

Samen keuzes maken!

Integrale centrumvisie Deurne

12 november 2019

Auteurs

M.G.M.C. Geerts MSc

Mr. S. van Bogget

Drs. J.H.M. Seerden



Foto: Rho adviseurs, 2019



Voorwoord

Het centrum van Deurne.

Een plek waar mensen wonen, werken, winkelen, verblijven en recreëren maar bovenal een plek waar mensen elkaar ontmoeten. In het Huis voor de Samenleving of het Cultuurcentrum Martien van Doorne, op de levendige pleinen waar evenementen plaatsvinden of in de groene straten die de verschillende gebieden in het centrum met elkaar verbinden.

Een centrumgebied dat niet alleen bestaat uit detailhandel en horeca maar een mix van functies waaronder wonen, dienstverlening, maatschappelijk- en culturele functies met een aantrekkelijk verblijfsgebied.

Bruisend. Gastvrij. Echt Deurne!

Een lonkend perspectief voor het centrum van Deurne, maar dat gaat niet vanzelf. De vele leegstand in het centrum vraagt om het maken van keuzes. Keuzes die we samen met onze partners, bewoners, ondernemers, het Centrummanagement en vastgoedeigenaren via een zorgvuldig proces hebben voorbereid.

Voor u ligt de Integrale centrumvisie Deurne: Samen keuzes maken!

Voortbouwend op het Centrumplan Samen Deurne Centrum verbeteren, maar met een frisse blik op de toekomst. Een visie waarin keuzes worden gemaakt die leiden tot een duurzaam, toekomstbestendig en aantrekkelijk centrum.

Mijn dank gaat uit naar de bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, het Centrummanagement en onze andere stakeholders voor hun betrokkenheid en actieve rol in de totstandkoming van deze Integrale centrumvisie. Samen zetten we de schouders eronder om te bouwen aan een blijvend aantrekkelijk centrumgebied voor Deurne.

Wethouder
Marinus Biemans



Samenvatting

Deurne heeft van oudsher een centrumfunctie als grote kern binnen de Peelregio. Deze centrumfunctie heeft geleid tot een relatief groot winkelaanbod ten opzichte van de verzorgingsfunctie. Het centrumgebied is het “hart” en het visitekaartje van Deurne.

De aanleiding

De gemeente Deurne streeft naar het behoud van een levendig en toekomstbestendig centrumgebied. Functies als wonen, cultuur en (maatschappelijke) dienstverlening moeten een plaats krijgen om te komen tot een levendig centrumgebied. Op alle momenten van de dag moet sprake zijn van een prettig woon-, leef- en ondernemingsklimaat. De ontwikkelingen van de afgelopen jaren maken dat centrumgebieden zich moeten aanpassen aan actuele trends en ontwikkelingen en (moeten) veranderen van ‘place to buy’ naar ‘place to be’.

Het centrumgebied, binnen de centrumring van Deurne, bestaat uit een kernwinkelgebied en een “overig” centrumgebied. Voor dit laatste gebied worden geen grote structuuradaptaties verwacht. Hier zijn vooral woon- en maatschappelijke functies aanwezig. Het huidige kernwinkelgebied van Deurne bestaat uit twee deelgebieden: het gebied Stationsstraat-Markt en het planmatig ontwikkelde gebied Wolfsberg. In het huidige kernwinkelgebied is sprake van grote leegstand. Keuzes zijn noodzakelijk om te komen tot een levendig en toekomstbestendig centrumgebied.

Het onderliggend beleid

Deze visie staat op de schouders van een aantal eerder opgestelde visies en kaders, waaronder het Centrumplan Samen Deurne Centrum verbeteren (2016). In dit Centrumplan is samen met stakeholders de gezamenlijke ambitie voor het centrum van Deurne bepaald: *het verbeteren van het economisch functioneren van centrum, het terugdringen van de leegstand en het toevoegen van meer sfeer en beleving*. De onderliggende visies en kaders komen samen in de Ontwikkelagenda (2019), waar we richting geven aan de hoofdambitie uit het Toekomstvisie 2030: *een vitaal centrumgebied voor Deurne*.

De opgave

Ondanks de inspanningen van de afgelopen jaren is de leegstand toegenomen. Uit onderzoek blijkt het winkelaanbod niet zal groeien en dat de leegstand in meters momenteel 24% bedraagt en dat 15% van alle panden leeg staat in het centrum. Dit is de aanleiding om te komen tot een Integrale visie op de gewenste ontwikkeling van het centrumgebied, waarin ruimtelijk-functionele keuzes worden gemaakt om de structuur en het functioneren te verbeteren en de leegstand structureel aan te pakken.



De visie

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 ‘boodschappen plus’ centrum en kent een dorps, sfeervol en gastvrij karakter. De som van de publiekstrekkingen vormen het compacte kernwinkelgebied – perspectiefrijk gebied. Hier zijn winkels, horeca en andere publieksgerichte functies geconcentreerd. Het nieuwe kernwinkelgebied wordt compacter, gevarieerd, 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. Anna

Terruweplein, Martinetplein en Wolfsberg) zijn cruciaal als het gaat om de beleving, verblijfsplekken en verbindingen binnen het perspectiefrijke 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.

Inhoudsopgave

Voorwoord Samenvatting

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Vraagstelling
- 1.3 De beleidsmatige basis voor de visie
- 1.4 Uitgevoerd onderzoek
- 1.5 Proces en participatie
- 1.6 Leeswijzer

2. De huidige situatie en opgaven

- 2.1 Wat verstaan wij onder het centrumgebied?
- 2.2 Positionering centrum Deurne
- 2.3 De huidige ruimtelijk-functionele structuur van het kernwinkelgebied: publiekstrekkingen, bronpunten en routes
- 2.4 De opgave: keuzes en kwaliteit

H.3 Ambities, keuzes en visie

- 3.1 Ambities
- 3.2 Keuzes
- 3.3 Uitgangspunten functionele centrumstructuur
- 3.4 De gewenste ruimtelijk-functionele structuur voor het kernwinkelgebied van Deurne

4. Uitvoeringsprogramma Integrale centrumvisie Deurne

- 4.1 Uitvoeringsstrategie
- 4.2 Samenwerking
- 4.3 Ruimtelijk instrumentarium
- 4.4 Aanvullend uitvoeringsprogramma

Bijlagen

- B.1 Trends en ontwikkelingen binnensteden en centrumgebieden
- B.2 Postcode-onderzoek
- B.3 Overzicht relevante beleidskader
- B.4 Inventarisatie plancapaciteit centrumgebied Deurne
- B.5 Analyse commercieel aanbod Deurne
- B.6 Overzicht participatieavonden
- B.7 Advies Retailadviescommissie provincie Noord-Brabant
- B.8 Brief Centrummanagement

Dr. Anna Terruweplein Deurne, foto: Rho adviseurs, 2019



Bevestigend samenleven

Mens worden is alleen mogelijk door bevestiging

Dr. Anna Terruwe zenuwarts
grondlegger van de bevestigingsleer

Vierlingsbeek 19 augustus 1911 - Deurne 28 april 2004

H.1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Veel van de voorzieningen in de gemeente Deurne zijn gevestigd in het centrumgebied van de kern Deurne waardoor het gebied een bovenlokale verzorgingsfunctie heeft als 'boodschappen plus' centrum. Het centrum van Deurne biedt een breed palet aan functies en is meer dan alleen detailhandel, horeca en dienstverlening. Het is het visitekaartje van Deurne. De bedrijven in het centrumgebied vormen samen een van de grootste werkgevers van de gemeente. Voor Deurne is het van essentieel belang dat het dorp een sterk, levensvatbaar en toekomstbestendig centrumgebied heeft en ook in de toekomst behoudt om de leefbaarheid en economische vitaliteit te waarborgen.

De afgelopen jaren hebben de algemene trends en ontwikkelingen in centra zoals Deurne geleid tot een toename van de leegstand van commerciële meters en is de behoefte van inwoners en consumenten veranderd. In het centrum van Deurne is de leegstand de afgelopen 10 jaar toegenomen tot 24% van de commerciële meters en 15% van alle verkooppunten. Aan het begin van deze periode is winkelcentrum Wolfsberg opgeleverd (2008). Dit winkelcentrum heeft een omvang van 10.000 m² en heeft veel verplaatsingen in het centrum op gang gebracht. Uit de uitgevoerde analyses (bijlage 5) blijkt dat het kernwinkelgebied van Deurne momenteel te groot is voor de verzorgingsfunctie.

Als deze trends en ontwikkelingen doorzetten, is het de verwachting dat de leegstand nog verder gaat toenemen in Deurne. Dit is de aanleiding om te komen tot een integrale visie op de toekomst van het centrum van Deurne.

Stationsstraat Deurne, foto: Rho adviseurs, 2019



1.2 Vraagstelling

De hoofdvraag van deze Integrale centrumvisie is: *Welke keuzes zijn benodigd om te komen tot een sterk, levensvatbaar en toekomstbestendig centrumgebied in Deurne?*

Met deze keuzes willen we een aantal doelen realiseren waaronder:

- het verbeteren van de economische vitaliteit;
- het verminderen van de leegstand;
- het compacter maken van het centrumgebied en het concentreren van detailhandelsfuncties;
- het in niet toekomstbestendige winkelgebieden omzetten van detailhandel naar wonen of andere functies;
- het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte.

De gemeente kan dit niet alleen. We streven daarom naar een breed gedragen visie die leidt tot een aantal concrete projecten om het centrum van Deurne toekomstbestendig te maken en ruimtelijk en functioneel structureel te verbeteren. De samenwerking tussen gemeente, ondernemers, bewoners en vastgoedeigenaren in het centrum is hierbij van groot belang.

1.3 De beleidsmatige basis voor de visie

Deze Integrale centrumvisie staat op schouders, en is een uitwerking, van eerder opgesteld beleid voor Deurne in het algemeen en het centrumgebied in het bijzonder.

In de *Toekomstvisie 2030*, de *Structuurvisie Deurne 2030* en de *Detailhandelsstructuurvisie 2010* is ingezet op een vitaal centrumgebied voor Deurne (beleidsoverzicht bijlage 3). Hierbij zijn de volgende thema's benoemd:

- Gezond wonen en leven
- Goede bereikbaarheid
- Betaalbaar en divers wonen
- Goede voorzieningen
- Een gezonde lokale economie

Een groot deel van deze thema's komt samen in het Centrumplan *Samen Deurne centrum verbeteren* (2016). Dit Centrumplan spreekt uit waar we met het centrum van Deurne willen staan in 2025. De ambitie voor het centrum is samen te vatten in de drie kernwoorden: **Bruisend. Gastvrij. Echt Deurne!**

In dit centrumplan worden een groot aantal aanbevelingen geformuleerd voor het verbeteren van het economisch functioneren van centrum (o.a. door betere samenwerking en promotie), het terugdringen van de leegstand en het toevoegen van meer sfeer en beleving. Tevens worden een aantal opgaven verwoord die de basis vormen voor de vraagstelling van deze Integrale centrumvisie. Het betreft met name het komen tot keuzes voor de ruimtelijke structuur van het centrumgebied, waardoor het centrum compacter wordt, de winkels beter geconcentreerd zijn en de leegstand wordt verminderd.

Het onderliggende beleidskader voor deze Integrale centrumvisie is weergegeven in bijlage 3.



Markt Deurne, foto: Rho adviseurs, 2019

1.4 Uitgevoerd onderzoek

Ter voorbereiding van deze visie is een aantal onderzoeken en analyses uitgevoerd om te komen tot de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. Het betreft:

- een analyse van relevante trends en ontwikkelingen voor centrumgebieden (bijlage 1);
- een klantenherkomstonderzoek, in samenwerking met een aantal ondernemers in het centrumgebied (bijlage 2);
- een analyse van de geldende beleidskaders (bijlage 3);
- een inventarisatie van de benutte en onbenutte bestemmingsplanplan capaciteit voor detailhandel (bijlage 4);
- een analyse van het aanwezige winkelaanbod, horeca-aanbod en aanbod aan dienstverlening en een distributieplanologische analyse (bijlage 5).

De resultaten hiervan zijn gebruikt als input voor de Integrale centrumvisie Deurne: *'Samen keuzes maken!'*

1.5 Proces en participatie

De toekomst van het centrumgebied is een zaak van gemeente, inwoners, winkeliers, vastgoedeigenaren, het centrummanagement en andere stakeholders en andere betrokkenen. Deze Integrale visie is daarom tot stand gekomen in nauwe samenwerking met al deze partijen die betrokken zijn bij het gebied.

- Met deze betrokkenen is een drietal participatieavonden gehouden waarbij achtereenvolgens samen een sterkte-zwakke analyse is uitgevoerd, oplossingsrichtingen en keuzes zijn geformuleerd en de uitgangspunten voor de visie zijn besproken (bijlage 6). Iedere avond waren er circa 70 tot 100 aanwezigen.
- Tijdens het opstellen van deze visie is de raadscommissie tweemaal geïnformeerd (18 juni en 2 september 2019).

- Op 10 september is de provinciale Retailadviescommissie op bezoek geweest en heeft een advies geformuleerd over de wijze waarop het kernwinkelgebied van Deurne compacter kan worden gemaakt en kan worden afgebakend (bijlage 7).
- Het Centrummanagement is separaat geraadpleegd (bijlage 8).
- Op 20 september is er een excursie georganiseerd voor raads- en burgercommissieleden en stakeholders uit Deurne om vergelijkbare casussen te bekijken (Helmond en Venray).

1.6 Leeswijzer

Deze Integrale visie is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige positionering, structuur en opgaven van het centrum van Deurne. Vervolgens wordt de visie op de toekomst geformuleerd in hoofdstuk 3. Deze is uitgewerkt in de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. Per deelgebied binnen de gewenste structuur zijn vervolgens opgaven geformuleerd voor de toekomst. De concrete opgaven om de gewenste ruimtelijk-functionele structuur te bereiken, zijn beschreven in het uitvoeringsprogramma van hoofdstuk 4.

Participatieavond Integrale Centrumvisie Deurne, foto: Rho adviseurs, 2019



H.2 De huidige situatie en opgaven

Om tot een levendig en toekomstbesteding centrumgebied te komen, is allereerst de huidige situatie in het centrum van Deurne in kaart gebracht ten aanzien van: de positionering, structuur en opgaven.

2.1 Wat verstaan wij onder het centrumgebied?

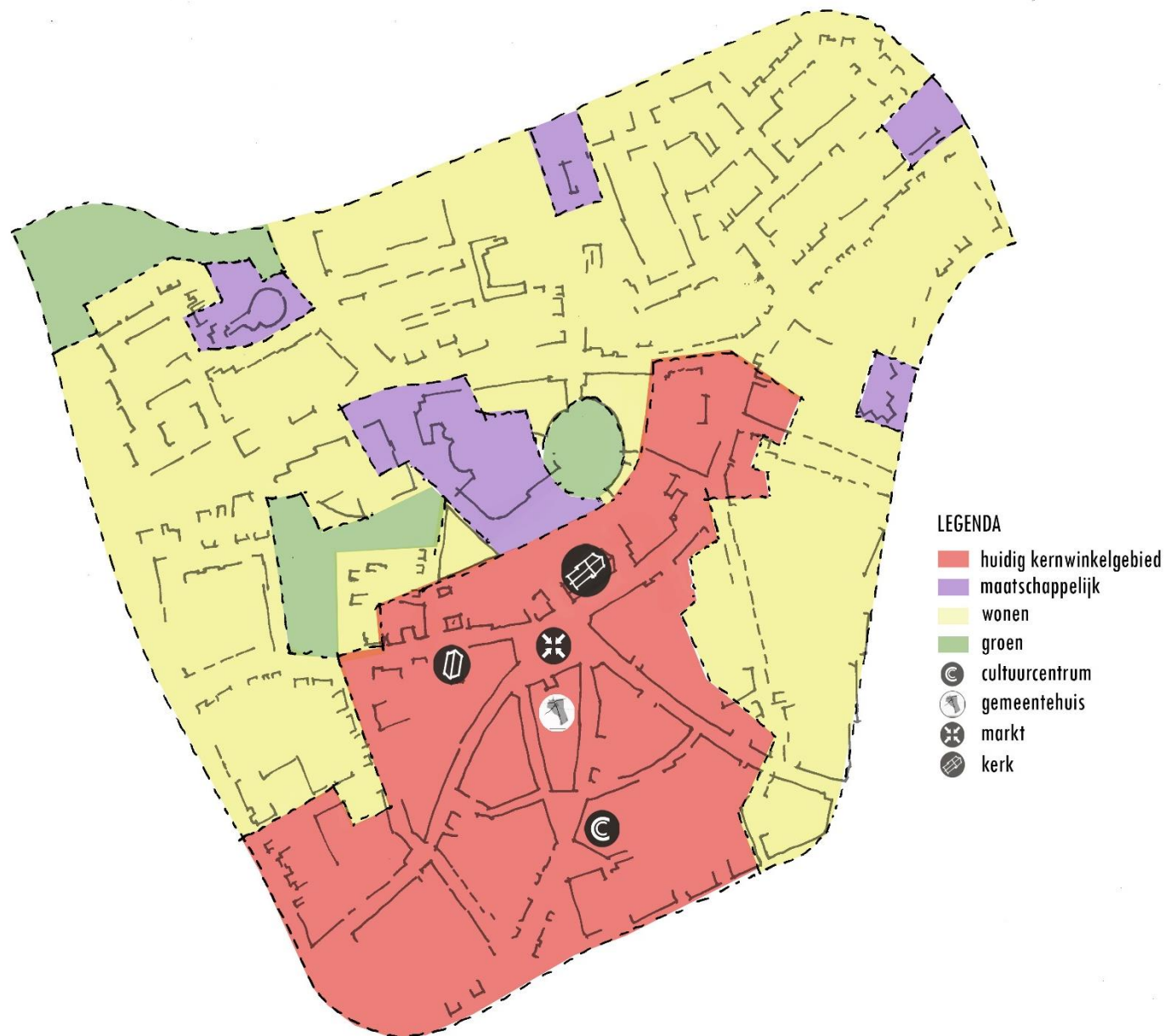
Het centrumgebied van Deurne bevindt zich 'binnen de ring' die bestaat uit Europastraat, Dunantweg, Houtenhoekweg, Heuvelstraat Lage Kerk en Hogeweg.

Binnen het centrumgebied zijn er grofweg twee gebieden te onderscheiden (zie figuur hiernaast):

1. **Het huidige kernwinkelgebied (rood).** Dit is een aaneengesloten gebied met een (relatief) hoge concentratie aan horeca- en winkelfuncties. Dit gebied komt overeen met de BedrijfsInvesteringsZone (BIZ).*
2. **Het 'overige centrumgebied'.** Dit is een woongebied met relatief veel maatschappelijke functies, waaronder de scoutingvereniging, kinderdagverblijf Kiekeboe, Stichting OJC De Roos, basisschool Sint Willibrordus, Stichting Asteffekan en verzorgingshuis de Nieuwenhof. Verspreid liggen in dit gebied nog een paar kleine bedrijfslocaties, dienstverleners, maar ook detailhandel: Muziek Berkers, Boerenkamps en 't Streekhuis. Er is 'groen' aanwezig met het Hub van Doornepark en het Pastoor Roespark.

De navolgende analyses en visie hebben vooral betrekking op het huidige kernwinkelgebied. In het "overige centrumgebied" worden geen grote structuuraanpassingen voorzien.

**In Deurne is sprake van een BedrijfsInvesteringsZone (BIZ). De BIZ vormt het huidige kernwinkelgebied van Deurne. Op hoofdlijnen komt de BIZ-indeling overeen met de indeling van dataleverancier Locatus (die centraal staat in de analyses; zie bijlage 5).*



2.2 Positionering centrum Deurne

Deurne heeft van oudsher een centrumfunctie als grote kern binnen de Peelregio. Deze centrumfunctie heeft geleid tot een relatief groot winkelaanbod ten opzichte van het aantal inwoners en tot de verzorgingsfunctie voor omliggende kernen. Uit een klantenherkomstonderzoek (zie bijlage 2) is gebleken dat 28% van de bezoekers aan het centrum van Deurne van buiten de kern Deurne komt, maar wel vooral uit de gemeente Deurne.

Inwoners van Deurne en omgeving bezoeken het centrum van Deurne vooral voor het doen van (de dagelijkse) boodschappen. Daarnaast winkelt men er voor kleding, schoenen en andere niet-dagelijkse artikelen, vooral in de Stationsstraat en Wolfsberg, en bezoekt men er evenementen, horeca (Markt) en de cultuurfunctie (Martinetplein; Cultuurcentrum Martien van Doorne). Waar Deurne voor de inwoners van Deurne zelf en de omliggende kernen de belangrijkste plaats is voor het doen van boodschappen, is het voor de niet-dagelijkse aankopen één van de aankoopplaatsen. Op het gebied van niet-dagelijkse artikelen (vooral mode en schoenen e.d.) ondervindt Deurne grote concurrentie van grotere plaatsen in de omgeving zoals Helmond en vooral Eindhoven, maar ook van het internet. Deurne is voor niet-dagelijkse artikelen, vooral een aanvullende aankoopplaats. Het centrum van Deurne wordt daarom gepositioneerd als een 'boodschappen plus' gebied. Het centrum van Deurne wordt bezocht voor de (dagelijkse) boodschappen, maar ook om te werken, verblijven, ontmoeten en te recreëren.

Als we rekening houden met de actuele trends en ontwikkelingen zal deze winkelfunctie niet groter worden. Voor een dagje 'shoppen' is de inwoner uit Deurne georiënteerd op bijvoorbeeld Eindhoven. Alle kernen met een vergelijkbare omvang als Deurne hebben te maken met een structureel verlies in functie op het gebied van de winkelfunctie. Dit leidt ertoe dat de omvang van het winkelaanbod niet zal groeien, maar eerder nog iets zal afnemen. Dit betekent dat het centrum een belangrijke functie heeft voor meerdere en brede doeleinden, voor hoofdzakelijk inwoners uit de eigen gemeente. Daarmee is het centrum een belangrijke ontmoetingsplek waar gewinkeld, gewoond en beleefd wordt.

Bron: Centrummanagement Deurne, Gemeente Deurne en Deurne da's mooi winkelen, 2019



Bruisend. Gastvrij. Echt Deurne!

2.3 De huidige ruimtelijk-functionele structuur van het kernwinkelgebied: publiekstrekkers, bronpunten en routes

De huidige stedenbouwkundige structuur van het centrum van Deurne bestaat uit een aantal dorpslinten die samenkomen bij de kerk op de Markt. Binnen dit gebied zitten een aantal publiekstrekkers waarvoor de inwoner uit Deurne en omgeving naar het centrumgebied komt. Een groot deel van de bezoekers (52%; bijlage 2) komt met de auto naar het centrumgebied. Vanuit de bronpunten (parkeren) worden diverse functies bezocht, waaronder het winkelgebied. Het huidige kernwinkelgebied van het centrum van Deurne bestaat uit twee deelgebieden: het gebied Stationsstraat-Markt en het gebied Wolfsberg, die verbonden worden door de Schuifelenberg – Martinetplein – De Wever enerzijds en Raadhuisstraat - Oude Martinetstraat anderzijds.

Binnen deze hoofdstructuur kent het gebied de volgende ruimtelijk-functionele opbouw (zie figuur op de volgende pagina).

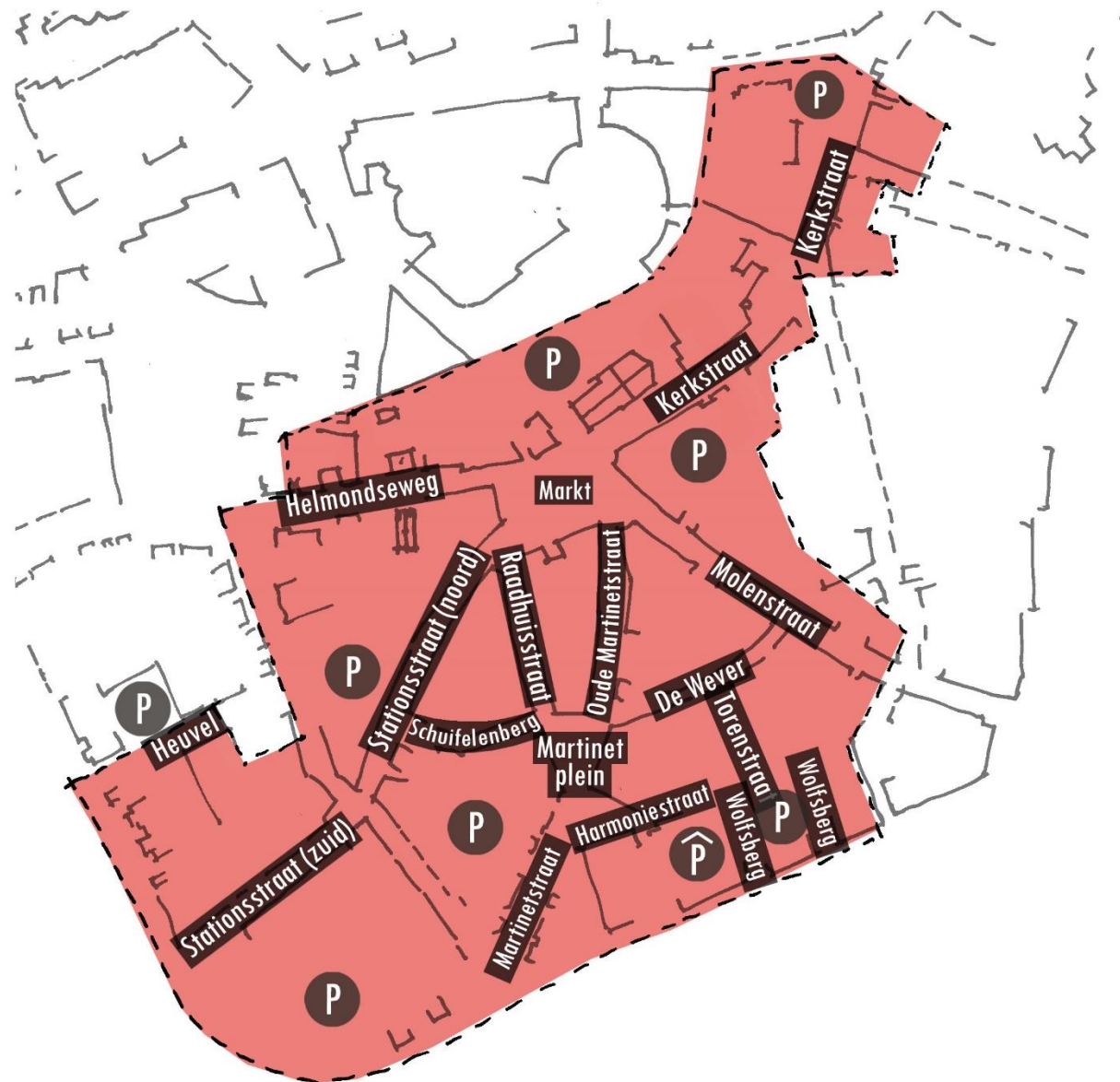
- **Markt.** Alle dorpslinten van Deurne komen samen op de Markt. Dit is daarom van oudsher een belangrijke ontmoetingsplaats met relatief veel horeca. Daarnaast is aan de Markt ook het gemeentehuis gevestigd.
- **Het noordelijke deel van de Stationsstraat.** De Stationsstraat is een winkelgebied waar veel lokale ondernemers actief zijn ('couleur locale'). In deze straat ligt de nadruk op het recreatief winkelen met veel mode – en luxe zaken, maar ook met horeca door de directe verbinding naar de Markt.
- **Martinetplein.** Aan het Martinetplein is Cultuurcentrum Martien van Doorne gevestigd. Dit plein herbergt meerdere functies zoals winkelen, horeca en cultuur. Momenteel is er relatief veel leegstand aan het Martinetplein
- **Schuifelenberg / De Wever:** dit is een belangrijke verbindingroute tussen de Wolfsberg en de Stationsstraat. Het gebied is ontwikkeld als winkelgebied, maar kent momenteel veel leegstand.

- **Wolfsberg.** De Wolfsberg is een relatief nieuw planmatig ontwikkeld winkelgebied. Dit gebied heeft vooral een functie voor het doen van de dagelijkse boodschappen. In dit gebied zitten relatief veel landelijke winkelketens met vestigingen van Albert Heijn, Etos, HEMA en Kruidvat. Daarnaast is er in dit gebied ook nog een aantal winkels gevestigd in de niet-dagelijkse branches, waaronder kleding- en schoenezaken. De Wolfsberg is naast een belangrijke publiekstrekker ook een belangrijk bronpunt omdat hier ook een grote parkeergarage voor het centrumgebied is gevestigd.
- **Zuidelijke deel Stationsstraat.** Dit is een belangrijke toegangsroute tot het kernwinkelgebied en heeft een gemengd karakter met wonen, winkels en diensten. Gekoppeld aan dit deel van de Stationsstraat ligt winkelketen Action (de Heuvel) en supermarktketen Jumbo met elk een parkeerterrein direct naast de winkel, wat bronpunten zijn voor het centrumgebied. De Jumbo heeft geen ingang meer aan de Stationsstraat, maar alleen aan het parkeerterrein.
- **Kerkstraat.** De Kerkstraat is momenteel al deels verkleurd door nieuwe gebruiksfuncties, anders dan detailhandel, waaronder wonen en dienstverlening, maar ook leegstand.
- **Molenstraat.** De Molenstraat is een aanloopstraat, waar van oudsher een mix van woningen winkels, horeca en dienstverlening is gevestigd. Momenteel is hier veel (fast-service) horeca gevestigd.
- **Helmondseweg.** Net als de Kerkstraat en Molenstraat is de Helmondseweg één van de dorpslinten die samenkomen op de Markt. Aan de Helmondseweg zijn nauwelijks commerciële functies gevestigd.
- **Oude Martinetstraat.** Momenteel heeft de Oude Martinetstraat geen commerciële functie. Dit gebied heeft een 'stenig' karakter en heeft vooral een woonfunctie.
- **Raadhuisstraat.** De Raadhuisstraat kent een aantal commerciële functies (winkel en horeca), maar ook leegstand. De Raadhuisstraat is een verbindingstraat tussen het Martinetplein en de Markt.

Stationsstraat Deurne, foto: Rho adviseurs, 2019



Huidig kernwinkelgebied Deurne



LEGENDA
■ huidig kernwinkelgebied

2.4 De opgave: keuzes en kwaliteit

Het centrum van Deurne kent een problematiek die geldt voor een groot aantal middelgrote kernen die van oudsher een bovenlokale functie hebben. Centrumgebieden moeten zich aanpassen aan actuele trends en ontwikkelingen. Onderzoeken en analyses laten zien dat het kernwinkelgebied van Deurne onder druk staat (zie leegstandoverzicht op de volgende pagina). Het commercieel vastgoedaanbod in het centrum van Deurne is te groot, terwijl de leegstand de afgelopen 10 jaar is toegenomen. De leegstand zal de komende jaren niet afnemen als er geen structuurbepalende keuzes worden gemaakt.

De leegstandsproblematiek vormde de basis voor het Centrumplan *Samen Deurne centrum verbeteren* (2016). Dit plan is gericht op het terugdringen van leegstand en het verbeteren van het economisch functioneren van centrum (o.a. door betere samenwerking en promotie), en het toevoegen van meer sfeer en beleving in het centrum/kernwinkelgebied, maar met name in de gebieden met toekomstperspectief.

In het kader van deze Integrale centrumvisie heeft een participatietraject plaatsgevonden. In dit traject is ook gesproken over de belangrijke opgaven voor het centrum. Als belangrijkste opgave werd het terugdringen van de leegstand gezien. Aangegeven is dat er in dit kader urgentie is om te komen tot echte structurele keuzes ten aanzien van de ruimtelijk-functionele structuur van het centrum, gericht op het verbeteren van de kwaliteit van het kernwinkelgebied. Het gebied moet compacter worden waardoor de winkels beter zijn geconcentreerd en de leegstand wordt verminderd.

Het centrumgebied in het algemeen en het kernwinkelgebied van Deurne in het bijzonder staan voor de volgende opgaven.

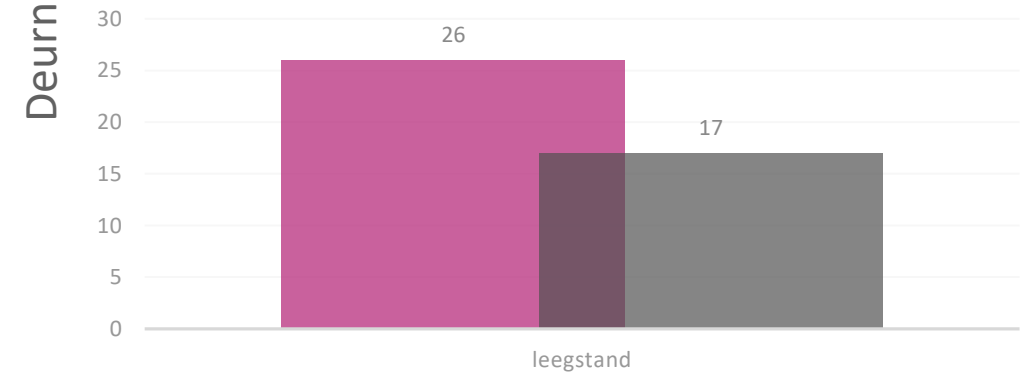
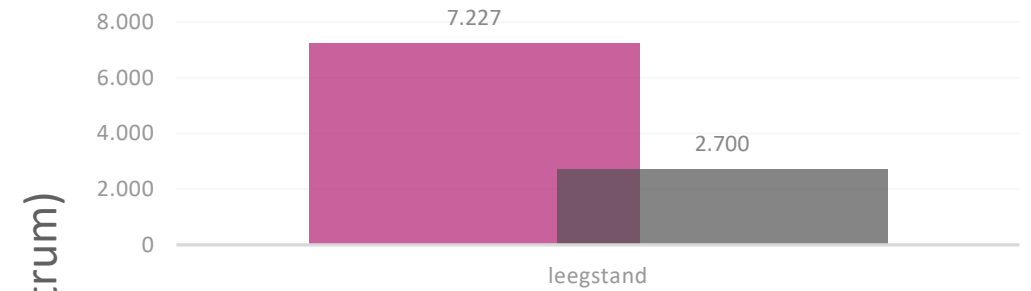
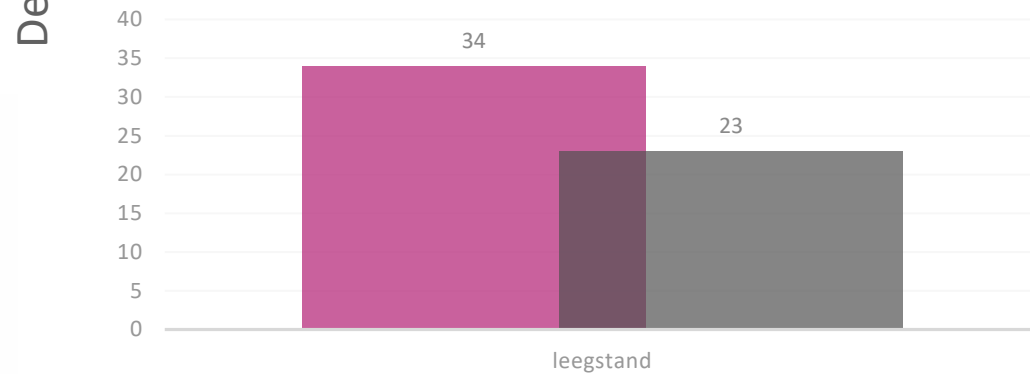
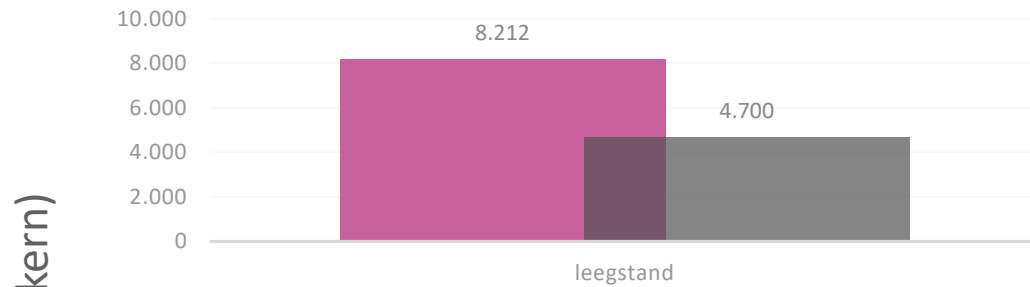
- het verbeteren van de economische vitaliteit;
- het verminderen van de leegstand;
- het compacter maken van het centrumgebied en het concentreren van detailhandelsfuncties;
- het in niet toekomstbestendige winkelgebieden omzetten van detailhandel naar wonen of andere functies;
- het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Ten behoeve van het aanpakken van deze opgaven zijn structurele keuzes noodzakelijk.



Leegstand

Deurne kent een opvallend hoge leegstand in vergelijking tot het landelijke gemiddelde van kernen met een vergelijkbaar inwonertal. De totale leegstand in meters in Deurne is momenteel 8.212 m² vvo, terwijl het landelijke gemiddelde op 4.700 m² ligt. De leegstand in Deurne is 75% hoger dan het landelijke gemiddelde. Een vergelijkbaar beeld is herkenbaar voor de leegstand in verkooppunten. Momenteel staan 34 verkooppunten leeg in Deurne, terwijl in een vergelijkbare kern gemiddeld 23 panden leeg staan. Een verschil van bijna 50%. Het overgrote deel van de leegstand zit in het huidige kernwinkelgebied van Deurne: 88% van de leegstaande meters en 76% van de panden.



H.3 Ambities, keuzes en visie

De opgaven voor het centrumgebied van Deurne worden in dit hoofdstuk afgezet tegen de ambities en de benodigde keuzes om te komen tot de visie op de gewenste ruimtelijk-functionele structuur voor het centrum van Deurne.

3.1 Ambities

Het centrumgebied van Deurne moet zich blijven aanpassen aan actuele trends en ontwikkelingen. Het centrum verandert van 'place to buy' naar 'place to be'. Functies als wonen, cultuur en (maatschappelijke) dienstverlening moeten, naast detailhandel, een plaats krijgen om te komen tot een levendig centrumgebied. Op alle momenten van de dag moet sprake zijn van een prettig woon-, leef- en ondernemingsklimaat. In het kernwinkelgebied wordt ingezet op het in stand houden, en zo mogelijk, kwalitatief versterken van de functie als 'boodschappen-plus' centrum voor Deurne en omgeving, door een kwalitatief goed, compact en goed bereikbaar winkelgebied met een brede functiemix en een prettig verblijfsklimaat voor alle bezoekers.

Deze ambitie wordt samengevat in een aantal thema's die eerder al naar voren zijn gekomen in het Centrumplan Samen Deurne centrum verbeteren (2016):

- *Compact.* Deurne heeft een compact kernwinkelgebied met een goede routing door bronpunten, routes en pleinen te verbinden. De Stationsstraat en de Wolfsberg vormen het winkelhart en zijn goed met elkaar verbonden. In de aanloopstraten is het overaanbod aan detailhandel getransformeerd naar meer passende functies, waardoor er weinig tot geen leegstand is.
- *Gastvrij en bereikbaar.* Het centrum is goed bereikbaar per auto, fiets en te voet, maar ook voor minder validen. De bewegwijzering is vereenvoudigd en de parkeerplaatsen, voor auto en fiets, zijn makkelijk te vinden en goed bereikbaar. Het centrum heeft een prettige beleving, is gezellig en de bezoeker voelt zich gastvrij ontvangen.

- *Gevarieerd en aantrekkelijk.* Het centrum van Deurne heeft een aantrekkelijk aanbod aan horeca, detailhandel, bedrijvigheid, waar ook plaats is voor functies als wonen, ambacht, cultuur, onderwijs, werk en zorg.
- *Een palet aan functies.* In het centrum is door een brede mix aan functies, evenementen en faciliteiten sprake van een prettig woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het centrum is het hart en visitekaartje van Deurne en benadrukt de onderscheidende positie in de Peelregio.
- *Innovatief.* Het centrum heeft een flexibele bestemmingsplanregeling. Ondernemers kunnen hierdoor snel op trends en ontwikkelingen inspelen. Het centrum is een broedplaats voor nieuwe ondernemers en innovatieve concepten.
- *Economisch vitaal.* Deurne heeft een vitaal centrum met een gezond ondernemersklimaat. Het centrum is een van de grootste werkgevers met circa 1.200 arbeidsplaatsen. Het centrum is weerbaar tegen nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen.
- *Samenwerken.* Gemeente, het Centrummanagement, ondernemers, eigenaren en andere partijen werken samen om de gezamenlijke ambitie om het centrum van Deurne aantrekkelijk te maken en te houden.

3.2 Keuzes

Bij de keuzes die gemaakt moeten worden om de geformuleerde ambities te realiseren, staat de vraag centraal waarvoor de Deurnenaar en de overige bezoekers naar het centrum/kernwinkelgebied komen en wat belangrijke randvoorwaarden zijn voor ondernemers om goed te kunnen ondernemen. De hoofdkeuze die aan de orde is, betreft de vraag hoe het kernwinkelgebied compacter gemaakt kan worden zodat de leegstand wordt verminderd en er een kernwinkelgebied met een goede ruimtelijk functionele structuur ontstaat met de beleving die past bij **Bruisend. Gastvrij. Echt Deurne!** Daarnaast worden keuzes gemaakt hoe het centrum verder wordt verbeterd, bijvoorbeeld ten aanzien van de openbare ruimte.

Stationsstraat Deurne, foto: Rho adviseurs, 2019



3.3 Uitgangspunten functionele centrumstructuur

Er wordt ingezet op de versterking van het kernwinkelgebied van Deurne door het gebied met centrumfuncties compacter te maken. Dit is een proces dat aangestuurd wordt door aan te duiden wat de beoogde ontwikkelingsrichting is voor het gebied met de daarbij behorende randvoorwaarden en planologische uitwerking. Op deze wijze worden de noodzakelijke keuzes gemaakt om te komen tot een sterk, levensvatbaar en toekomstbestendig centrumgebied in Deurne. Voor het kernwinkelgebied van Deurne maken we een onderscheid in drie gebiedstypen:

- **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.

De gebruiksmogelijkheden bij de verschillende gebiedstypen zijn uitgewerkt in de tabel hiernaast.

Uitgangspunten functionele centrumstructuur Deurne

Soort gebied:	Gebruiksmogelijkheden:
Perspectiefrijk gebied	<ul style="list-style-type: none">• Gebied met optimale mogelijkheden voor winkels (geen vestigingsbeperkingen).• Bestaande detailhandel toegestaan.• Uitbreiding bestaande en nieuwe detailhandel toegestaan.• Wonen op de begane grond <u>niet</u> toegestaan.
Beheersgebied	<ul style="list-style-type: none">• Bestaande detailhandel toegestaan.• Uitbreiding bestaande detailhandel mogelijk, bijvoorbeeld vanuit het oogpunt van schaalvergroting van bestaande ondernemers. Nieuwe detailhandel waarvoor een bestemmingsplanwijziging is benodigd, is niet toegestaan.• Functiemenging / nieuwe functies (flexibiliteit) toegestaan.• Wonen op begane grond toegestaan.
Transformatiegebied	<ul style="list-style-type: none">• Bestaande detailhandel is toegestaan en hoeft niet te verplaatsen. Wel wordt actief gesproken met ondernemers over hun toekomst en de optie van verplaatsing en/of transformatie. De gemeente begeleidt/faciliteert dit proces.• Uitbreiding (bestaande) detailhandel <u>niet</u> toegestaan.• Functiemenging / nieuwe functies (flexibiliteit) toegestaan.• Wonen op begane grond toegestaan.• Op langere termijn: terugbrengen plancapaciteit voor detailhandel. Om binnen het transformatiegebied de plancapaciteit terug te brengen wordt een <u>transformatiebeleid</u> gevoerd:<ul style="list-style-type: none">• Bij langdurige leegstand (langer dan 3 jaar) worden gebruiksmogelijkheden voor detailhandel geschrapt.• Bij transformatie naar een andere gebruiksfunctie (waaronder dienstverlening, cultuur, maatschappelijk, kantoren of wonen), wordt de detailhandelsfunctie geschrapt.

3.4 De gewenste ruimtelijk-functionele structuur voor het kernwinkelgebied van Deurne

Op basis van de uitgevoerde analyses en het gevoerde participatieproces zijn de voorgaande gebiedstypen vertaald naar het kernwinkelgebied van Deurne. Deze vormen de belangrijke randvoorwaarde voor het compacter maken van het winkelgebied met een sterke toekomstbestendige structuur. Daarbij is de routing binnen het kernwinkelgebied essentieel. Belangrijke elementen hierin zijn de publiekstrekkingen, de bronpunten, de pleinen en verbindingen die elk hun eigen functie, karakter en profiel hebben (zie figuur op de volgende pagina). Hieronder zijn de gebieden nader toegelicht.

Perspectiefrijk gebied: winkel- en verblijfsgebied.

Deurne heeft een (beperkt) bovenlokale verzorgingsfunctie en kent als boodschappen ‘plus’ centrum een dorps, sfeervol en gastvrij karakter. De keuze voor het perspectiefrijke kernwinkelgebied is gebaseerd op een goed samenhangende structuur van publiekstrekkingen (publiek aantrekkende functies) en bronpunten (parkeren) en verblijfsgebieden met horeca en cultuur in het centrum van Deurne, waarvoor de inwoners van Deurne en omgeving naar het centrumgebied komen.

Uitgangspunt voor de structuur is dat de twee deelgebieden Stationsstraat-Markt en Wolfsberg optimaal met elkaar worden verbonden zodat ze elkaar zo veel als mogelijk versterken.

Het perspectiefrijke gebied bestaat uit de Markt, het noordelijke deel van de Stationsstraat (tot aan het kruispunt met de Burgemeester van Beekstraat / Aaltje Reddingiusstraat) de Schuifelenberg / De Wever/ Martinetplein, Raadhuisstraat en Wolfsberg. De Wolfsberg is daarbij een belangrijk bronpunt met een parkeergarage. Er is gekozen voor het noordelijke deel van de Stationsstraat.

Commerciële functies die gevestigd zijn buiten dit gebied worden gestimuleerd om te verplaatsen naar het perspectiefrijke gebied. Er wordt vanuit de gemeente niet ingezet op het actief verplaatsen, wel wordt het gesprek gevoerd. Er wordt niet meegewerkt aan het realiseren van nieuw winkelaanbod buiten het perspectiefrijke gebied.

Beheersgebied.

Voor het zuidelijke deel van de Stationsstraat – Heuvel tot aan Jumbo en de Burgermeester Van Beekstraat is gekozen voor de status van beheersgebied. De winkelfunctie blijft hier gehandhaafd, maar er zijn ook mogelijkheden voor nieuwe functies. Deze keuze is gemaakt omdat op langere termijn wordt verwacht dat ook in dit gebied de winkelfunctie zal gaan afnemen. Dit geldt naar verwachting niet voor de publiekstrekkingen Action en Jumbo. Deze publiekstrekkingen worden momenteel vooral doelgericht bezocht doordat beide winkels beschikken over een parkeerterrein direct naast de winkel. In het beheersgebied is de uitbreiding van (bestaande) detailhandel toegestaan, maar ook functiemenging / nieuwe functies (flexibiliteit) en wonen op begane grond.

Transformatiegebied (aanloopstraten).

Het huidige kernwinkelgebied van Deurne is te groot voor het aanwezige winkel - en overige commerciële aanbod. De relatief grote leegstand is hier het gevolg van. Om deze reden is het noodzakelijk om het kernwinkelgebied compacter te maken door aanloopstraten, die geen essentieel onderdeel vormen van de structuur van het kernwinkelgebied, geleidelijk te transformeren. Om deze reden zijn de dorpslinten die uitkomen op de Markt: Molenstraat, Kerkstraat en de Helmondseweg aangemerkt als transformatiegebied. In de Detailhandelsstructuurvisie uit 2010 is dit profiel al eerder toegeschreven aan de Kerkstraat. De panden aan deze historische dorpslinten zijn van oudsher gebruikt en geschikt voor een breed palet aan functies. Beleidsmatig wordt gestimuleerd dat de winkelpanden in de

transformatiegebieden verkleuren naar andere functies (transformatiebeleid). Gelet op de groeiende belangstelling voor het wonen in het centrumgebied, dichtbij de voorzieningen, is de woonfunctie een kansrijke herinvulling voor langdurige leegstand.

Het gemeentelijk woonbeleid is in dit kader gericht op:

- Stimuleren van woningbouwinitiatieven voor senioren, (her)starters en jonge gezinnen, jongeren en kwetsbare doelgroepen.
- Het realiseren van ‘kleinere’ koop- en huurwoningen, betaalbaar en levensloopgeschikt heeft prioriteit.
- Ruimte bieden voor (andere) woonvormen die aansluiten op (lokale) woon-zorgbehoeften.
- Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, bij voorkeur nabij voorzieningen, door omzetting van bestaand vastgoed in wonen of door sloop-nieuwbouw.
- (Alle) kansen benutten om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en in de woningbehoeften te voorzien.
- Duurzaam, maar ook blijvend betaalbaar.

De toename van het aantal een- en tweepersoons huishoudens en de toename van het aantal senioren bieden kansen voor de transformatie naar wonen in de transformatiegebieden in het centrum. Het centrum is door de combinatie van voorzieningen, de reeds aanwezige appartementen en de Nieuwenhof (combinatie woon-zorg) een geschikte woonlocatie voor kleine huishoudens en senioren.

De planologische gebruiksmogelijkheden en de inrichting van de openbare ruimte stemmen wij af op de gewenste ruimtelijk-functionele structuur voor het kernwinkelgebied van Deurne. De concrete acties zijn beschreven in hoofdstuk 4.

Aanpassing functionele structuur ten opzichte van het huidige kernwinkelgebied



Pleinen, publiekstrekkingen en bronpunten

In de huidige stedenbouwkundige structuur staat de Markt centraal. De Markt wordt bezocht voor de evenementen en horeca. Het noordelijke deel van de Stationsstraat en de Wolfsberg voor de winkelfunctie en het Martinetplein voor het cultuurcentrum. Voor een optimale beleving van het centrumgebied is het van belang dat optimaal gebruik wordt gemaakt van de pleinen zodat er voldoende rustpunten zijn binnen de route, maar ook dat de oriëntatiepunten duidelijk zijn voor de bezoeker.

De ruimtelijke vertaling van de beoogde functionele structuur zit in het optimaliseren van de verbindingen tussen de verschillende publiekstrekkingen (functies waarvoor mensen naar het centrum komen) en bronpunten (parkeren). De pleinen: Markt, Dr. Anna Terruweplein, Martinetplein en Wolfsberg zijn cruciaal als het gaat om de verbinding binnen het perspectiefrijke gebied. Nabij de publiekstrekkingen liggen parkeerplaatsen. Uit analyse blijkt dat iets meer dan de helft van de consumenten het centrum betreedt via de parkeerterreinen en -garage. Een groot deel van het langzaam verkeer komt het centrum binnen via de Stationsstraat. De inrichting en uitstraling van de openbare ruimte begint bij de entrees van het centrumgebied.

Bezoekers kennen de weg, maar moeten worden verleid om langer in het centrum te verblijven.

Commerciële verbindingen

Verbindingen binnen het kernwinkelgebied zijn essentieel voor de “doorbloeding” en daarmee het functioneren van het gebied. Om de verbindingen in het centrumgebied te verbeteren worden de volgende maatregelen voorgesteld:

- Aantrekkelijke openbare ruimte en diverse ‘typen’ looproutes, afhankelijk van de functie. Het vergroenen in het algemeen is belangrijk.
- Het markeren / accentueren van de winkelroute. Dit kan met kunstwerken, maar ook met een verbeterde bewegwijzering met borden. Momenteel is vrijwel iedere straat aangeduid als winkelgebied. Het ontbreekt aan een herkenbaar voetgangersgebied.
- Op de pleinen een aangenamer verblijfsklimaat creëren door meer groen te realiseren en zitelementen toe te voegen al dan niet in combinatie met horeca. Met name het Dr. Anna Terruweplein en het Martinetplein kunnen worden verbeterd als het gaat om verblijfsklimaat. Op de Markt wordt gedacht aan een fontein / waterpartij. Aan de Markt zou de ijssalon meer bij het plein betrokken kunnen worden.
- De verblijfsfunctie versterken door ruimte te creëren voor speelvoorzieningen. Het centrum wordt daarmee ook aantrekkelijk voor kinderen en daarmee het gehele gezin.
- Tevens kijken we naar de functionaliteit van het Wolfsbergplein. Momenteel heeft dit plein alleen een parkeerfunctie. De verbetering van de verblijfskwaliteit wordt nader onderzocht.

Schuijfeenberg Deurne, foto: Rho adviseurs, 2019



Verbindingen publiekstrekkingen en bronpunten perspectiefrijk gebied



LEGENDA

- pleinruimte
- winkelroute
- aanloopstraten
- aanlooproute parkeren
- kunstroute
- bronpunten parkeren
- cultuurcentrum
- gemeentehuis
- markt
- kerk

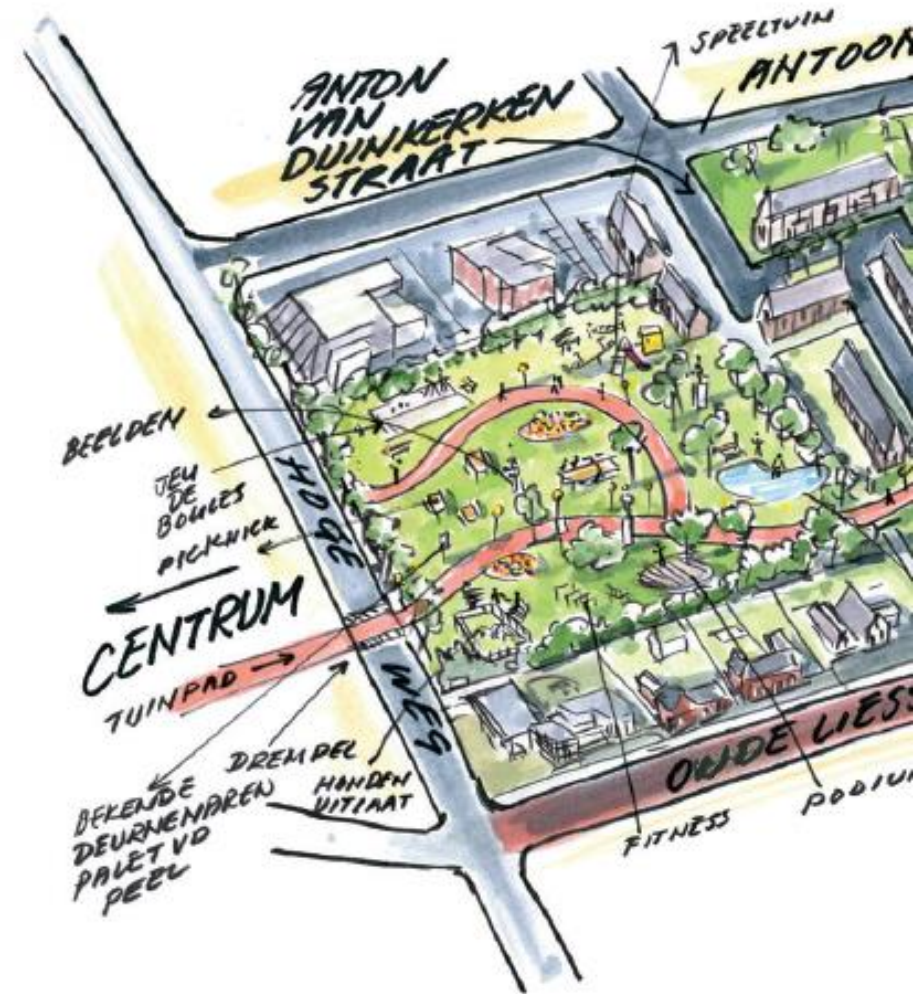
Maatschappelijke – en culturele verbindingen

Het centrum is een “place to be” en dus meer dan alleen een winkelgebied (“place to buy”). Het is ook het culturele hart van Deurne. Daarom zijn de verbindingen tussen de culturele – en maatschappelijke voorzieningen in het centrumgebied belangrijk.

Het gemeentehuis heeft een prominente en centrale plek in Deurne. De komende jaren wordt het gemeentehuis verbouwd tot een ‘Huis voor de Samenleving’. In dit gebouw staan moderne dienstverlening, ontmoeting en samenwerking centraal. Met de verbouwing wordt gestreefd naar een meer open karakter door de binnentuin open te stellen. Hierdoor kan de Raadhuisstraat en de Oude Martinetstraat worden verbonden, waardoor kansen ontstaan om het verblijfsklimaat en de openbare ruimte te vergroenen en te verbeteren.

Vanaf museum De Wiegert wordt gewerkt aan een kunstroute: ‘Het Tuinpad van Mijn Vader’ richting het centrumgebied van Deurne. De route loopt vanaf het museum door het park Wiegertbos, via het Martinetplein naar de Markt. De thematische route sluit aan bij het beeldkenmerk Palet van de Peel. Het Palet staat voor creativiteit, kunst, cultuur en innovatie. Deurne kent een aantal creatieve en kunstzinnige, maar ook bekende Deurnenaren. Het Palet van de Peel onderscheidt Deurne van de andere (Peel)gemeenten.

De kunstroute loopt door het kernwinkelgebied, wat kansen biedt voor de maatschappelijke – en culturele verbindingen in het centrumgebied, maar ook voor de horeca en de opwaardering van de openbare ruimte. De route kan bijvoorbeeld geaccentueerd worden. Verder loopt de route langs Cultureel centrum Martien van Doorne. Dit cultuurcentrum is een lokaal verankerde organisatie gericht op sociale en culturele ontmoetingen voor jong en oud. Met de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met deze thematische invalshoek en het Palet van de Peel. Tot slot ligt aan het eind van de Markt het markante gebouw van de Sint Willibrorduskerk.



Bron: gemeente Deurne, 2019

Verbindingen maatschappelijke – en culturele functies in relatie tot perspectiefrijk gebied



Om de beschreven gewenste ruimtelijk-functionele structuur te realiseren worden de volgende maatregelen per deelgebied voorgesteld.

Perspectiefrijk gebied: winkel- en verblijfsgebied.

- *Markt - Stationsstraat – Schuifelenberg – Raadhuisstraat – Martinetplein – De Wever – Torenstraat – Wolfsberg.* Nieuwe detailhandelsinitiatieven, of verplaatsingskandidaten, worden gefaciliteerd in het perspectiefrijke gebied. Zo ontstaat een aaneengesloten en compact winkelgebied. Op de begane grond zijn geen woonfuncties toegestaan.
- *Markt.* De Markt is het ‘kloppend hart’ van Deurne, waar alle dorpslinten samenkomen. Iedere vrijdag staat hier de weekmarkt en de horeca wordt doorgaans goed bezocht. Ook worden veel evenementen gehouden op het plein. Op dit plein is dan ook aangesloten bij het bestaand gebruik: dag- en avondhoreca en evenementen. Daarnaast wordt gewerkt aan de transformatie van het gemeentehuis.
- *Dr. Anna Terruweplein.* Het Dr. Anna Terruweplein is een verbindingsplein. Vanaf de Stationsstraat, via Schuifelenberg, Martinetplein en De Wever - Torenstraat kan de Wolfsberg worden bereikt. Op dit plein wordt beperkt dag – en avondhoreca toegestaan, bijvoorbeeld rond de monumentale boom, zodat de verblijfskwaliteit wordt verbeterd. De monumentale boom kan worden geaccentueerd met verlichting.
- *Martinetplein en Raadhuisstraat.* Aan het Martinetplein is cultureel centrum Martien van Doorne gevestigd. Daarnaast is rekening gehouden met ‘Het Tuinpad van Mijn Vader’, de kunstroute van museum De Wieger naar het centrumgebied, via het Martinetplein naar de Markt. Momenteel is de leegstand aan het Martinetplein relatief hoog. Om de verblijfskwaliteit te verbeteren, verdient de openbare ruimte aandacht, maar kan ook gedacht worden aan daghoreca met een terras, maar ook zeker detailhandel, zodat de winkelroute wordt aangevuld. De buitenruimte op het Martinetplein kan worden betrokken bij de culturele activiteiten en evenementen van het Cultuurcentrum Martien van Doorne. Tot slot kan ook worden gedacht aan het huisvesten van maatschappelijke functies of dienstverlening in dit gebied.

Beheersgebied.

- *Zuidelijke deel Stationsstraat.* Het zuidelijke deel rond de Stationsstraat behoort tot het beheersgebied waar naast de huidige winkelfunctie ook ruimte is voor nieuwe gebruiksfuncties. Met de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met het gebiedsprofiel.

Transformatiegebied (aanloopstraten).

- *Kerkstraat.* De Kerkstraat kent momenteel al een brede mix aan functies als wonen, winkels en dienstverlening. Doelstelling is om te stimuleren dat de winkelfunctie, zeker van panden die (structureel) leeg staan, transformeert naar andere functies dan detailhandel. Concrete functies, waar ook behoefte aan is, zijn: dienstverlening en wonen, maar ook zorg, maatschappelijk (bijv. kinderopvang of een seniorenvereniging) of leisure (fitness) behoort tot de mogelijkheden. Vastgoedeigenaren worden dan ook uitgenodigd om mee te denken over alternatieve gebruiksmogelijkheden.
- *Molenstraat.* In de Molenstraat is momenteel veel (fast-service) horeca gevestigd. Deze functie past bij een centrumgebied. Ook in dit gebied is het gewenst om bij de leegstand actief te kijken naar alternatieve gebruiksfuncties, zoals hierboven omschreven. Op langere termijn wordt verwacht dat de winkelfunctie van deze straat zal gaan verdwijnen. In de Molenstraat verdient de opwaardering van de openbare ruimte aandacht.
- *Helmondseweg.* De Helmondseweg is vooral een straat die uitkomt op de Markt, waar van oudsher (beperkt) centrumfuncties zijn gevestigd. Ook hier wordt gestimuleerd dat bij panden die (structureel) leeg staan, transformatie plaatsvindt naar andere functies dan detailhandel.
- *Oude Martinetstraat.* Momenteel heeft de Oude Martinetstraat geen commerciële functie. Dit gebied heeft een ‘stenig’ karakter. In dit gebied staat de maatschappelijke – en woonfunctie centraal. Het gemeentehuis wordt getransformeerd naar ‘Het Huis voor de Samenleving’. Voor deze straat wordt in dat kader ingezet op de verbetering van de openbare ruimte, waardoor de belevingswaarde toeneemt, met bijvoorbeeld door het inbrengen van meer groen.

Op de volgende pagina is de Integrale visiekaart opgenomen met de deelgebieden.



Martinetplein Deurne, foto: Rho adviseurs

Integrale centrumvisiekaart Deurne



LEGENDA

- perspectiefrijke gebied
- transformatiegebied
- beheersgebied
- maatschappelijk
- pleinruimte
- winkelroute
- aanloopstraten
- aanlooproute parkeren
- kunstroute
- bronpunten parkeren
- cultuurcentrum
- gemeentehuis
- markt
- kerk

H.4 Uitvoeringsprogramma Integrale centrumvisie Deurne

In het voorgaande hoofdstuk is de Integrale visie ‘Samen keuzes maken!’ gepresenteerd met de functionele – en ruimtelijke keuzes ten aanzien van de centrumstructuur. Om deze visie daadwerkelijk te gaan realiseren is in dit hoofdstuk een uitvoeringsprogramma opgenomen.

4.1 Uitvoeringsstrategie

In de functionele – en ruimtelijke structuur zijn richtinggevende keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van het centrumgebied in het algemeen en het kernwinkelgebied in het bijzonder. Met de visie streven we naar een aantrekkelijk verblijfsgebied met een brede mix aan functies waar gewerkt wordt, waar mensen elkaar ontmoeten, waar mensen winkelen en recreëren, maar ook wonen. Enerzijds wordt ruimte geboden aan nieuwe initiatieven en ontwikkeling. Anderzijds wordt toegewerkt naar een duurzame centrumstructuur.

Voor de uitvoering is het van belang dat er regie wordt gevoerd en sturing wordt gegeven aan de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied als geheel en de deelgebieden. Hiervoor zijn verschillende instrumenten denkbaar.

De uitvoering van deze visie is een proces van en tussen alle betrokkenen, waarbij steeds nieuwe inzichten ontstaan.

4.2 Samenwerking

De Integrale centrumvisie ‘Samen keuzes maken!’ is het vervolg op het Centrumplan ‘Samen Deurne Centrum verbeteren’. Het is belangrijk dat alle stakeholders de handen ineen slaan om gezamenlijk alle kansen te benutten om het centrum van Deurne aantrekkelijk te maken en houden. Vanuit de gemeente wordt het initiatief genomen om samen met de stakeholders uitvoering te geven aan de Integrale centrumvisie. Dit met in acht name van ieders taak en rol.



De rol van de gemeente Deurne is regie houden op de uitvoering van beleid, initiatieven faciliteren en stimuleren van de gewenste structuur. Daarnaast is ook het vaststellen van ruimtelijke instrumenten een bevoegdheid van de gemeente evenals het (her)inrichten, beheren en onderhouden van de openbare ruimte. De gemeente is één aanspreekpunt.

4.3 Ruimtelijk instrumentarium

Om uitvoering te kunnen geven aan de Integrale centrumvisie 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.

Actualiseren bestemmingsplan Centrum

De gemeente vertaalt de Integrale visie naar een actueel planologisch kader (bestemmingsplan of omgevingsplan). Er is voor gekozen om het huidige kernwinkelgebied compacter te maken en kwalitatief te verbeteren. Hierbij is de voorgestelde ruimtelijk-functionele structuur zoals opgenomen in de tabel in paragraaf 3.3 het uitgangspunt met de volgende gebiedsprofielen:

- **Perspectiefrijk gebied.**
- **Beheersgebied.**
- **Transformatiegebied.**

Publieksaantrekkelijke – en commerciële functies hebben een plek in het perspectiefrijke gebied. Dit betekent dat in het perspectiefrijke gebied wonen op de begane grond (in de plint) niet is toegestaan.

Er is nog veel plancapaciteit in bestemmingsplannen buiten het perspectiefrijk gebied (zie bijlage 4). Om het kernwinkelgebied compacter te maken, de leegstand terug te dringen en daarmee het gebied aantrekkelijker te maken wordt een stimulerend transformatiebeleid ingezet (zie kader hiernaast).

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 mogelijkheid 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.

Transformeren door ontwikkeling in het transformatiegebied en beheersgebied

Op dit moment worden (particuliere) initiatieven ingediend waarbij wordt verzoekt om bestaande, veelal leegstaande, panden met een detailhandels- en/of horecabestemming te transformeren naar wonen of andere functies. De gemeente verkent met initiatiefnemer de mogelijkheden conform de Integrale centrumvisie en zorgt dat deze ontwikkelingen ook planologisch worden geborgd.



Actualiseren detailhandelsvisie

Deze Integrale centrumvisie ziet op het centrumgebied. Om dit ingezette (transformatie)beleid ook voor de hele gemeente Deurne te voeren, is het noodzakelijk om de detailhandelsvisie uit 2010 te actualiseren. Na actualisatie van de detailhandelsvisie kan ook voor het gebied buiten de centrumring de plancapaciteit worden teruggebracht, door bijvoorbeeld leegstaande verspreide winkellocaties te transformeren. Dit geldt uiteraard niet voor de reguliere wijk- en buurtcentra.

Actualiseren Integrale centrumvisie

Ontwikkelingen gaan snel en een doorkijk van circa 10 jaar is een relatief lange periode. Sommige keuzes zijn aan verandering onderhevig. Nieuwe trends en ontwikkelingen kunnen daarom aanleiding zijn om de Integrale centrumvisie te actualiseren.

Een dergelijke keuze zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat het zuidelijke deel van de Stationsstraat wordt aangemerkt als transformatiegebied omdat de behoefte aan de winkelfunctie nog verder afneemt. Dit geldt ook voor de Raadhuisstraat en de Schuifelenberg. Als hier de winkelfunctie verder afneemt, kan dit gebied in aanmerking komen voor de status beheersgebied.

De Integrale centrumvisie wordt, gekoppeld aan de doorlooptijd van de BIZ, geactualiseerd.

Wolfsbergplein Deurne, foto: Rho adviseurs, 2019



4.4 Aanvullend uitvoeringsprogramma

Om de ambities en keuzes uit deze Integrale Centrumvisie te realiseren is, naast het ruimtelijke instrumentarium, onderstaand uitvoeringsprogramma opgesteld. Dit uitvoeringsprogramma sluit aan bij de rol van de gemeente (paragraaf 4.2). Nadrukkelijk nodigen wij onze stakeholders, maar ook inwoners, ondernemers en eigenaren, uit om bij te dragen aan het realiseren van deze ambitie.

Beschikbare middelen

In de begroting van 2020 is een krediet opgenomen van € 150.000,-. Met dit bedrag wordt een start gemaakt met het uitvoeren van deze visie. Het uitvoeringsprogramma vindt u hieronder. Uiteindelijk is dit niet voldoende om uitvoering te geven aan de ambities en keuzes uit de Integrale visie en bereiden wij een vraag naar additionele middelen voor.

Wat gaan we doen?

- *Organisatie*

Voor het uitvoeren van het Centrumplan 'Samen Deurne Centrum verbeteren' is een (project)organisatie opgezet. Voor uitvoering van de Integrale Centrumvisie wordt deze organisatie en de samenwerking van deze organisatie met de stakeholders herijkt. Op grond van de uitgesproken ambitie in deze visie is er één aanspreekpunt voor het centrum.

- *Aanjaagteam*

De gemeente formeert samen met de stakeholders een aanjaagteam. Dit aanjaagteam is 'de aanjager' van het transformatiebeleid.

Het aanjaagteam focust op de transformatie van leegstaande panden in het transformatie- en beheersgebied en het vergroten van de 'place to be'.

Het aanjaagteam stimuleert de vestiging van publieksaantrekkelijke functies (commercieel en niet-commercieel) in het perspectiefrijke gebied. Hiermee wordt de leegstand in dit gebied verkleind en de aantrekkelijkheid als centrumgebied verbeterd.

Het aanjaagteam zet een 'pandenbank' op en monitort de leegstand in het centrumgebied. Het aanjaagteam bemiddelt, brengt vraag en aanbod bij elkaar, gaat actief in gesprek met eigenaren en ondernemers over de ontwikkelingsmogelijkheden, organiseert informatieavonden en startersbijeenkomsten en begeleidt de gevestigde ondernemers met o.a. het transformatiebeleid.

- *Faciliteren ontwikkelingen conform beleid*

De gemeente faciliteert ontwikkelingen die passen in de Integrale visie. Bij deze ontwikkelingen gelden ook de doelen op het gebied van andere beleidsopgaven, waaronder: duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Bestaand actueel beleid, zoals Samen Deurne Centrum Verbeteren (2016), zijn randvoorwaardelijk voor iedere ontwikkeling.

- *Openbare ruimte*

De gemeente investeert in het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Bij het inrichten van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de doelen op het gebied van duurzaamheid, nieuwe technologie, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het vergroenen van de openbare ruimte is nadrukkelijk een opgave vanuit deze Integrale centrumvisie. Bij de herinrichting wordt nadrukkelijke rekening gehouden met het ontwikkelingsperspectief. Ook wordt rekening gehouden met cultuurhistorie (kunsttroute, Palet van de Peel), veiligheid (de omgeving maakt snel en effectief optreden van hulpdiensten mogelijk), een seniorvriendelijk omgeving en duurzaam beheer en onderhoud.

De gemeente heeft middelen beschikbaar voor:

- het reguliere beheer en onderhoud van de Kerkstraat;
- de herinrichting van de Oude Martinetstraat;
- de gedeeltelijke herinrichting van de Schuifelenberg;
- de conceptvorming voor 'Het Tuinpad van mijn vader'.

Bestaande middelen worden ingezet om de openbare ruimte op te waarderen. Dit vraagt om een flexibele inzet van beschikbare middelen, werk met werk maken, maar ook om additionele middelen.

- *Opzet stimuleringsregeling*

Er wordt onderzoek gedaan naar het opzetten van een stimuleringsregeling. De stimuleringsregeling draagt bij aan het realiseren van de doelen uit deze visie. Daarbij wordt gedacht aan een aanjaagregeling voor transformatie, een gevelverbeteringsplan of een experimenteerzone.

Gekoppeld aan een stimuleringsregeling wordt onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor subsidies, fondsen en/of cofinanciering. Daarnaast wordt aansluiting gezocht bij pilotprojecten van de provincie Noord-Brabant en andere instanties (bijvoorbeeld Platform31).

Voor het uitvoeren van de stimuleringsregeling wordt een beroep gedaan op additionele middelen.

- *Mobiliteitsonderzoek*

De gemeente voert een mobiliteitsonderzoek uit. In dit onderzoek wordt onderzoek gedaan naar de routing, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en toegankelijkheid (seniorvriendelijk) van het centrum.

Continue sturing

Een duurzaam, toekomstbestendig en aantrekkelijk centrum vraagt om een continue aanpak en sturing. Een centrumgebied is nooit klaar en altijd in ontwikkeling. Samen met onze stakeholders blijven we investeren in het centrumgebied dat bestaat uit een mix van functies, een plek waar mensen wonen, werken, winkelen, verblijven, recreëren en elkaar ontmoeten.



Bijlage 1: Trends en ontwikkelingen binnensteden en centrumgebieden

Binnensteden en centrumgebieden worden de afgelopen decennia gekenmerkt als winkelgebieden. De economische crisis, veranderend consumentengedrag, de opkomst van internetverkoop en grote verschillen in demografische ontwikkeling hebben daar sinds 2008 verandering in gebracht. De leegstand groeide in veel binnensteden en centrumgebieden. Een centrumgebied is economisch en maatschappelijk een plek van groot belang, waar diverse vormen van interactie en ondernemerschap.

De problematiek, zoals hierboven beschreven, is in de kleine en middelgrote steden het grootst. Een kansrijk onderdeel hiervan is de transformatie van de winkelfunctie naar andere functies die goed bij een centrumgebied passen, zoals wonen, cultuur, onderwijs, werk, zorg en horeca.

In de publicatie 'De nieuwe binnenstad' (Platform31, 2018) zes trends beschreven die een grote impact hebben op het functioneren van binnensteden en centrumgebieden:

- 1. Anders samenleven: toename complexiteit.** Het wordt ondertussen al als redelijk normaal ervaren, maar de mogelijkheden waarop we met elkaar kunnen communiceren en interacteren is zeker door toedoen van sociale media sterk toegenomen. Gekoppeld aan de snelheid waarin veranderingen opkomen of nieuwe opties zich aandienen, maakt dat we in een sterk pulserende, complex interacterende samenleving terecht zijn gekomen. (Maatschappelijke) vraagstukken worden complexer van aard waarbij vaak ook het aantal partijen dat erbij is of wil worden betrokken toeneemt en van zich laat horen.
- 2. Anders produceren.** Binnensteden worden naast centra van consumptie ook weer centra van productie. Stadslandbouw en 'vertical farming' en het terugbrengen van (ambachtelijke) productie in de stad zorgen voor nieuwe mogelijkheden in en rond de binnenstad.

- 3. Anders consumenten: integratie online en offline.** De stad als winkelhart zal meer naar de achtergrond verschuiven. Met je smartphone of smartwatch kun je producten en diensten bestellen waar je maar wilt, en je kunt je vrienden zowel in het echt als in een virtuele wereld ontmoeten. De integratie van online en offline leidt tot een afnemende behoefte aan fysieke winkels.
- 4. Anders werken.** Werk is nu al steeds minder georganiseerd in vaste structuren waarbij je afgebakende taken uitvoert. Werk is steeds vaker projectmatig en flexibeler georganiseerd. Nieuwe technologie en veranderende behoeften bij consumenten kunnen tegelijkertijd ook zorgen voor nieuw werk, er is steeds meer behoefte aan mensen die data analyseren en achterliggende logaritmen construeren en nieuwe technologische toepassingen ontwikkelen. Daarnaast heeft de nadruk op lokale beleving gezorgd voor een opleving van ambachtelijke beroepen, denk aan de lokale productie van bier. Door de dichtheid van functies en mensen in binnensteden is dit de 'marktplaats' voor deze nieuwe producten en diensten.
- 5. Anders investeren.** Rendementen op beleggingen zoals die voorheen zijn behaald, zijn geen vanzelfsprekendheid meer en nieuwe richtingen worden gezocht. Gedurende de crisis, maar ook nu nog, zijn nieuwe vormen van financieren ontstaan, waaronder crowdfunding of het opzetten van coöperaties. Vertrouwen in financiële systemen zal op andere wijzen worden ingevuld. Effecten zoals milieuschade worden meegenomen in verdienmodellen. Tot slot vindt een verplaatsing plaats van bezig/eigendom naar gebruik.
- 6. Anders vervoeren.** Door de opkomst van mobiliteitsdiensten (vorm van deeleconomie) en elektrische transportmiddelen is het denkbeeldig dat geïndividualiseerd snel transport op basis van fossiele brandstof verschuift van (ook hier) bezit naar gebruik van transportmiddelen.

Sinds enkele jaren wordt gestreefd naar vitale en multifunctionele centrumgebieden. Vaak wordt deze ontwikkeling omschreven als van 'place to buy' naar 'place to be'. In de studie van Platform31 zijn vier beleidsrichtingen gepresenteerd:

- 1. Stimuleren van circulaire economie.** Beleidsmakers kunnen hierop inspelen door circulariteit en duurzaamheid te stimuleren en te belonen en tegengesteld gedrag van ondernemers, investeerders, bezoekers en bewoners te ontmoedigen en eventueel te sanctioneren.
- 2. Verantwoord en slim omgaan met toenemende hoeveelheid data.** Databedrijven zijn machtige spelers geworden. Overheden hebben de taak er voor te zorgen dat de verzameling en het gebruik van data geen onveilige of ongewenste situaties oplevert voor burgers, zowel fysiek als digitaal
- 3. Functiemenging en compacte binnenstad.** Herbestemming of transformatie dient op grotere schaal, strategischer en duurzamer plaats te gaan vinden dan nu het geval is. Het combineren van functies versterkt de aantrekkelijkheid van de binnenstad voor verschillende doelgroepen en tijden. Daardoor is een binnenstad beter in staat om (economische) schokken op te vangen
- 4. Samenwerken met belanghebbenden.** Steeds meer steden hebben een vorm van binnenstadssamenwerking. Immers, partijen kunnen, onderhevig aan snelle veranderingen, zelfstandig het verschil niet maken. De gemeente heeft vaak een regierol.

Relatie met centrumgebied Deurne

De uitwerking van de trends en ontwikkelingen die relevant zijn voor Deurne zitten vooral in beleidsrichtingen 3 en 4. Binnen de centrumstructuur moeten keuzes gemaakt worden om de aantrekkelijkheid te bevorderen. Daarnaast kan beter gebruik worden gemaakt van de bestaande samenwerkingsstructuren.

Bijlage 2: Postcode-onderzoek

Met inzicht in de klantherkomst kunnen uitspraken worden gedaan over de verzorgingsfunctie van het centrumgebied van Deurne. Het postcode-onderzoek is in samenwerking met ondernemers in het centrumgebied van Deurne uitgevoerd. In totaal hebben 14 ondernemers postcodes verzameld op woensdag, vrijdag en zaterdag in week 20 van 2019. In totaal zijn ruim 1.300 postcodes verzameld.

Uit de analyse van het totale onderzoek wordt geconcludeerd dat (logischerwijs) het overgrote deel van de klanten in het centrumgebied uit de kern Deurne komt (72%). 28% van de klanten komt van buiten Deurne (tabel 1). Dit zijn hoofdzakelijk omliggende kernen. De resterende categorie bedraagt ruim 10%. Deze groep komt uit een relatief groot gebied (rest van de regio Oost-Brabant, maar ook elders vanuit Nederland).

Tabel 1 Resultaat klantherkomst totaal en naar onderzoeksdag

	totaal klantherkomst %	woensdag	vrijdag	zaterdag
Asten	2%	2%	1%	1%
Bakel	3%	2%	3%	3%
Deurne	72%	74%	68%	74%
Eindhoven	2%	1%	3%	1%
Helmond	5%	5%	5%	4%
Liesse	2%	2%	2%	2%
Milheeze	3%	3%	2%	3%
Vlierden	2%	2%	2%	2%
overig	11%	10,4%	12,5%	10,2%

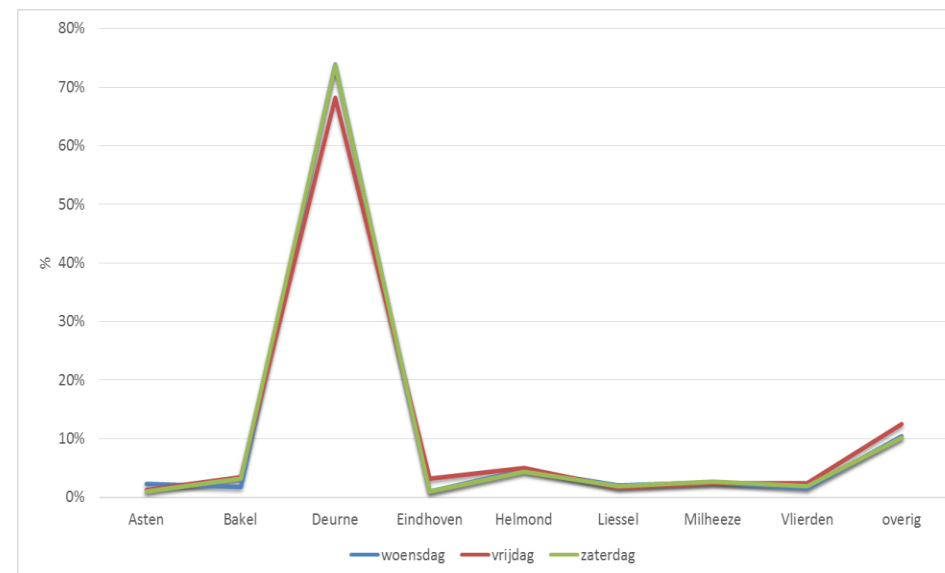
Als de resultaten uit tabel 1 worden uitgewerkt in een trendlijn naar onderzoeksdag wordt geconcludeerd dat er nauwelijks verschillen waarneembaar zijn tussen de onderzoeksdagen (figuur 1). Het aandeel vanuit Deurne blijft vrijwel stabiel, maar ook de verschillen per dag van de omliggende kernen zijn niet groot.

Met het postcode-onderzoek is ook aan de consument gevraagd of hij/zij met de auto naar het centrumgebied is gekomen. 52% van de consumenten is met de auto naar het centrumgebied gekomen. Dit percentage is gemiddeld te noemen in vergelijking met bijvoorbeeld het jaarlijkse Deloitte Consumentenonderzoek (2018). In dit onderzoek is het gemiddeld autogebruik berekend op 48%.

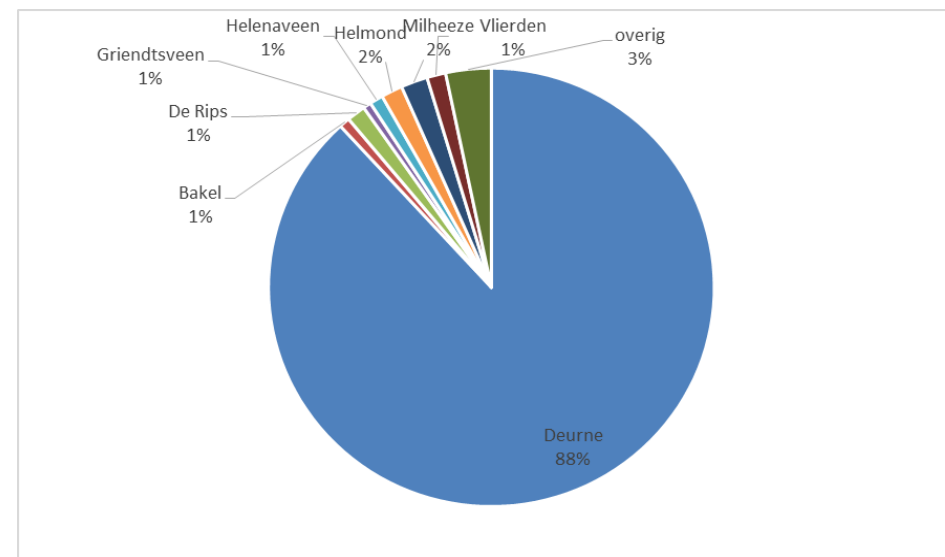
Als de analyse wordt uitgesplitst naar de winkeliers in de dagelijkse goederensector dan zijn in totaal 515 postcodes geregistreerd. 88% van de klanten komt uit Deurne (figuur 2). Dit betekent dat de koopkrachttoevloeiing (klanten/omzet van buiten de kern) voor de dagelijkse goederensector 12% is.

Voor de niet-dagelijkse goederensector is een ander beeld waarneembaar. De winkels in de niet-dagelijkse goederensector hebben in totaal 567 postcodes verzameld. Uit deze steekproef blijft dat circa 61% van de klanten afkomstig is uit Deurne. Dit betekent dat de koopkrachttoevloeiing 39% bedraagt.

De resultaten van het klantherkomstonderzoek voor de horecabranche vertoont gelijkenissen met die van de niet-dagelijkse goederensector van Deurne. Naast dat Deurne een boodschappenfunctie heeft, heeft het centrumgebied ook een recreatieve functie. De consument kan bijvoorbeeld in de Stationsstraat winkelen en zal in combinatie met het winkelen ook de plaatselijke horeca bezoeken (Markt).



Figuur B2.1 Klantherkomst per dag naar herkomstplaats



Figuur B2.2 Klantherkomst winkels dagelijkse goederen centrumgebied Deurne

Bijlage 3: Overzicht relevante beleidskaders

Voor het centrumgebied van Deurne zijn de afgelopen jaren al verschillende onderzoeken verricht en beleidskeuzen gemaakt. Om te komen tot een integrale visie op het centrumgebied van Deurne is het van belang dat deze beleidskeuzen worden meegenomen in de visie. Daarnaast wordt rekening gehouden met het beleid op hoger schaalniveau: provincie en regio. In deze bijlage zijn daarom de relevante beleidsuitgangspunten nader uitgewerkt.

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 hoofdpunten 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)

Het huidige beleidskader voor centrumontwikkelingen en detailhandel is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (2014). 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.

Provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie 2019)

De beleidsdoelstellingen uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening (2014) zijn uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant (2019). Met het oog op de aantrekkelijkheid van Brabant vindt de provincie 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 voornaamste taak van de provincie is om (ruimtelijke) ontwikkelingen van detailhandelslocaties regionaal en bovenregionaal af te stemmen. In de Regionaal Ruimtelijke Overleggen wil de provincie met gemeenten afspraken maken over welke detailhandelslocaties regionaal en bovenregionaal moeten worden afgestemd.

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 in 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. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen vinden in principe plaats in het concentratiegebied. Ontwikkelingen daarbuiten worden alleen toegestaan als het gaat om een unieke kwalitatieve toevoeging die niet in een concentratiegebied past of een ontwikkeling die cruciaal is voor de leefbaarheid. Van panden buiten het concentratiegebied die leegkomen zal op termijn de detailhandelsbestemming verdwijnen.

Bij het maken van keuzes is het belangrijk om te denken vanuit een centrumvisie. Een centrum bestaat uit meer dan alleen detailhandel en het toevoegen van andere functies kan het concentratiegebied in het centrum ook ondersteunen of versterken. Ook het investeren in de verblijfsruimte is hierbij essentieel. Tot slot moeten centra kijken naar complementariteit en onder scheidend karakter, op basis van functie en uniciteit.

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 detailhandelsontwikkelingen 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. Detailhandelsontwikkelingen vanaf 150 m² tot 1.000 m² 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. Detailhandelsontwikkelingen die onderbouwd moeten worden vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking, tot een maximum van 2.500 m² vvo worden afgestemd in het bestuurlijk overleg economische zaken de Peel;
3. Detailhandelsontwikkelingen vanaf 2.500 m² vvo, worden afgestemd in de RACD (Regionale adviescommissie detailhandel).

Toekomstvisie 2030: Deurne, prettig wonen en leven in de Peel! (2017)

De hoofddambitie 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 eenpersoonshuishoudens 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 recreëren. 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 behoefte. Afstemming met bijvoorbeeld de invulling van de extra behoefte 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 minder validen. 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 ondernemersklimaat dat weerbaar is tegen maatschappelijke ontwikkelingen, waar geen belemmerende factoren zijn, zoals bereikbaarheid, toegankelijkheid en doorloopbaarheid en waar gebruik en verblijf worden gestimuleerd door service, gastvrijheid, beleving en een Brabantse, bourgondische inslag. Dat maakt het centrum tot de 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 beleving, 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 toegangswegen, 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.

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 herinrichtingsvoorstellen 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.

De bebouwingsstructuur van de Helmondseweg, het Haageind en de Oude Liesselseweg/Martinetstraatis binnen de ring vergelijkbaar met die van buiten de ring (veelal vrijstaande woningen). Bij de Stationsstraat en de Molenstraat is het karakter buiten de ring duidelijk anders dan binnen de ring. Binnen de ring is hier de bebouwing grotendeels aaneengesloten, buiten de ring is de bebouwing losser en veelal vrijstaand. In diverse aanloop-rijrichtingen naar het centrumhart is de kerk aan de Markt een belangrijk richt- en oriëntatiepunt.

In het algemeen wordt gestreefd naar kwalitatief hoogwaardig groen in de openbare ruimte.

Woonvisie gemeente Deurne 2015-2030 (2015)

De gemeente Deurne wil haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen versterken met behoud van de Deurnese identiteit.

De gemeente richt zich op het realiseren van een woningvoorraad die past bij de kwantitatieve (voldoende woningen) en kwalitatieve (juiste woningen) behoeften van de Deurnese bevolking. Prioriteit is gelegd bij starters / jonge gezinnen en senioren. De senioren, omdat dit de doelgroep is die de komende jaren het hardst in aantal zal groeien en specifieke woonwensen heeft waaraan in de bestaande woningvoorraad (nog) niet voldoende kan worden tegemoetgekomen. De starters / jonge gezinnen doordat zij, voornamelijk vanuit betaalbaarheid, vaker moeite hebben om een passende woning te vinden op de Deurnese woningmarkt.

Uitgangspunt is dat woningen er zijn om de bevolking te huisvesten. De woningvoorraad moet daarmee aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften van de Deurnese bevolking. De uitdaging van de gemeente is een goede balans te vinden tussen ambitie en realisme in beleid en uitvoeringsafspraken. De gemeente wil binnen kaders faciliterend en stimulerend zijn voor burgers en (sociale) ondernemers (zorgaanbieders, corporaties, ontwikkelaars en bouwers, beleggers, bedrijfsleven).

Economisch Actieplan Deurne (2018)

Het Economisch Actieplan Deurne is een dynamisch proces. Met enkele projecten is een start gemaakt vooruitlopend op het EAPD. Krachten worden gebundeld voor een economisch sterk en vitaal Deurne.

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 voorzieningsapparaat.

Het 'dorpse', sfeervolle en gastvrije karakter van het centrum van Deurne is een sterke basiskwaliteit. Deze kwaliteit, die ook voortkomt uit de unieke samenhang tussen detailhandel, horeca, cultuur en evenementen, moet worden versterkt. De nieuwe winkelruimten in de tweede fase van de Wolfsberg zijn op hoofdlijnen al ingevuld. Herinvulling van vrijkomende winkelruimten moet leiden tot versterking van het centrum. Met de realisatie van Wolfsberg liggen de trekkers nogal dicht bij elkaar. Daarnaast is er versterking mogelijk door het aanbod te verbreden.

De belangrijkste ruimtelijke knelpunten in het centrum zijn:

- langgerekte winkelstructuur;
- ontbreken van een 'centrumbreed' doorgetrokken, helder voetgangersgebied;
- barrière van de loopstromen door het ontbreken van uniforme inrichting in de Schuifelenberg;
- beperkt aantal (intieme) pleinruimten;
- spreiding en organisatie parkeervoorzieningen.

Ontwikkelagenda (2019)

De Ontwikkelagenda is een middel waarmee de gemeenteraad in een vroegtijdig stadium richting kan bepalen, kan sturen en zijn eigen rol kan afwegen. Voor de organisatie worden de hoofdlijnen en samenhang van het actuele beleid en visie op één plaats helder en duidelijk inzichtelijk (continue informatie).

De Ontwikkelagenda is een dynamisch middel wat bestaat uit inhoud, systeem en proces. De ontwikkelagenda geeft continue inzicht in:

- Lopende zaken en ontwikkelingen;
- Wat we als gemeente willen zijn;
- Wat we als gemeente willen bereiken, en;
- Waar we als gemeente iets mee moeten.

Zodat de raad, B&W, MT en de organisatie:

- Tijdig kunnen schakelen;
- Verbanden kunnen leggen tussen ontwikkelingen, en;
- Kunnen bepalen hoe het opgepakt wordt (inhoud en proces).

Het doel is op 31-12-2019 een volledige operationele en actuele ontwikkelagenda in gebruik te hebben (doorlopend proces). De ontwikkelagenda wordt daarmee een onderdeel van de continue sturingscyclus.

De ontwikkelagenda geeft de hoofdlijnen van landelijke ontwikkelingen, visies en kaders voor Deurne en te ontwikkelen beleid weer, passend bij de kaderstellende rol van de gemeenteraad.

Ten aanzien van een gezond woon- en leefklimaat wordt gestreefd naar een sterk en levensvatbaar centrum. Het is van essentieel belang dat Deurne een sterk, levensvatbaar centrum behoudt. Een volwaardig centrum, met een sterk kernwinkelgebied, een “dorps”, sfeervol, gastvrij

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

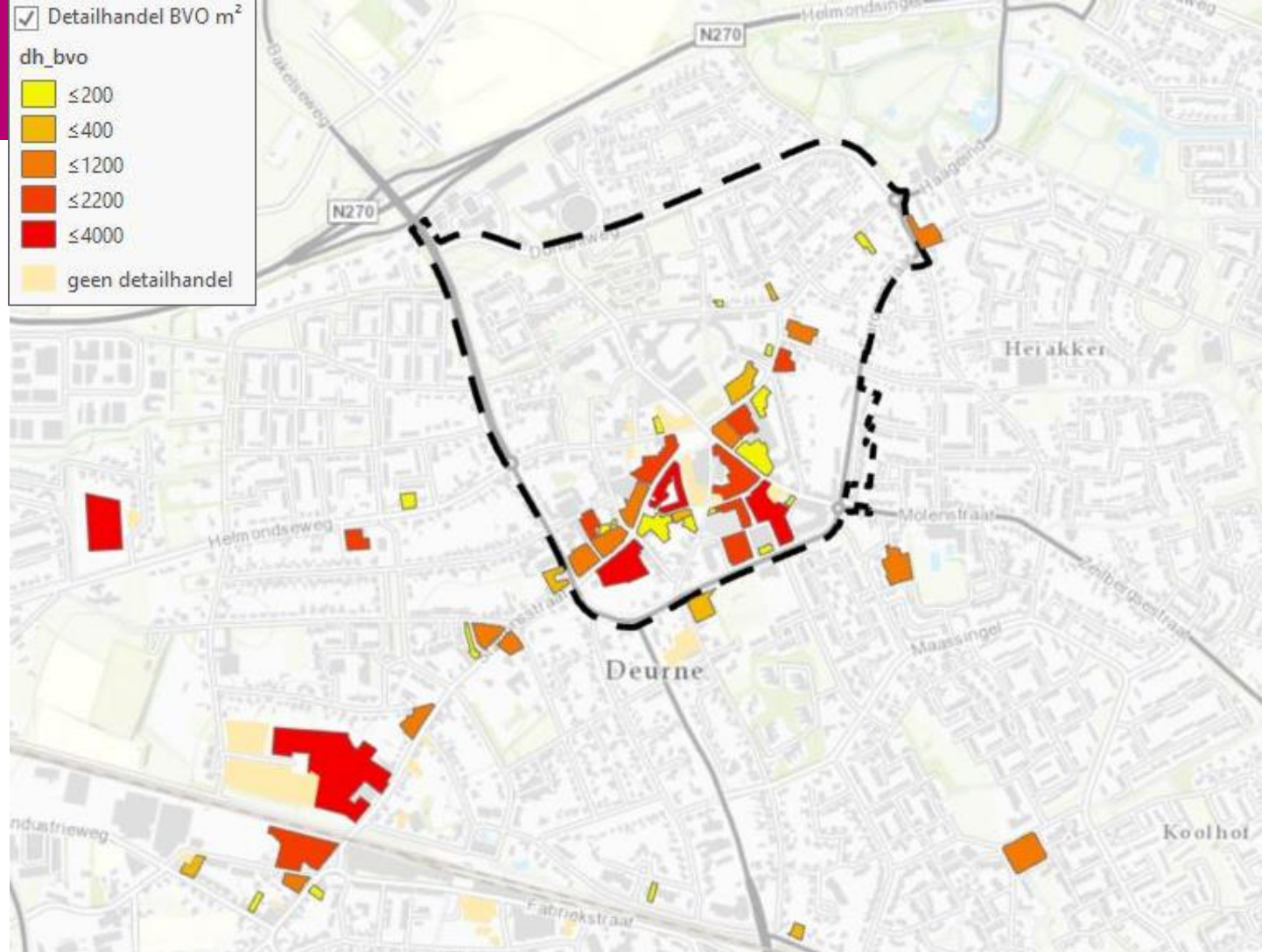
Bijlage 4: Inventarisatie plancapaciteit centrumgebied Deurne

Een van de onderzoeksvragen in het kader van de Integrale Centrumvisie voor Deurne is hoeveel plancapaciteit er nu daadwerkelijk ligt voor detailhandel en hoe deze wordt gebruikt. Het idee is dat niet gebruikte detailhandelsbestemmingen buiten het kernwinkelgebied kunnen worden omgezet naar een andere functie.

In figuur hiernaast zijn de resultaten opgenomen van de inventarisatie naar de plancapaciteit in de kern Deurne. De ingekleurde vlakken betreffen de detailhandelsbestemmingen (bouwvlakken). De bestemmingsplanmogelijkheden voor detailhandel zijn afgezet tegen het huidige gebruik (als detailhandel): hoe 'roder' het vlak, hoe hoger het aandeel van de plancapaciteit dat ook wordt gebruikt voor detailhandel. De grijze vlakken zijn niet in gebruik als detailhandel, maar beschikken wel over een detailhandelsbestemming.

Uit de analyse wordt geconcludeerd dat in het centrumgebied met name rond de Schuifelenberg, Molenstraat en Kerkstraat een aantal 'gele' en 'oranje' vlakken zijn te vinden. Dit betekent dat deze panden niet (of in mindere mate) worden gebruikt voor detailhandel. Dit is of leegstand of ander gebruik (bijvoorbeeld horeca). De vierkante meters zijn opgenomen in de tabel. Momenteel is 34% van de plancapaciteit voor detailhandel ook daadwerkelijk in gebruik als detailhandel. Circa 7% wordt aangemerkt als leegstand en 0,2% wordt anders gebruikt (bijvoorbeeld horeca). de (theoretische) plancapaciteit en het actuele gebruik. Een deel van deze locaties wordt niet geregistreerd door Locatus, doordat deze bijvoorbeeld worden gebruikt als woning.

Het eerste wat opvalt is dat ook buiten het centrumgebied vestigingsmogelijkheden zijn voor detailhandel. Het verdient de aanbeveling om allereerst de solitaire detailhandelsbestemmingen te herbestemmen. Vervolgens kan ingezoomd worden op het centrumgebied. De winkelfunctie is het sterkst en vooral geconcentreerd rond de Stationsstraat en de Wolfsberg. Vanuit de beleidsambitie voor de verdere concentratie van detailhandel in het centrumgebied kan overwogen worden om de detailhandelsfunctie aan de Kerkstraat en Molenstraat, al dan niet gefaseerd, planologisch te herbestemmen.



	Centraal	Ondersteunend	Verspreide bewikeling	Overig (niet geregistreerd door Locatus)	Totaal
plancapaciteit conform bestemmingsplan (m² bvo)	63.250	16.478	58.249	13.583	151.560
in gebruik als detailhandel (in m² bvo)	26.394	5.848	18.562	0	50.804
leegstand (in m² bvo)	10.143	79	643	0	10.865
ander gebruik dan detailhandel (in m² bvo)	2.208	43	183	0	2.434
verschil plancapaciteit met gebruik (in m² bvo)	24.505	10.508	38.861	13.583	87.457

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2019

Bijlage 5: Analyse commercieel aanbod Deurne

Verzorgingsfunctie Deurne

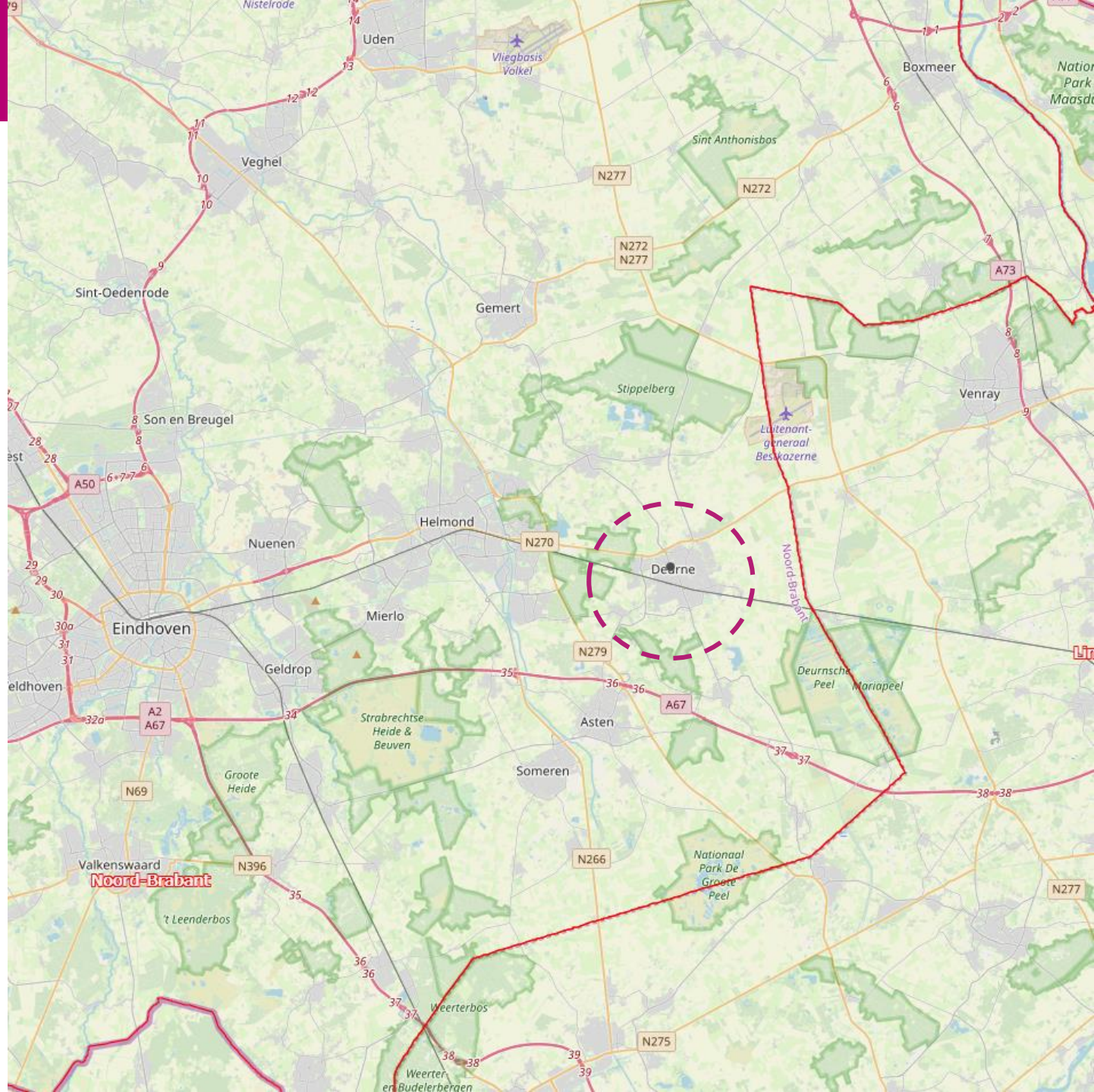
Deurne ligt in de regio De Peel en ligt grofweg tussen Asten, Helmond en Venray. Om het economisch functioneren van Deurne, en specifiek het centrumgebied, te beoordelen zijn gegevens nodig over de koopstromen in de regio. Daarom is in samenwerking met ondernemers in het centrumgebied van Deurne een postcode-onderzoek gehouden in week 20 van 2019. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 2.

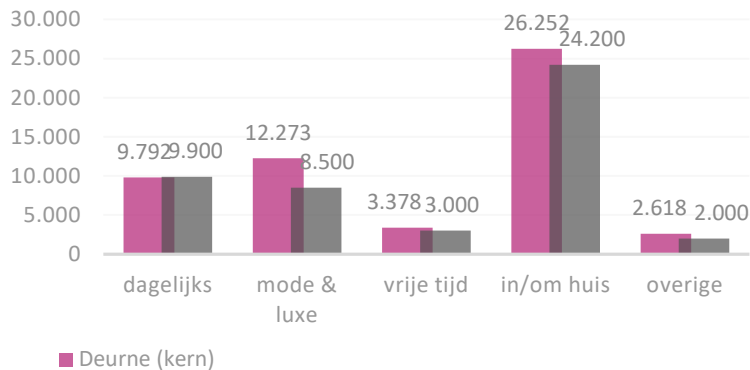
Uit de analyse van de resultaten wordt geconcludeerd dat 72% van de klanten uit Deurne (kern) zelf komt en dat 28% van de klanten van buiten de kern Deurne komt. Dit zijn hoofdzakelijk de omliggende kernen zoals Bakel, Liessel en Vlierden.

Als rekening wordt gehouden met het winkelaanbod in Deurne zijn vooral de gegevens voor de dagelijkse goederensector van belang. Voor de dagelijkse goederensector blijkt dat 88% van de consumenten uit Deurne (kern) komt en 12% vanuit elders.

De verzorgingsfunctie wordt op basis van het postcode-onderzoek getypeerd als 'beperkt regionaal' of 'bovenlokaal'. Deze onderzoeksresultaten sluiten aan bij het regionale beleidskader, waarin Deurne een bovenlokale verzorgingsfunctie heeft (bijlage 3). Dit wil zeggen dat Deurne primair een verzorgingsfunctie heeft voor de eigen kern en secundair voor enkele omliggende kernen. Dit geldt voor zowel de dagelijkse aankopen als de niet-dagelijkse aankopen. Voor een dagje winkelen zijn consumenten bereid om (steeds) verder te rijden voor een groter winkelaanbod. Voor veel mensen in Deurne, maar ook in de regio, zal Eindhoven de eerste aankooplocatie zijn voor een dagje 'shoppen' c.q. het recreatief winkelen.

Bron: ArcGIS Online, 2019





Huidige situatie Deurne (kern)

Om het economisch functioneren van Deurne te beoordelen is een actuele inventarisatie van het commerciële aanbod van belang. Door het aanbod in kaart te brengen en te vergelijken met de verzorgingsfunctie van de kern (d.m.v. postcode-onderzoek) kunnen beleidskeuzes gemaakt worden over een passend commercieel aanbod. In deze paragraaf wordt allereerst een vergelijking gemaakt van het commerciële aanbod in Deurne (kern) met het landelijke gemiddelde aanbod in vergelijkbare kernen met 20.000 tot 30.000 inwoners.

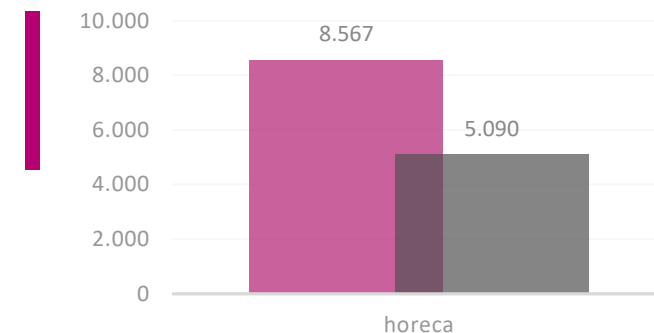
Detailhandel

In de figuren aan de linkerkant is een vergelijking gemaakt van het detailhandelsaanbod (naar branchegroep) van Deurne met het landelijke gemiddelde. Zowel in winkelmeters als in aantal winkels wordt geconcludeerd dat Deurne beschikt over een bovengemiddeld aanbod. Vooral de branchegroep mode & luxe (waaronder kleding- en schoenenwinkels) zijn bovengemiddeld vertegenwoordigd.

In het figuur op de volgende pagina staan de grootste winkelketens in Deurne op kaart weergegeven (groter dan 600 m² wvo). Uit de figuur kan worden opgemaakt dat de winkelstructuur hiërarchisch van opzet is. Het centrum is relatief groot en is het hoofdwinkelgebied. Het winkelaanbod wordt aangevuld met enkele kleinere winkelcentra waar één supermarkt is gevestigd. De winkels met volumineuze artikelen (bouwmarkten en tuincentra) liggen vooral op solitaire locatie, al dan niet op een bedrijventerrein.

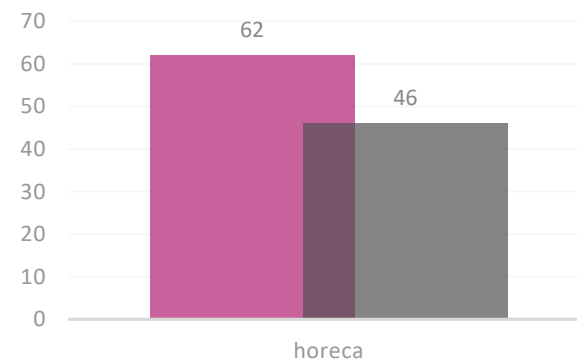
Horeca

Voor het horeca-aanbod in Deurne is eenzelfde beeld herkenbaar (figuren rechts). Deurne kent een bovengemiddeld horeca-aanbod ten opzichte van het landelijke gemiddelde.



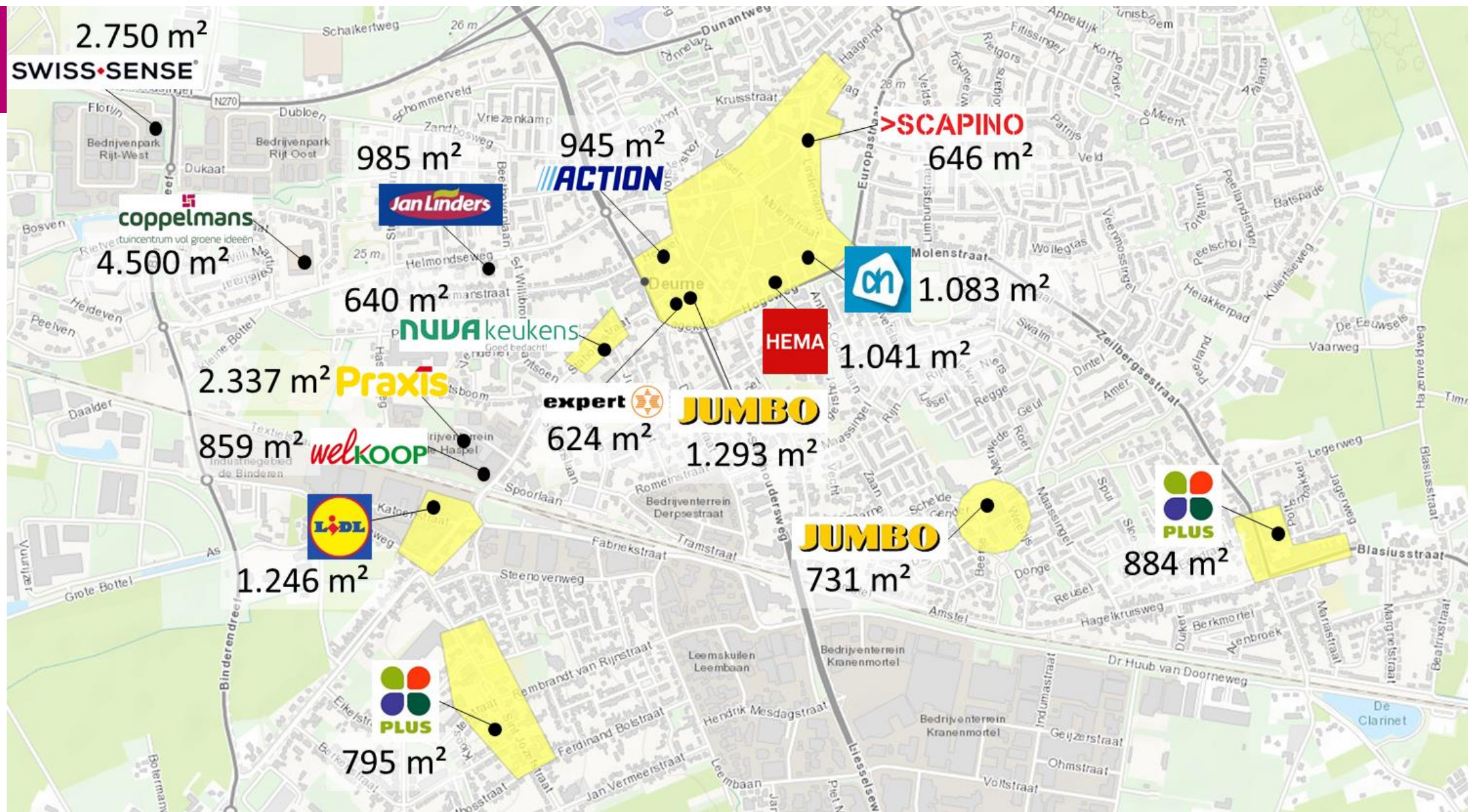
Detailhandel

landelijk gemiddelde in centra van kernen met 20.000 tot 30.000 inwoners

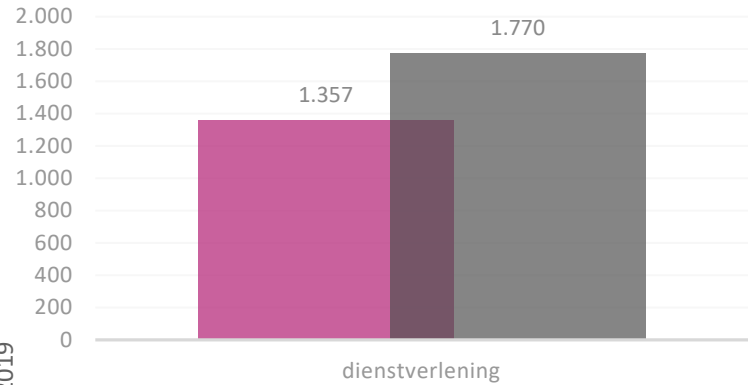


Horeca

landelijk gemiddelde in centra van kernen met 20.000 tot 30.000 inwoners



Locust, april 2019; in m² winkelvloeroppervlak (wvo)



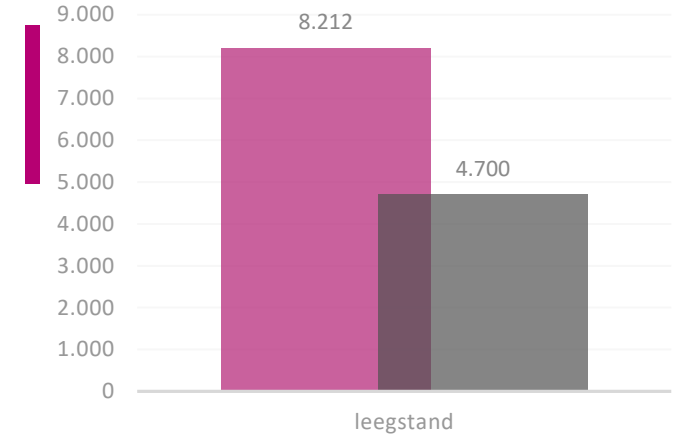
Dienstverlening

Deurne heeft momenteel een diensten aanbod van 1.357 m² wvo, verdeeld over 48 vestigingsplaatsen (Locatus, april 2019). Op basis van het landelijke gemiddelde wordt een aanbod van 1.770 m² wvo verwacht met 51 vestigingsplaatsen. Het dienstverleningsaanbod blijft achter bij het landelijke gemiddelde.

Leegstand

Deurne kent een opvallend hoge leegstand in vergelijking tot het landelijke gemiddelde met een vergelijkbaar inwonertal. De leegstand in meters in Deurne is momenteel 8.212 m², terwijl het landelijke gemiddelde op 4.700 m² ligt. De leegstand in Deurne is 75% hoger dan het landelijke gemiddelde.

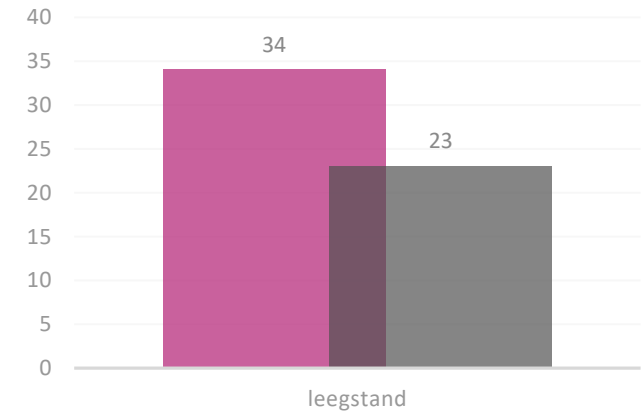
Een vergelijkbaar beeld is herkenbaar voor de leegstand in verkooppunten. Momenteel staan 34 verkooppunten leeg in Deurne, terwijl in een vergelijkbare kern gemiddeld 23 panden leegstaan. Een verschil van bijna 50%.



Leegstand

Deurne (kern)

landelijk gemiddelde in centra van kernen met 20.000 tot 30.000 inwoners



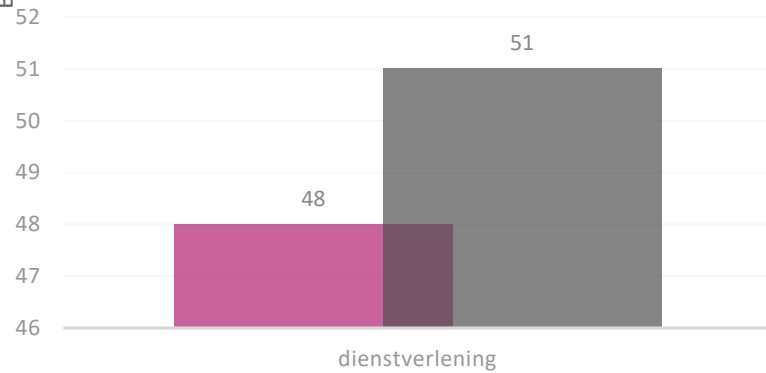
Bron: Locatus, april 2019

Leegstand

Deurne (kern)

landelijk gemiddelde in centra van kernen met 20.000 tot 30.000 inwoners

Bron: Locatus, april 2019

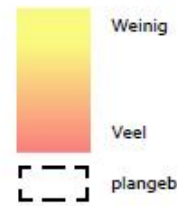


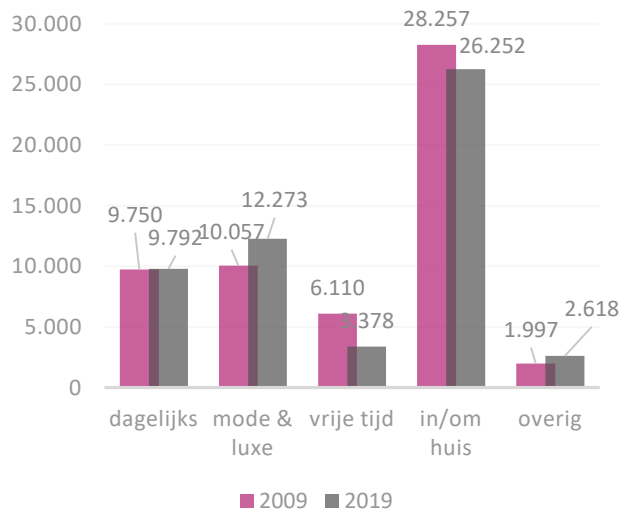


Deurne

Legenda

Hoeveelheid leegstand

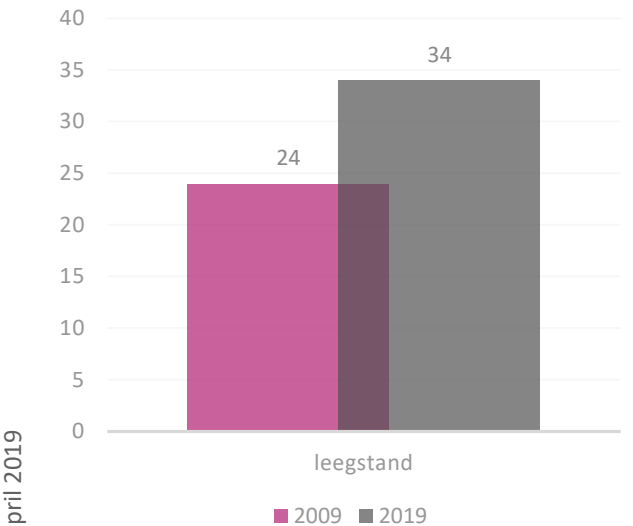
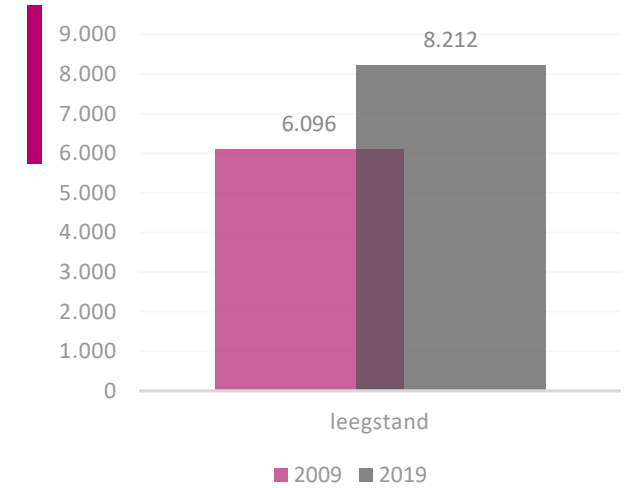




Ontwikkeling van het commerciële aanbod in Deurne 2009-2019

Naast een overzicht van het actuele commerciële aanbod in de kern Deurne is het ook interessant om te weten hoe het winkelaanbod zich de laatste 10 jaar heeft ontwikkeld (figuren links). Het winkelaanbod in de branchegroepen mode & luxe (schoenen- en kledingwinkels) en overige detailhandel (cadeauwinkels) is toegenomen in omvang. De branchegroep dagelijks is vrijwel stabiel gebleven. Voor de overige branches geldt dat de omvang van het winkelaanbod is afgenomen. Als wordt gekeken naar het aantal verkooppunten is er alleen een toename in de branchegroep mode & luxe en horeca. In alle andere branchegroepen is een afname van het aantal verkooppunten waarneembaar.

De afgelopen 10 jaar is de leegstand in Deurne toegenomen (figuren rechts). De leegstand is dus al geruime tijd bovengemiddeld. Ter vergelijking, in 2004 (15 jaar geleden), was de leegstand 2.099 m² wvo en 14 verkooppunten. Uit deze cijfers kan worden afgeleid dat de ontwikkeling van de Wolfsberg heeft geleid tot een overaanbod aan detailhandelslocaties.



Uitbreidingsruimte detailhandel Deurne (kern)

Nu bekend is wat de verzorgingsfunctie van het centrumgebied van Deurne is, kan op basis van actuele gegevens en landelijke kengetallen een distributieplanologische marktruimteberekening gemaakt worden voor zowel de dagelijkse – als niet-dagelijkse goederensector. Uitgangspunt van de analyse is de kern Deurne als geheel.

Dagelijkse goederensector

Voor de berekening worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Deze zijn hieronder nader toegelicht.

Aantal inwoners kern Deurne

Deurne heeft momenteel 24.755 inwoners (CBS, 2019; gegevens over 2018). Als rekening wordt gehouden met de meest actuele bevolkingsprognose gaat het inwoneraantal beperkt toenemen, naar circa 24.930 inwoners (ABF Research – Primos Prognose, 2018).

Gemiddelde winkelomzet per persoon aan dagelijkse goederen

Voor de kengetallen over winkelbestedingen wordt de Notitie Omzetkengetallen (2018; gegevens over 2017) geraadpleegd. De gemiddelde omzet aan dagelijkse goederen in Nederland bedraagt € 2.525,- per persoon per jaar. Dit gemiddelde moet worden gecorrigeerd op inkomenselasticiteit. Voor dagelijkse goederen geldt een inkomenselasticiteit van 0,4. Dit betekent dat 1% hoger inkomen leidt tot 0,4% meer bestedingen aan dagelijkse goederen. Het gemiddeld inkomen in Deurne is bijna 5% lager dan het Nederlandse gemiddelde. Dit betekent dat de gemiddelde besteding per persoon per jaar aan dagelijkse goederen bijna 2% lager ligt dan het landelijke gemiddelde en is berekend op € 2.478,-.

Koopstromen

Uit eerder onderzoek van de MRE (2017) is geconcludeerd dat de koopkrachtbinding voor de gemeente Deurne relatief hoog is met 84%. Op kernniveau is een koopkrachtbinding van 95% haalbaar, omdat het aanbod compleet is te noemen. De consument heeft weinig redenen om elders zijn/haar boodschappen te doen. Naar verwachting zal de koopkrachtbinding de komende periode stabiel blijven.

De koopkrachttoevloeiing in die studie berekend op circa 13%. Uit het recent uitgevoerde onderzoek door Rho adviseurs (Postcode-onderzoek, 2019; zie hoofdstuk 4) is de koopkrachttoevloeiing berekend op 12%, zonder rekening te houden met toerisme. Een koopkrachttoevloeiing van 15% is reëel te noemen voor de dagelijkse goederensector van Deurne.

Winkelaanbod dagelijkse goederen

Deurne heeft 9.792 m² winkelvloeroppervlak (wvo) aan dagelijkse goederen (Locatus, 2019). De dagelijkse goederensector bestaat uit levensmiddelen (supermarkten en speciaalzaken) en persoonlijke verzorging (drogist).

Gemiddelde omzet per m² winkelvloeroppervlak dagelijkse goederen

De gemiddelde omzet per m² wvo in de dagelijkse goederensector, ook wel vloerproductiviteit genoemd, bedraagt in Nederland € 7.634,- (Notitie Omzetkengetallen, 2018; gegevens over 2017).

In de tabel op de volgende pagina zijn de resultaten van de berekening weergegeven.

Geconcludeerd wordt dat er momenteel geen uitbreidingsruimte is in de dagelijkse goederensector van Deurne. De komende planperiode gaat dat ook niet veranderen omdat de bevolkingsontwikkeling stabiel is te noemen. Het draagvlak voor voorzieningen/winkels blijft gelijk.



Schuijfelenberg Deurne, foto: Rho adviseurs, 2019

	2019	2030	bron
inwonertal marktgebied	24.755	24.930	CBS, 2019; Primos prognose, 2018
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.478	€ 2.478	Omzetkengetallen, 2018; gegevens over 2017
bestedingspotentieel	€ 61.330.000	€ 61.770.000	
koopkrachtbinding (%)	95%	95%	inschatting Rho adviseurs, 2019
gebonden bestedingen €	€ 58.260.000	€ 58.680.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	15%	15%	postcode-onderzoek Rho adviseurs, 2019
koopkrachttoevloeiing €	€ 10.280.000	€ 10.360.000	
totale omzet in marktgebied	€ 68.540.000	€ 69.040.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m ² wvo (excl. BTW)	€ 7.634	€ 7.634	Omzetkengetallen, 2018; gegevens over 2017
te verwachten omvang winkelaanbod (m ² wvo)	8.980	9.040	
omvang winkelaanbod (m ² wvo)	9.792	9.792	Locatus, 2019
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 7.000	€ 7.050	
omzetclaim marktgebied	€ 74.750.000	€ 74.750.000	
<i>omzet ten opzichte van het gemiddelde</i>	-8%	-8%	
<i>ruimte voor ontwikkeling in €</i>	€ -6.210.000	€ -5.710.000	
<i>ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)</i>	-810	-750	

Niet-dagelijkse goederensector

Net als voor de dagelijkse goederensector zijn voor de marktruimteberekening voor de niet-dagelijkse goederensector van Deurne een aantal uitgangspunten gehanteerd.

Aantal inwoners kern Deurne

Deurne heeft momenteel 24.755 inwoners (CBS, 2019; gegevens over 2018).

Gemiddelde winkelomzet per persoon aan dagelijkse goederen

Voor de kengetallen over winkelbestedingen wordt de Notitie Omzetkengetallen (2018; gegevens over 2017) geraadpleegd. Voor niet-dagelijkse goederen geldt een inkomenselasticiteit van 0,7. Dit betekent dat 1% hoger inkomen leidt tot 0,7% meer bestedingen aan dagelijkse goederen. Het gemiddeld inkomen in Deurne is bijna 5% lager dan het Nederlandse gemiddelde. Dit betekent dat de gemiddelde besteding per persoon per jaar aan niet-dagelijkse goederen ruim 3% lager ligt dan het landelijke gemiddelde. De gemiddelde omzet aan niet-dagelijkse goederen in Deurne kan worden uitgesplitst in een aantal branchegroepen:

- Mode & luxe (kleding, schoenen e.d.): € 833,- per persoon per jaar.
- Vrije tijd (sportwinkels, media e.d.): € 214,- per persoon per jaar.
- In/om huis (bouwmarkten, tuincentra, woonwinkels e.d.): € 871,- per persoon per jaar.
- Overige detailhandel (bijv. cadeauwinkels): € 151,- per persoon per jaar.

Koopstromen

Uit eerder onderzoek van de MRE (2017) is geconcludeerd dat de koopkrachtbinding voor de niet-dagelijkse goederensector van de gemeente Deurne relatief hoog is met 66%. Op kernniveau is een koopkrachtbinding van 65% haalbaar, omdat het aanbod compleet is te noemen. Desondanks blijft de

aantrekkingskracht van grote steden in de kernen toenemen voor bijvoorbeeld een dagje 'shoppen' en staat de koopkrachtbinding onder druk. Dit kan bijvoorbeeld resulteren in een verdere koopkrachtafvloeiing naar Eindhoven.

De koopkrachttoevloeiing voor de niet-dagelijkse goederensector in de gemeente Deurne is berekend op circa 40%. Uit het recent uitgevoerde onderzoek door Rho adviseurs (Postcode-onderzoek, 2019; zie hoofdstuk 4) is de koopkrachttoevloeiing berekend op 39%, zonder rekening te houden met toerisme. Een koopkrachttoevloeiing van 40% is reëel te noemen voor de dagelijkse goederensector van Deurne.

Winkelaanbod dagelijkse goederen

Deurne heeft in totaal 44.521 aan niet-dagelijks winkelaanbod (Locatus, 2019). Uitgesplitst naar branchegroep komen wij tot het volgende overzicht:

- Mode & luxe: 12.273 m² wvo.
- Vrije tijd: 3.378 m² wvo.
- In/om huis: 26.252 m² wvo.
- Overige detailhandel: 2.618 m² wvo.

Gemiddelde omzet per m² winkelvloeroppervlak dagelijkse goederen

De gemiddelde omzet per m² wvo in de niet-dagelijkse branchegroepen, ook wel vloerproductiviteit genoemd, zijn berekend op (Notitie Omzetkengetallen, 2018; gegevens over 2017):

- Mode & luxe: € 2.662,- per m² wvo.
- Vrije tijd: € 1.897,- per m² wvo.
- In/om huis: € 1.410,- per m² wvo.
- Overige detailhandel: € 1.615,- per m² wvo.

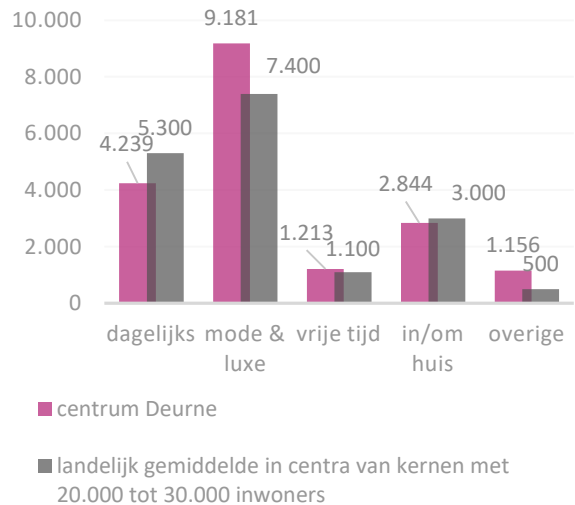
In de tabel op de volgende pagina zijn de resultaten van de berekening weergegeven.

Geconcludeerd wordt dat er momenteel in geen van de niet-dagelijkse goederenbranches uitbreidingsruimte is, ondanks de relatief hoge koopkrachtbinding en –toevloeiing. Vooral in de branchegroepen mode & luxe en in/om huis is sprake van relatief veel overaanbod. Rekening moet worden gehouden met de inkrimping van het winkelaanbod in deze branchegroepen.

Conclusie marktruimte

Zowel in de dagelijkse – als in de niet-dagelijkse goederensector van Deurne is momenteel geen uitbreidingsruimte. Vooral in de niet-dagelijkse goederensector is een afname van het winkelaanbod reëel te noemen. Momenteel zijn er relatief veel niet-dagelijkse winkels in Deurne gevestigd, vooral in de branchegroepen mode & luxe en in/om huis. Als rekening wordt gehouden met trends als internetverkoop en de verdere ontwikkeling van de leegstand lijken de grootste klappen te vallen in de niet-dagelijkse goederensector (recente voorbeelden van mode & luxe: C&A, Schoenenreus e.d.).

	mode & luxe	vrije tijd	in/om huis	overig	bron
inwonertal marktgebied	24.755	24.755	24.755	24.755	CBS, 2019; gegevens over 2018
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 833	€ 214	€ 871	€ 151	Omzetkengetallen, 2018; gegevens over 2017
bestedingspotentieel	€ 20.610.000	€ 5.290.000	€ 21.570.000	€ 3.740.000	
koopkrachtbinding (%)	65%	65%	65%	65%	MRE, 2017
gebonden bestedingen €	€ 13.400.000	€ 3.440.000	€ 14.020.000	€ 2.430.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	40%	40%	40%	40%	Postcode-onderzoek Rho adviseurs, 2019
koopkrachttoevloeiing €	€ 8.930.000	€ 2.290.000	€ 9.350.000	€ 1.620.000	
totale omzet in marktgebied	€ 22.330.000	€ 5.730.000	€ 23.370.000	€ 4.050.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW)	€ 2.662	€ 1.897	€ 1.410	€ 1.615	Omzetkengetallen, 2018; gegevens over 2017
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	8.390	3.020	16.570	2.510	
omvang winkelaanbod (m² wvo)	12.273	3.378	26.252	2.618	Locatus, 2019
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 1.820	€ 1.700	€ 890	€ 1.550	
omzetclaim marktgebied	€ 32.670.000	€ 6.410.000	€ 37.020.000	€ 4.230.000	
huidige omzet ten opzichte van het gemiddelde	-32%	-10%	-37%	-4%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ -10.340.000	€ -680.000	€ -13.650.000	€ -180.000	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	-3.880	-360	-9.680	-110	



Huidige situatie centrumgebied Deurne

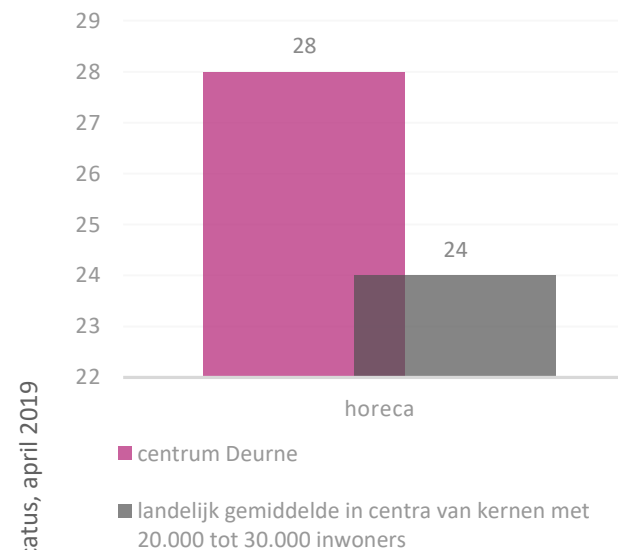
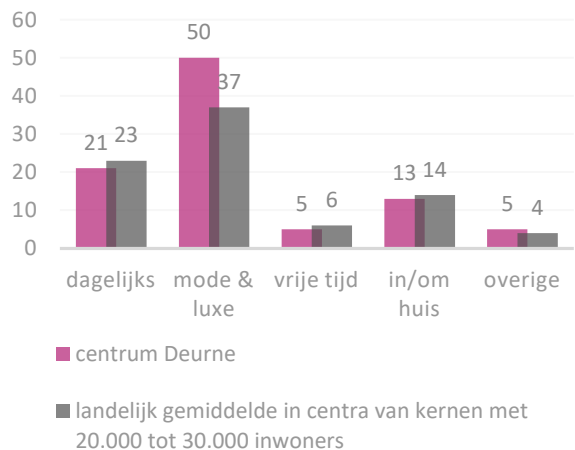
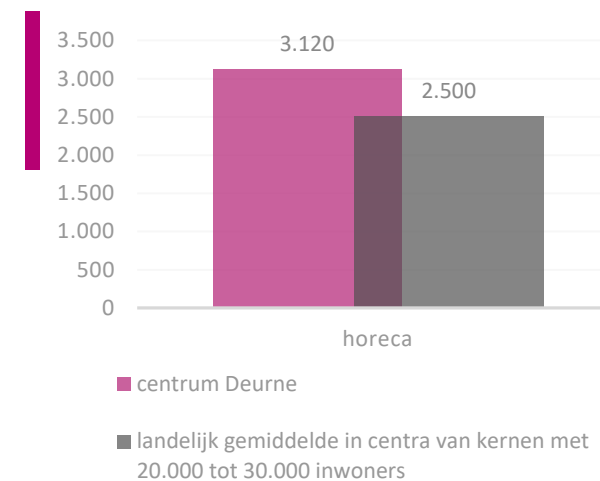
In de figuren hiernaast is op vergelijkbare wijze het commerciële aanbod in het centrumgebied van Deurne geanalyseerd. Ook hier is een vergelijking gemaakt met het landelijk gemiddelde aanbod in centrumgebieden van kernen die 20.000 tot 30.000 inwoners hebben.

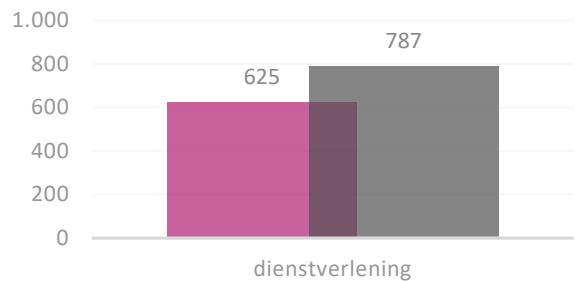
Detailhandel

Uit de analyse blijkt dat het dagelijkse winkelaanbod in het centrumgebied, zowel qua omvang als in aantallen, iets achter blijft bij het landelijke gemiddelde. Het aanbod mode & luxe is sterk bovengemiddeld vertegenwoordigd. In het centrumgebied van Deurne is bijna 2.000 m² en 13 winkels meer aanbod aan mode & luxe gevestigd dan elders in een vergelijkbaar centrum. Voor de overige branches geldt dat het aanbod rond het landelijke gemiddelde zit.

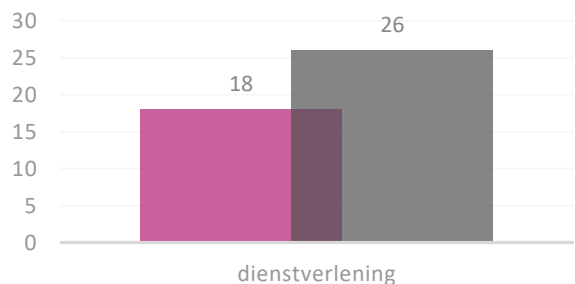
Horeca

Net als op kernniveau kent het centrumgebied van Deurne een bovengemiddeld horeca-aanbod. Opvallend is dat meer dan de helft van het horeca-aanbod, zowel in meters als in aantal verkooppunten buiten het centrumgebied ligt.





■ centrum Deurne
 ■ landelijk gemiddelde in centra van kernen met 20.000 tot 30.000 inwoners



■ centrum Deurne
 ■ landelijk gemiddelde in centra van kernen met 20.000 tot 30.000 inwoners

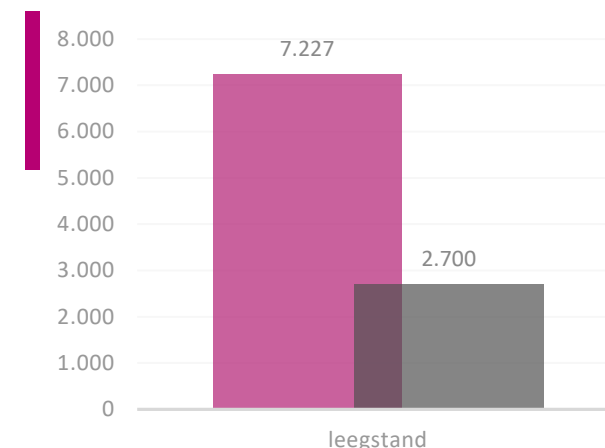
Dienstverlening

Het aanbod aan dienstverlening is momenteel benedengemiddeld in Deurne. Op basis van de vergelijking wordt een groter aanbod in het centrumgebied verwacht.

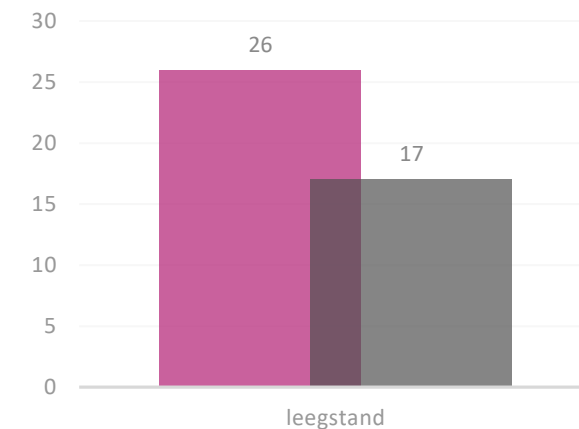
Leegstand

De leegstand in het centrumgebied van Deurne is sterk bovengemiddeld. 24% van de commerciële meters staat leeg en 15% van het aantal verkooppunten. Het overgrote deel van de totale leegstand in Deurne is geconcentreerd in het centrumgebied (88% van de leegstaande meters en 76% van de leegstaande verkooppunten).

Op de kaart op de volgende pagina is het kernwinkelgebied van Deurne weergegeven (rood omlijnd) met detailhandel (oranje), horeca (groen) en leegstand (blauw).



■ centrum Deurne
 ■ landelijk gemiddelde in centra van kernen met 20.000 tot 30.000 inwoners



■ centrum Deurne
 ■ landelijk gemiddelde in centra van kernen met 20.000 tot 30.000 inwoners

Bron: Locatus, april 2019

Bron: Locatus, april 2019



Bijlage 6: Overzicht participatieavonden

Tijdens het proces hebben de stakeholders deel kunnen nemen aan een drietal participatieavonden. Met de bijeenkomsten zijn kansen en bedreigingen geïnventariseerd, maar zijn ook concrete beleidskeuzen besproken.

1. Bijeenkomst 12 juni 2019.

Woensdag 12 juni 2019 is de eerste participatieavond georganiseerd om te komen tot een integrale centrumvisie voor de gemeente Deurne. Tijdens deze avond is de groep uiteengegaan en is er rond zeven tafels gediscussieerd over de staat en de toekomst van het centrum van Deurne. Aan elke tafel zat een mix van verschillende belanghebbenden; bewoners, (horeca)ondernemers, vastgoedeigenaren, dienstverleners etc. Per tafel zijn een viertal vragen beantwoord:

- Waar zijn de sterke plekken?
- Waar zijn de zwakke plekken?
- Wat is het grootste probleem van het centrum?
- Compacter centrum, waar wel en waar niet meer?

2. Bijeenkomst 27 juni 2019. Tijdens deze bijeenkomst zijn een aantal keuzes voorgelegd met betrekking tot:

- De functie en inrichting van de Markt, Dr. Anna Terruweplein en Martinetplein.
- Het al dan niet transformeren van de Helmondseweg, Kerkstraat, Molenstraat en Stationsstraat.
- Het verbeteren van de routes in het centrumgebied.

3. Bijeenkomst 11 september 2019. Tijdens de derde en laatste bijeenkomst zijn een aantal uitgangspunten voorgelegd voor de centrumvisie voor:

- Een compact winkelgebied.
- Publiekstrekking, bronpunten en looproutes.
- Winkelroute.
- Verblijfsplekken.
- Inrichting van de openbare ruimte.

Impressie participatieavond, foto: Rho adviseurs, 2019



Bijlage 7: Advies Retailadviescommissie provincie Noord-Brabant

PROVINCIALE RETAILADVIESCOMMISSIE

Datum: 10 september 2019

Onderwerp: Centrumvisie Deurne

Geacht College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deurne,

De Provinciale Retailadviescommissie heeft van uw gemeente het verzoek gekregen advies uit te brengen over de structuur van het centrum van Deurne zoals die opgenomen gaat worden in de Integrale Centrumvisie Deurne. Er wordt door uw gemeente ingezet op de versterking van het centrumgebied, in het bijzonder het kernwinkelgebied, met een samenhangend ruimtelijk beleid. Het centrum heeft geleid op de hoeveelheid leegstaande panden een grote opgave. In de vergadering van 10 september hebben wij uw adviesaanvraag besproken.

De aanvraag

U vraagt de commissie het volgende:

Hoofdvraag: Op welke wijze kan het kernwinkelgebied van Deurne worden afgebakend en welke structuur hoort hierbij?

U vraagt zich in het bijzonder af:

1. Wat er zou moeten gebeuren met de aanloopstraten?
2. Welke functie de drie aanwezige pleinen zouden moeten krijgen?
3. Waar en in welk deel van het kernwinkelgebied er kansen liggen om de winkelfunctie te versterken en hoe andere functies hierop kunnen worden aangesloten?

Achtergrond

In 2009 is een nieuw deel van het winkelcentrum, gelegen aan de Wolfsberg, opgeleverd waarbij 9.000 m² vvo is toegevoegd. Dit ruime aanbod aan winkels in combinatie met de recente ontwikkelingen in de winkelmarkt heeft de afgelopen jaren geleid tot veel leegstand geleid in het oude gedeelte van het centrumgebied. Volgens een benchmarkanalyse staat er ruim 7.000 m² leeg, wat met name in de aanloopstraten zit.

De gemeente zet in op versterking van het kernwinkelgebied en beseft dat een compacter centrum noodzakelijk is. Toevoeging van andere passende functies aan het centrum zijn vervolgens nodig om de kwaliteit van het centrum hoog te houden. De gemeente kent een hoge prioriteit toe aan de ontwikkelingen in het centrumgebied. De maatregelen uit het huidige centrumplan "Samen Deurne-centrum verbeteren" dragen wel bij aan het verbeteren en verlevendigen van het centrum, maar zorgen niet voor structurele oplossingen voor de leegstand. De gemeente is zich er van bewust dat scherpere keuzes moeten worden gemaakt. Inmiddels zijn een aantal bijeenkomsten gepland met stakeholders om informatie op te halen en keuzes te bespreken. De ambitie is te komen tot een Integrale Centrumvisie Deurne 2020-2025. In november wil de gemeente deze visie vaststellen.

Overwegingen van de commissie

De commissie heeft grote waardering voor het proces dat de gemeente Deurne doorloopt bij het ontwikkelen van een nieuwe centrumvisie voor de kern van Deurne. Er worden keuzes gemaakt en de stakeholders worden betrokken bij de procesontwikkeling. Er zijn participatiebijeenkomsten georganiseerd en raadsleden worden in een vroegtijdig stadium gevraagd mee te denken. Realisatie van een compacter centrum vraagt een actieve inzet van de gemeente om in overleg met de betrokken ondernemers en vastgoedeigenaren te komen tot een breed gedragen centrumvisie.

Uitdaging voor het centrum van Deurne is om de centrumfunctie zo goed mogelijk overeind te houden. Een vitaal centrum is meer dan een aantrekkelijk winkelgebied. Een multifunctioneel karakter, waarbij naast winkels ook horeca, cultuur, kleinschalige bedrijven en wonen een plaats hebben, bepaalt in sterke mate de aantrekkelijkheid. Wel moet rekening worden gehouden met krimp van het aantal winkelmeters. Het Nederlandse winkellandschap is in transitie, onder meer door de sterke groei van e-commerce. De verwachting is dat de effecten op het aanbod aan niet-dagelijkse winkels groot zullen zijn. In het kader van het proces van herpositionering zullen in de komende jaren (landelijke) winkelformules verdwijnen uit Deurne. De toenemende concurrentie van de grotere binnensteden van 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen zal de functie van Deurne verder onder druk zetten. De strategie om tot een compacter kernwinkelgebied te komen wordt onderschreven. Dit kan bijdragen aan de trekkracht van het centrum. Verspreide bewinkeling, dat het functioneren van centrumgebieden kan aantasten, dient zoveel mogelijk te worden teruggedrongen.

De gemeente heeft als uitgangspunt gekozen voor het verbinden de drie pleinen, het Martinetplein, de Markt en Wolfsberg waardoor er een looproute wordt gecreëerd. De commissie constateert dat de drie pleinen door veel straten aan elkaar worden verbonden. Hierdoor blijft het kernwinkelgebied erg groot en is het de vraag of het totale winkelrondje in de toekomst nog wel gevuld kan worden. Dit mede gezien de huidige leegstand in het centrumgebied en de eerder genoemde verwachte effecten op het winkelaanbod. Geadviseerd wordt niet het looprondje/routing bepalend te laten zijn voor de structuur van het centrumgebied maar de bronpunten; de Markt en Wolfsberg. Deze twee pleinen hebben een krachtige positie in het centrum; de Markt voor de gezelligheid en Wolfsberg voor de boodschappen. Het is belangrijk dat deze posities behouden blijven. Ook de Stationsstraat wordt gezien als een prima winkelstraat maar wel vanaf de Burgemeester van Beekstraat richting de Markt. Om deze straat te verlevendigen zou ter hoogte van de Schuifelenberg een horecalocatie niet misstaan. Het zijn ook deze kleinere plekken die de kracht van het centrum van Deurne gaan bepalen. Het gedeelte van de Stationsstraat tussen de Burgemeester van Beekstraat en de Heuvelstraat heeft de laatste jaren aan kwaliteit ingeboet (op de panden rond het kruispunt na) en de commissie betwijfelt of dit deel van toegevoegde waarde kan blijven voor het totale centrumgebied.

Verder is de commissie van mening dat de passantenstromen niet verder versnipperd moeten worden door het leggen van nieuwe verbindingen. Zo bestaat er bij de gemeente het idee om een extra verbinding te leggen van de Molenstraat naar de Oude Martinetstraat. De commissie is van oordeel dat hiermee de vestigingscondities voor ondernemers verder wordt verslechterd. Doordat bezoekers zich verder kunnen verspreiden over het centrum worden ze weggeleid van de locaties die juist versterkt moeten worden (de bronpunten). Bovendien wordt de routing er niet duidelijker op voor de bezoekers van het centrum, waarbij opgemerkt wordt dat de huidige routing voor nieuwe bezoekers aan het centrum al aan duidelijkheid te wensen overlaat.

Voor de huidige verbindingstraten, zoals de Schuifelenberg en de Raadhuisstraat, is het maar de vraag of dit nog aantrekkelijke winkelstraten kunnen worden. In het licht van de te verwachten krimp van het aantal winkelmeters en het streven naar een compacter centrum, wordt dit door de commissie niet waarschijnlijk geacht. Deze straten kunnen ook als verbindingstraat fungeren als er andere functies dan winkels worden gevestigd. Te denken valt aan een woonfunctie of culturele en maatschappelijke functies. Daarmee wordt het winkelgebied wel verkleind, maar niet het centrumgebied. Dit geldt ook voor de aanloopstraten zoals de Kerkstraat en de Molenstraat, wat goede locaties zijn voor stadswoningen. Om deze transformatie naar wonen te laten slagen en bespoedigen is het advies van de commissie de publiekrechtelijke bestemming van de (leegstaande) winkelpanden in de aanloopstraten niet te beperken door de bestemming winkel te schrappen, hetgeen verzet op zal leveren, maar deze uit te breiden met de bestemming wonen tot aan het maaiveld. Daarbij wordt het idee aangedragen om de woningen vanaf 1.10 meter + maaiveld hoogte te bouwen zodat er extra ruimte ontstaat voor bijv. een berging en de zogenaamde 'commerciële plint' die de oorzaak van vele leegstand is overbodig wordt.

Tenslotte wordt in overweging gegeven om bij het compacter maken van het centrumgebied en het verkorten van de looproutes, te kijken of wellicht de auto in bepaalde delen van het centrum kan worden teruggebracht. Dit maakt de bereikbaarheid beter en kan een toegevoegde waarde zijn voor de woonfunctie die weer een plaats krijgt in het centrum.

Conclusie en advies

De commissie is, op grond van het voorafgaande, van mening dat uw strategie om tot een compacter centrumgebied te komen een goed uitgangspunt is voor versterking van het centrum van Deurne. Wel stelt de commissie enige kanttekeningen bij de wijze waarop dit wordt ingericht.

1. Laat niet de routing bepalend zijn voor de structuur van het centrum maar de bronpunten (de Markt en Wolfsberg).
2. Versnipper het centrumgebied niet door de aanleg van extra verbindingswegen.
3. Zet in op de Stationsstraat (vanaf Burgemeester van Beekstraat) als belangrijke winkelstraat in samenhang met het horecacluster op de markt.
4. Versterk de locatie Stationsstraat / Schuifelenberg bijvoorbeeld met horeca.
5. Voeg de woonfunctie toe, maar kijk ook hoe culturele en maatschappelijke functies een plek in het centrum kunnen krijgen.
6. Laat de aanloopstraten verkleuren in woonstraten.

Tenslotte wijzen wij u erop dat het centrum de komende jaren aandacht zal blijven vragen om te voorkomen dat de leegstand verder zal toenemen. Dit vraagt een constante en goede samenwerking met de stakeholders, waarin jaarlijks wordt bekeken welke stappen zijn gezet en wat de agenda wordt voor het komende jaar.

Namens de Provinciale Retailadviescommissie



Mw. dr.ir.ing. Ingrid Janssen
Voorzitter

Bijlage 8: Brief Centrummanagement

Aandachtspunten Integrale Centrumvisie



- Heldere keuze op korte termijn m.b.t. de afbakening van het centrumgebied.
De ondernemers zijn gebaat bij duidelijkheid en maakt een einde aan onzekerheid over wat er gaat gebeuren.
- Na de keuze op korte termijn gezamenlijk een bijbehorende uitvoeringsagenda opstellen (korte termijn en lange termijn):
 - Plan voor eventuele bestemmingswijzigingen.
 - Vaststellen verzorgingsgebied en daarop een strategie bepalen.
 - In de aanloopstraten beleidsmatige focus op dienstverlening en wonen.
 - In het "compactere" centrum naar de juiste mix gaan zoeken tussen detailhandel, horeca en dienstverlening (branchering).
 - Onderzoek naar consequenties compactisering versus BIZ-inkomsten.
 - Analyse winkelroute: hoe kunnen we verbinden?
 - Vermijden dat er in het kernwinkelgebied bewoning wordt toegestaan op de begane grond.
 - Plan voor het stimuleren van verhuizing bestaande detailhandel naar het kernwinkelgebied.
 - Opstellen subsidieregeling verhuizing/ gevelverbetering samen met alle stakeholders.
(Onderzoek subsidioloog voor mogelijke subsidies extern, bijvoorbeeld Provincie).
 - Mobiliteitsonderzoek.
 - Routing bezoekers Station/ Willibrordhaeghe ontwikkelen.
- **ÉÉN aanspreekpunt met beslissingsbevoegdheid binnen de gemeente en uitvoering van activiteiten op projectbasis.**
- Verdere voortzetting van het Centrumplan, aandachtspunten hierbij zijn:
 - Leegstand (o.a. project starters, één intermediair vastgoed, deelname aan "Volop Den Bosch met bijbehorende randvoorwaarden)
 - Parkeren
 - Vergroening
 - Meubilair
 - Schoonmaak/ onderhoud
 - Verlichting
 - Informatievoorziening
 - Workshops en training ondernemers
- Vooroplopen met innovaties binnen de retail
(Direct inspelen op veranderend consumentengedrag en nieuwe ontwikkelingen, digitaal gaan verbinden).
- Blijvend toetsen op voortgang!