiteindelijk ligt bij aanvragen voor horeca-vestigingen, waar alcohol wordt geschonken, de beslissing bij de vergunningverlening in het kader van de Drank- en Horecawet. Daarover zal de burgemeester, in het kader van openbare veiligheid over beslissen. Dit betreft dus uiteindelijk steeds een afweging in het kader van veiligheid, in plaats van een ruimtelijke afweging die in deze Retailvisie wordt gemaakt.

**Tabel 4.1 Overzicht visie-uitgangspunten centrum Deurne**

Winkelgebied	Centrum Deurne
Kernwinkelgebied aangewezen/ruimtelijk begrenst?	Ja, centrumgebied
Profiel winkelgebied gewenst	Compleet dagelijks en niet-dagelijks
Soort winkelgebied	Perspectiefrijk gebied, transformatiegebied, beheersgebied conform Integrale Centrumvisie
Waar compacter maken / transformeren	Molenstraat - Kerkstraat
Op welke wijze compacter maken	Plancapaciteit saneren bij leegstand buiten perspectiefrijk gebied
Beperkingen m.b.t. branchering	Geen
Beperkingen m.b.t. maatvoering winkels	Geen
Soort horeca toegestaan	Dag-, avond- en nachthoreca
Ruimte voor ontwikkeling?	Beperkt – binnen perspectiefrijk gebied
Standplaatsenbeleid	Vergunning benodigd

#### 4.3.2. Ondersteunende buurtwinkelcentra

Gestreefd wordt naar behoud van de bestaande wijk- en buurtcentra. Deze hebben naast de aanwezigheid van een supermarkt, en daarmee een dagelijkse boodschappenfunctie, ook een ontmoetingsfunctie voor de mensen uit de buurt. Behoud van het winkel- en horeca-aanbod is van belang om de leefbaarheid in de wijken en buurten te behouden. 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). Hiervoor hebben we beheersgebieden aangewezen. Hierbij kunnen vinden ontwikkelingen plaats. In aanvulling op het perspectiefrijk gebied in het centrum van Deurne mag hier ook gewoond worden.

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

#### ZEILBERGSESTRAAT

Het buurtcentrum aan de Zeilbergsestraat heeft van oudsher een buurtsfunctie, als centrum van het dorp Zeilberg. Dit is terug te zien in het aanbod en de ligging van de winkels en horeca. Het buurtcentrum heeft primair een functie als boodschappengebied met de Plus-supermarkt als belangrijkste trekker. Voor consumenten is het van belang om op korte afstand een goed dagelijks winkelaanbod te hebben. Ook, juist vanwege de buurtsfunctie en ontmoetingsplek, is er plek voor horeca in dit winkelgebied. Momenteel is de horeca geconcentreerd aan de Blasiusstraat.



Figuur 4.2 Beheersgebied Zeilbergsestraat

Om de functie van het buurtcentrum verder te behouden wijzen we op kaart de begrenzing van het winkelgebied aan als plek waar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden (figuur 4.2). Zodat ondernemers van elkaars aanwezigheid kunnen profiteren, maar het ook voor de consument makkelijker is om bezoek van winkels met elkaar te combineren. Concreet betekent dit dat in het winkelgebied ruimte voor ontwikkeling is. Bijvoorbeeld uitbreiding van bestaande winkels teneinde een kwalitatieve verbeteringsslag door te voeren. Buiten de grenzen van het beheersgebied voeren we een transformatiebeleid zoals dat ook is uitgezet in de Integrale Centrumvisie. De huidige detailhandel en horeca mag blijven bestaan, maar zodra het pand 3 jaar leeg staat of niet meer gebruikt wordt door detailhandel of horeca wordt de betreffende bestemming gesaneerd (conform transformatiebeleid). Nachthoreca is hier in principe niet gewenst. De bestaande nachthoreca blijft mogelijk, maar nieuwe initiatieven landen bij voorkeur op de Markt in het centrum van Deurne.

Tabel 4.2 Overzicht visie-uitgangspunten Zeilbergsestraat

Winkelgebied	Zeilbergsestraat
Kernwinkelgebied aangewezen/ruimtelijk begrenst?	Ja
Profiel winkelgebied gewenst	Boodschappen doen
Soort winkelgebied	Beheersgebied
Waar compacter maken / transformeren	Buiten beheersgebied
Op welke wijze compacter maken	Plancapaciteit saneren bij leegstand buiten beheersgebied
Beperkingen m.b.t. branchering	Geen
Beperkingen m.b.t. maatvoering winkels	Supermarkten maximaal 1.500 m <sup>2</sup> wvo
Soort horeca toegestaan	Dag- en avondhoreca, nachthoreca enkel bestaand
Ruimte voor ontwikkeling?	Beperkt – t.b.v. versterken boodschappen, met name daglijks
Standplaatsenbeleid	Mogelijk onder voorwaarden

## **SCHELDE**

Het winkelgebied in de buurt Schelde heeft een functie als buurtcentrum. Met de supermarkt als belangrijkste trekker met aanvullende en bakker en horeca, is het met name een boodschappengebied. We vinden het belangrijk om dit boodschappengebied te behouden voor de inwoners van de wijk Schelde.

Uitbreiding van de bestaande winkels en initiatieven voor nieuwe winkels of horeca is mogelijk binnen het beheersgebied. Daarbij zien we ook graag een ‘plus’ in de vorm van ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Nachthoreca is hier in principe niet gewenst.



Figuur 4.3 Beheersgebied Schelde

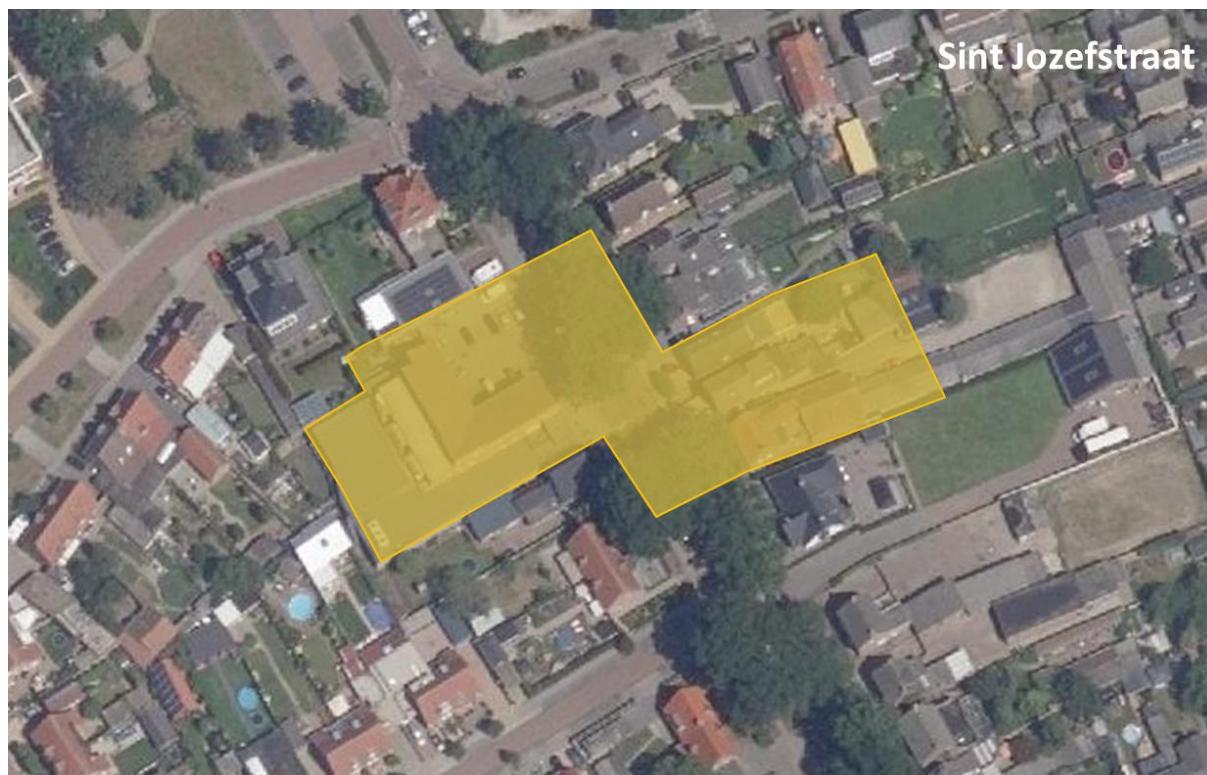
**Tabel 4.3 Overzicht visie-uitgangspunten Schelde**

<b>Winkelgebied</b>	<b>Schelde</b>
<b>Kernwinkelgebied aangewezen/ruimtelijk begrenst?</b>	Ja
<b>Profiel winkelgebied gewenst</b>	Boodschappen doen
<b>Soort winkelgebied</b>	Beheersgebied
<b>Waar compacter maken / transformeren</b>	Buiten beheersgebied
<b>Op welke wijze compacter maken</b>	Plancapaciteit saneren bij leegstand buiten beheersgebied
<b>Beperkingen m.b.t. branchering</b>	Geen
<b>Beperkingen m.b.t. maatvoering winkels</b>	Supermarkten maximaal 1.500 m <sup>2</sup> wvo
<b>Soort horeca toegestaan</b>	Dag- en avondhoreca
<b>Ruimte voor ontwikkeling?</b>	Beperkt – t.b.v. versterken boodschappen, met name dagelijks, ook ruimtelijke kwaliteitsverbetering gewenst
<b>Standplaatsenbeleid</b>	Mogelijk onder voorwaarden

## SINT JOZEFSTRAAT

Net als het buurtcentrum Schelde hebben ook de winkels en horeca aan de Sint Jozefstraat voornamelijk een buurtfunctie.

Voor de retail wijzen we hier een beheersgebied aan waar nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, maar waar ook functiemenging mogelijk blijft. De Sint Jozefstraat heeft met name een boodschappenfunctie en ontmoetingsfunctie. Uitbreiding is mogelijk waar het gaat om een kwaliteitsverbetering en past bij de verzorgingsfunctie. Ook voor nieuwe initiatieven staan we open die passen bij de functie en het verzorgingsgebied van het winkelgebied. Dit betekent dat binnen dit gebied bestaande winkels en horeca kunnen uitbreiden. Buiten het beheersgebied voeren we een transformatiebeleid. Bestaande detailhandel en horeca mag vanzelfsprekend blijven bestaan, maar wanneer een pand 3 jaar leeg staat wordt de betreffende bestemming gesaneerd, conform het transformatiebeleid.



Figuur 4.4 Beheersgebied Sint Jozefstraat

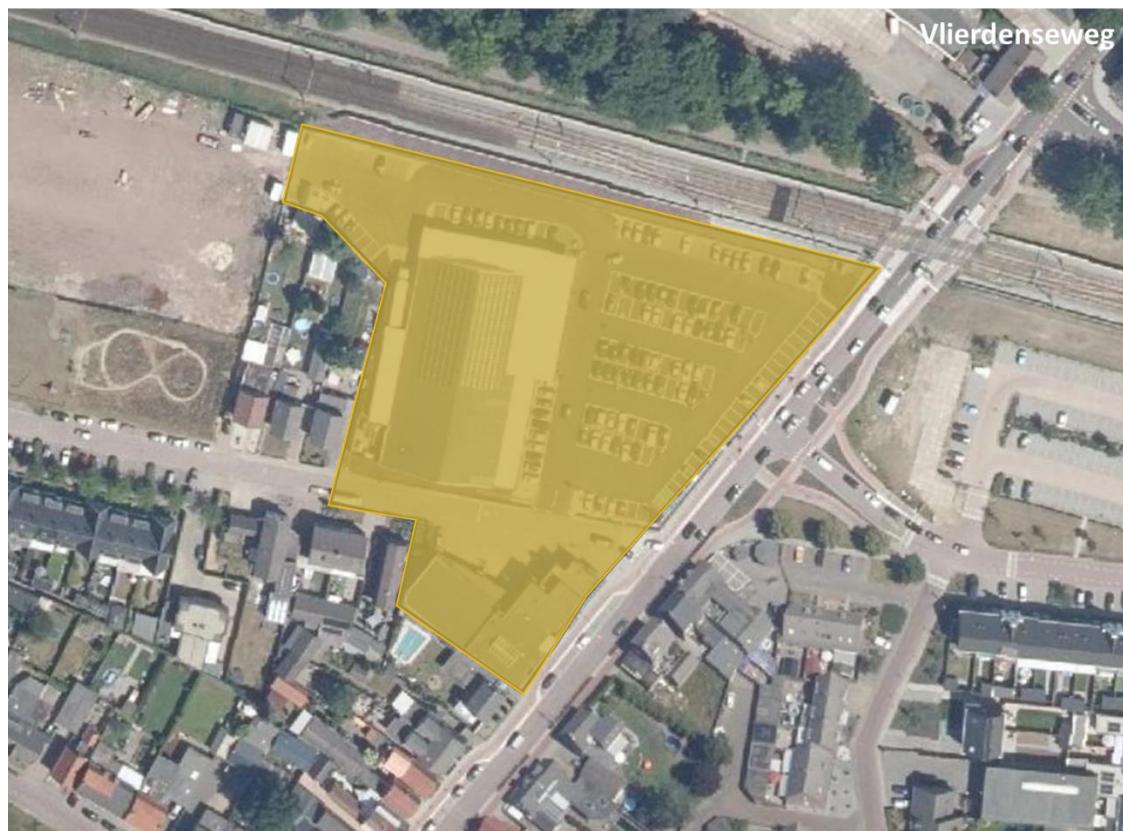
Tabel 4.4 Overzicht visie-uitgangspunten Sint Jozefstraat

Winkelgebied	Sint Jozefstraat
Kernwinkelgebied aangewezen/ruimtelijk begrenst?	Ja
Profiel winkelgebied gewenst	Boodschappen doen
Soort winkelgebied	Beheersgebied
Waar compacter maken / transformeren	Buiten beheersgebied
Op welke wijze compacter maken	Plancapaciteit saneren bij leegstand buiten beheersgebied
Beperkingen m.b.t. branchering	Geen
Beperkingen m.b.t. maatvoering winkels	Supermarkten maximaal 1.500 m <sup>2</sup> wvo
Soort horeca toegestaan	Dag- en avondhoreca
Ruimte voor ontwikkeling?	Beperkt – t.b.v. versterken boodschappen, met name daglijks
Standplaatsenbeleid	Mogelijk onder voorwaarden

## VLIERDENSEWEG

De retail aan de Vlierdenseweg heeft vooral een boodschappenfunctie, met supermarkt Lidl als trekker. Ook hier kiezen we ervoor om een beheersgebied aan te wijzen (figuur 4.5). Nieuwe ontwikkelingen van detailhandel en horeca beperken we tot dit gebied om zo het verschil in profiel/functie tussen dit gebied en het naastgelegen bedrijventerrein te bewaken. Ook de ambitie om perifere detailhandel te concentreren op één locatie zal hier aan bijdragen.

Met het aanwijzen van een beheersgebied zullen we ook een transformatiebeleid gaan voeren voor de huidige detailhandel en horeca buiten dit gebied. De huidige detailhandel en horeca mag hier blijven bestaan, maar zodra het pand 3 jaar leeg staat of niet meer gebruikt wordt door detailhandel of horeca wordt de betreffende bestemming gesaneerd (conform transformatiebeleid).



Figuur 4.5 Beheersgebied Vlierdenseweg

Tabel 4.5 Overzicht visie-uitgangspunten Vlierdenseweg

Winkelgebied	Vlierdenseweg
Kernwinkelgebied aangewezen/ruimtelijk begrenst?	Ja
Profiel winkelgebied gewenst	Boodschappen doen
Soort winkelgebied	Beheersgebied
Waar compacter maken / transformeren	Buiten beheersgebied
Op welke wijze compacter maken	Plancapaciteit saneren bij leegstand buiten beheersgebied
Beperkingen m.b.t. branchering	Geen
Beperkingen m.b.t. maatvoering winkels	Supermarkten maximaal 1.500 m <sup>2</sup> wvo
Soort horeca toegestaan	Dag- en avondhoreca, nachthoreca enkel bestaand
Ruimte voor ontwikkeling?	Beperkt – t.b.v. versterken boodschappen, met name daglijks
Standplaatsenbeleid	Mogelijk onder voorwaarden

## STATIONSSTRAAT

De Stationsstraat is momenteel een overloopgebied van het centrum van Deurne richting het station. Dit is geen toekomstbestendig winkelgebied. Het zal langzamerhand verkleuren naar een woonstraat. We wijzen hier daarom geen perspectiefrijk- of beheersgebied aan. Een deel van de winkels die hier nu gevestigd zijn, zijn beter passend voor het centrum voor Deurne, of de buurtcentra. Voor de gehele Stationsstraat geldt het transformatiebeleid. Dus ook voor de Praxis/Welkoop aan de Stationsstraat. De bestaande detailhandel en horeca kan blijven bestaan, maar bij langdurige leegstand of ander gebruik zullen deze bestemmingsmogelijkheden worden gesaneerd.

Tabel 4.6 Overzicht visie-uitgangspunten Stationsstraat

Winkelgebied	Stationsstraat
Kernwinkelgebied aangewezen/ruimtelijk begrenst?	Nee
Profiel winkelgebied gewenst	Geen
Soort winkelgebied	transformatiegebied
Waar compacter maken / transformeren	Van Heuvelstraat tot spoor
Op welke wijze compacter maken	Plancapaciteit saneren bij leegstand
Beperkingen m.b.t. branchering	n.v.t.
Beperkingen m.b.t. maatvoering winkels	n.v.t.
Soort horeca toegestaan	n.v.t.
Ruimte voor ontwikkeling?	Geen
Standplaatsenbeleid	N.v.t.

## JAN LINDERS HELMONDSEWEG

Aan de Helmondseweg is Jan Linders gevestigd. Deze wordt door Locatus niet aangemerkt als winkelgebied. Wij nemen deze locatie wel op in de retailstructuur omdat de supermarkt een belangrijk onderdeel uitmaakt van het supermarktaanbod in Deurne en een verzorgingsfunctie heeft voor het westelijk deel van Deurne.

Het aanbod is beperkt met een supermarkt een snackbar en een bakker, en heeft daardoor ook met name een boodschappenfunctie. Omdat deze functie toekomstbestendig is wijzen we wel een beheersgebied aan waar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.



Figuur 4.6 Beheersgebied Helmondseweg

Tabel 4.7 Overzicht visie-uitgangspunten Helmondseweg

Winkelgebied	Helmondseweg
Kernwinkelgebied aangewezen/ruimtelijk begrenst?	Ja
Profiel winkelgebied gewenst	Boodschappen doen
Soort winkelgebied	Beheersgebied
Waar compacter maken / transformeren	Buiten beheersgebied
Op welke wijze compacter maken	Plancapaciteit saneren bij leegstand buiten beheersgebied
Beperkingen m.b.t. branchering	Geen
Beperkingen m.b.t. maatvoering winkels	Supermarkten maximaal 1.500 m <sup>2</sup>
Soort horeca toegestaan	Dag- en avondhoreca
Ruimte voor ontwikkeling?	Beperkt – t.b.v. versterken boodschappen, met name daglijks
Standplaatsenbeleid	Mogelijk onder voorwaarden

#### 4.3.3. Perifere detailhandelslocaties

Momenteel is perifere detailhandel mogelijk op de verschillende verspreide locaties. Gelet op de huidige marktsituatie is uitbreiding van het aanbod echter niet gewenst. Om versnippering tegen te gaan is het wenselijk om perifere detailhandel te concentreren. Voordeel van clustering is dat bedrijven van elkaar aanwezigheid kunnen profiteren, en het zorgt voor meer gemak voor de consument.

In paragraaf 4.2.3 gaven we al aan welke voorwaarden een zoekgebied voor concentratie van perifere detailhandel moet voldoen. Gelet op deze randvoorwaarden is het gebied ten zuiden van Deurne interessant (figuur 4.7). Dit gebied heeft vanwege de ligging aan de Binderendreef en het Knoflookpad/Theo van Doesburgstraat een goede bereikbaarheid, zowel vanuit Deurne als de omliggende kernen. Daarbij sluiten we ook aan op het gebied 'verstedelijking afweegbaar' zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening van de provincie. In dit gebied zijn stedelijke ontwikkelingen mogelijk onder

een aantal voorwaarden, bijvoorbeeld indien binnenstedelijk feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is. In het uitvoeringsprogramma bij deze Retailvisie is de verdere uitwerking van een PDV-locatie opgenomen. Bij de uitwerking zal rekening gehouden worden met de genoemde voorwaarden en aandacht zijn voor het zoekgebied zoals weergegeven in figuur 4.7.



Figuur 4.7 Zoekgebied PDV langs de zuidzijde van Deurne

#### 4.3.4. Kerkdorpen Liessel, Vlierden, Neerkant en Helenaveen

Het detailhandel- en horeca-aanbod in de kerkdorpen heeft een lokale verzorgingsfunctie en daarnaast een toeristische functie. Voor de levendigheid en de sociale cohesie in de dorpen vinden we het belangrijk dat er voorzieningen zijn en dat er ruimte wordt geboden voor dynamiek en er ruimte is om te ondernemen. Tegelijkertijd willen we ook de detailhandelsstructuur met Deurne als hoofdkern beschermen. Voor Liessel, Vlierden, Neerkant en Helenaveen wijzen we geen beheersgebied aan. Daar kunnen nieuwe ontwikkelingen in principe overal plaats vinden, wanneer deze bijdragen aan de leefbaarheid in de dorpen.

Om te zorgen dat het aanbod blijft passen bij de lokale verzorgingsfunctie en de centrumfunctie van Deurne niet wordt ondermijnd, staan we alleen kleinschalige ontwikkelingen toe. Dat wil zeggen met een maximale omvang van 200 m<sup>2</sup> wvo. Daar bieden we wel enig maatwerk in aan. We leggen de grens bij 200 m<sup>2</sup>wvo, maar mocht er een ondernemer komen met een plan dat net groter is, maar wel duidelijk een functie heeft voor de kern zelf, en in het kader van de leefbaarheid gewenst is kunnen we daar een nadere afweging in maken. Daarbij wordt getoetst aan de doelstellingen van deze Retailvisie.

#### LIESSEL

Het aanbod in de kern Liessel heeft voornamelijk een lokale functie. Liessel is na Deurne de grootste kern in de gemeente. In tegenstelling tot de andere kerkdorpen in de gemeente beschikt Liessel over een volwaardige supermarkt (Jan Linders) en kunnen de inwoners in hun eigen dorp terecht voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast heeft Liessel ook niet-dagelijks winkelaanbod en verschillende horecagelegenheden. In Liessel staan we alle soorten horeca toe, dus ook nachthoreca. Voor een kern als Liessel vormt een kleinschalige dorpskroeg of café ook een belangrijke ontmoetingsfunctie.

Het aanbod is voornamelijk gevestigd langs de Hoofdstraat. Om de verzorgingsfunctie en leefbaarheid in Liessel te behouden wordt niet ingezet op concentratie van het detailhandels- en horeca-aanbod in een beheersgebied. Het blijft immers belangrijk om ondernemerschap en dynamiek te blijven stimuleren in deze kern.

Om de lokale verzorgingsfunctie te behouden, geldt dat nieuwe initiatieven kleinschalig zijn (maximaal 200 m<sup>2</sup> wvo, met uitzondering van de supermarkt). Op die manier kunnen we richting geven aan dynamiek en lokaal ondernemerschap in Liessel, zonder daarbij concurrerend te zijn voor de kern Deurne. Deurne blijft immers de hoofdkern van de gemeente met een compleet detailhandel- en horeca-aanbod.

**Tabel 4.8 Overzicht visie-uitgangspunten Liessel**

Winkelgebied	Liessel
<b>Kernwinkelgebied aangewezen/ruimtelijk begrenst?</b>	Nee
<b>Profiel winkelgebied gewenst</b>	Boodschappen doen
<b>Soort winkelgebied</b>	N.v.t.
<b>Waar compacter maken / transformeren</b>	N.v.t.
<b>Op welke wijze compacter maken</b>	N.v.t.
<b>Beperkingen m.b.t. branchering</b>	Lokaal verzorgend – niet concurrerend met Deurne
<b>Beperkingen m.b.t. maatvoering winkels</b>	Kleinschalig, < 200 m <sup>2</sup> wvo Supermarkt maximaal 1.500 m <sup>2</sup>
<b>Soort horeca toegestaan</b>	Dag-, avond- en nachthoreca
<b>Ruimte voor ontwikkeling?</b>	Ruimte voor lokaal ondernemerschap
<b>Standplaatsenbeleid</b>	Mogelijk onder voorwaarden

## KERKDORPEN VLERDEN, NEERKANT, HELENAVEEN

De kerkdorpen Neerkant, Vlierden en Helenaveen hebben een beperkt detailhandels- en horeca-aanbod. Voor deze kernen is het vooral van belang dat er voorzieningen zijn om de leefbaarheid en dynamiek te behouden.

Om dit te stimuleren leggen we geen beperkingen op ten aanzien van de locatie van nieuwe ontwikkelingen. In Vlierden, Neerkant en Helenaveen nemen we geen beheersgebied op. Het blijft immers belangrijk om ondernemerschap en dynamiek te blijven stimuleren in deze kernen. Net als in Liessel staan we ook in de kerkdorpen Vlierden, Neerkant en Helenaveen zowel dag-, avond- als nachthoreca toe. Dit heeft te maken met de sociale functie van dit soort gelegenheden, die voor deze kernen van groot belang zijn.

Ondanks dat we de dynamiek in de kernen willen bewaren en niet te veel obstakels willen opleggen voor ondernemers, is het van belang dat de detailhandel en horeca in deze kernen past bij de verzorgingsfunctie van deze kern. Daarom nemen we, net als in Liessel, wel een maximum grootte van 200 m<sup>2</sup> wvo op voor nieuwe initiatieven (de supermarkt in Neerkant daarbij uitgezonderd). Ook bestaande detailhandel en horeca kan niet oneindig blijven groeien in deze kernen, zowel ruimtelijk als functioneel. Ook hierbij zal dus per initiatief een afweging gemaakt moeten worden of met de uitbreiding nog steeds sprake is van een lokale verzorgingsfunctie. Dit kan gebeuren op basis van een distributieplanologisch onderzoek, waarbij inzichtelijk gemaakt moet worden waar geografisch gezien de omzet vandaan komt. Uiteindelijk blijft Deurne het hoofdwinkelgebied binnen de gemeente, waar het grootste retailaanbod is gevestigd. Gelet op de grootte van de kernen, en de verzorgingsfunctie ten opzichte van de kern Deurne zijn grootschalige ontwikkelingen in de dorpen echter ook niet te verwachten.

**Tabel 4.8 Overzicht visie-uitgangspunten Vlierden, Neerkant en Helenaveen**

Winkelgebied	Vlierden, Neerkant en Helenaveen
<b>Kernwinkelgebied aangewezen/ruimtelijk begrenst?</b>	Nee
<b>Profiel winkelgebied gewenst</b>	Basisvoorzieningen
<b>Soort winkelgebied</b>	N.v.t.
<b>Waar compacter maken / transformeren</b>	N.v.t.
<b>Op welke wijze compacter maken</b>	N.v.t.
<b>Beperkingen m.b.t. branchering</b>	Lokaal verzorgend – niet concurrerend met Deurne
<b>Beperkingen m.b.t. maatvoering winkels</b>	Kleinschalig, < 200 m <sup>2</sup> wvo

	Supermarkt maximaal 1.500 m <sup>2</sup>
<b>Soort horeca toegestaan</b>	Dag-, avond- en nachthoreca
<b>Ruimte voor ontwikkeling?</b>	Ruimte voor lokaal ondernemerschap
<b>Standplaatsenbeleid</b>	Mogelijk onder voorwaarden

## **5. UITVOERINGSPROGRAMMA**

### **5.1. Uitvoeringsstrategie en samenwerking**

In de beschreven functionele – en ruimtelijke structuur zijn richtinggevende keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de retail in de gemeente Deurne. Hiermee streven we naar een toekomstbestendige retailstructuur.

De uitvoering van deze visie is een proces van één tussen alle betrokkenen, waarbij steeds nieuwe inzichten ontstaan. Het is belangrijk dat alle stakeholders de handen ineenslaan om gezamenlijk alle kansen te benutten om de retailstructuur van Deurne aantrekkelijk te maken en houden. Vanuit de gemeente wordt het initiatief genomen om samen met de stakeholders uitvoering te geven aan de visie. Dit met in acht name van ieders taak en rol. Een belangrijke bouwsteen van de Retailvisie Deurne is de Integrale centrumvisie ‘Samen keuzes maken!’.

### **5.2. Ruimtelijk instrumentarium**

Om uitvoering te kunnen geven aan de Retailvisie wordt het ruimtelijke instrumentarium ingezet. Dat wil zeggen dat de ambities en keuzes uit de visie worden vertaald naar (andere) beleidsdocumenten en het juridisch-planologisch instrumentarium.

#### **ACTUALISERING BESTEMMINGSPLANNEN/OPSTELLEN OMGEVINGSPANNEN**

De gemeente heeft de mogelijkheid om beleid te vertalen in bestemmingsplannen, en vanaf 2022 het omgevingsplan. In de Retailvisie is er voor gekozen om detailhandel en horeca te concentreren. In de Integrale Centrumvisie is al opgenomen dat er een transformatiebeleid wordt gevoerd voor het centrumgebied van Deurne (zie kader).

Bij langdurige leegstand (ten minste 3 jaar) op detailhandelslocaties buiten het perspectiefrijk gebied en locaties in het transformatiegebied is een ‘uitsterfconstructie’ van toepassing. Dit wil zeggen dat in het algemeen de gebruiksmogelijkheden voor andere functies dan detailhandel worden verruimd om ander gebruik te stimuleren.

- Wanneer een pand waarin een winkel was gevestigd komt leeg te staan, heeft een vastgoedeigenaar gedurende 3 jaar de mogelijk om het pand met een winkel in te vullen. Mocht dit niet lukken dan worden de gebruiksmogelijkheden voor detailhandel uit het bestemmingsplan gehaald.
- In deze gebieden wordt tevens de gebruiksmogelijkheid voor detailhandel voor panden die niet (meer) in gebruik zijn voor detailhandel, of van panden die worden getransformeerd, planologisch geschrapt.
- Buiten het perspectiefrijk gebied wordt in principe geen uitbreiding van detailhandel toegestaan door bestemmingsplanwijziging, tenzij het gaat om een bestaande winkel in het beheersgebied.

Dit beleid wordt ondersteund in deze Retailvisie. Daarnaast wordt ook gemeentebreed ingezet op het concentreren van detailhandel en horeca in de bestaande winkelgebieden. Dit betekent dat buiten de bestaande winkelgebieden nieuwe initiatieven niet meer toegestaan worden. Voor deze gebieden wordt ook het principe van het transformatiebeleid toegepast. Wanneer een pand waar detailhandel en/of horeca is gevestigd leeg komt te staan voor een periode van ten minste 3 jaar, is hier de ‘uitsterfconstructie’ van toepassing. Dit betekent dat de eigenaar nog 3 jaar de tijd heeft om het pand weer te vullen met detailhandel of horeca. Als dit niet lukt en het pand/de locatie vanuit de markt dus ook niet meer geschikt en rendabel is, worden andere mogelijkheden voor invulling geboden en worden de mogelijkheden voor detailhandel/horeca uit het bestemmingsplan/omgevingsplan gehaald.

#### **UITWERKEN PDV-LOCATIE DEURNE**

In deze Retailvisie is geconstateerd dat perifere detailhandel momenteel op verschillende locaties in de kern Deurne is toegestaan. Ruimtelijk gezien is het gewenst om dit meer te concentreren. Om toe te werken naar een concentratie van perifere detailhandel hebben we al een aantal voorwaarden gesteld waaraan een dergelijke PDV-locatie moet voldoen. Een specifieke locatie hebben we nog niet aangewezen, maar we hebben wel een zoekgebied aangewezen die aansluit bij de

gestelde voorwaarden. Als verdere uitwerking van de Retailvisie zal het uitwerken van een specifieke locatiekeuze voor een PDV-locatie als project opgepakt moeten worden. Daarbij staan de voorwaarden voor een PDV-locatie centraal zoals benoemd in deze Retailvisie, maar ook, indien gelegen in het ‘verstedelijking afweegbaar’-gebied van provinciale Omgevingsverordening, aan de voorwaarden vanuit de provincie ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen aldaar.

### 5.3. Afwegingskader nieuwe initiatieven

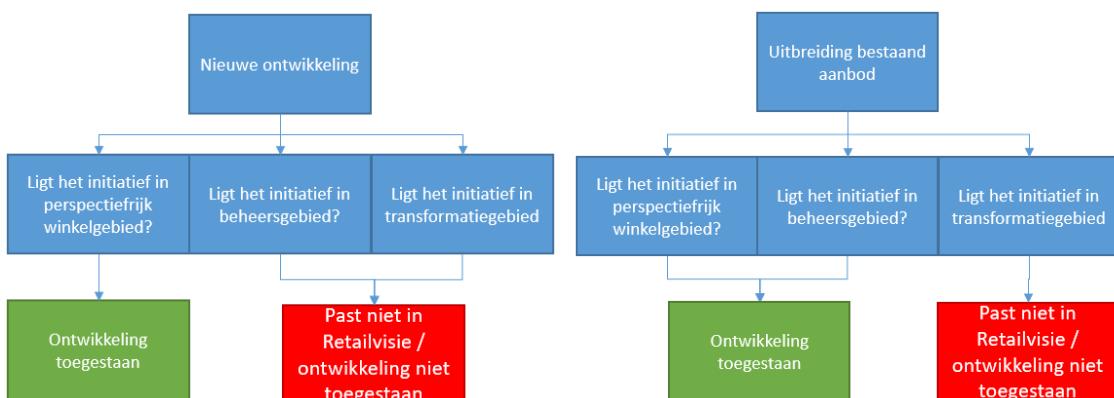
Voorliggende Retailvisie vormt het toetsingskader voor concrete initiatieven die binnen komen bij de gemeente. Ontwikkelingen moeten aansluiten op en bijdragen aan de beleidsuitgangspunten van de visie.

In figuur 5.1 t/m 5.4 is weergegeven welke stappen in de afweging gemaakt worden. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen:

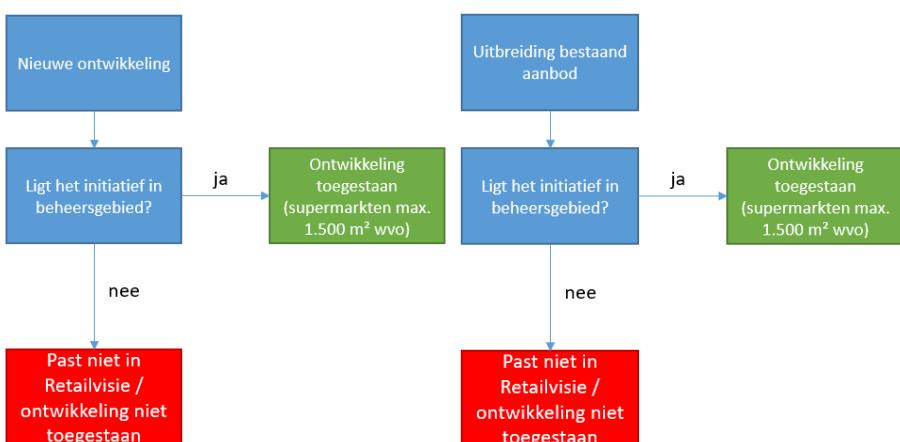
1. Het centrum van Deurne.
2. De buurtcentra in Deurne.
3. De kerkdorpen Liessel, Neerkant, Vlierden en Helenaveen.

In Deurne zetten we in op concentratie van het detailhandels- en horeca-aanbod, buiten de perspectiefrijke- en beheersgebieden zijn nieuwe initiatieven niet toegestaan.

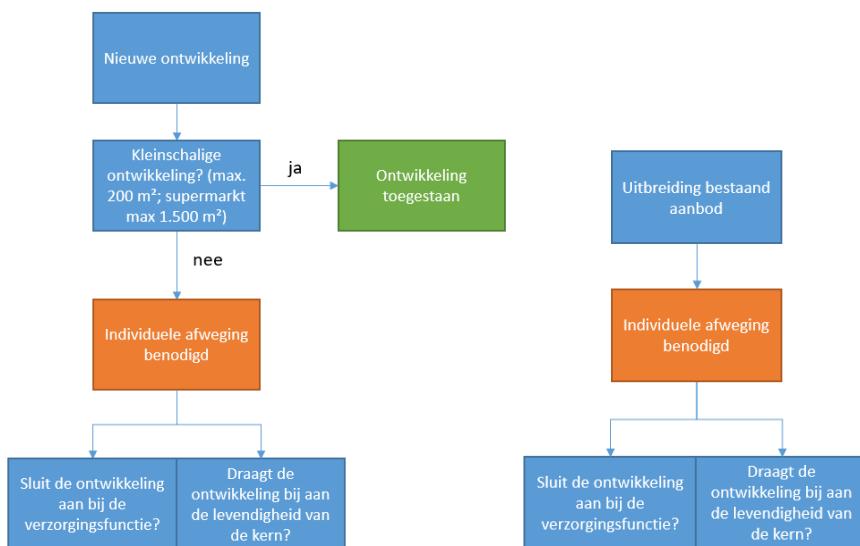
In de kerkdorpen Liessel, Neerkant, Vlierden en Helenaveen is het vooral van belang dat de leefbaarheid en dynamiek behouden blijft. Daarom wordt hier afwegingsruimte toegevoegd voor uitbreiding van het bestaande aanbod.



Figuur 5.1 Afwegingskader ontwikkelingen centrum Deurne



Figuur 5.2 Afwegingskader ontwikkelingen buurtcentra Deurne



Figuur 5.3 Afwegingskader ontwikkelingen kerkdorpen Liessel, Neerkant, Vlierden en Helenaveen

Daarnaast zal bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een stedelijke ontwikkeling, de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst moeten worden. De ladder voor duurzame verstedelijking (ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening). Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Of er sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. De voorkeursvolgorde van de ladder is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen ‘bestaand stedelijk gebied’ worden gerealiseerd.

- Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Naast de gemeentelijke afweging, vindt ook op een hoger schaalniveau een afweging plaats. De gemeente Deurne maakt onderdeel uit van de Peelregio. Binnen deze regio zijn afspraken gemaakt over de subregionale afstemming van nieuwe initiatieven. De volgende afspraken gelden hier:

1. Detailhandelsonontwikkelingen vanaf 150 m<sup>2</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup> wvo, wordt gemeld aan de directe buurgemeenten. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt dat toetsing volgens de voorwaarden van de ladder voor duurzame verstedelijking heeft plaatsgevonden;
2. Detailhandelsonontwikkelingen die onderbouwd moeten worden vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking, tot een maximum van 2.500 m<sup>2</sup> wvo worden afgestemd in het bestuurlijk overleg economische zaken de Peel;
3. Detailhandelsonontwikkelingen vanaf 2.500 m<sup>2</sup> wvo, worden afgestemd in de RACD (Regionale adviescommissie detailhandel).

# BIJLAGEN RETAILVISIE DEURNE

1 maart 2021

RHO ADVISEURS

# RHO ADVISEURS

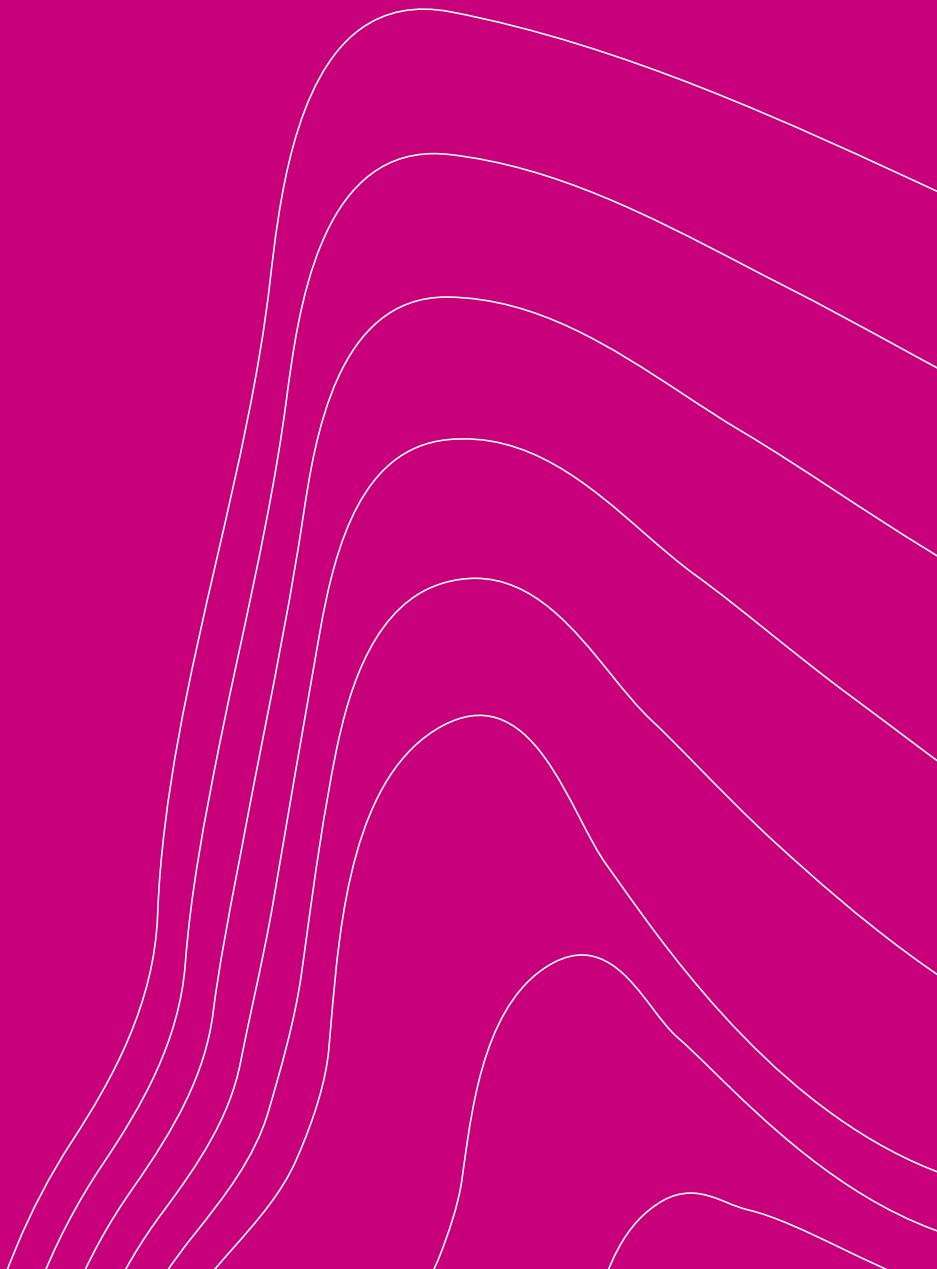
---

**DATUM** 1 maart 2021  
**KENMERK** 44001835\_20200185JB

**PROJECT** Retailvisie gemeente Deurne  
**PROJECTLEIDER** drs. J.H.M. Seerden

**OPDRACHTGEVER** gemeente Deurne  
**PROJECTNUMMER** 20200185

**AUTEUR** Julia Breukelman en Remko Bak  
**STATUS** Definitief



---

## INHOUD

Bijlage 1	Trends en ontwikkelingen retail	4
Bijlage 2	Verslagen participatie Retailvisie Deurne	10
Bijlage 3	Overzicht beleidskaders	15
Bijlage 4	Analyse horecabeleid in bestemmingsplanregelingen gemeente Deurne	23
Bijlage 5	Analyse commercieel aanbod gemeente Deurne	25
Bijlage 6	Branche-indeling Locatus	34
Bijlage 7	Inventarisatie plancapaciteit detailhandel en horeca gemeente Deurne	41

## LIJST VAN TABELLEN

Geen gegevens voor lijst met afbeeldingen gevonden.

## Bijlage 1 Trends en ontwikkelingen retail

De retailbranche is de laatste jaren sterk aan verandering onderhevig. Deze, soms structurele, veranderingen hebben invloed op de fysieke commerciële verkooppunten in steden en dorpen. In deze bijlage zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen opgenomen.

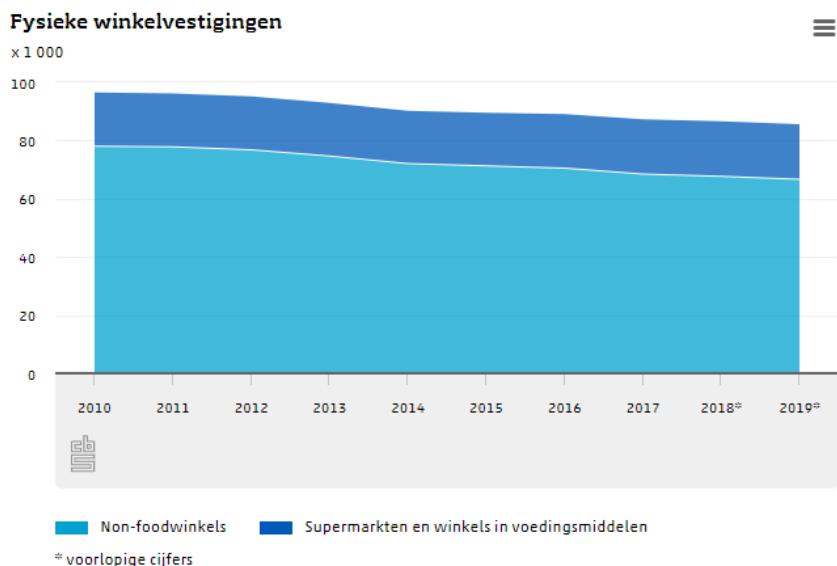
### INTERNETVERKOOP

De wereld van de retail is de laatste jaren bijzonder dynamisch. Concurrentie neemt vanuit verschillende branches toe en de technologische ontwikkelingen leiden tot een verdere druk op de marktverhoudingen. Fysieke retailers openen een webshop om verschillende redenen: schaalvergroting, grotere naambekendheid, betere serviceverlening of voor een betere informatievoorziening. Tegelijkertijd openen steeds meer online-bedrijven fysieke winkels, vaak als ‘étalage’ en servicepunt.

Retailers krijgen te maken met de volgende trends en ontwikkelingen ('Vijf belangrijke trends in retailland', geraadpleegd op retailtrends.nl, 2019):

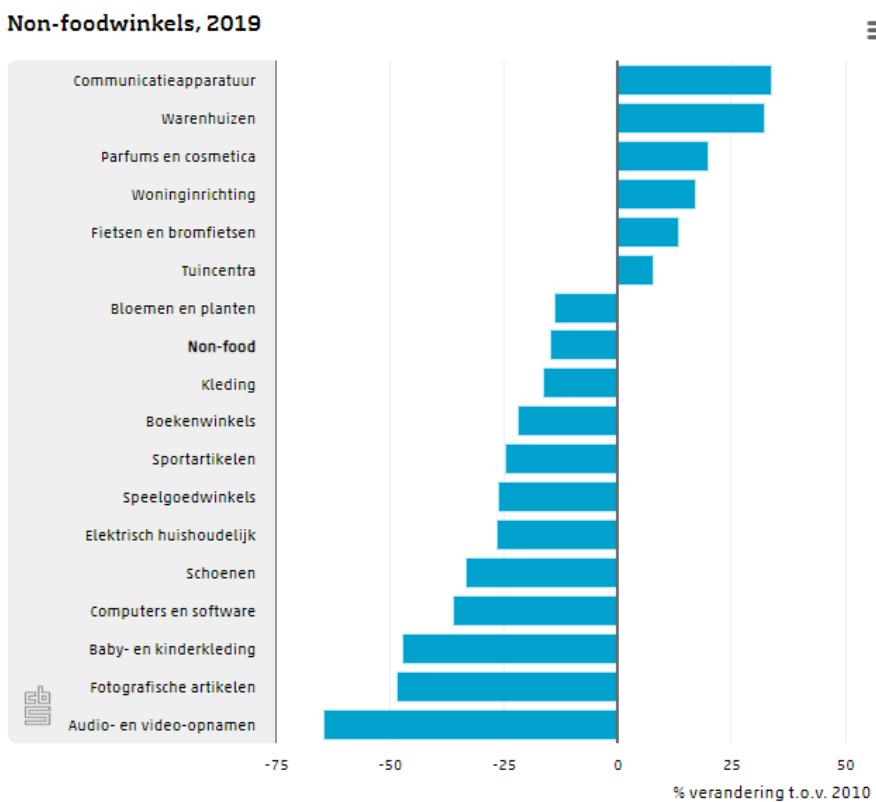
1. Webshops openen fysieke winkels. Hoewel vaak het aankoopproces online begint wordt nog steeds het overgrote deel van de aankopen in de fysieke winkel gedaan. Daarom zijn er steeds meer webshops die ook weer een fysieke winkel openen, bijvoorbeeld Coolblue en Suitsupply.
2. Directe verkoop door leveranciers webshops. Webshops krijgen concurrentie van websites van hun eigen leveranciers. Kleine leveranciers hebben steeds meer mogelijkheden om via het digitale kanaal klanten te bereiken, bijvoorbeeld met Shopify.
3. Webshops worden in toenemende mate marktplaatsen. Steeds meer webshops stellen hun platformen open, zodat steeds meer leveranciers/webshops zich kunnen aansluiten bij een groot platform. Voorbeelden zijn Amazon en Bol.com.
4. Webshops houden zich niet aan landsgrenzen. Steeds meer webshops opereren internationaal. Dit geldt voor grote e-commerce partijen (Amazon en Alibaba), maar ook voor kleinere webshops. Het zogenaamde ‘crossborder e-commerce’ groeit momenteel twee keer sneller dan nationale verkopen via internet.
5. Nieuwe technieken. De gebruiksmogelijkheden van internetverkoop neemt toe. In theorie kunnen nieuwe systemen steeds belangrijker worden, waaronder ‘augmented reality’. Mensen krijgen een virtuele voorstelling van een aankoop en worden op deze manier verleid om een product aan te kopen.

Uit bovenstaande trends valt af te leiden dat het online afzetkanaal in belang toeneemt. Dit heeft o.a. te maken dat het aantal fysieke winkels de afgelopen tien jaar met ruim 11% is afgenomen, terwijl het aantal webwinkels verdrievoudigde (De Regionale Economie 2018, gepubliceerd door CBS, 2019). Uit het onderzoek van CBS komt naar voren dat met name fysieke winkels in de non-food zijn verdwenen. Het aantal supermarkten en andere winkels in voedingsmiddelen (speciaalzaken) zijn de laatste jaren wel (beperkt) toegenomen (figuur B1.1).



Figuur B1.1 Ontwikkeling fysieke winkelvestigingen (bron: CBS, 2019)

Het aantal fysieke non-food winkels nam met bijna 15% af in de periode 2010-2019. Ook binnen de non-food zijn een aantal (grote) verschillen waarneembaar. Generieke producten die makkelijk te vergelijken zijn, zijn steeds minder in de fysieke winkel te vinden. Het gaat om: platen en cd's, boeken en kranten, speelgoed, fotografiebenodigdheden, schoenen en sportartikelen e.d. Ook consumentenelektronica (huishoudelijke apparaten en pc's/laptops) zijn in mindere mate te koop in een fysieke winkel (figuur B1.2).



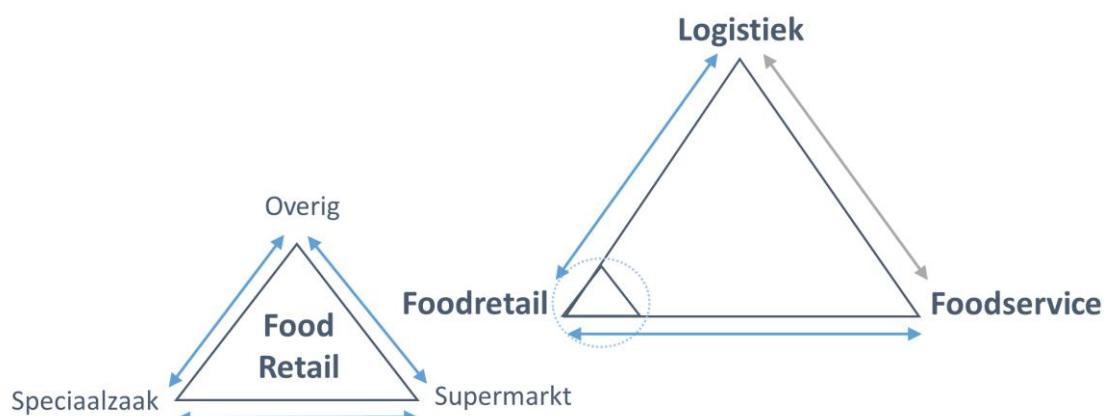
Figuur B1.2 Ontwikkeling fysieke winkelvestigingen non-food (bron: CBS, 2019)

Uit het overzicht van figuur B2.2 valt af te leiden dat het aantal warenhuizen, winkels in persoonlijke verzorging, woninginrichting, rijwielen en tuincentra is toegenomen. Daar staat tegenover dat voor vrijwel alle andere branches sprake is van een afname. Met name in de niet-dagelijkse goederen is per saldo sprake van een afname van het aantal verkooppunten.

Geconcludeerd wordt dat internetverkoop invloed heeft op het koopgedrag van de consument en daarmee de behoefte aan fysieke winkelmeters. De effecten naar de toekomst zijn moeilijk in te schatten, maar duidelijk is wel dat de effecten per branchegroep verschillend zullen zijn.

## BRANCHEVERVAGING EN –VERBREDING

Branchevervaging en –verbreding gaan al een tijd niet meer alleen over detailhandel. De klassieke benadering is dat het aangeboden assortiment (sterk) is uitgebreid met artikelen die niet thuisoren in de oorspronkelijke branchegroep. Het gaat steeds meer om nieuwe combinaties van bedrijfsmodellen in de horeca, detailhandel en dienstverlening. Dit wordt ook wel de trend van ‘blurring’ genoemd, wat resulteert in het begrip ‘retail’ (figuur B1.3). Blurring bestaat in vele soorten en maten. Voorbeelden zijn kappers die koffie schenken en restaurants die streekproducten verkopen. Het inpassen van deze nieuwe bedrijfsmodellen in bestaande regels levert vaak discussie op, met name als de verkoop van alcohol daarbij in het spel is (Drank- en Horecawet).



Figuur B1.3 Voorbeeld combinatie bedrijfsmodellen foodbranches

## SCHAALVERGROTING

Veel winkelbedrijven realiseren steeds grotere winkels om de veeleisende consument een zo groot mogelijk assortiment en veel comfort (veel kassa's, ruime gangpaden en extra diensten) te kunnen bieden. Zo hebben nieuwe supermarkten tegenwoordig een omvang vanaf circa 1.500 m<sup>2</sup>, maar soms ook al 3.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo).

Schaalvergrooting vindt eveneens plaats op het niveau van winkelketens. Er komen meer en meer ketenbedrijven en deze krijgen ook steeds meer filialen: de zogenaamde filialisering. De consument ervaart de aanwezigheid van de bekende (grootschalige) ketens in een winkelgebied als aantrekkelijk. Keerzijde van deze toename van het aantal vestigingen van ketenbedrijven is een afname van het aantal zelfstandige winkeliers, hoewel dat vooral het gevolg is van een gebrek aan opvolging. Tot slot is ook schaalvergrooting waarneembaar bij afzonderlijke winkelgebieden. Consumenten willen kunnen vinden wat ze zoeken en hoe groter het winkelgebied, hoe groter de kans dat dit lukt. Hierbij is wel sprake van specifieke wensen ten aanzien van de omvang van winkelgebieden gericht op bezoekmotief en het verzorgingsgebied.

## BEZOEKMOTIEF CONSUMENT

De consument bezoekt verschillende winkelgebieden met een verschillend motief en gaat daarbij ook steeds anders om met de push- en pull-factoren. In het algemeen voelen consumenten zich aangetrokken tot winkelgebieden met een ruim winkelaanbod in een compacte structuur. Als de consument langer in een gebied verblijft is ook een aantrekkelijke openbare ruimte en goede horeca van belang. Deze kenmerken worden wel omschreven als de pull-factoren. Voor het overige verwachten consumenten dat een aantal zaken goed is geregeld in een winkelgebied. De consument verwacht een goed

bereikbaar winkelcentrum met voldoende parkeren op korte afstand van de winkels. Als dit niet aanwezig is dan 'duwt' dit hen als het ware naar concurrerende winkelcentra (of naar het internet). In dit verband spreekt men van push-factoren.

Voor reguliere winkelgebieden zijn er 3 soorten bezoekmotieven.

- *Boodschappen doen*: voor de dagelijkse en frequent benodigde niet-dagelijkse goederen bezoekt de consument: supermarkt, versspeciaalzaken, drogisterij en winkels in bloemen, textiel of huishoudelijke artikelen. Dragers voor dit type winkelgebied zijn de supermarkten, want deze zorgen voor een toestroom van consumenten – ook voor de speciaalzaken. Uit onderzoek (DTNP, 2016) blijkt dat circa 50% van de consumenten een bezoek aan een supermarkt combineert met een bezoek aan naastgelegen speciaalzaken. De kwaliteit van een boodschappengebied wordt bepaald door de compleetheid van het aanbod, de omvang en complementariteit van de supermarkten, de autobereikbaarheid en de parkeermogelijkheden. Boodschappen doet de consument vooral lokaal.
- *Recreatief winkelen*: het kopen van mode en luxeartikelen of de aanschaf van woonartikelen, waarbij het vergelijken tussen winkels en een dagje uit belangrijk zijn. Van belang is een complete mix van grootschalige trekkers en interessante, kleinschalige boetieks. Trekkers die wenselijk zijn voor centrumgebieden zijn modezaken. De grote woonwarenhuizen zijn de trekkers van recreatief bezochte woonboulevards. Ook horeca is van belang voor een recreatief winkelgebied.
- *Doelgerichte aankopen*: de consument heeft vooraf bepaald wat wordt gekocht en waar. Het betreft kooptrips naar grote winkels vaak op perifere locaties, zoals bouwmarkten. Om de doelgericht winkelende consument de keuzevrijheid te bieden, hebben de winkels een uitgebreid assortiment onder één dak, waarbij de consument het productaanbod binnen dezelfde winkel vergelijkt. Productvergelijking in meer dan twee winkels onderling vindt relatief weinig plaats.

## HORECA

Naast de ontwikkelingen in de detailhandel gaan ook de ontwikkelingen in de horeca erg snel. De horeca is afhankelijk van de ontwikkelingen van de particuliere consumptie. Tot de Coronacrisis (volgende onderwerp) was sprake van een constante groei in de horeca. De sector profiteerde van een stijging van het inkomende toerisme. In de horeca is een groot aandachtspunt het structurele personeeltekort. Omdat de horeca afhankelijk is van de particuliere consumptie verandert het aanbod snel (bron: Rabobank Cijfers en Trends, 2020):

- De consument kiest steeds vaker voor gemak. Hiervan wordt vooral geprofiteerd door de fast-service horeca (afhaalrestaurants en bezorgrestaurants).
- De consument is bereid om te betalen voor een ‘unieke beleving’.
- Het aanbod neemt over het algemeen snel toe door bijvoorbeeld de groei van het aantal ketens als transformatie van leegstand (voormalige winkel of kantoorpanden).
- Prijzen stijgen en tegelijkertijd komen marges onder druk staan door een stapeling van factoren:
  - Hogere personeelskosten door het tekort aan personeel.
  - Verhoging prijs van grondstoffen.
  - Verhoging van toeristenbelasting (regio afhankelijk).
- Voor de Coronacrisis was het de verwachting dat het aantal toeristische overnachtingen verder zou toenemen, waardoor er meer wordt uitgegeven aan horeca.
- De vervaging tussen sectoren neemt toe. Bijvoorbeeld ook supermarkten (detailhandel) gaan zich richten op foodservice.
- Duurzaamheid c.q. het tegengaan van voedselverspilling wordt belangrijker.
- Verzamelen van data over de consument wordt steeds belangrijker, zodat een horecaonderneming in kaart kan brengen wat zijn/haar toegevoegde waarde is voor de consument.

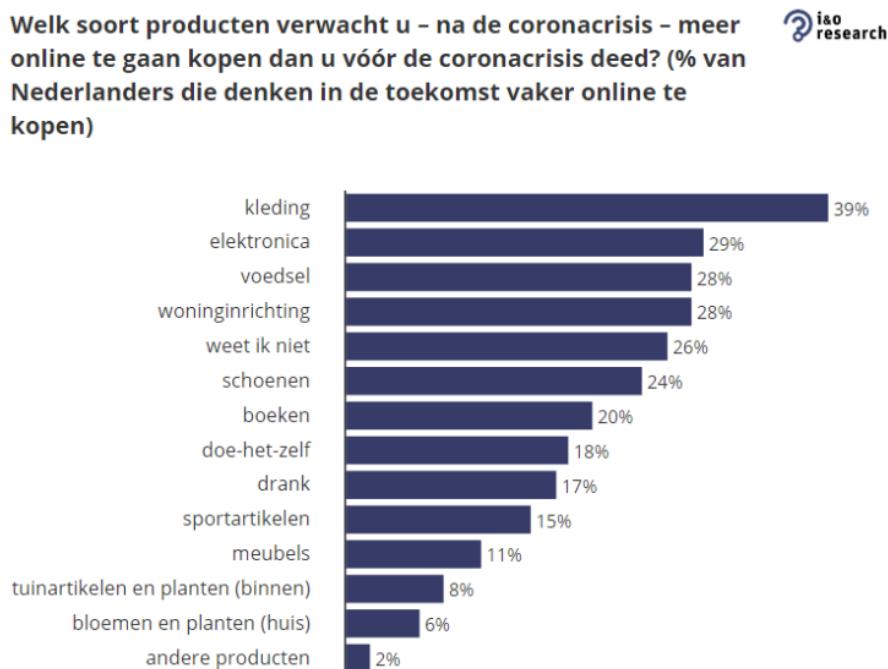
## CORONACRISIS

De effecten van de huidige Coronacrisis (d.d. juni 2020) zijn nog niet goed in te schatten, maar feit is dat de Coronacrisis zal leiden tot een economische recessie. Volgens eerste berekeningen van CBS ('Economie krimpt met 1,7 procent in eerste kwartaal 2020', CBS, d.d. 15 mei 2020) is het bruto binnenlands product in het eerste kwartaal van 2020 met 1,7 procent

gedaald ten opzichte van een kwartaal eerder. Dat is de grootste krimp na het eerste kwartaal van 2009. De daling is vooral toe te schrijven aan de lagere consumptie door huishoudens. Verder is het consumentvertrouwen negatief en zijn er de eerste 22 weken van 2020 in totaal 1.651 bedrijven en instellingen failliet gegaan. Dat zijn er 53 meer dan in de dezelfde periode vorig jaar. De Coronacrisis zal zowel de detailhandel als de horeca raken.

### Detailhandel

De verwachting is dat de structurele veranderingen in de winkelmarkt (afnemende behoefte aan fysieke winkellocaties) worden versterkt met de Coronacrisis. Uit onderzoek van I&O Research en INretail ('Nederlandse hecht aan fysieke winkels, maar kopen we er straks nog?', geraadpleegd op Retailinsiders, 25 mei 2020<sup>1</sup>) blijkt dat Nederlanders meer online gaan kopen. Momenteel worden vrijwel alle soorten non-foodproducten (met uitzondering van boeken) minder gekocht. Wan-ner de consument toch bepaalde producten koopt, kiest men er vaker voor om dit online te doen. Vóór de crisis kocht een groot deel van de consumenten al veel online. Tijdens de crisis zien we dat dat fors is toegenomen voor schoenen, kleding, woninginrichting, sportartikelen en boeken. Zo steeg bijvoorbeeld het aandeel Nederlanders dat aangaf vaak/meestal kle-ding online te kopen van 18% (voor de coronacrisis) naar 34% (nu). In de periode dat de consument de fysieke winkel niet kon bezoeken is de consument meer vertrouwd geraakt met de gemakken van online bestellen. Een op de vijf consumenten denkt dat in de toekomst te blijven doen.



Figuur B1.4 Verwachting online aankoop producten door consument naar productgroep (bron: I&O Research, mei 2020)

Door dit verwachte effect zal de behoefte aan fysieke winkellocaties verder en mogelijk versneld afnemen. Hierdoor zal de leegstand in winkelgebieden verder toenemen.

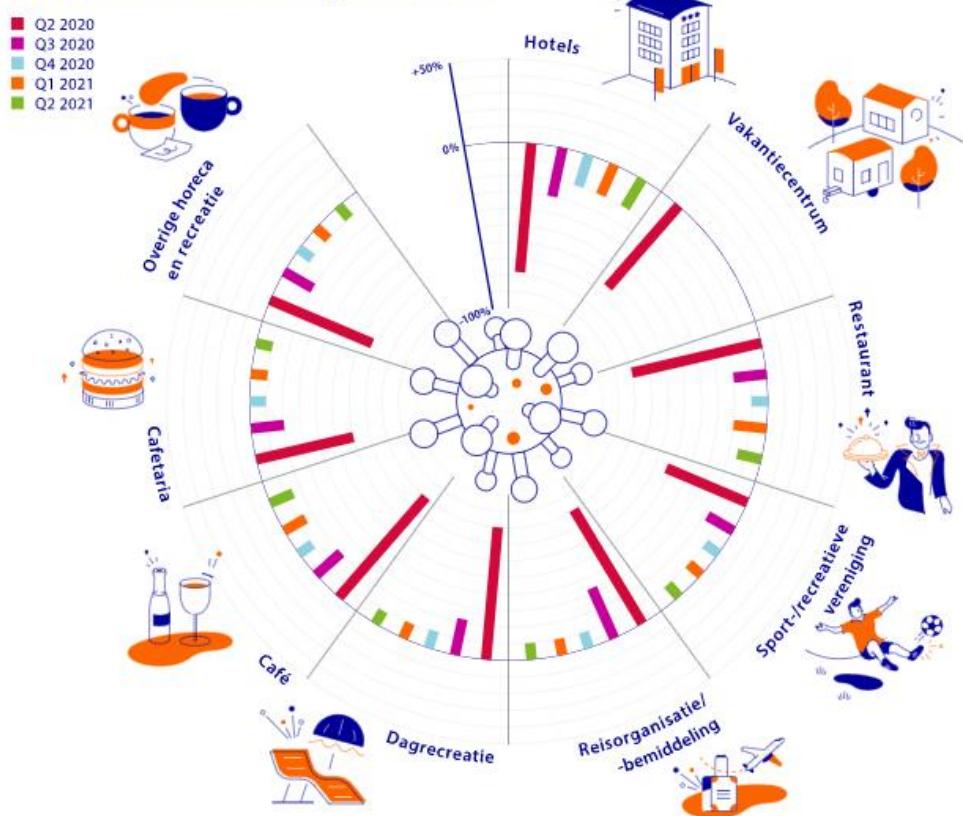
### Horeca

Zoals hiervoor beschreven ging het de laatste jaren goed met de horeca in Nederland. Nederlanders gaven meer uit in de horeca en de stroom toeristen zorgde voor extra omzet. Met als gevolg steeds meer hotels, restaurants, broodjeswinkels en koffiezaken. In winkelstraten werden leegstaande winkelpanden vaak vervangen door nog meer horeca. Ten opzichte van 2019 zal voor iedere sector sprake zijn van een flinke omzetedaling (figuur B1.5). Veel horecagelegenheden waren de afgelopen maanden gesloten. Aan 60% van de horecabedrijven met minder dan 250 werkzame personen is een uitkering

<sup>1</sup> I&O Research en INretail hebben samen een representatief onderzoek uitgevoerd onder 1.060 Nederlanders van 18 jaar en ouder.

toegekend uit de regeling ‘Tegemoetkoming Ondernemers Getroffen Sectoren COVID-19 (TOGS). Een deel van de horeca-bedrijven zal de Coronacrisis niet ‘overleven’. Dit blijkt dan ook uit de faillissement cijfers van het CBS.

#### Verwachte omzetontwikkeling sector horeca



Figuur B1.5 Omzetprognoses horeca (bron: Rabobank, juni 2020)

De gevolgen van Corona voor de detailhandel en horeca zullen lang voelbaar blijven.

## Bijlage 2 Verslagen participatie Retailvisie Deurne

### PARTICIPATIEBIJENKOMST 25 JUNI 2020

Op 25 juni 2020 hebben een drietal (digitale) participatiebijeenkomsten plaatsgevonden. In deze bijlage is het verslag van de bijeenkomsten opgenomen. Bij iedere bijeenkomsten is dezelfde indeling aangehouden. Er is afgetrapt met een centrale presentatie over de vraagstelling (hoofdstuk 1 Retailvisie), actuele trends en ontwikkelingen (bijlage 1 Retailvisie) en de cijfers voor de gemeente Deurne (bijlage 5 Retailvisie). Vervolgens zijn stellingen ingebracht waar de deelnemers op hebben kunnen reageren.

### REACTIE OP DE VRAAGSTELLING, TRENDS EN ONTWIKKELINGEN EN CIJFERS VOOR DEURNE

- Ten aanzien van de horeca is de vraag gesteld in hoeverre Deurne zich verhoudt tot het landelijke gemiddelde als het gaat om het aanbod. Het gemiddeld horeca aanbod per 1.000 inwoners in Nederland ligt op 277 m<sup>2</sup> wvo. In Deurne ligt het gemiddelde aanbod per 1.000 inwoners op 298 m<sup>2</sup> wvo en is daarmee bovengemiddeld (bron: Locatus, 2020).
- Over de trends en ontwikkelingen in de horeca wordt het volgende opgemerkt ter aanvulling op de presentatie:
  - Met de huidige Coronacrisis is de 1,5 meter maatregel niet te handhaven.
  - Voor veel horecabedrijven kost de 1,5 meter maatregel 40% van de omzet.
  - Personelsproblemen worden mogelijk nog groter. 95% van de flexwerkers hebben zijn/haar contract geweigerd of hebben ergens anders werk, waardoor ze niet terugkomen.
  - De verwachting is dat het komende jaar nog veel horecabedrijven gaan omvallen.

### REACTIES OP DE STELLINGEN

'De consument uit Deurne koopt liever in Eindhoven dan in Deurne'

Reacties:

- Deurne wordt vooral bezocht voor de dagelijkse boodschappen en is vooral gericht op de eigen inwoners (gemeente Deurne).
- Eindhoven wordt bezocht om een dagje te winkelen. Deurne heeft deze functie niet (meer). Dit wordt onder meer geïllustreerd met het vertrek van C&A.
- Er wordt geconcludeerd dat er een groot verschil bestaat in leeftijd van de consument. De 'ouderen' zullen vooral lokaal (blijven) kopen, ook kleding e.d. De 'jongeren' gaan vooral naar Eindhoven om een dagje te winkelen.
- Om de lokale winkelfunctie te versterken zouden sterke verbindingen gemaakt kunnen worden tussen de detailhandel en horeca, bijv. met arrangementen.
- Cultuur zou meer sturend mogen zijn binnen de gemeente Deurne, ook al verbinding tussen horeca en detailhandel.
- Voor de consument moet het aantrekkelijker worden om in Deurne te blijven of naar Deurne te komen. Ingezet zou kunnen worden op de verbinding tussen het station en het centrumgebied.
  - Er zou meer ingezet kunnen worden op de belevingswaarde van 'food', van productie tot de retail in Deurne.

'Horeca zou in de gemeente Deurne overal toegestaan moeten worden als een ondernemer daar kansen ziet'

Reacties:

- De gemeente zou meer moeten sturen op ruimtelijke concentratie van de horeca. Hierbij zou een onderscheid gemaakt kunnen worden tussen zelfstandige horeca en ondersteunende horeca. Zelfstandige horeca wordt bij voorkeur geconcentreerd in de centra van de kernen en evt. de buurtcentra (daghoreca). Als een ondernemer ruimte ziet om bijvoorbeeld horeca toe te voegen aan zijn/haar bedrijfsmodel dat moet daar ruimte voor zijn, waardoor ondersteunende horeca overal toegestaan zou kunnen worden (marktwerking).
- De gemeente moet ook een beleid formuleren op het buitengebied in relatie tot het centrumgebied. Veel boeren zijn op zoek naar alternatieve gebruiksmogelijkheden van agrarische gronden. Er moet voorkomen worden dat er in het buitengebied onbeperkt horeca wordt mogelijk gemaakt.

- Aan de andere kant is dit een stukje marktwerking. Enkele ondernemers pleiten dat kansen benut moeten kunnen worden, ongeacht de locatie.
- Een deel van de ondernemers is van mening dat er sprake moet zijn van een goede balans. Ontwikkelingen moeten niet de functie van het centrum van Deurne gaan ondermijnen. Er zouden bepaalde zones kunnen worden aangewezen.
- Ook in het centrumgebied zou gekozen kunnen worden voor concentratiegebieden voor horeca. Hier zijn niet alle ondernemers het over eens, juist de mix van detailhandel en horeca maakt een centrum levendig.
- Bij een bovengemiddeld aanbod is het de vraag of je overal horeca moet gaan toestaan.

**'Na de Coronacrisis gaat de consument de fysieke winkels en horeca nog meer waarderen, alles komt goed'**

Reacties:

- Het wordt niet meer zoals het was, er gaan klappen vallen.
- Niet alles komt goed, maar de Coronacrisis is nadrukkelijk wel de kans om het belang van lokaal winkelen te laten zien. De trend is dat mensen nu meer lokaal kopen, waardoor ondernemers moeten laten zien waarom de consument vooral lokaal moet blijven kopen.
- De consument verkiest het 'rustig' winkelen in Deurne momenteel boven de drukte van een binnenstad als Eindhoven. Een groot deel van de ondernemers denken dat dit een tijdelijk effect is.
- Voor de horeca is veiligheid een belangrijk thema. Zolang er sprake is van de 1,5 meter maatschappij is de 'veiligheid' lastig te handhaven. Dit weerhoudt mensen ervan om de lokale horeca te bezoeken.
- Veel consumenten zijn nu ook 'online' ingestapt en hebben kennis gemaakt met het online winkelen. Dit zal een blijvend effect hebben op de fysieke winkels, wat zal leiden tot leegstand.
- De ondernemers die naast een fysieke winkel ook een online platform hebben doen het relatief goed. De ondernemers zonder afzetkanaal online hebben het zwaar en een aantal zullen uiteindelijk moeten sluiten.
- Met de Coronacrisis wordt het nog belangrijker om in te zetten op het perspectiefrijke winkelgebied zoals dat is vastgelegd in de Integrale centrumvisie.

**'De gemeente moet werk maken van het transformeren van leegstaande panden in de hele gemeente'**

Reacties:

- Veel ondernemers zijn het hier over eens. Dit is een taak van de gemeente, een algemeen belang. De transformatie van veel panden wordt steeds urgenter met de toenemende leegstand.
- De rol van de gemeente is cruciaal omdat dit door de markt niet zomaar wordt opgepakt.
- De gemeente zou vastgoedeigenaren moeten helpen met het mogelijk maken van een transformatie. Bijvoorbeeld door een pand te splitsen in twee woningen.
- De gemeente Deurne is reeds gestart met het 'aanjaagteam' om transformaties op te starten, ook in samenwerking met het Centrummanagement.
- In leegstaande panden worden pop-up ondernemingen gestart. Dit concept moet als springplank fungeren om structureel winkels terug te krijgen in het centrum.
- Voor de kerkdorpen wordt geconcludeerd dat de transformatie makkelijk van de grond komen. Er is veel behoefte aan woonruimte in de dorpen en de communicatie in de dorpen is heel goed, waardoor vraag/aanbod makkelijk bij elkaar worden gebracht.

**'Deurne moet een bovenlokale PDV-locatie hebben'**

Reacties:

- Veel ondernemers zien de voordelen van synergie tussen verschillende perifere winkelbedrijven.
- De vraag is echter of een bovenlokale verzorgingsfunctie haalbaar is. Veel mensen in de regio bezoeken Ekkersrijt (Son/Eindhoven) of de Engelseweg (Helmond) voor de perifere detailhandel. Veel omliggende gemeenten beschikken zelf ook over een bouwmarkt of tuincentrum.

- Een andere vraag die wordt gesteld is welke locatie geschikt zou zijn voor een dergelijke concentratie van PDV. Met de locatie moet vooral rekening worden gehouden met de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling.
- Er moet aandacht zijn voor branchering. Een PDV-cluster moet geen concurrent zijn van het centrumgebied.
- De vraag is echter of ‘alle’ perifere winkels willen verhuizen naar één locatie.

## CONCLUSIE

Met de participatiebijeenkomsten is waardevolle informatie opgehaald. Met de beantwoording en de reacties op de stellingen is een vrij duidelijk beeld geschetst:

- Deurne wordt vooral bezocht voor de dagelijkse boodschappen.
- Horeca moet niet zondermeer overal worden toegestaan. De gemeente moet een visie hebben op welk soort horeca op welke locatie is toegestaan.
- De Coronacrisis biedt naast de bedreigingen (toename leegstand) ook kansen om de meerwaarde van lokaal winkelen aan te tonen.
- De gemeente Deurne heeft een belangrijke taak als het gaat om het transformeren van leegstand.
- De concentratiegedachte van perifere detailhandel is voorstellbaar, maar er moet aandacht zijn voor de uitvoerbaarheid. Het is daarbij de vraag of Deurne voor PDV een bovenlokale functie heeft.

## PARTICIPATIEBIJEENKOMST 16 SEPTEMBER 2020

Op 16 september 2020 is er een tweede bijeenkomst gehouden. Tijdens deze bijeenkomst is eerst een algemene presentatie gegeven van de aanleiding en doelstelling van de Retailvisie en de terugkoppeling van de eerste bijeenkomsten. Daarna is thematisch een aantal uitgangspunten voor de visie voorgesteld waar de deelnemers op kunnen reageren.

## PERSPECTIEF KERNEN DEURNE

- Deurne
  - Ook de solitaire locaties en de PDV-locaties meenemen/benoemen in de visie
  - Eenduidig beleid is gewenst, dat voor alle locaties en functies hetzelfde is. En dit ook juridisch goed regelen.
  - Voorbeeld van de Bruidswinkel wordt genoemd, die breidt uit met andere functies, zoals koffie en eten.
  - Ook belangrijk om mee te nemen: een nieuwe functie moet goed zijn voor Deurne (leefbaarheid)
  - Ten aanzien van de kaart in de presentatie: is ‘beheersgebied’ wel de juiste term voor de wijkwinkelcentra? Dit is een ander soort gebied dan de Stationsstraat die in de Integrale Centrumvisie aangeduid is als beheersgebied waar ook ruimte wordt gegeven voor andere functies.
- Liessel
  - Geen opmerkingen
- Kerkdorpen Neerkant, Helenaveen, Vlierden
  - Men is het niet eens met de bewoording ‘lokaal gericht’ en ‘niet in concurrentie met kern Deurne’. De gemeente moet niet op de stoel gaan zitten van de ondernemer.
  - Moet meer vrij zijn; als iemand iets wil beginnen moet dat kunnen. Niet te veel regels/beperkingen opnemen. Een dorpswinkel dus gewoon zijn gang laten gaan.
  - Wat gemist wordt in de presentatie: leefbaarheid van de kernen is erg belangrijk. Niet alleen toestaan, maar juist ook stimuleren en aanmoedigen van detailhandel en horeca zodat leefbaarheid en levendigheid in de kernen blijft bestaan. Behoud van voorzieningen is belangrijk voor de kerkdorpen.
  - Speciale aandacht werd gevraagd voor Helenaveen dat toeristisch is, de winkels/horeca die daar zitten zijn dus niet alleen lokaal gericht.
  - Discussie of voor deze kernen wel of geen concentratiegebied moet worden aangegeven. Bij concentratie kan er wel synergie tussen winkels ontstaan, en wordt de overlevingskans groter. Maar: als het niet mogelijk is om te verplaatsen of te vestigen dan is het ook goed. De ambitie moet in ieder geval zijn om te compactiseren, mee te denken met de ondernemer.

## HORECA

- Horeca in Deurne (kern)
  - Voorgesteld wordt om duidelijk aan te geven wat het verschil is tussen daghoreca, avondhoreca en nachthoreca. En daarbij in het beleid ook een differentiatie te maken tussen avondhoreca en nachthoreca.
  - Met het concentreren van avondhoreca en nachthoreca rondom de Markt is men het niet mee eens. De Markt zit nu al vol, de vraag is wat er dan te concentreren valt, er is geen ruimte voor uitbreiding meer. Bovendien is er ook avond- en nachthoreca gevestigd in bijvoorbeeld de aanliggende straten Raadhuisstraat en de Molenstraat, maar ook aan het Martinetplein.
  - Het voorstel is wel erg beperkend. Als voorbeeld wordt gegeven; in de Raadhuisstraat staat een pand al een jaar leeg, wat als zich daar een horecagelegenheid wil vestigen of de Griek wil uitbreiden. Er moet duidelijk zijn hoe de begrenzingen liggen.
  - Ten aanzien van blurring wordt aangegeven dat dit anders omschreven moet worden: bijvoorbeeld in plaats van ‘blurring: mogelijk, met uitzondering van strijd met Drank- en Horecawet’ → ‘blurring: mogelijk volgens de Drank- en Horecawet’.
  - De aanwezigen zijn het eens met het voorstel dat de gemeente hier voor open moet staan. Gelet op de trends en de ontwikkelingen moet de gemeente hier ruimte voor bieden, volgens de regels van de Drank- en Horecawet. Als deze veranderd heeft de gemeente hier in de visie al aandacht aan besteed.
  - Daarbij beide kanten van blurring benoemen: detailhandel in een horecazaak, en horeca in een winkel.
- Horeca in buitengebied Deurne
  - De vraag is of wel overall horeca toegestaan moet worden.
  - In het recreatiebeleid van de gemeente wordt een verschil in gebieden aangegeven, hier moet het horecabeleid ook op aansluiten.
  - Wat veel speelt in het buitengebied van Deurne is transitie, meer boeren die stoppen. Daar moet ook aandacht voor zijn in de visie. Kunnen die boeren allemaal een boerderijwinkel starten als er een stimulerend beleid is.
  - Ook hier worden vraagtekens gesteld bij de tekst ‘geen concurrentie met horeca in de kernen’. Hoe kan dit meetbaar worden gemaakt, wanneer is iets in concurrentie met de kernen.
  - Niet te veel regels opleggen.
  - Ook het perspectief voor horeca in de kerkdorpen moet specifiek benoemd worden, in relatie tot leefbaarheid.

## PERIFERE DETAILHANDEL

- Het centrum is bedoeld voor ‘algemene’ detailhandel, daarbuiten volumineuze detailhandel.
- Aangegeven wordt dat de Boerenbond-locatie nu de aangewezen plek is voor perifere detailhandel is. De vraag is of dit de juiste locatie is daarvoor, onder andere gelet op de bereikbaarheid/ verkeersafwikkeling.
- Wanneer winkels zouden verplaatsen naar een PDV-locatie moet ook geregeld worden dat van de vertreklocatie de bestemming af wordt gehaald.
- Ook moet er aandacht zijn voor handhaving, steeds meer winkels verkopen producten die niet bij hun vaste/standaard assortiment horen.

## SUPERMARKTEN

- Er is toelichting gewenst over wat de Ladder voor duurzame verstedelijking inhoudt. Dit ook opnemen in de visie.
- Ten aanzien van de uitbreiding van bestaande supermarkten wordt aangegeven dat daar nu geen dpo voor aangeleerd voor hoeft te worden.
- Aangegeven wordt om ook aan te conformeren aan het regionaal beleid. Bij een bepaalde omvang van detailhandelsinitiatieven moet afgestemd worden met de regio.

## NAGEKOMEN REACTIES:

- Een flexibele opstelling van de gemeente Deurne is gewenst als bestemming verandert.
- De panden niet te lang leeg laten staan, anders flexibele bestemming toepassen zodat er snel gebruik gemaakt kan worden van een pand.

- Open staan voor ieder initiatief.
- Houd de kernen levend door initiatieven toe te laten, een initiatief in de kernen is bijna nooit nadelig voor het centrum van Deurne.
- Eenduidig beleid is gewenst, dat voor alle locaties en functies hetzelfde is. En dit ook juridisch goed regelen.
- Er is een verschil tussen bestaande activiteiten en ontwikkelruimte.
- Bestaande vergunde activiteiten kunnen blijven. Dit is ook zo in het buitengebied.
- Omschakelen naar een nieuwe activiteiten moeten passen in de ontwikkelvisie.

Een bestaand bedrijf dat mee beweegt in de tijd (blurring in de breedste zin), daarvoor is ontwikkelruimte.

## Bijlage 3 Overzicht beleidskaders

De afgelopen jaren zijn verschillende beleidskaders geformuleerd die relevant zijn voor de Retailvisie Deurne. In deze bijlage is een overzicht opgenomen van de beleidskaders.

### PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE DE KWALITEIT VAN BRABANT (2018)

Om de kwaliteiten van Brabant door te geven aan de volgende generaties heeft de provincie Noord-Brabant een aantal hoofdopgaven voor de toekomst geformuleerd. De provincie zet onder andere in op duurzame verstedelijking:

- Het 'daily urban system' staat centraal. Dit is het schaalniveau waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.
- Herbestemmen is het nieuwe bouwen. Hiermee wordt stedelijke gebied toekomstbestendig gemaakt.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Deze worden later uitgewerkt in programma's.

### PROVINCIALE STRUCTUURVISIE RUIMTELijke ORDENING (2014)

Naast de Omgevingsvisie is de Structuurvisie ruimtelijke ordening uit 2014 vigerend. De provincie streeft naar een robuuste, dat wil zeggen economisch levensvatbare, voorzieningenstructuur. Vanwege de verwachte geringe groei van de bevolking is er een beperkte ruimte voor de uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen. Daarom is het belangrijk zorgvuldig om te gaan met de bestaande winkelcentra. Dit is een primaire verantwoordelijkheid van de gemeenten. Regionale afstemming rondom ontwikkelingen vindt plaats via de regionale ruimtelijke overleggen.

### INTERIM OMGEVINGSVERORDENING PROVINCIE NOORD-BRABANT (2019)

Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving worden samengevoegd in de Interim omgevingsverordening. De definitieve omgevingsverordening wordt gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vastgesteld.

De provincie zet in op zorgvuldig ruimtegebruik. Met het oog op de aantrekkelijkheid van Brabant is ook een vitale en toekomstbestendige detailhandelsstructuur van groot belang. Een detailhandelsstructuur waarin plaats is voor innovaties en die ruimte biedt aan 'crossovers' (verbindingen) met diverse andere economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. De detailhandelsmarkt is daarbij onderhevig aan structurele veranderingen. Door een toenemende mobiliteit van de consument, een ruimer blikveld van de ondernemer, demografische ontwikkelingen en een toename van internetshoppen is er minder behoefte aan fysieke winkelruimte. Dit betekent dat ondernemers, ontwikkelaars, gemeenten en beleggers zorgvuldiger moeten omgaan met het bijbouwen van nieuwe winkels. Iedere nieuwe detailhandelontwikkeling heeft ook gevolgen voor de bestaande situatie, niet alleen in de betreffende gemeente maar ook in omliggende gemeenten. Vanwege de schaalvergroting is de detailhandel niet meer uitsluitend een lokale, maar een bovenlokale of regionale aangelegenheid.

De voornaamste taak van de provincie is om (ruimtelijke) ontwikkelingen van detailhandelslocaties regionaal en bovenregionaal af te stemmen. De aanpak van de detailhandel is op eenzelfde wijze vormgegeven, zoals dat voor bedrijventerreinen, kantoren en woningbouw het geval is. In het regionaal overleg wil de provincie met gemeenten afspraken maken over welke detailhandelslocaties regionaal en bovenregionaal worden afgestemd. Voor detailhandelontwikkelingen is ook een expertteam detailhandel ingesteld die adviseert aan gemeenten en provincie.

### REGIONALE DETAILHANDELSVISIE MRE (2015)

Een goed toekomstbestendig voorzieningenniveau voor de inwoners van de regio, dat is het doel van de regionale detailhandelsvisie. De detailhandelsstructuur in de regio is opgebouwd uit verschillende lagen. Het centrum van Eindhoven en Ekkersrijt vormen de top van de piramide. Beiden hebben een bovenregionale functie, het centrum van Eindhoven voor funshoppen en meubelboulevard Ekkersrijt als perifere detailhandelslocatie. De tweede laag van de piramide bestaat uit regionaal en bovenlokaal verzorgende centra. Hieronder vallen de centra van Helmond, Veldhoven, Valkenswaard, Deurne en Bladel en Budel.

Om een goed voorzieningenniveau voor de inwoners van de regio te creëren is het van belang om de regionale en bovenregionale aantrekkingskracht van de regio te versterken en te zorgen voor een excellent basisvoorzieningenniveau. Dit betekent: zorgen voor een goede mix van winkels en andere voorzieningen, slim inspelen op de internetdetailhandelstrends, een aantrekkelijk verblijfsmilieu en een goede bereikbaarheid. Maar ook kunnen spelen op nieuwe trends en ontwikkelingen. Daarnaast is het essentieel om te zorgen voor een goed basisvoorzieningenniveau. Dat betekent versterken wat sterk is en zorgen dat winkelgebieden toekomstbestendig zijn en het betekent niet meer investeren in kansarme gebieden. Alles behouden wat er nu is, is niet reëel. Dit vraagt om duidelijke keuzes. Ook de markt dringt daarop aan.

Een belangrijk uitgangspunt voor het versterken van een winkelgebied is concentratie of clustering van detailhandel. Door te clusteren kunnen winkels profiteren van elkaars nabijheid en van een grotere potentiële klantenkring. Clusteren of concentreren van detailhandel betekent ook dat de detailhandelsfunctie uit een deel van de straten zal verdwijnen.

Bij alle nieuwe ontwikkelingen geldt: bepalen wat het verzorgingsgebied is, welke locatie het beste past en of/welke kwaliteit er wordt toegevoegd. De afwegingen op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking zijn hierin richtinggevend.

Op basis van de regionale visie zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Detailhandel wordt geconcentreerd in bestaande winkelgebieden.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij het verzorgingsgebied en vinden in principe alleen plaats in concentratiegebieden.
- Supermarkten worden gerealiseerd in of aan de rand van de bestaande winkelgebieden.
- Solitaire supermarkten zijn niet toegestaan.
- Perifere detailhandel met bovenlokale impact wordt geclusterd op bestaande locaties.
- Er komt geen Retail Park of mega mall in de regio.
- Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid zijn toegestaan op bedrijventerreinen.
- Pick-up-points worden geconcentreerd op bestaande detailhandelslocaties.
- Ontwikkelingen met een bovenlokale impact worden subregionaal afgestemd.
- In subregionale detailhandelsvisies zijn bovenstaande afspraken nader uitgewerkt, ook in het kader van regionale afstemming.
- De ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast bij nieuwe ontwikkelingen.

## SUBREGIONAAL AFSPRAKENKADER DETAILHANDEL DE PEEL (2015)

Het beleid van de Peel is gericht op het behoud/versterken van de bestaande hoofdstructuur, dat wil zeggen de winkelgebieden met veelal een lokale aantrekkingskracht. Daar waar er nieuwe detailhandelsonwikkelingen zijn die het bovenlokale niveau overstijgen, is regionale afstemming gewenst. Er wordt gestreefd naar ruimtelijke concentratie van detailhandel. Bij concentratie c.q. clustering van winkels ontstaat een meerwaarde voor de betreffende bedrijven. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten. De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden. Een indirect effect is dat winkels bekend raken bij het publiek en dus bij potentiële klanten.

Binnen de regionale verzorgingsstructuur wordt Helmond gezien als enige regionaal verzorgend centrum. Deurne wordt gezien als lokaal verzorgend centrum. Deze categorie centra beschikken over zowel een uitgebreid aanbod voor dagelijkse boodschappen en frequent benodigd niet dagelijks winkelaanbod (textiel, huishoudelijke artikelen). De omvang van het recreatief winkelaanbod is beperkt. Het boodschappenaanbod vervult een lokale verzorgingsfunctie.

Op basis van voorafgaande visie en uitgangspunten wordt binnen de Peel het volgende afsprakenkader gehanteerd om te komen tot subregionale afstemming van nieuwe initiatieven:

1. Detailhandelsonwikkelingen vanaf 150 m<sup>2</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup> wvo/vvo, wordt gemeld aan de directe buurgemeenten. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt dat toetsing volgens de voorwaarden van de ladder voor duurzame verstedelijking heeft plaatsgevonden;

- 
2. Detailhandelontwikkelingen die onderbouwd moeten worden vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking, tot een maximum van 2.500 m<sup>2</sup> wvo/vvo worden afgestemd in het bestuurlijk overleg economische zaken de Peel;
  3. Detailhandelontwikkelingen vanaf 2.500 m<sup>2</sup> wvo/vvo, worden afgestemd in de RACD (Regionale adviescommissie detailhandel).

## TOEKOMSTVISIE 2030: DEURNE, PRETTIG WONEN EN LEVEN IN DE PEEL! (2017)

De hoofdambitie uit de Toekomstvisie is het werken aan een hoogwaardig woon-, leef- en verblijfsklimaat door te zorgen voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving met een goed voorzieningenniveau. Deurne zet zich in op de volgende hoofdpunten:

- Prettig wonen en leven, betaalbaar en divers. Tot 2030 stijgt het aantal huishoudens in Deurne, en daarmee neemt de behoefte aan een betaalbaar en divers woningaanbod toe. Deze stijging wordt nagenoeg geheel veroorzaakt door een persoonshuishoudens en een toenemend aantal senioren. De behoefte van senioren om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen vraagt om transformatie en aanvulling van de woningvoorraad. De aansluiting tussen wonen, welzijn en zorg, en de betaalbaarheid, zijn daarbij voorname opgaven.
- Prettig wonen en leven = gezond wonen en leven. Deurne wil een vitaal platteland én gezonde, leefbare kernen. Dit vraagt om structuurversterking en transitie. Terugdringen van overlast en verbeteren van het wonen leefklimaat is een belangrijk aandachtspunt.
- Prettig wonen en leven, een gezonde lokale economie. Een krachtige lokale economie en werkgelegenheid zijn een belangrijke motor voor de leefbaarheid in een gemeente. Het is daarom zaak om te blijven investeren in een gezond ondernemersklimaat.
- Prettig wonen en leven, goed bereikbaar. Deurne kent een diversiteit aan mobiliteitsnetwerken die verplaatsingen binnen en buiten de regio mogelijk maken. Daarmee zijn werkgelegenheid en (stedelijke) voorzieningen in de omliggende gemeenten goed bereikbaar. Uitdagingen op lokaal niveau zijn het bereikbaar houden van het centrum, wijken, scholen en bedrijventerreinen.
- Prettig wonen en leven, met bijpassende voorzieningen. Prettig wonen en leven betekent dat je moet kunnen voorzien in de behoeften die daarbij horen, zoals winkelen, zorg, onderwijs, cultuur, sport, ontmoeten, natuurbeleving en recreeren. Het aanvullend aanbod (regionaal) is goed bereikbaar. Het Deurnese voorzieningenniveau is hoog(waardig), het is de kunst om ook voor de toekomst op te beantwoorden aan de behoeften van de inwoners.
- Prettig wonen en leven, een sociale en zorgzame gemeente. De opgave voor Deurne is dat iedereen mee kan doen op sociaal en maatschappelijk vlak.
- Prettig wonen en leven, energieneutraal in 2050. Deurne heeft de ambitie om in 2050 een energieneutrale gemeente te zijn. Daarmee sluit Deurne aan bij de doelen uit het Klimaatakkoord van Parijs. Om in 2050 energieneutraal te zijn moet de overgang (transitie) gemaakt worden van het gebruik van fossiele energie naar duurzame energie. Dit is een pittige opgave waarbij het onmogelijk is om nu exact te bepalen welke acties hiervoor tot 2050 nodig zijn.

## GEMEENTELIJKE STRUCTUURVISIE DEURNE 2030 (2018)

De structuurvisie is de integrale langetermijnvisie van de gemeente over de noodzakelijke en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteiten van Deurne. Deurne staat voor een aantal grote opgaven die bepalend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Het gaat hier om maatschappelijk-economische opgaven met een ruimtelijke impact:

- Het versterken van de economie van de Brainportregio.
- Veranderende wensen omtrent het woon- en leefklimaat binnen de Metropoolregio Eindhoven.
- Slimme verbindingen maken om de bereikbaarheid te verbeteren.
- Energietransitie en klimaatadaptatie.
- De transitie van het landelijk gebied, inclusief.
- De transitie van de agrarische sector.

Dit zijn opgaven die de gemeentegrenzen van Deurne overstijgen. Ze raken de Peel, de hele regio Zuidoost-Brabant. Het is dus van belang om vast te stellen hoe Deurne maatschappelijk-economisch en ruimtelijk is verbonden met haar omgeving, en welke positie de gemeente daarbij inneemt.

Om prettig in Deurne te kunnen (blijven) wonen is meer nodig dan alleen een passende woning. Daarvoor zijn ook een goede inrichting van de openbare ruimte, voldoende voorzieningen en een veilige woonomgeving nodig. Het is dan ook belangrijk dat de sterke punten van de gemeente zoals het detailhandelsniveau in het centrum, het scholenvierkant, het station en de binding van bewoners met kernen en wijken behouden en waar mogelijk versterkt worden. Hieruit volgen deze beleidsuitgangspunten en -keuzen:

1. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.
2. Woningbouw bij voorkeur nabij voorzieningen.
3. Verbinden van voorzieningen.
4. Aansluiten op behoeften van kernen en wijken.
5. Omzetting van leegstaand vastgoed (leegkomende locaties) naar bijvoorbeeld een woonfunctie. Hierbij kan gedacht worden aan winkels buiten het kernwinkelgebied. Insteek is behoud / versterking van een goede woonomgeving en het behoud van een compact, levendig en veelzijdig centrum in de kern van Deurne.

Bedrijven die blijven of zich vestigen worden gestimuleerd te werken vanuit de gedachte van een circulaire economie. Ten noorden van het centrum van Deurne ligt een concentratie van kantoren en maatschappelijke en zorgvoorzieningen. Een versterking van de relatie tussen deze voorzieningen en het centrumgebied van Deurne is gewenst. Ten aanzien van detailhandel is er sprake van een aanzienlijke leegstand. Deze situatie dwingt tot het maken van een aantal ruimtelijke keuzes: voor Deurne is de opgave om te komen tot een verdere concentratie van de detailhandel.

Voor Deurne en de detailhandel is het van essentieel belang om te zorgen dat de kern Deurne een sterk, levensvatbaar centrum behoudt. De gemeente zet daarom in op een versterking van het kernwinkelgebied van Deurne. Er is een betere ruimtelijke verbinding tussen de twee delen van het kernwinkelgebied nodig. Omschakeling naar en toevoeging van andere passende functies aan het centrum zijn nodig om de kwaliteit van het centrum hoog te houden. Deze omschakeling / omzetting van bestaand vastgoed naar een andere functie moet ook op langere termijn voorzien in een behoeft. Afstemming met bijvoorbeeld de invulling van de extra behoeft aan woningen op andere locaties is essentieel. Het Actieplan 'Samen Deurne centrum verbeteren' (2016) moet leiden tot een sterk en levensvatbaar centrumgebied.

## SAMEN DEURNE CENTRUM VERBETEREN: BRUISEND. GASTVRIJ. ECHT DEURNE! (2016)

Het Centrumplan Samen Deurne centrum verbeteren is opgesteld door de gemeente Deurne in samenwerking met het Centrummanagement Deurne, Ondernemingsvereniging Deurne (OD), VVV Deurne, Vereniging van vastgoedeigenaren Deurne en de samenwerkende Markthoreca. De stakeholdersgroep is met de opgehaalde informatie begonnen met het formuleren van een stip op de horizon. De opgestelde visie is samen te vatten in drie kernwoorden: Bruisend. Gastvrij. Echt Deurne! De komende jaren willen de stakeholders het volgende hebben bereikt:

- **Compact.** Het centrum kent een compact kernwinkelgebied, de Wolfsberg en het oude centrum vormen samen één overzichtelijk winkelhart. Hierdoor is het voor het winkelend publiek aantrekkelijk om meerdere winkels in het centrum te bezoeken en langer te verblijven. Het overaanbod aan winkelvloeroppervlakte is gedaald en er is weinig tot geen leegstand. In de aanloopstraten hebben veel winkels plaatsgemaakt voor andere functies.
- **Gastvrij en bereikbaar.** Het centrum van Deurne is zowel per auto, fiets als te voet prima te bereiken, ook voor mindervaliden. Een goede bewegwijzering vereenvoudigt het vinden van de diverse parkeerfaciliteiten en het bereikbaar zijn van het centrum. Ook digitaal is het centrum van Deurne gemakkelijk te vinden.
- **Gevarieerd en aantrekkelijk.** Het centrum van Deurne kent een gevarieerd aanbod van winkels, een aantrekkelijke mix van grootwinkelbedrijven en "couleur locale". Gastvrije horecagelegenheden en leuke terrasjes maken het geheel af. Ook op cultureel gebied valt er genoeg te beleven in Deurne.
- **Innovatief.** Het centrum van Deurne is vanwege de lage regeldruk een prima broedplaats voor innovatieve concepten.
- **Economisch vitaal.** Deurne heeft een vitaal en aansprekend centrum, met een eigen identiteit, een sterk ondernehmersklimaat dat weerbaar is tegen maatschappelijke ontwikkelingen, waar geen belemmerende factoren zijn, zoals

bereikbaarheid, toegankelijkheid en doorloophbaarheid en waar gebruik en verblijf worden gestimuleerd door service, gastvrijheid, belevening en een Brabantse, burgondische inslag. Dat maakt het centrum tot dé huiskamer en de ontmoetingsplek van Deurne!

- **Samenwerken.** Horeca, winkeliers, vastgoed, gemeente en overige partijen slaan de handen ineen, hanteren één ambitie en benutten gezamenlijk alle kansen om het centrum van Deurne aantrekkelijk te maken en houden. Het centrum van Deurne wordt een belevenis, waar bezoekers vermaakt en verleid worden om langer te blijven, meer te besteden en vaker terug te komen. Door samen te werken en krachten te bundelen blijft Deurne een belangrijke speler in de Peel.
- **Werken, wonen, winkelen en recreëren.** In het centrum van Deurne is het door het palet aan functies, evenementen, winkelaanbod en faciliteiten prettig werken, wonen, winkelen en recreëren. Het centrum vormt het visitekaartje van de gemeente en geeft Deurne een belangrijke en onderscheidende positie in de regio.

Om de doelstellingen te bereiken is ook een Actieplan geformuleerd:

- Meer bezoekers door:
  - Digitale infoborden toegang Deurne. Via de digitale borden, die worden opgesteld bij de belangrijkste toegangs wegen, het station en midden in het centrum, worden acties van plaatselijke ondernemers onder de aandacht gebracht.
  - Opzetten WOW-event. Er wordt gewerkt aan een nieuw evenement voor het centrum van Deurne.
  - Promotie via Palet van de Peel. Sinds 2016 voeren de VVV en het centrummanagement een gezamenlijke marketingstrategie Palet van de Peel. Deze strategie moet leiden tot herkenning.
  - Aankleden bijzondere data. Het centrum van Deurne wordt tijdens bijzondere data en feestdagen thematisch aangekleed.
- Minder leegstand door:
  - Opzetten dialoog compact centrum. In de visie wordt uitgesproken dat het centrum compacter moet worden. Een werkgroep gaat in dialoog met vastgoedeigenaren en ondernemers om daad bij het woord te voegen.
  - Pilot starters. In het centrum van Deurne wordt ruimte gecreëerd voor startende winkelondernemers.
  - Onderhoud / aankleding panden. Gestreefd wordt naar minder verwaarloosde panden.
- Meer sfeer door:
  - Regelen achtergrondmuziek centrum.
  - Groene aankleding centrum.
  - Opzetten dialoog weekmarkt. Hoe kan de rest van het centrum mee profiteren van de bezoekers aan de weekmarkt?
  - Ophangen banners. Gestreefd wordt naar een sfeervollere uitstraling van het centrumgebied.
- Meer samenwerken door:
  - Straatoverleg organiseren.
  - Verbreden werkgroep events.
  - Oprichten werkgroep leegstand.
  - Oprichten werkgroep communicatie.
- Toekomst ondernemers:
  - Gestreefd wordt naar gelijke openingstijden.
  - Onderhoud openbare ruimte en bewegwijzering moeten worden verbeterd.
  - Opzetten spaaractie kan consumenten verleiden om vaker in Deurne de boodschappen te doen.

Tot slot wordt in het Centrumplan gestreefd naar gratis parkeren in het gehele centrum.

## INTEGRALE CENTRUMVISIE DEURNE: SAMEN KEUZES MAKEN! (2019)

In deze visie, die de gemeente samen met bewoners, ondernemers, Centrummanagement, vastgoedeigenaren en andere betrokken partijen heeft opgesteld, worden keuzes gemaakt voor de toekomst van het centrum. De afgelopen jaren hebben er veel inspanningen plaatsgevonden om het centrum van Deurne economisch beter te laten functioneren, meer sfeer

en beleving toe te voegen en de leegstand terug te dringen. Ondanks deze inspanningen is de leegstand toegenomen. Door trends en ontwikkelingen, als kopen via internet, zal de leegstand waarschijnlijk verder toenemen. Dit betekent dat het aantal winkels afneemt. Er komt meer ruimte voor een mix van wonen, werken, winkelen, verblijven en (sociaal) maatschappelijk. Het centrum verandert van een ‘place to buy’ naar een ‘place to be’.

Er wordt ingezet op de versterking van het kernwinkelgebied van Deurne door het gebied met centrumfuncties compacter te maken en detailhandelsfuncties daar zoveel mogelijk te concentreren. Voor (deel)gebieden is de ontwikkelingsrichting bepaald met de daarbij behorende randvoorwaarden. Voor het kernwinkelgebied van Deurne maken we een onderscheid in drie gebiedstypen.

- **Perspectiefrijk gebied.** Deurne is een ‘voedschappen plus’ centrum en kent een dorps, sfeervol en gastvrij karakter. De som van de publiekstrekkers vormen het compacte kernwinkelgebied – perspectiefrijk gebied. Hier zijn winkels, horeca en andere publieksgerichte functies geconcentreerd. Het nieuwe kernwinkelgebied wordt compacter, gevareerd, aantrekkelijk en economisch vitaal. Het gebied bestaat uit de verbinding van de winkelgebieden Stationsstraat (noordelijke deel) en de Wolfsberg. De pleinen binnen dit gebied (Markt, Dr. Anne Terruweplein, Martinetplein en Wolfsberg) zijn cruciaal als het gaat om de beleving, verblijfsplekken en verbindingen binnen het perspectiefijke gebied.
- **Beheersgebied.** In het beheersgebied (zuidelijke deel Stationsstraat) blijft de winkelfunctie behouden, maar zijn ook nieuwe functies mogelijk, waaronder wonen, kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening, ambachten, maatschappelijke - en zorgfuncties etc.
- **Transformatiegebied.** In dit gebied (Helmondseweg, Kerkstraat en Molenstraat) wordt gewerkt aan het verkleuren naar andere functies dan detailhandel met het transformatiebeleid. In deze gebieden worden enerzijds alternatieve gebruiksmogelijkheden geboden voor detailhandel en wordt anderzijds actief gestimuleerd om leegstaande winkelpanden een andere invulling te geven. Binnen de transformatiegebieden is de woonfunctie bijvoorbeeld een kansrijke herinvulling voor langdurige leegstand. Gelet op de bovengemiddelde leegstand in het centrum is omzetting van detailhandel naar andere functies hier noodzakelijk.

Naast commerciële – en woonfuncties wordt tevens ingezet op de culture – en maatschappelijke voorzieningen in het centrumgebied. De komende jaren wordt gewerkt aan de vernieuwing van het gemeentehuis: Het Huis voor de Samenleving. Vanaf museum De Wieger wordt gewerkt aan een kunstroute: ‘Het Tuinpad van Mijn Vader’ richting het centrumgebied van Deurne. De route loopt langs Cultureel Centrum Martien van Doorne / Martinetplein naar de Markt.

Voor het hele centrum wordt ingezet op het investeren en ‘vergroenen’ van de openbare ruimte. De uitvoering Om de Integrale centrumvisie ‘Samen keuzes maken!’ daadwerkelijk te realiseren, is samenwerking tussen alle betrokkenen noodzakelijk. Tevens is een uitvoeringsprogramma opgesteld.

Om het kernwinkelgebied compacter te maken, de leegstand terug te dringen en daarmee het gebied aantrekkelijker te maken wordt een stimulerend transformatiebeleid ingezet. Bij langdurige leegstand (ten minste 3 jaar) op perifere detailhandelslocaties (buiten het perspectiefrijk gebied) en locaties in het transformatiegebied is een ‘uitsterfconstructie’ van toepassing. Dit wil zeggen dat in het algemeen de gebruiksmogelijkheden voor andere functies dan detailhandel worden verruimd om ander gebruik te stimuleren.

- Wanneer een pand waarin een winkel was gevestigd komt leeg te staan, heeft een vastgoedeigenaar gedurende 3 jaar de mogelijk om het pand met een winkel in te vullen. Mocht dit niet lukken dan worden de gebruiksmogelijkheden voor detailhandel uit het bestemmingsplan gehaald.
- In deze gebieden wordt tevens de gebruiksmogelijkheid voor detailhandel voor panden die niet (meer) in gebruik zijn voor detailhandel, of van panden die worden getransformeerd, planologisch geschrapt.
- Buiten het perspectiefrijk gebied wordt in principe geen uitbreiding van detailhandel toegestaan door bestemmingsplanwijziging, tenzij het gaat om een bestaande winkel in het beheersgebied.

Het transformatiebeleid betreft enerzijds het verruimen van de mogelijkheden voor functies anders dan detailhandel (bijvoorbeeld wonen op de begane grond) in de transformatie – en beheersgebieden en anderzijds het terugbrengen van de

plancapaciteit voor detailhandel in deze gebieden. De gekozen uitsterfconstructie heeft niet tot gevolg dat een gevestigde ondernemer moet verplaatsen naar het perspectiefrijke gebied. Ondernemers buiten het perspectiefrijke gebied worden gestimuleerd om te verplaatsen, maar worden niet verplicht.

## VISIE CENTRUMRING DEURNE (2018)

De visie Centrumring bouwt voort op het bestaande beleid en sluit aan bij de schaal en maat van Deurne. De dynamiek aan de ring is echter op diverse onderdelen heel verschillend:

- In gebieden met een lage dynamiek en een goede inrichting van de openbare ruimte wordt hoofdzakelijk geopteerd voor het behoud en versterken van de bestaande situatie.
- Daar waar een lage dynamiek is maar geen sprake is van een optimale inrichting van de openbare ruimte worden her-inrichtingsvoorstellen geboden.
- In het gebied met een hoge dynamiek, met name Hogeweg, rond het voormalige politiebureau en de Posthoek, gaat de visie niet alleen over wijziging van de openbare ruimte, maar worden ook voorstellen gedaan over de nieuw op te richten bebouwing.

De centrumring wordt doorsneden door 6 belangrijke historische wegstructuren. Alleen de historische wegstructuur van Bakel naar Deurne is duidelijk onderbroken en niet meer (volledig) herkenbaar. De overige 5 structuren zijn nog duidelijk afleesbaar en aanwezig. Dit betreft de volgende wegen: Stationsstraat, Helmondseweg, Haageind, Molenstraat en Oude Liesselseweg/Martinetstraat. Al deze richtingen doorkruisen de centrumring en komen samen-/zijn gericht op de ‘huiskamer’ van Deurne; de Markt. In het algemeen wordt gestreefd naar kwalitatief hoogwaardig groen in de openbare ruimte.

## DETAILHANDELSVISIE GEMEENTE DEURNE (2010)

De doelen van het gemeentelijk beleid zijn als volgt samen te vatten:

- Een optimale consumentenverzorging voor de inwoners van de kern Deurne, de kerkdorpen en het landelijk gebied.
- Een sterk ondernemingsklimaat voor ondernemers, waarbij een rendabele exploitatie mogelijk is met perspectief voor de langere termijn.
- Het versterken van de lokale verzorgingsfunctie en de bovenlokale betekenis van het voorzieningenapparaat.

Naast de hoofddoelstellingen zijn nog een aantal subdoelen geformuleerd:

- Het bieden van een kwalitatief en kwantitatief zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket van winkels en andere publieksfuncties voor de inwoners van de gemeente.
- Het realiseren van een functioneel en ruimtelijk samenhangend en attractief hoofdwinkelcentrum in de kern Deurne.
- Streven naar een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit ook op langere termijn levensvatbare, elkaar aanvullende winkelgebieden.
- Door middel van het ruimtelijk beleid de ondernemer te faciliteren binnen het vastgestelde beleid.

Deze doelen zijn niet alleen ingegeven vanuit de consumentenverzorging en het functioneren van de bedrijven, maar ook vanuit de economische, culturele en sociale functie van (winkel)centra (ontmoetingsfunctie, plaats van vernieuwing, leefbaarheid). Ook brengen publieksgerichte commerciële voorzieningen werkgelegenheid met zich mee en kunnen ze het imago van Deurne versterken.

In de gemeentelijke detailhandelsvisie is een onderscheid gemaakt tussen het centrum van Deurne en de overige gebieden. In het centrumgebied is ruimte voor uitbreiding en nieuwe ontwikkelingen. Daarbuiten, zoals in wijken, en aanloopstraten wordt alleen uitbreiding toegestaan als dit nodig is vanwege natuurlijke groei of om de wijkfunctie in stand te houden. Ten aanzien van de kerkdorpen wordt het door afnemend consumentendraagvlak en schaalvergrotting een rendabele exploitatie van winkels in kleinere kernen en dorpen steeds lastiger. De consument wil liefst grote, moderne supermarkten en is bereid daartoe enige afstand te rijden. Op langere termijn is vanuit economisch perspectief alleen in Liessel een volwaardige supermarkt haalbaar. Het beleid richt zich er in de overige kerkdorpen op om middels voorwaardenscheppend beleid te streven naar behoud van de aanwezige voorzieningen waar economisch haalbaar. Voor wat betreft de kerkdorpen wordt

ingezet op verbreding van de winkelfunctie met dienstverlening en horeca (zoals bijvoorbeeld het dorpsservicecentrum in Helenaveen). Vanuit het oogpunt van leefbaarheid is nieuwvestiging en uitbreiding echter wel mogelijk.

Deurne kent geen volwaardige buurt- of wijkwinkelcentra. De ligging en omvang van de meeste, vaak solitaire, supermarkten is matig. Dit is een situatie die vanuit de historie zo is ontstaan en er wordt op dit moment ingezet op het handhaven van deze situatie. Net als dorpsvoorzieningen zijn buurt- of wijkwinkelcentra niet alleen aankoopplaats, maar ook een ontmoetingsplaats voor buurtbewoners. 14 Buurtsupermarkten krijgen vanuit dit oogpunt uitbreidingsruimte om de functie als wijkvoorziening te kunnen blijven vervullen. Nieuw vestiging is niet mogelijk, verplaatsing wel.

Het beleid ten aanzien van perifere detailhandel richt zich op afbakening (en handhaving) van geoorloofde branches, ruimtelijke clustering van perifere detailhandel binnen een beperkt aantal gebieden en waar mogelijk thematisering. Uitwaaiering van winkels over bedrijventerreinen is onwenselijk. Uitbreiding van perifere detailhandel met andere dan genoemde branches ondermijnen de verzorgingsfunctie van het centrum. Vanuit dat oogpunt is uitbreiding en nieuw vestiging van perifere detailhandel op perifere locaties alleen mogelijk ten behoeve van herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen of wanneer de ontwikkeling een aantoonbare meerwaarde leveren aan de verzorgingsstructuur en in de centra redelijkerwijs geen plek is. Uitbreiding van bestaande locaties vanwege groei om aan de eisen van de tijd te voldoen groei of modernisering is in principe mogelijk.

## Bijlage 4 Analyse horecabeleid in bestemmingsplanregelingen gemeente Deurne

In de gemeente Deurne zijn verschillende horecalocaties gesitueerd. In de bestemmingsplanregelingen zijn de volgende functiebepalingen opgenomen:

- alle horeca met uitzondering van discotheken, gokhallen, nachtclubs en seksinrichtingen
- alle horeca, met uitzondering van discotheken
- alle horeca, met uitzondering van discotheken, gokhallen en nachtclubs
- alle horeca, met uitzondering van gokhallen, nachtclubs en discotheken
- alle horeca, met uitzondering van gokhallen, nachtclubs en discotheken, behalve de bestaande discotheek, behoudens de bestaande discotheek ter plaatse van het besluitsubvlak discotheek
- alle horeca, met uitzondering van discotheken
- avondhoreca en nachthoreca toegestaan
- avondhoreca toegestaan
- avondhoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'concentratiegebied horeca 1' en/of 'specifieke vorm van horeca - avondhoreca', zowel op de begane grond als op de verdieping, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - avondhoreca' avondhoreca uitsluitend op de begane grond is toegestaan
- bestaande horeca, met uitzondering van discotheken, gokhallen, nachtclubs en seksinrichtingen
- daghoreca, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat daghoreca ook op de verdieping is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'concentratiegebied horeca 1' en 'concentratiegebied horeca 2'
- een café en zaal toegestaan
- een café toegestaan
- een café van 158 m<sup>2</sup> toegestaan
- een café van 416 m<sup>2</sup> toegestaan
- een cafetaria toegestaan
- een eetcafé toegestaan
- een restaurant toegestaan
- horeca, in de vorm van een hotel c.q. logement met café/restaurant-, congres-, vergader- en onderwijsfaciliteiten
- nachthoreca toegestaan
- nachthoreca, avondhoreca, verblijfshoreca toegestaan
- nachthoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - nachthoreca' en uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat indien deze aanduiding gelegen ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied horeca 1' nachthoreca tevens op de verdieping is toegestaan
- verblijfshoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'concentratiegebied horeca 1', zowel op de begane grond als op de verdieping

Uit de inventarisatie blijkt dat er in de gemeente Deurne veelal gebruik is gemaakt van maatwerkbestemmingen en –aanduidingen. Aan de Molenstraat en rond de Markt in het centrum van Deurne is bijvoorbeeld sprake van een concentratiegebied voor avond- en nachthoreca. Aanbevolen wordt om de functieaanduidingen voor horeca eenduidig te formuleren. Een onderscheid tussen dag-, avond- en nachthoreca is vanuit ruimtelijk ordening gerechtvaardigd, bijvoorbeeld van eventuele geluidsoverlast. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de soort horeca en niet in een specifieke horecabranche.

Functieaanduidingen met maatvoeringen zijn niet langer gewenst als rekening wordt gehouden met de actualiteit rond de Dienstenrichtlijn. De Dienstrenrichtlijn schrijft voor dat 'dienstverleners' (waaronder horeca) zich in principe vrij moeten kunnen vestigen als er sprake is van een horeca bestemming. Aanvullende eisen ten aanzien van het bedrijf of de maatvoering zijn mogelijk niet langer houdbaar. Aanvullende functieaanduidingen moeten een 'zwaarwegend algemeen belang'

---

(bijvoorbeeld bescherming van woonmilieu / leefklimaat) dienen en moeten voldoen aan artikel 15 lid 3 van de Dienstrentrichtlijn. Hiervoor wordt verwezen naar de Handreiking Dienstenrichtlijn en ruimtelijke ordening (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Ministerie van Economische zaken en Klimaat, 2019)<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> [www.infomil.nl/dienstenrichtlijn](http://www.infomil.nl/dienstenrichtlijn)

## Bijlage 5 Analyse commercieel aanbod gemeente Deurne

### ONTWIKKELING WINKELAANBOD GEMEENTE DEURNE

In tabel B5.1 is de ontwikkeling van het winkelaanbod (in winkelmeters) in de gemeente Deurne weergegeven naar kern voor de periode 2010-2020. Geconcludeerd wordt dat de omvang van het winkelaanbod is afgenomen met circa 5.000 m<sup>2</sup> wvo in de gemeente Deurne, ondanks de trend van schaalvergroting. Dit geldt voor de hoofdkern Deurne, maar ook voor de kleinere kernen (met uitzondering van Vlierden). Op branchegroep niveau wordt geconcludeerd dat de dagelijkse goederensector vrij stabiel is gebleven. De omvang van de mode & luxe branche is toegenomen. De grootste afname zit in de branchegroepen 'vrije tijd' (sport-, hobby- en mediawinkels) en 'in/om huis' (tuincentra, bouwmarkten, woonwinkels e.d.). Voor de branche-indeling wordt verwezen naar bijlage 6.

Tabel B5.1 Ontwikkeling winkelaanbod gemeente Deurne naar kern (in m<sup>2</sup> wvo; bron: Locatus, 2010-2020)

	dagelijks		mode & luxe		vrije tijd		in/om huis		overig		totaal detailhandel	
	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020
Deurne	9.750	9.772	10.057	12.213	6.110	3.149	28.257	27.029	1.997	1.537	56.171	53.700
Helenaveen	15	40	0	0	0	0	376	0	0	0	391	40
Liessel	1.149	1.011	84	0	275	75	1.985	1.391	0	0	3.493	2.477
Neerkant	301	350	335	380	0	0	2.312	1.389	0	0	2.948	2.119
Vlierden	35	0	0	0	0	0	45	345	115	0	195	345
totaal gemeente	11.250	11.173	10.476	12.593	6.385	3.224	32.975	30.154	2.112	1.537	63.198	58.681
Deurne												

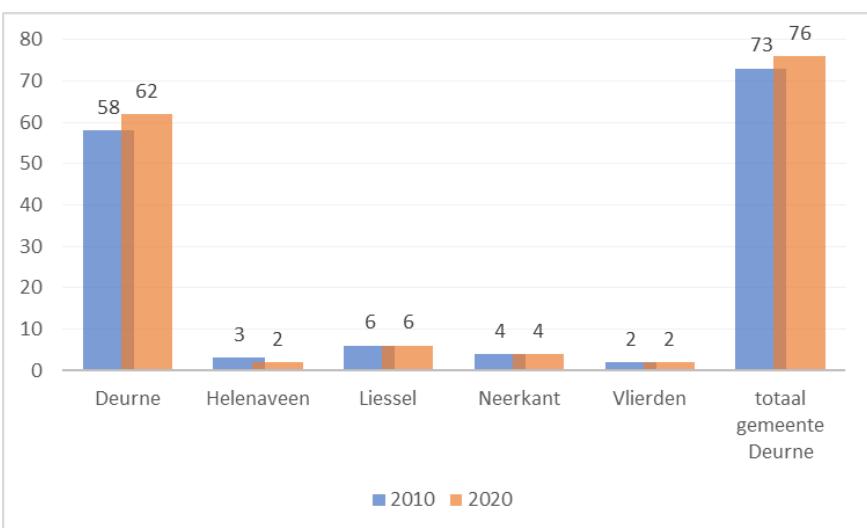
Als wordt gekeken naar de ontwikkeling aan het aantal winkels dan is er ook sprake van een afname in de gemeente Deurne (tabel B5.2). Alleen in de kern Vlierden is het aantal winkels gelijk gebleven. De grootste afname van het aantal winkels zit in de branchegroep 'vrije tijd'. Het aantal winkels binnen deze branchegroep is bijna gehalveerd.

Tabel B5.2 Ontwikkeling winkelaanbod gemeente Deurne naar kern (in aantal verkooppunten; bron: Locatus, 2010-2020)

	dagelijks		mode & luxe		vrije tijd		in/om huis		overig		totaal detailhandel	
	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020
Deurne	42	39	54	54	21	11	58	55	9	8	184	167
Helenaveen	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0		1
Liessel	7	4	2	0	2	1	7	8	0	0	18	13
Neerkant	1	2	2	3	0	0	8	5	0	0	11	10
Vlierden	1	0	0	0	0	0	1	3	1	0	3	3
totaal gemeente	52	46	58	57	23	12	75	71	10	8	218	194
Deurne												

### ONTWIKKELING HORECA-AANBOD

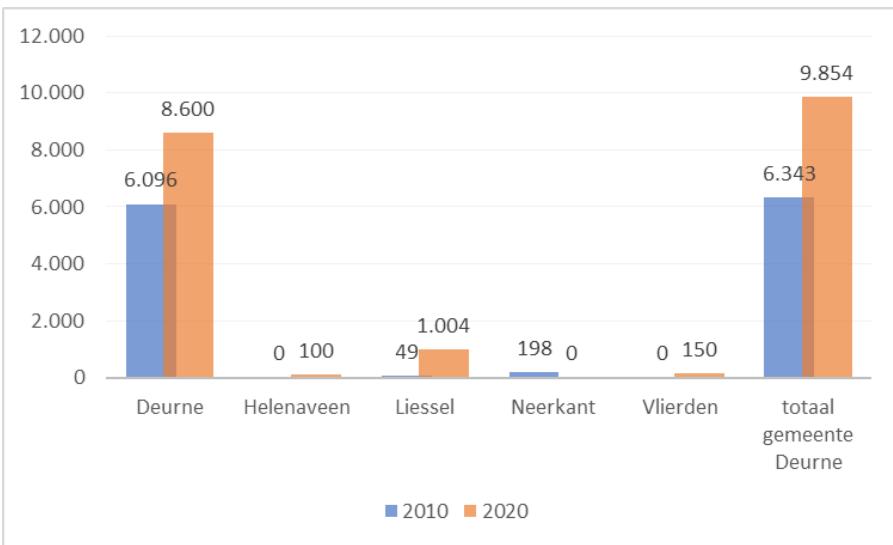
Uit figuur B5.1 kan worden afgeleid dat de omvang van het horeca-aanbod in de gemeente vrij stabiel is gebleven de afgelopen 10 jaar. Per saldo zijn er 3 horeca-vestigingen meer dan 10 jaar geleden. In de kern Deurne is het aantal verkooppunten met 4 toegenomen, in Helenaveen met 1 afgenomen. In de overige kernen is de omvang van het aanbod gelijk gebleven in de periode 2010-2020.



Figuur B5.1 Ontwikkeling horeca-aanbod gemeente Deurne naar kern (bron: Locatus, 2010-2020)

## ONTWIKKELING LEEGSTAND

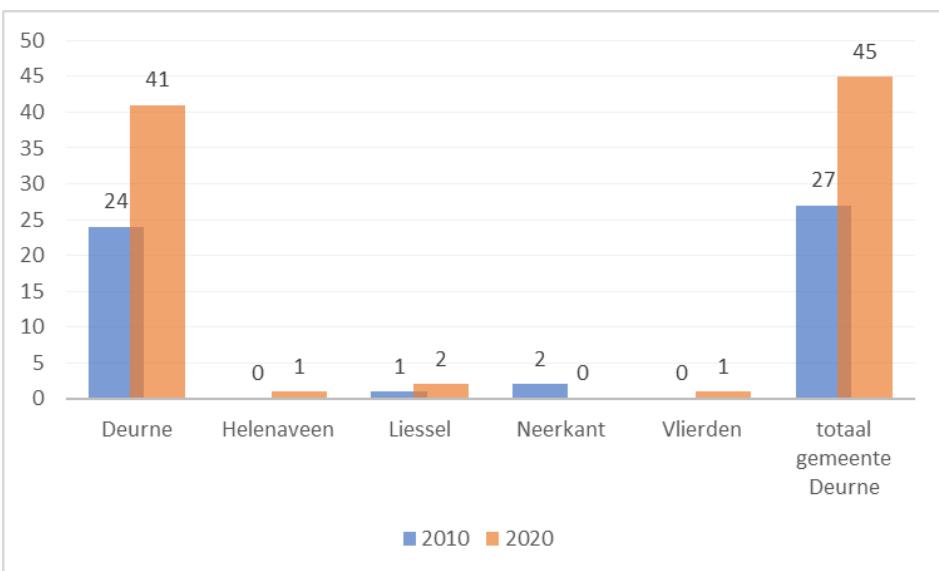
De leegstand is altijd een belangrijke indicator voor het functioneren van de retailstructuur. De leegstand in de gemeente Deurne is aanzienlijk toegenomen de afgelopen 10 jaar met circa 3.500 m<sup>2</sup> wvo/vvo (figuur B5.2). In 2010 stond 9% van de commerciële meters leeg. Nu is dat 11%.



Figuur B5.2 Ontwikkeling leegstand gemeente Deurne naar kern (in m<sup>2</sup> wvo; bron: Locatus, 2010-2020)

Het grootste deel van de leegstand zit in de kern Deurne. De leegstand in de kern Deurne is vrijwel volledig geconcentreerd in het centrum met een omvang van 7.530 m<sup>2</sup> wvo. Vorig jaar is geconcludeerd dat 24% van de verkooppunten leeg staat in het centrum van Deurne in het kader van de Integrale centrumvisie (2019). Momenteel is de leegstand in het centrum 25%. Op kernniveau staat 11% van de commerciële meters in Deurne leeg (bron: Locatus, 2020). Naast de omvangrijke leegstand in Deurne staat in de kern Liessel één relatief grote winkelruimte (950 m<sup>2</sup> wvo) leeg. Dit betreft de voormalige vestiging van meubelwinkel Van Hout & Janssen die in 2013 zijn verhuisd naar Deurne.

Het aantal leegstaande verkooppunten is de afgelopen 10 jaar hard toegenomen in de gemeente Deurne (figuur B5.3). In 2010 stonden nog 27 panden leeg. Inmiddels zijn dat er 45. Het leegstandspercentage heeft zich ontwikkeld van 6% naar 10%. Bijna de gehele toename is toe te schrijven aan de kern Deurne, met een toename van 17 leegstaande panden. In de kern Deurne is de leegstand toegenomen van 6% naar 11% als het gaat om de leegstaande verkooppunten.

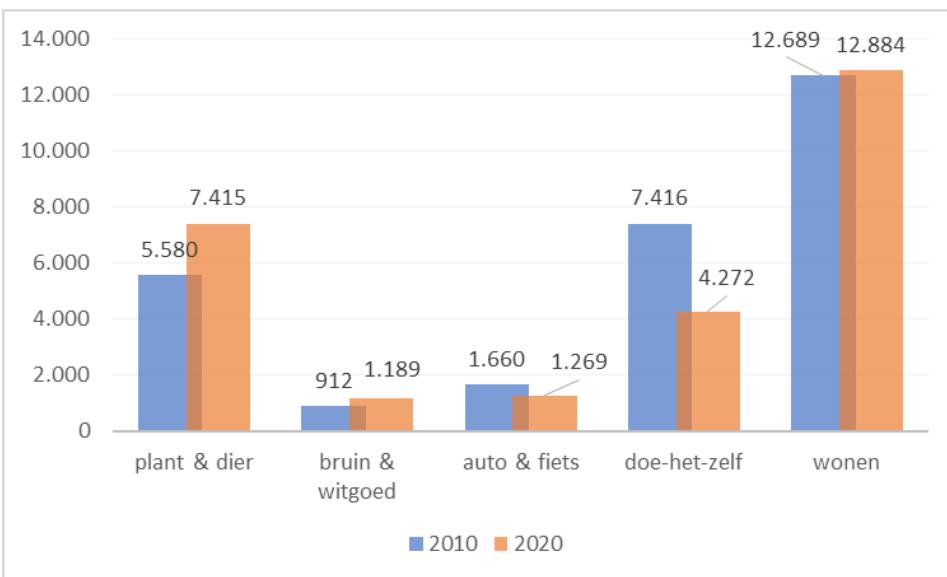


Figuur B5.3 Ontwikkeling leegstaande panden gemeente Deurne naar kern (in aantal verkooppunten; bron: Locatus, 2010-2020)

Van de 41 leegstaande panden in de kern Deurne zijn er 32 gesitueerd in het centrumgebied. Het leegstandspercentage van de verkooppunten in het centrum van Deurne is 19%.

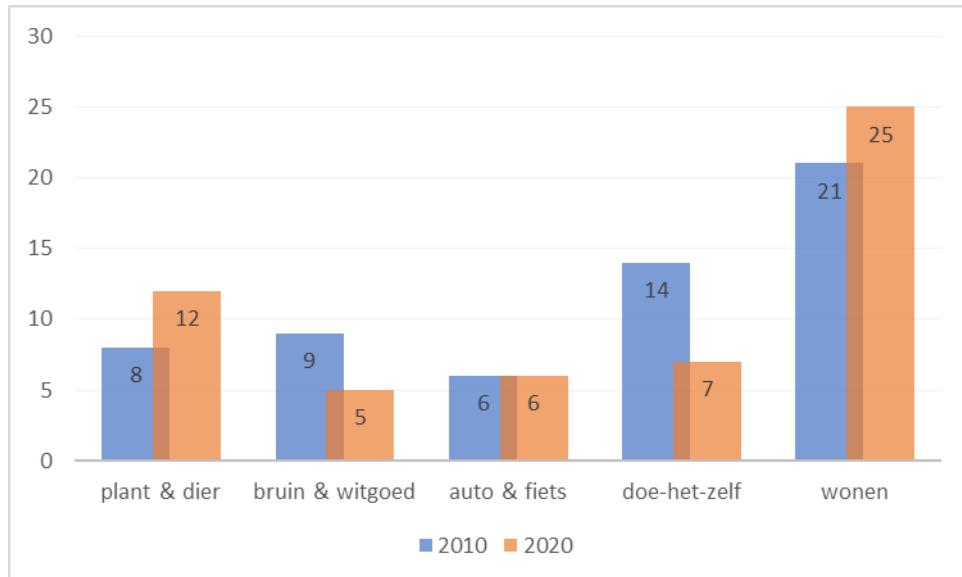
#### ONTWIKKELING PERIFERE DETAILHANDEL DEURNE (KERN)

Naast de ontwikkeling van het winkelaanbod in het algemeen is specifiek gekeken naar de ontwikkeling van de branche-groep ‘in/om huis’ in de kern Deurne. Een van de onderzoeks-vragen is of het gewenst is om de perifere detailhandel te concentreren. De hoofdbranches binnen de branche-groep ‘in/om huis’ vertegenwoordigen een groot deel van de perifere detailhandelsbranches, waaronder bouwmarkten, tuincentra en meubelzaken. Uit het overzicht van figuur B5.4 blijkt dat het aanbod ‘plant & dier’ (tuincentra en bloemenwinkels) is toegenomen de afgelopen 10 jaar. Het aanbod ‘bruin & witgoed’ (elektronica-zaken) is iets toegenomen en het aanbod ‘auto & fiets’ (fietswinkels en autoaccessoires) is iets afgeno-men. De grootste afname zit in de hoofdbranche ‘doe-het-zelf’ (bouwmarkten e.d.). Dit aanbod is bijna gehalveerd in ver-gelijking met 10 jaar geleden. Tot slot is het aanbod in woonzaken vrijwel gelijk gebleven.



Figuur B5.4 Ontwikkeling branche-groep ‘in/om huis’ naar hoofdbranche (in m<sup>2</sup> wwo; bron: Locatus, 2020)

Als wordt gekeken naar het aantal winkels binnen de branchegroep ‘in/om huis’ (figuur B.5.5) dan is een iets ander beeld waarneembaar. Het aanbod ‘plant & dier’ is net als de vierkante meters iets toegenomen. Ondanks de toename in vierkante meters in de hoofdbranche ‘bruin- en witgoed’ is het aantal winkels bijna met de helft afgenomen. Het aanbod ‘auto & fiets’ is gelijk gebleven, terwijl het aanbod aan ‘doe-het-zelf’ winkels is gehalveerd. De woonbranche is in omvang toeegenomen met 4 winkels.



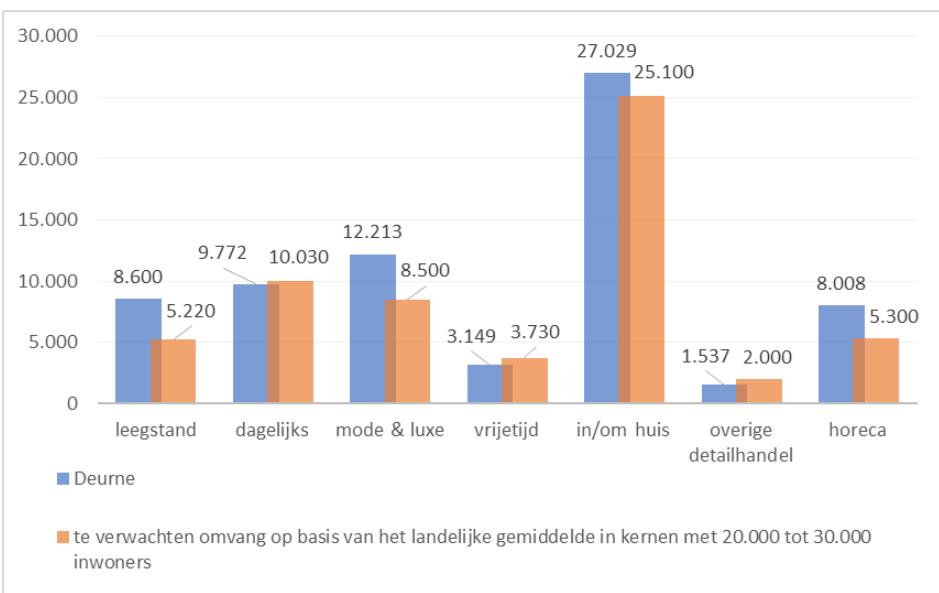
Figuur B5.5 Ontwikkeling branchegroep ‘in/om huis’ naar hoofdbranche (in aantal winkels; bron: Locatus, 2020)

### **MARKTANALYSE: VERGELIJKING AANBOD (IN M<sup>2</sup> WVO) MET LANDELIJK GEMIDDELDE**

Naast de ontwikkeling van het winkelaanbod is het van belang om te weten of de kernen in de gemeente Deurne beschikken over een boven – of benedengemiddeld aanbod in vergelijking tot alle Nederlandse kernen met een vergelijkbaar inwoneraantal. Hieronder zijn de bevindingen per kern aangegeven.

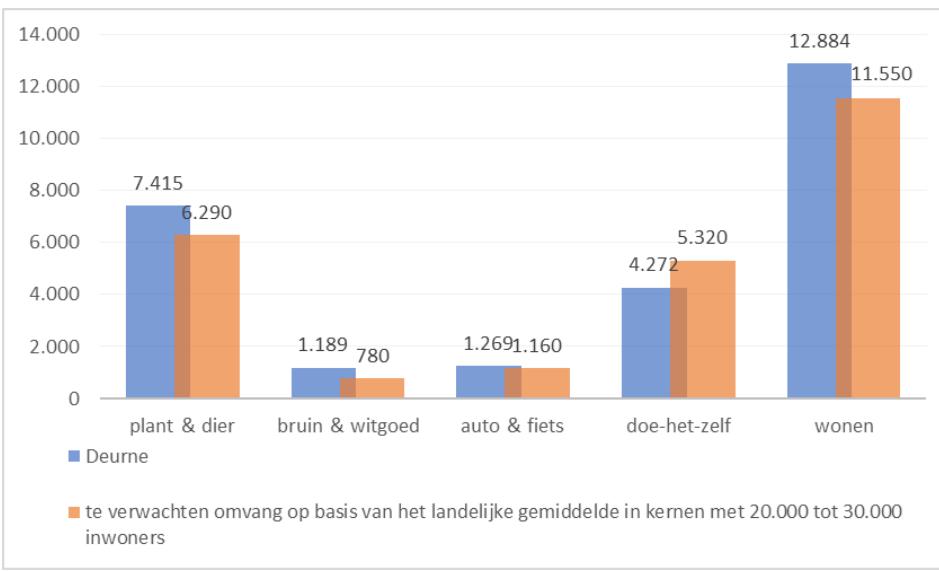
#### **DEURNE**

De kern Deurne heeft een bovengemiddelde leegstand, winkelaanbod én horeca-aanbod (figuur B5.6). De leegstand is ruim 3.000 m<sup>2</sup> wvo hoger dan gemiddeld. Het winkelaanbod is in de branchegroepen ‘mode & luxe’ en ‘in/om huis’ bovengemiddeld. De overige branchegroepen zitten rond het gemiddelde aanbod dat verwacht mag worden bij het inwoneraantal van Deurne. Het horeca-aanbod is bijna 3.000 m<sup>2</sup> wvo hoger dan het landelijke gemiddelde.



Figuur B5.6 Vergelijking leegstand, winkel- en horeca aanbod Deurne met landelijk gemiddelde (bron: Locatus, 2020)

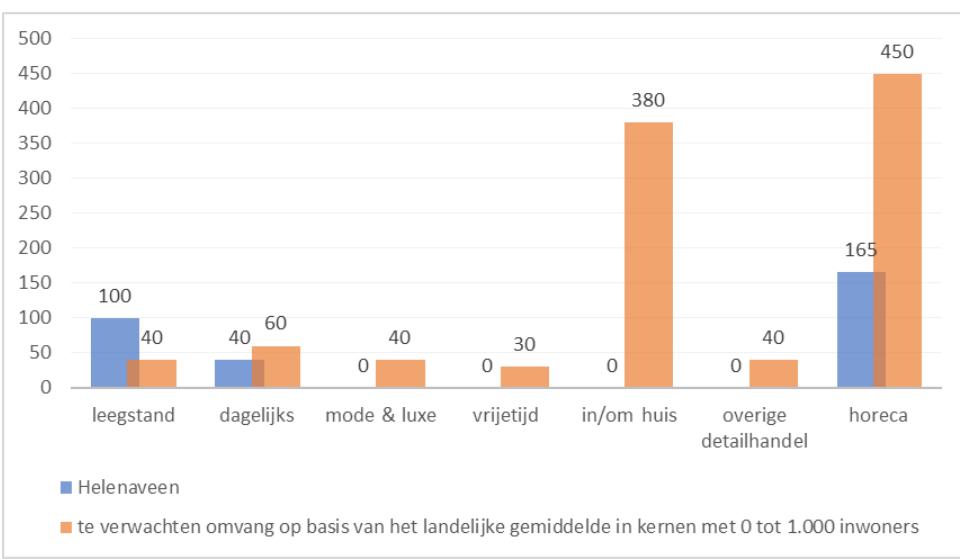
Als wordt gekeken naar de perifere detailhandelsbranches dan wordt geconcludeerd dat alleen het doe-het-zelfaanbod achterblijft bij het landelijke gemiddelde. Dit betekent niet per definitie dat er ruimte is voor uitbreiding van het doe-het-zelf aanbod. Het aanbod in deze hoofdbranche is de laatste 10 jaar juist afgangenomen (zie figuur B5.4 en B5.5). Mogelijke verklaring is dat de consument uit Deurne voor dit aanbod uitwijkt naar bijvoorbeeld Engelseweg Helmond (3 bouwmarkten), Ekkersrijt (aanbod bouwmarkten en sanitairwinkels) of de grootschalige bouwmarkt Hornbach in Best. De overige hoofdbranches zijn bovengemiddeld vertegenwoordigd in de kern Deurne.



Figuur B5.7 Vergelijking branchegroep 'in/om huis' naar hoofdbranche Deurne met landelijk gemiddelde (bron: Locatus, 2020)

## HELENVEEN

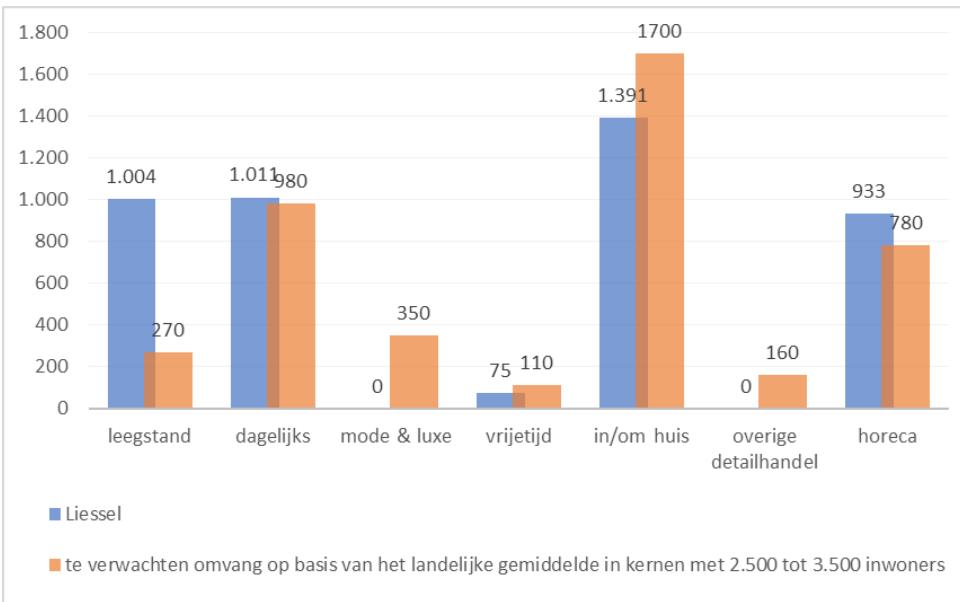
Op basis van de analyse uit figuur B5.8 wordt geconcludeerd dat op basis van de landelijke cijfers een iets groter commercieel aanbod in Helenaveen wordt verwacht. In dergelijke kleine dorpen is vaak maar een beperkt aanbod gevastigd. Als rekening wordt gehouden met de regionale koopstromen dan zal de consument in Helenaveen uitwijken naar Deurne of Horst voor de dagelijkse aankopen.



Figuur B5.8 Vergelijking leegstand, winkel- en horeca aanbod Helenaveen met landelijk gemiddelde (bron: Locatus, 2020)

## LIESSEL

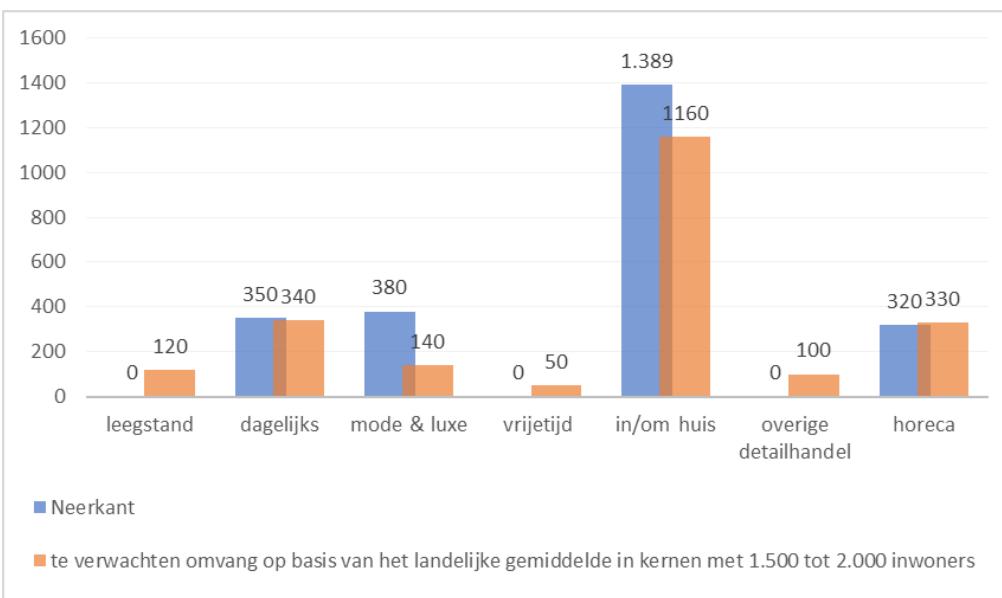
Na de kern Deurne is Liessel het grootste dorp. Over het algemeen is de omvang van de retail gemiddeld te noemen in vergelijking tot het landelijke gemiddelde (figuur B5.9). Alleen de leegstand is bovengemiddeld.



Figuur B5.9 Vergelijking leegstand, winkel- en horeca aanbod Liessel met landelijk gemiddelde (bron: Locatus, 2020)

## NEERKANT

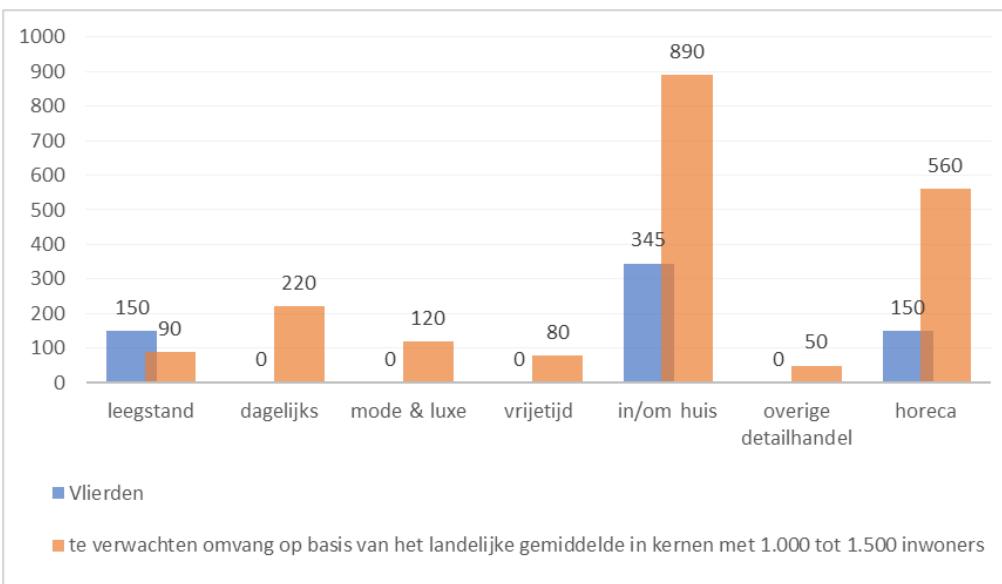
De kern Neerkant kent momenteel geen leegstand (figuur B5.10). Dorpen van deze omvang kennen over het algemeen nauwelijks leegstand. Voor het winkelaanbod geldt dat Neerkant een bovengemiddeld aanbod heeft. De omvang van de horeca is conform het landelijke gemiddelde.



Figuur B5.10 Vergelijking leegstand, winkel- en horeca aanbod Neerkant met landelijk gemiddelde (bron: Locatus, 2020)

## VLIERDEN

De kern Vlierden kent een iets bovengemiddelde leegstand (figuur B5.11). Omdat Vlierden direct naast de hoofdkern Deurne ligt blijft het retail aanbod achter bij het landelijke gemiddelde.



Figuur B5.11 Vergelijking leegstand, winkel- en horeca aanbod Vlierden met landelijk gemiddelde (bron: Locatus, 2020)

## MARKTANALYSE: DISTRIBUTIEPLANLOGISCH ONDERZOEK

### DAGELIJKS

Om het actueel functioneren van de detailhandel in Deurne te beoordelen is een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd. Deze analyse is alleen mogelijk voor detailhandel. Voor horeca en dienstverlening ontbreken gegevens over koopstromen en kengetallen (gemiddelde besteding en vloerproductiviteit). In tabel B5.3 is de analyse opgenomen voor de dagelijkse goederensector. Hieruit blijkt dat vraag en aanbod vrijwel in evenwicht zijn. Er is geen grote uitbreidingsruimte binnen de dagelijkse goederensector, maar kwalitatieve verbeteringen van het bestaande aanbod zijn mogelijk bij deze markt omstandigheden.

**Tabel B5.3 Distributieplanologisch onderzoek dagelijkse goederensector gemeente Deurne**

	2020	2030	bron
inwonertal marktgebied	32.362	32.970	CBS, 2020; Bevolkingsprognose provincie Brabant, 2020
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.571	€ 2.571	Omzetkengetallen, 2019; gegevens over 2018
<b>bestedingspotentieel</b>	<b>€ 83.190.000</b>	<b>€ 84.750.000</b>	
koopkrachtbodying (%)	85%	85%	Koopstromenonderzoek MRE, 2017
gebonden bestedingen €	€ 70.710.000	€ 72.040.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	15%	15%	Koopstromenonderzoek MRE, 2017
koopkrachttoevloeiing €	€ 12.480.000	€ 12.710.000	
<b>totale omzet in marktgebied</b>	<b>€ 83.190.000</b>	<b>€ 84.760.000</b>	
gemiddelde vloerproductiviteit per m <sup>2</sup> wvo (excl. BTW)	€ 7.586	€ 7.586	Omzetkengetallen, 2019; gegevens over 2018
te verwachten omvang winkelaanbod (m <sup>2</sup> wvo)	10.970	11.170	
omvang winkelaanbod (m <sup>2</sup> wvo)	11.173	11.173	Locatus, 2020
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 7.450	€ 7.590	
<b>omzetclaim marktgebied</b>	<b>€ 84.760.000</b>	<b>€ 84.760.000</b>	
omzet ten opzichte van het gemiddelde	-2%	0%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ -1.570.000	€ -10.000	
ruimte voor ontwikkeling (m <sup>2</sup> wvo)	-210	0	

### NIET-DAGELIJKS

Voor de niet-dagelijkse goederensector geldt een ander beeld (tabel B5.4). Binnen de niet-dagelijkse goederensector is geen uitbreidingsruimte. De niet-dagelijkse detailhandel staat onder druk (-11%), ondanks de relatief hoge koopkrachttoevloeiing. Als rekening wordt gehouden met het relatief ruime aanbod, de actuele trends en ontwikkelingen wordt verwacht dat de omvang van de niet-dagelijkse goederensector verder gaat afnemen in de gemeente Deurne.

**Tabel B5.4 Distributieplanologisch onderzoek niet-dagelijkse goederensector gemeente Deurne**

	2020	2030	bron
inwonertal marktgebied	32.362	32.970	CBS, 2020; Bevolkingsprognose provincie Brabant, 2020
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.076	€ 2.076	Omzetkengetallen, 2019; gegevens over 2018
<b>bestedingspotentieel</b>	<b>€ 67.170.000</b>	<b>€ 68.440.000</b>	
koopkrachtbodying (%)	66%	66%	Koopstromenonderzoek MRE, 2017
gebonden bestedingen €	€ 44.330.000	€ 45.170.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	40%	40%	Koopstromenonderzoek MRE, 2017
koopkrachttoevloeiing €	€ 29.550.000	€ 30.110.000	
<b>totale omzet in marktgebied</b>	<b>€ 73.880.000</b>	<b>€ 75.280.000</b>	
gemiddelde vloerproductiviteit per m <sup>2</sup> wvo (excl. BTW)	€ 1.748	€ 1.748	Omzetkengetallen, 2019; gegevens over 2018
te verwachten omvang winkelaanbod (m <sup>2</sup> wvo)	42.270	43.070	
omvang winkelaanbod (m <sup>2</sup> wvo)	47.508	47.508	Locatus, 2020
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 1.560	€ 1.580	
<b>omzetclaim marktgebied</b>	<b>€ 83.040.000</b>	<b>€ 83.040.000</b>	
omzet ten opzichte van het gemiddelde	-11%	-10%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ -9.160.000	€ -7.760.000	
ruimte voor ontwikkeling (m <sup>2</sup> wvo)	-5.240	-4.440	

—

## Bijlage 6 Branche-indeling Locatus

### Branche-indeling Locatus

Groep
00-Leegstand
Hoofdbranche
00.000-Leegstand
Branche
00.000.000-Leegstand

Groep
11-Dagelijks
Hoofdbranche
11.010-Levensmiddelen
Branche
11.010.005-Diepvriesart
11.010.012-Groente/Fr
11.010.111-Bakker
11.010.112-Vlaaien
11.010.120-Buitenh Ov
11.010.123-Toko
11.010.132-Chocola
11.010.137-Koffie/Thee
11.010.141-Delicatessen
11.010.261-Kaas
11.010.309-Minisuper
11.010.350-Nachtwinkel
11.010.399-Poelier
11.010.423-Reform
11.010.471-Slagerij
11.010.477-Slijter
11.010.519-Supermarkt
11.010.522-Tabak/Lect
11.010.555-Tabak speciaalzaak
11.010.588-Vis
11.010.657-Zoetwaren
11.010.912-Ziekenh Wink
11.010.950-Levensmid Ov
Hoofdbranche
11.020-Persoonlijke Verzorging
Branche
11.020.024-Apotheek
11.020.156-Drogist
11.020.393-Parfumerie
11.020.395-Haarproducten
11.020.950-Pers Verz Ov

## Branche-indeling Locatus

Groep	<b>Hoofdbranche</b>
22-Mode & Luxe	<b>22.070-Huishoudelijke- &amp; Luxe Ar</b>
<b>Hoofdbranche</b>	
22.030-Warenhuis	22.070.207-Glas/Aardew
<b>Branche</b>	22.070.240-Huishoud Art
22.030.618-Warenhuis	22.070.243-Huish linnen
<b>Hoofdbranche</b>	22.070.264-Cadeau-Art
22.040-Kleding & Mode	22.070.288-Kookwinkel
<b>Branche</b>	22.070.301-Rotan/Rietw
22.040.072-Beenmode	
22.040.093-Bont	
22.040.114-Bruidskled	<b>Hoofdbranche</b>
22.040.135-Damesmode	<b>22.080-Antiek &amp; Kunst</b>
22.040.138-D&H Mode	
22.040.216-Herenmode	<b>Branche</b>
22.040.258-Kindermode	22.080.021-Antiek
22.040.324-Leermode	
22.040.330-Lingerie	22.080.312-Kunsthandel
22.040.360-Modeaccess	
22.040.495-Sportkleding	
22.040.543-Textielsuper	
22.040.546-Modewarenh	
<b>Hoofdbranche</b>	
22.050-Schoenen & Lederwaren	
<b>Branche</b>	
22.050.321-Lederwaren	
22.050.453-Schoenen	
<b>Hoofdbranche</b>	
22.060-Juwelier & Optiek	
<b>Branche</b>	
22.060.252-Juwelier	
22.060.570-Uurwerken	
22.060.770-Optiek	

## Branche-indeling Locatus

<b>Groep</b>
35-Vrije Tijd
<b>Hoofdbranche</b>
35.100-Sport & Spel
<b>Branche</b>
35.100.125-Buitensport
35.100.444-Ruitersport
35.100.486-Speelgoed
35.100.487-Modelbouw
35.100.492-Sportzaak
35.100.591-Hengelsport
35.100.627-Watersport
35.100.950-Sport Spec
<b>Hoofdbranche</b>
35.110-Hobby
<b>Branche</b>
35.110.165-Electronica
35.110.189-Foto/Film
35.110.227-Handvaardigh
35.110.228-Wol/Handwerk
35.110.366-Munten/Postz
35.110.372-Muziekinstr
35.110.375-Naaimachines
35.110.510-Stoffen
<b>Hoofdbranche</b>
35.120-Media
<b>Branche</b>
35.120.090-Boekhandel
35.120.091-Stripboeken
35.120.129-Beeld/Geluid
35.120.180-Softwr/Games
35.120.276-Kantoorart
35.120.411-Poster/Kaart
35.120.750-Boek&Kantoor
35.120.760-Inktvullers

<b>Groep</b>
37-In/Om Huis
<b>Hoofdbranche</b>
37.130-Plant & Dier
<b>Branche</b>
37.130.027-Aquariums
37.130.087-Bloem/Plant
37.130.147-Divevo
37.130.555-Tuinartikelen
37.130.558-Tuincentrum
37.130.559-Tuinmeubelen
<b>Hoofdbranche</b>
37.150-Bruin & Witgoed
<b>Branche</b>
37.150.117-Radio & Tv
37.150.130-Computers
37.150.231-Huishoud Ond
37.150.537-Telecom
37.150.639-Witgoed
37.150.642-Electro
<b>Hoofdbranche</b>
37.160-Auto & Fiets
<b>Branche</b>
37.160.039-Automaterialen
37.160.043-Car HiFi
37.160.177-Rijwielen
<b>Hoofdbranche</b>
37.170-Doe-Het-Zelf
<b>Branche</b>
37.170.096-Bouwmarkt
37.170.099-Bouwmateriaal
37.170.100-Sauna/Zwembad
37.170.102-Deur/Kozijn
37.170.108-Breedpakket
37.170.237-Hout
37.170.249-IJzerw&Gereed
37.170.280-Sanitairmat
37.170.576-Verf/Behang

## Branche-indeling Locatus

Hoofdbranche	Groep
<b>37.180-Wonen</b>	<b>38-Detailh Overig</b>
<b>Branche</b>	<b>Hoofdbranche</b>
37.180.054-Babywoonwinkel	38.200-Detailhandel Overig
37.180.066-Slaapkam/Bed	
37.180.291-Keukens	
37.180.348-Meubelen	
37.180.350-Woonwarenh	
37.180.381-Oost Tapijten	
37.180.440-Keukens/Badk	
37.180.447-Badkamers	
37.180.579-Verlichting	
37.180.630-Parket/Lamin	
37.180.635-Tegels	
37.180.645-Woninginr	
37.180.648-Woningtext	
37.180.651-Woondecorat	
37.180.663-Zonwering	

	<b>Branche</b>
	38.200.003-2Eh Diversen
	38.200.013-2Eh Kleding
	38.200.033-2Eh Boeken
	38.200.140-Automatiek
	38.200.153-Partijgoed
	38.200.154-Legerdump
	38.200.174-Feestartikel
	38.200.225-Paramedisch
	38.200.226-Hoortoestel
	38.200.433-New Age
	38.200.451-Growshop
	38.200.468-Erotica
	38.200.501-Sportprijzen
	38.200.610-Souvenirs
	38.200.905-Odd-Shops
	38.200.910-Haarden/Kach
	38.200.920-Natuursteen
	38.200.950-Non-Food Ov

## Branche-indeling Locatus

### Groep

45-Transp&Brand

### Hoofdbranche

45.203-Automotive

#### Branche

45.203.020-Autosloperij

45.203.045-Carparts

45.203.126-Caravans/Aanh

45.203.128-Boten

45.203.242-Autodealer

45.203.243-Autoruiten

45.203.269-Autoschade

45.203.270-Garagebedr

45.203.365-Motorfietsen

### Hoofdbranche

45.205-Brandstoffen

#### Branche

45.205.528-Tankstation

45.205.535-Brandstoffen

### Groep

59-Leisure

### Hoofdbranche

59.210-Horeca

#### Branche

59.210.123-Café

59.210.127-Koffiehuis

59.210.150-Discotheek

59.210.155-Seks/Nachtclubs

59.210.171-Fastfood

59.210.180-Bezorg/Halen

59.210.215-Grillroom/Sh

59.210.234-Hotel

59.210.235-Hotel-Rest

59.210.246-IJssalon

59.210.333-Lunchroom

59.210.392-Pannenkoeken

59.210.430-Café-Restaurant

59.210.434-Restaurant

59.210.465-Partycentrum

59.210.950-Horeca Ov

### Hoofdbranche

59.220-Cultuur

#### Branche

59.220.075-Bibliotheek

59.220.081-Bioscoop

59.220.198-Galerie

59.220.318-Kunstuitleen

59.220.369-Museum

59.220.549-Theater

## Branche-indeling Locatus

### Hoofdbranche

59.230-Ontspanning

#### Branche

59.230.018-Amusementhal

59.230.020-Attractiepark

59.230.028-Casino

59.230.070-Beurs/tentoonstelling

59.230.078-Biljart/Pool

59.230.080-Binnenspeeltuin

59.230.102-Bowling

59.230.150-Dierentuin

59.230.200-Fitness

59.230.265-Kartbaan

59.230.285-Kegelen

59.230.290-Klimwand

59.230.295-Kunstijsbaan

59.230.310-Lasergame

59.230.570-Sauna

59.230.590-Skibaan

59.230.600-Wedkantoor

59.230.660-Zonnebank

59.230.700-Zwembad

59.230.950-Amusement Ov

### Groep

65-Diensten

#### Hoofdbranche

65.250-Verhuur

#### Branche

65.250.033-Videotheek

65.250.048-Autoverhuur

65.250.111-Rijwielperhuur

65.250.204-Gereeds Verh

65.250.950-Verhuur Ov

#### Hoofdbranche

65.260-Ambacht

#### Branche

65.260.213-Edelsmid

65.260.222-Schoenrep/sleutels

65.260.230-Kapper

65.260.235-Tatoo/Pierc

65.260.240-Schoonheidss

65.260.294-Kledingrep

65.260.301-Stoffeerderij

65.260.336-Kleermaker

65.260.431-Pottenbakker

65.260.445-Electro Rep

65.260.462-Drukw/Copy

65.260.465-Foto-ontwik

65.260.501-Dierentrimsalon

65.260.630-Lijstenmaker

65.260.950-Ambacht Ov

#### Hoofdbranche

65.280-Financiële Instelling

#### Branche

65.280.030-Finan Interm

65.280.050-Verzekeringw

65.280.063-Bank

65.280.410-Postkantoor

## Branche-indeling Locatus

### Hoofdbranche

[65.290-Particuliere Dienstverlenen](#)

---

### Branche

[65.290.073-Bellen-Internet](#)

[65.290.195-Fotostudio](#)

[65.290.340-Makelaardij](#)

[65.290.427-Autowasserij](#)

[65.290.428-Autopoetsbedrijf](#)

[65.290.430-Fietsenstalling](#)

[65.290.624-Stomerij/Wassalon](#)

[65.290.865-Reisburo](#)

[65.290.878-Uitzendburo](#)

[65.290.930-Uitvaart](#)

[65.290.950-Diensten Ov](#)

[65.290.960-Dienstencheque](#)

---

## Bijlage 7 Inventarisatie plancapaciteit detailhandel en horeca gemeente Deurne

Een van de onderzoeksvragen in het kader van de Retailvisie is de inventarisatie naar de plancapaciteit binnen de gemeente Deurne voor zowel detailhandel als horeca. Om invulling te geven aan het ruimtelijke concentratiebeleid is inzicht in de plancapaciteit essentieel. In deze bijlage zijn de resultaten van de inventarisatie opgenomen. Voor de gehanteerde begrippen wordt verwezen naar de landelijke Handreiking Saneren plancapaciteit (Retailagenda, 2019)<sup>3</sup>.

### GEMEENTE DEURNE

#### DETAILHANDEL

In de gemeente Deurne is de totale plancapaciteit voor detailhandel berekend op 184.330 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (tabel B7.1). Hiervan is 28% in gebruik als detailhandel en 6% staat leeg. Het grootste deel (65% van de plancapaciteit) is niet in gebruik als detailhandel. Het andersoortig gebruik kunnen verschillende functies zijn, waaronder horeca, dienstverlening en wonen. Bijvoorbeeld in het centrumgebied is sprake van een centumbestemming waar verschillende gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan. In de kern Deurne ligt logischerwijs de grootste plancapaciteit. Opvallend is dat in de kernen Liessel en Neerkant relatief veel plancapaciteit voor detailhandel ligt die onbenut is.

Tabel B7.1 Inventarisatie plancapaciteit detailhandel gemeente Deurne

	totaal plancapaciteit (m <sup>2</sup> bvo)	benutte plancapaciteit (m <sup>2</sup> bvo)	onbenutte plancapaciteit (m <sup>2</sup> bvo)	
			leegstand (m <sup>2</sup> bvo)	ander gebruik (m <sup>2</sup> bvo)
Deurne	152.951	46.890	9.991	96.070
Helenaveen	2.090	0	0	2.090
Liessel	13.368	2.878	1.256	9.234
Neerkant	14.247	2.568	0	11.679
Vlierden	1.674	56	188	1.430
<b>totaal gemeente Deurne</b>	<b>184.330</b>	<b>52.392</b>	<b>11.435</b>	<b>120.503</b>

#### HORECA

De totale plancapaciteit voor de horeca in de gemeente Deurne is berekend op 55.494 m<sup>2</sup> bvo (tabel B7.2). 19% is in gebruik als horecafunctie en 2% staat leeg. Ook hier is het grootste deel van de plancapaciteit onbenut. Mogelijke verklaring is dat horeca vaak onderdeel uitmaakt van centrum – en gemengde bestemmingen, waarin ook andere gebruiksfuncties mogelijk zijn. Ook worden bouwvlakken vaak niet volledig benut. 87% van de plancapaciteit voor horeca is gesitueerd in de kern Deurne. De plancapaciteit voor horeca in de andere kernen is relatief klein.

Tabel B7.2 Inventarisatie plancapaciteit horeca gemeente Deurne

	totaal plancapaciteit (m <sup>2</sup> bvo)	benutte plancapaciteit (m <sup>2</sup> bvo)	onbenutte plancapaciteit (m <sup>2</sup> bvo)	
			leegstand (m <sup>2</sup> bvo)	ander gebruik (m <sup>2</sup> bvo)
Deurne	48.469	8.741	1.132	38.596
Helenaveen	607	206	0	401
Liessel	2.889	1.167	0	1.722
Neerkant	1.692	400	0	1.292
Vlierden	1.836	187	0	1.649

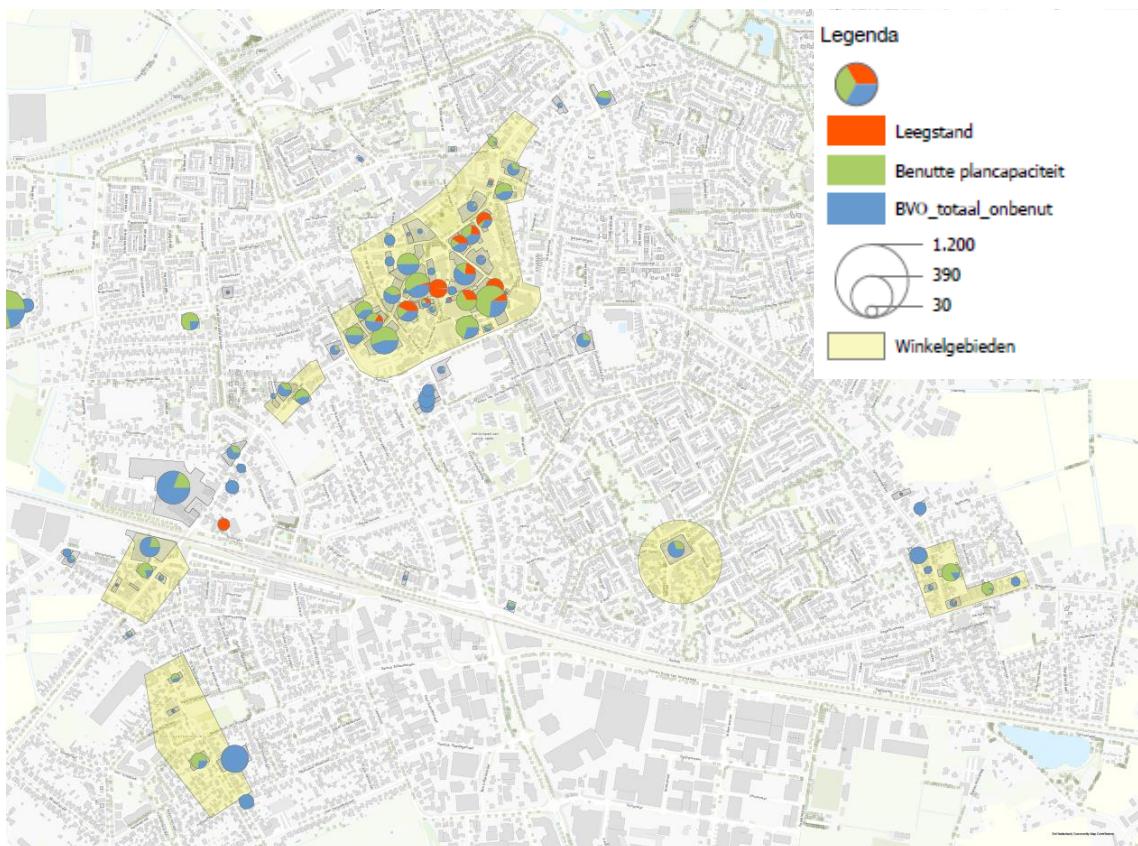
<sup>3</sup> <https://retailand.nl/handreiking-saneren-plancapaciteit/>

totaal gemeente	55.493	10.701	1.132	43.660
Deurne				

## KERN: DEURNE

### DETAILHANDEL

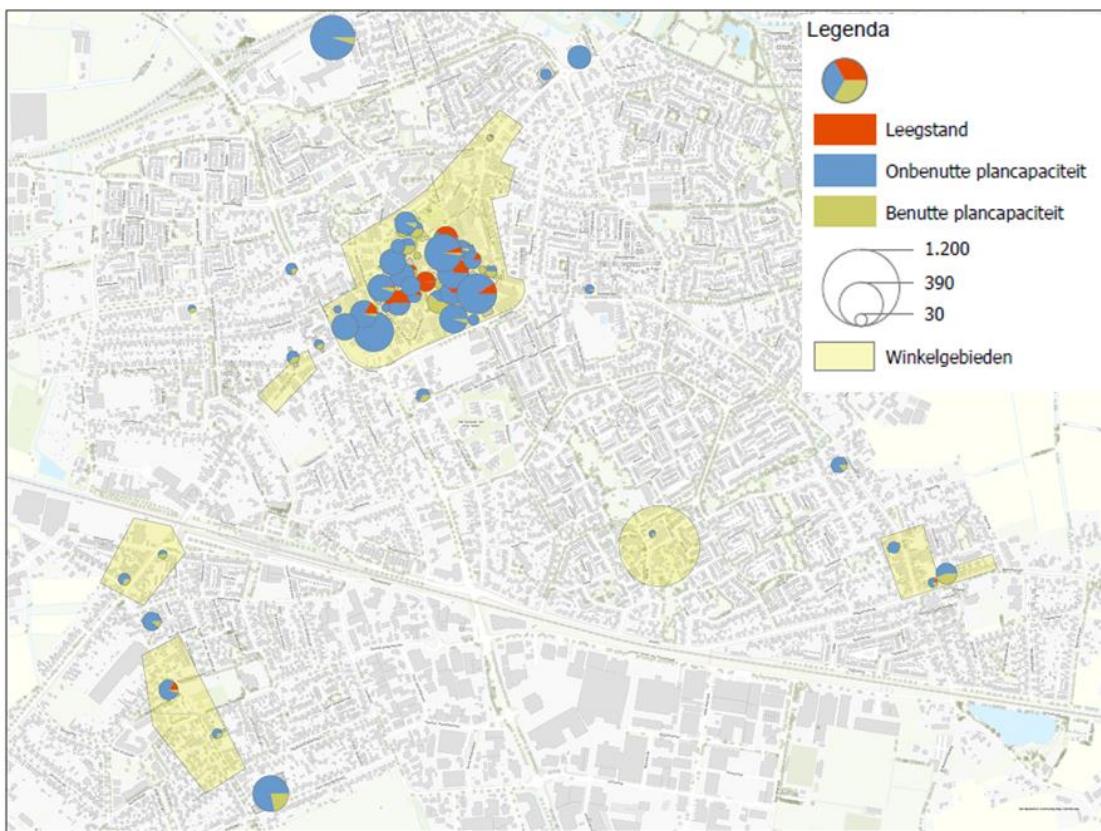
Als de plancapaciteit voor detailhandel in de kern Deurne op kaart wordt weergegeven valt op dat een aanzienlijk deel van de plancapaciteit buiten de winkelgebieden is gelegen (figuur B7.1). Veel plancapaciteit buiten de reguliere winkelstructuur is onbenut (met blauw aangegeven op kaart). Zoals eerder geconcludeerd in bijlage 5 is de leegstand (met rood aangegeven) vooral geconcentreerd in het centrumgebied. Opvallend is dat in de buurtcentra nog relatief veel plancapaciteit onbenut is. Binnen deze buurtcentra is planologisch nog ruimte voor uitbreiding c.q. optimalisatie.



Figuur B7.1 Inventarisatie plancapaciteit detailhandel kern Deurne

### HORECA

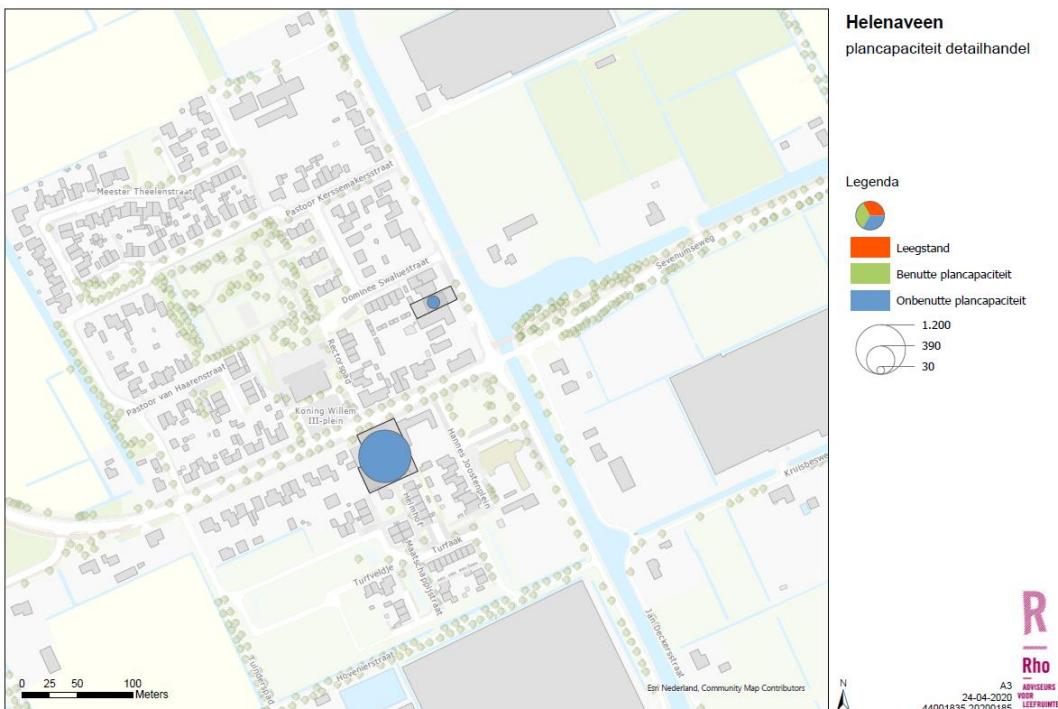
Uit de inventarisatie naar de plancapaciteit voor de horecafunctie in de kern Deurne wordt het beeld bevestigd dat de horecafunctie vaak onderdeel uit maakt van een centrum – of gemengde bestemming (tabel B7.2). Hierdoor is het aandeel onbenutte plancapaciteit / ander gebruik relatief groot. Ook de horecafunctie is buiten de winkelgebieden mogelijk. Dit is vaak historisch zo ontstaan. Andere voorbeelden buiten de centra zijn maatschappelijke functies, waar horeca vaak onderdeel is van een zwemschool of sporthal. Net als bij de detailhandelsfunctie is de leegstand geconcentreerd in het centrumgebied van Deurne.



Figuur B7.2 Inventarisatie plancapaciteit horeca kern Deurne

## HELENAVEEN DETAILHANDEL

De kern Helenaveen heeft nauwelijks plancapaciteit voor detailhandel (figuur B7.3). Detailhandel is mogelijk op de locatie van het dorpscentrum en aan de Soemeersingel. Beide adressen zijn momenteel niet benut voor detailhandel.



Figuur B7.3 Inventarisatie plancapaciteit detailhandel Helenaveen

## HORECA

Voor de horecafunctie is een iets ander beeld waarneembaar in Helenaveen (figuur B7.4). De horecafunctie van het dorpscentrum is momenteel niet in gebruik. Uit publicaties blijkt dat hiervoor een beheerder wordt gezocht. De overige horeca-locaties zijn (deels) in gebruik als hotel/eetcafé en een cafetaria.



Figuur B7.4 Inventarisatie plancapaciteit horeca Helenaveen

## LIESSEL

### DETAILHANDEL

Het centrum van Liessel wordt aangemerkt als ‘kernverzorgend centrum klein’. Dit is een winkelgebied met 5 tot 50 winkels. Uit de analyse van de plancapaciteit blijkt dat nog maar een klein deel van de plancapaciteit aan de Hoofdstraat in gebruik is (figuur B7.5). Het betreft o.a. supermarkt Jan Linders, een fietswinkel en een keukenzaak. De voormalige woonwinkel staat al geruime tijd leeg.



Figuur B7.5 Inventarisatie plancapaciteit detailhandel Liessel

## HORECA

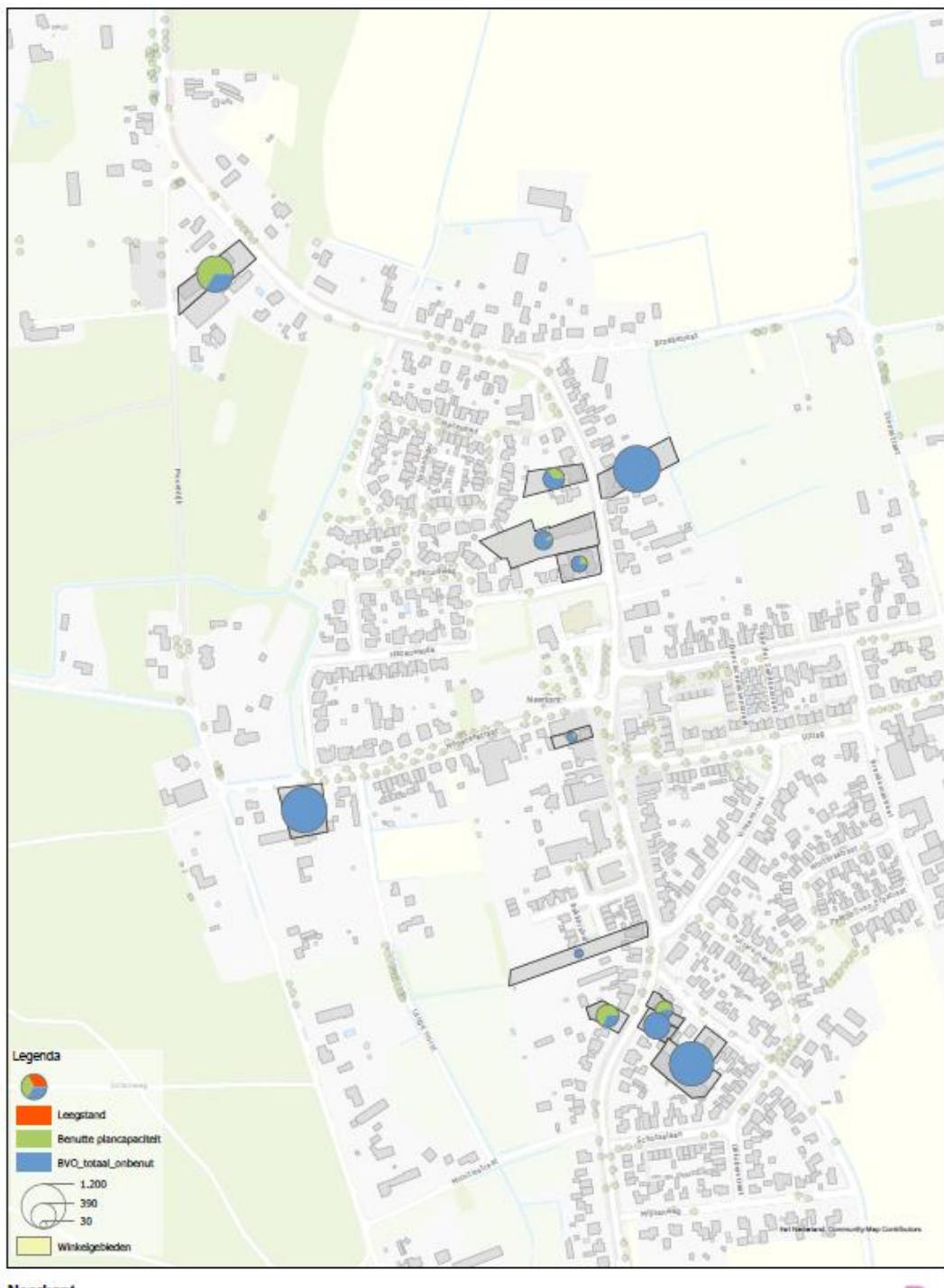
De plancapaciteit voor horeca in Liessel is grotendeels in gebruik (figuur B7.6). Het betreft o.a. een café en zalencomplex, cafés, restaurants en een cafetaria. Voor de horecafuncties geldt dat binnen de huidige bestemming nog ruimte is voor uitbreiding c.q. optimalisering.



Figuur B7.6 Inventarisatie plancapaciteit horeca Liessel

## NEERKANT DETAILHANDEL

Uit de inventarisatie van de plancapaciteit voor detailhandel in Neerkant blijkt dat de gebruiksmogelijkheden grotendeels onbenut zijn (B7.7). In de kern is nog wel een o.a. een bouwmarkt, fietsenwinkels en een buurtsupermarkt gevestigd.



#### Neerkant

Plancapaciteit detailhandel

0 25 50 100 Meters

A3  
24-04-2020  
44001835.20200105  
**Rho**  
ADVOCATEN  
VAK EXPERTISE

Figuur B7.7 Inventarisatie plancapaciteit detailhandel Neerkant

## HORECA

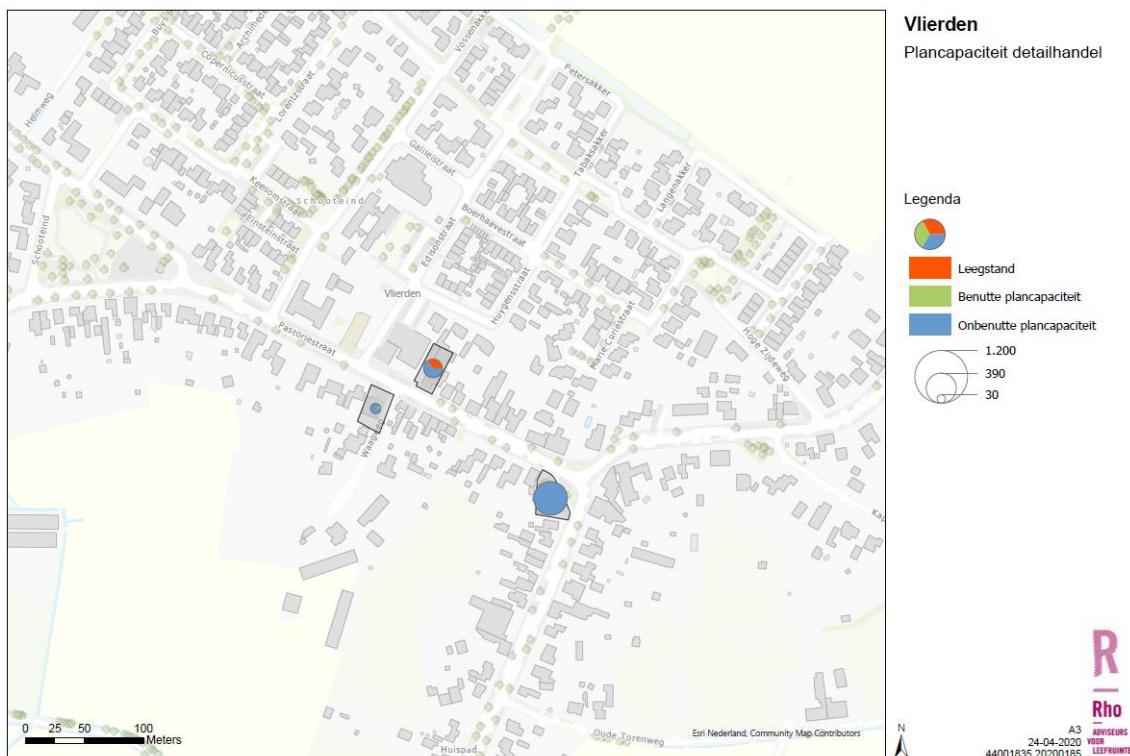
De horecafunctie in Neerkant is geconcentreerd aan de Dorpsstraat met een aantal cafe's en een cafetaria. De horecafunctie voor het gemeenschapshuis is momenteel onbenut (figuur B7.8).



Figuur B7.8 Inventarisatie plancapaciteit horeca Neerkant

## VLIERDEN DETAILHANDEL

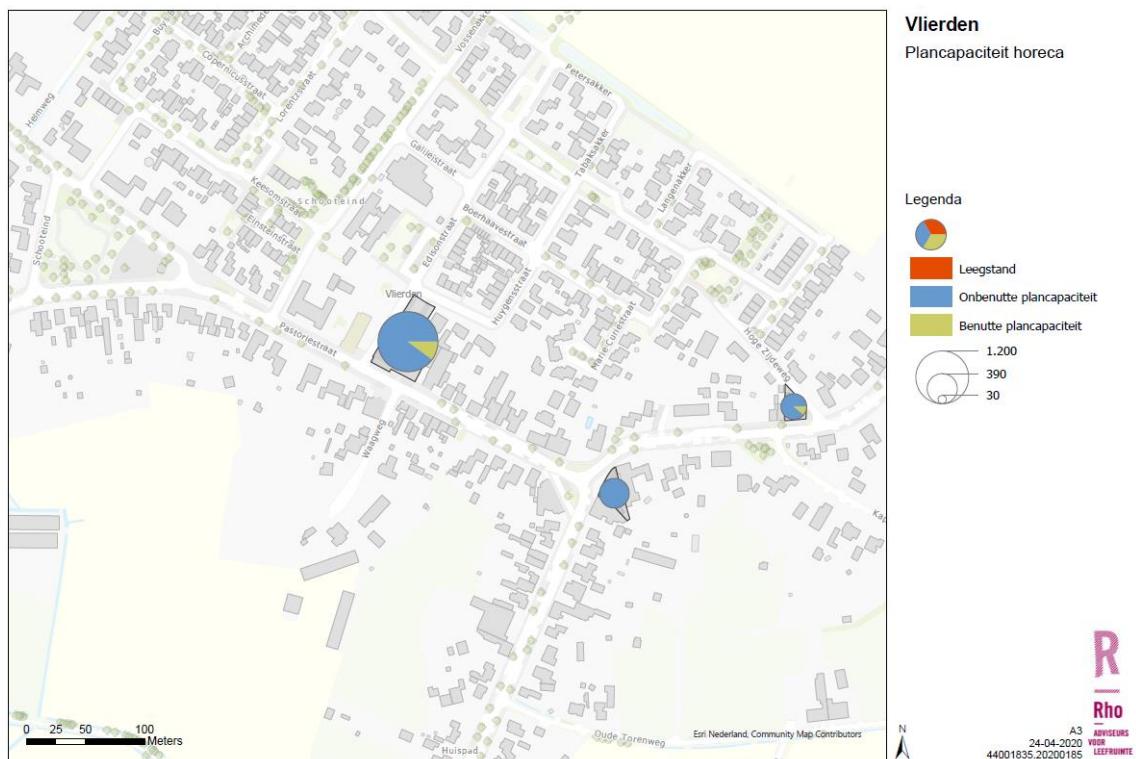
De kern Vlierden heeft relatief weinig plancapaciteit voor detailhandel. Momenteel staat één verkooppunt leeg, het grootste deel van de plancapaciteit is niet in gebruik (figuur B7.9).



Figuur B7.9 Inventarisatie plancapaciteit detailhandel Vlierden

## HORECA

De plancapaciteit voor de horeca in Vlierden is kleinschalig en is momenteel in gebruik voor een hotel/café en een cafetaria (figuur B7.10). Een voormalig hotel is momenteel in gebruik als woonhuis.



Figuur B7.10 Inventarisatie plancapaciteit horeca Vlierden