

Concentratie PDV- ontwikkeling in Deurne: locatie en voorwaarden

Inleiding

In 2021 heeft de gemeenteraad in Deurne de Retailvisie vastgesteld. In deze visie wordt ook ingegaan op Perifere Detailhandelsvestiging (hierna PDV) en de wenselijkheid om deze te concentreren. PDV zijn winkels die zich buiten de reguliere winkelgebieden bevinden, maar wel binnen de bebouwde kom. De reden hiervoor is dat PDV-winkels, die vaak volumineuze goederen verkopen, moeilijk in te passen zijn in bestaande winkelcentra.

Daarnaast is al in eerdere regionale visie 2015 voor Deurne een PDV concentratie-ontwikkeling opgenomen met een lokaal verzorgende functie.

Opdracht uit de Retailvisie 2021:

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

In deze visie zijn door de raad meerdere randvoorwaarden en aandachtspunten meegegeven voor de beoogde ontwikkeling om PDV te gaan conceneren op 1 locatie. Hiervoor is een zoekgebied aangegeven, een beoogde branchering en omvang.

Voor de ontwikkeling van het PDV concentratiegebied is het nodig om te beperken en vast te stellen voor welk soort en welke omvang van detailhandel er ruimte gecreëerd wordt op de PDV-concentratielocatie.

De PDV-locatie dient namelijk als doel te hebben om de perifere detailhandelsstructuur van Deurne te versterken en niet concurrerend te werken het centrum van Deurne. Tegelijk dient de huidige locatie van de mogelijk te verplaatsen PDV een potentie te hebben voor transformatie waarbij de detailhandelsbestemming zal worden gesaneerd en omgezet naar een niet-winkelfunctie.

In het proces is er gekeken naar de huidige branchering en omvang van grotere detailhandelsbedrijven in Deurne, zowel op de bedrijventerreinen, als aan de rand van de kern Deurne, alsook naar de aanwezige detailhandelsvestigingen in het centrum van Deurne. Ook is gekeken naar vergelijkbare gemeenten waar reeds een concentratiegebied van PDV aanwezig is.

Verder is in het proces ook gekeken naar de latende locaties (de locaties van waaruit bestaande PDV wordt verplaatst) en de ruimtelijke kwaliteit die op deze locaties is te realiseren als de PDV wordt verplaatst naar de concentratielocatie.

Latende locaties

De beoogde PDV-ers om naar de nieuwe locatie te verhuizen hebben reeds een locatie in Deurne. De huidige locaties zijn echter niet langer een wenselijke locatie voor een PDV-locatie. De huidige locaties bevinden zich binnen het stedelijk gebied en veroorzaken daar met hun bedrijfsvoering overlast in de vorm van lawaai en verkeersoverlast. Daarnaast zijn de huidige locaties ook niet meer toekomstbestendig. De gebouwen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen. Niet voor de bedrijfsvoering en niet voor het winkelend publiek. Daar komt nog bij dat de PDV-ers de laatste jaren geen invulling konden geven aan hun uitbreidingsbehoefte. Tot slot geven de PDV-ers aan samenhang te missen. Doordat hun verspreide ligging kunnen zij elkaar niet versterken en door hun huidige ligging worden ze steeds slechter bereikbaar.

Verplaatsing betekent daarom een win-win situatie voor zowel de PDV-er zelf, als voor de buurt waarin zij nu zijn gelegen.

Indien de PDV-ers de bestaande locaties verlaten, zullen deze worden getransformeerd naar niet-detailhandelsfuncties. Op de bestaande locaties is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit zeer wenselijk. De locaties zijn niet alleen geschikt voor woningbouw en/of maatschappelijke voorzieningen maar zullen in sommige gevallen ook ingezet kunnen worden voor het klimaatbestendig maken van het stedelijk gebied.

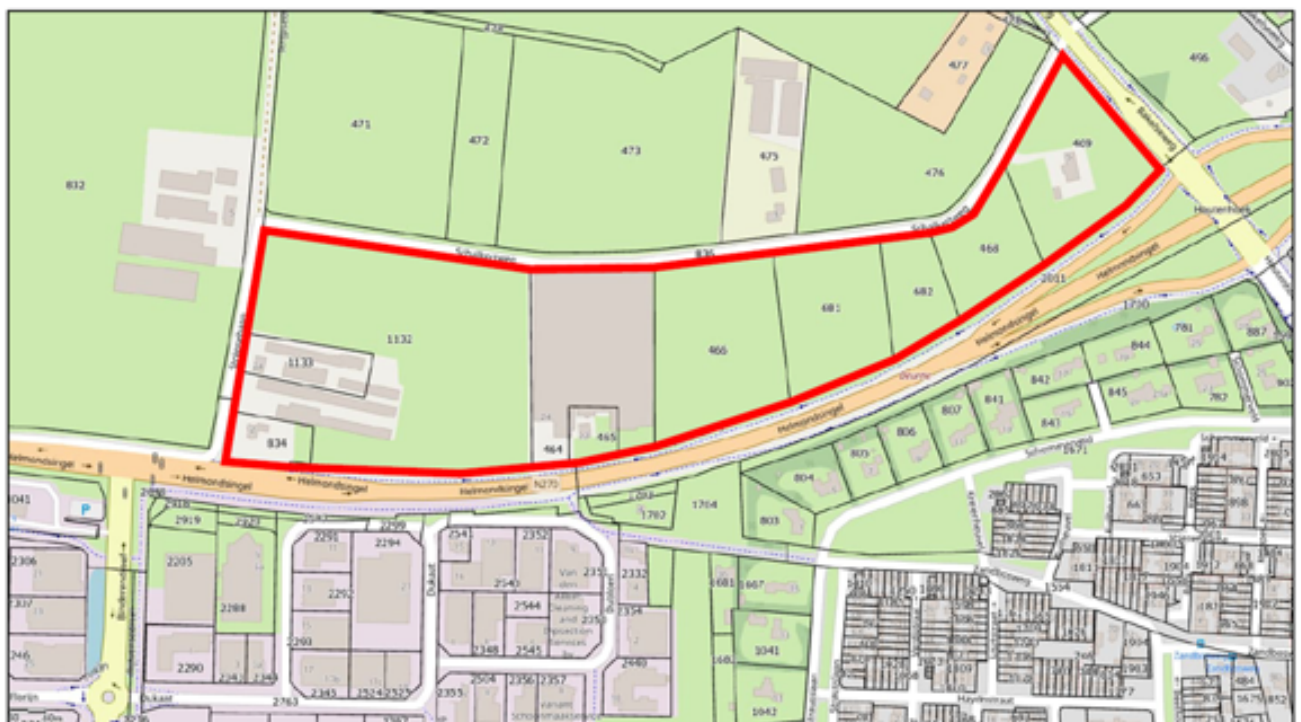
Het ontwikkelgebied en de doorlopen onderzoeken en proces:

Concentratie van PDV is door de gemeenteraad als wenselijk aangegeven. De redenen zijn dat PDV vanwege verkeersaantrekkende werking en omvang niet gevestigd kan worden in het centrum van Deurne. Ook de aanwezigheid van andere ondernemers door clustering werkt versterkend. De opdracht werd meegegeven om te zoeken naar een geschikte PDV concentratielocatie die aan een aantal voorwaarden dient te voldoen qua bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en zichtlocatie.

Naast de uitwerking van zoeklocaties moet rekening worden gehouden met afbakening van branchering, omvang en de uitgangspunten van de Europese Dienstenrichtlijn. De raad heeft hier tevens een zoekgebied voor de PDV in gedefinieerd. (Zie Retailvisie gemeente Deurne 2021).

In 2021 hebben we een locatiestudie voor een PDV-concentratie laten uitvoeren waar 5 mogelijke onderzoeklocaties uit naar voren kwamen, die echter geen van allen geschikt werden bevonden. Hierop heeft er een uitbreiding van het onderzoeksgebied plaatsgevonden met nog 4 onderzoeklocaties. Hierbij kwam de locatie aan de N-270 Helmondsingel als meest wenselijk en meest geschikte locatie uit naar voren. Daarnaast werd door het adviesbureau aangegeven dat 6 hectare netto een geschikte omvang is voor een PDV-locatie voor de omvang van Deurne van destijds voor de beoogde schaa sprong.

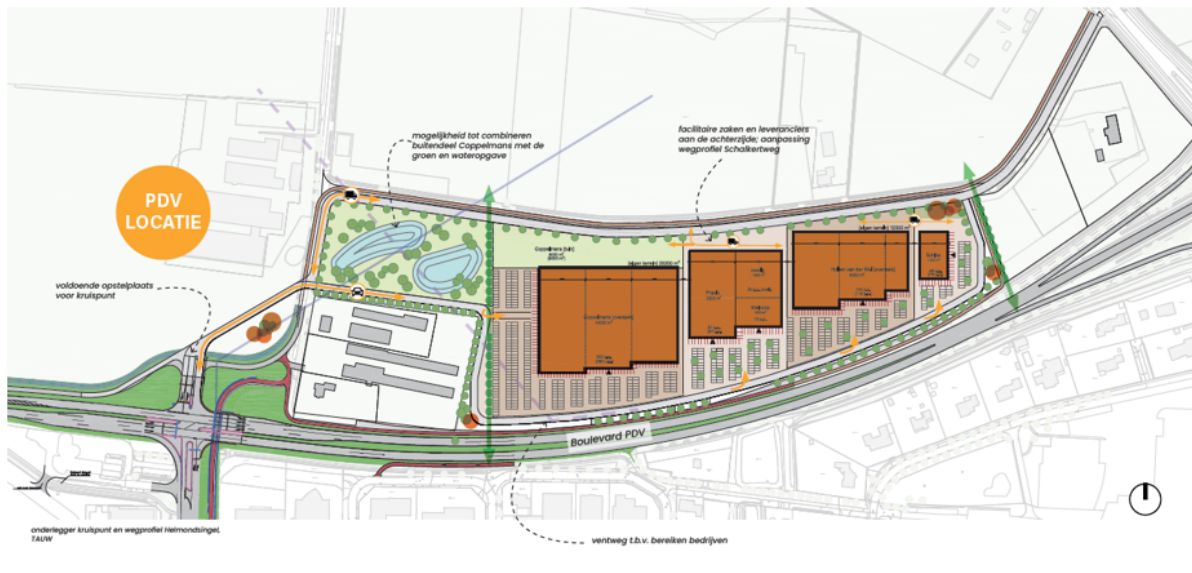
Het gekozen zoekgebied:



Nu een geschikte locatie gevonden was, is er een planologische quickscan naar de locatie uitgevoerd en een marktverkenning naar potentiële verplaatsers. Dit heeft geleid tot een voorlopig GO-besluit van de raad waarop WvG op de ontwikkellocatie is gelegd in 2023.

Inmiddels hebben we de nodige berekeningen, gesprekken en ruimtelijke onderzoeken doorlopen en wordt de ontwikkeling steeds concreter.

Concepttekening inpassing en ontwerp:



Bestaande kaders

In het Visie en afsprakenkader de Peel is m.b.t. PDV het volgende opgenomen:

Gebieden met grootschalige winkels bij snelwegafslagen of uitvalswegen zijn een vast onderdeel van de Nederlandse stad geworden, de zogenoemde perifere detailhandelsmilieus. Deze milieus zijn relatief nieuw maar snel in opkomst: tussen 2000 en 2006 nam het oppervlak toe met liefst 21%; ook is er sprake van een bescheidende intensivering. Hoewel de meubelbranche nog altijd dominant is op perifere detailhandelsmilieus nam het aandeel als percentage in de afgelopen jaren licht af. (planbureau voor de leefomgeving, 2010)

Subregio de Peel kent één grootschalige PDV-locatie aan de Engelseweg in Helmond. Daarnaast zijn er plannen voor kleinschaligere PDV-locaties in de verschillende gemeenten. Detailhandel op bedrijventerreinen, buiten PDV locaties, is in subregio de Peel ongewenst.

6.1 Er wordt gestreefd naar ruimtelijke concentratie van detailhandel en het voorkomen van gespreide bewinkeling

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.

De clustering van detailhandel in winkelgebieden en het afbouwen van verspreide bewinkeling staat centraal. Om dit te realiseren wordt het vervangen, saneren en functiewijziging van winkelvastgoed op plekken waar structurele leegstand optreedt gefaciliteerd.

6.2 Detailhandelsgebieden in of aansluitend aan bestaande winkelgebieden worden geaccommodeerd

Hiermee kunnen herstructureringsopgaven worden gerealiseerd en wordt de bestaande winkelstructuur versterkt. Bij nieuwe planologische ontwikkelingen moet sprake zijn van een regionale behoefte en mogen geen blijvende negatieve effecten hebben op de bestaande detailhandelsstructuur. Door middel van onderzoek, motivering en afweging moet dit worden aangetoond. Een dergelijke ontwikkeling zal worden afgestemd op subregionaal niveau.

6.3 Er wordt terughoudend omgegaan met perifere detailhandelsontwikkelingen

De grootste perifere detailhandelslocatie in de Peel is gelegen aan de Engelseweg in Helmond. De verzorgingsfunctie is met name lokaal (tot beperkt) regionaal en het aanbod bij benadering doorsnee (discount- en middensegment). Voor deze locaties geldt dat de uitgangssituatie gerespecteerd wordt en dat bestemmingsplanmatig vastgelegde vestigingsmogelijkheden gehandhaafd blijven. Een verdere brancheverbreiding is niet wenselijk. Een vastgoedprobleem (leegstand) mag geen reden zijn om brancheverbreiding te accepteren. Uitzondering daarop is de vestiging van bruin- en witgoed op de locatie Engelseweg in Helmond. Aanbod (mits niet met een bovenregionale aantrekkingskracht) in deze branche past bij de omvang van het cluster en versterkt de eigen positie in de structuur.

Naast de Engelseweg in Helmond komen in de Peel meerdere vormen van perifere detailhandel voor. In de harde plannen zit nog uitbreidingsruimte. Het beleid is er op gericht winkelvoorzieningen te clusteren en een verdere verspreiding van de detailhandel op perifere locaties te voorkomen. Vestigingsmogelijkheden voor perifere detailhandel op bedrijventerreinen zullen worden beperkt. Dit wordt gedaan door in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen voor een of enkele locaties de vestigingsmogelijkheden middels afwijkingsbevoegdheden te handhaven, maar voor anderen de mogelijkheden te schrappen.

6.3.1 Algemeen toegestane branches, soorten winkels

Detailhandel die zich in alle peelgemeenten in principe op de daartoe aangewezen perifere locaties (bedrijventerreinen of delen daarvan) mag vestigen, mits qua omvang passend bij de verzorgingsfunctie van de kern of de locatie, is:

- *detailhandel in auto's motoren, boten, caravans en tenten (beide laatste in combinatie met kampeerartikelen);*
- *detailhandel in automaterialen (in relatie met inbouw);*
- *detailhandel in keukens, badkamers, sanitair, tegels;*
- *bouwmarkten en andere allround doe-het-zelf zaken;*
- *tuincentra (inclusief dierenbenodigdheden en -voeding en woondecoratie);*
- *detailhandel in (zeer) volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden en kachels, grafzerken, (paarden)trailers, aanhangwagens, etc.;*
- *Brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen.*

In het licht van de voorgestane clustering is vestiging van winkels behorende tot de woninginrichtingsbranche (meubelen, vloerbedekking, woningtextiel, verlichting, babywoonwinkels), indien er sprake is van een regionale behoefte en passend is binnen de regionale detailhandelsstructuur is voorbehouden aan de perifere detailhandelslocatie aan de Engelseweg in Helmond.

6.3.2 Voorkomen ongewenste branchevervaging

- *In z'n algemeenheid geldt dat de artikelen gevoerd mogen worden die direct of indirect tot het specifieke assortiment van de betreffende branche of soort winkel behoren.*
- *Voor de aangewezen perifere locaties geldt dat het assortiment van alle toegestane branches en soorten winkels zonder beperkingen in alle hier aanwezige winkels verkocht mag worden.*
- *In bestemmingsplannen worden heldere omschrijvingen opgenomen van de toegestane branches en/of soorten winkels.*
- *Kleinschalige horecavoorzieningen, die ondergeschikt zijn aan de winkelfunctie, worden toegestaan.*

6.4 Tuincentrum en megabouwmarkten

Tuincentra en megabouwmarkten (voorbeeld Hornbach) zijn qua verschijningsvorm en ruimtegebruik bijzondere vormen van detailhandel. Uitgangspunt is een concentratie van winkelvevoorzieningen. Indien een vestiging niet ruimtelijk inpasbaar is wordt een vestiging buiten de aangewezen winkelgebieden en perifere locaties niet op voorhand uitgesloten. Met name locaties in de randzones van de bebouwde kom van kernen kunnen eventueel in aanmerking komen. Concrete initiatieven worden op basis van de locatievoorwaarden en effecten op de detailhandelsstructuur beoordeeld.

6.5 Per saldo worden geen extra winkelmeters toegevoegd

Om verder groei van de leegstand niet te stimuleren, worden er per saldo geen extra winkelmeters (met uitzondering van de thans bestaande harde plannen) aan het winkelaanbod in de Peel toegevoegd. Gemeenten spannen zich in om te komen tot afname van het aantal winkelmeters.

Retailvisie 2021 Deurne

Uitgangspunt voor de branchering is op dit moment nog de Retailvisie 2021 zoals die in Deurne is vastgesteld.

In de Retailvisie 2021 is ten aanzien van de branchering PDV het volgende opgenomen:

Pag. 25. Uitgangspunt is dat op de perifere locaties detailhandel is toegestaan die vanwege de aard en omvang niet passend is binnen de reguliere winkelgebieden. We gaan daarbij uit van detailhandelsbedrijven met een omvang groter dan 1.000 m2 wvo. Winkels met een omvang kleiner dan 1.000 m2 wvo kunnen een plek vinden in het centrum van Deurne, waar een meer kleinschaliger aanbod aan winkelpanden is. En zijn ook qua functie passend in het centrumgebied, in het centrumgebied worden geen beperkingen gesteld aan de detailhandelsmogelijkheden en bestaat een mix aan verschillende soorten detailhandel. Daarmee beschermen we de levendigheid en vitaliteit van het centrum van Deurne.

Winkels in dagelijkse goederen en winkels in de hoofdbanches 'mode en luxe' en 'vrije tijd' horen in ieder geval niet op perifere detailhandelslocaties thuis. Deze zijn essentieel voor het functioneren en de vitaliteit van centrumgebieden. Om redenen van bescherming van de vitaliteit van centrumgebieden en het voorkomen van leegstand worden deze branches uitgesloten van vestiging op deze PDV-locaties.

Dit betekent dat op de perifere detailhandelslocaties enkel detailhandel in de hoofdbanches 'in/om huis', en 'detailhandel overig' mogelijk moeten zijn. De branche-indeling volgens Locatus zijn hieronder opgenomen. Deze komen over het algemeen ook voor op perifere detailhandelslocaties. Dit zijn bijvoorbeeld bouwmarkten, woonwinkels en tuincentra, Daarnaast zijn ook bedrijven toegestaan uit de hoofdbanche 'transport & brandstoffen', waaronder de zogenoemde ABC-goederen.

Voorgestelde kaders afwijkend van huidige beleid

Uitgangspunten voor de nieuwe locatie:

Gedurende het proces is gebleken dat een deel van deze kaders juist belemmerd werkt voor de ontwikkeling van een PDV-concentratielocatie in Deurne. Wij vinden het daarom wenselijk op enkele punten af te wijken van deze kaders.

Hieronder lichten wij allereerst toe hoe wij de concentratielocatie vorm zouden willen geven. Daarna zetten wij de gewenste vormgeving af tegen het vigerende subregionale beleid en lichten wij toe in welk opzicht wij van het huidige (gedateerde) beleid willen afwijken.

De algemene voorwaarden PDV-concentratie

De gemeente Deurne is voornemens om voor de PDV-concentratielocatie de volgende uitgangspunten te hanteren:

1. Algemeen

- De eerste 4 jaar na realisatie worden de uit te geven m2 PDV alleen voor m2 PDV uit Deurne beschikbaar gesteld, niet voor PDV van buiten Deurne. Dit wordt geregeld in de uitgifteregels.
- Minimaal 1.000 m2 wvo voor alle vestigers, behalve in de branchering wooninrichting en stoffering waar minimaal 500 m2 wvo wordt gehanteerd.
- Voor het aantal vestigers kleiner dan 1.000 m2 wordt een maximum gesteld van 4.

- Geen negatieve effecten op de bestaande detailhandelsstructuur in Deurne.
- Potentie voor herontwikkeling van de achterblijvende locatie in transformatie naar niet-winkelfuncties: leegstand dient voorkomen te worden; verwijderen detailhandelsbestemming op de achterblijvende locatie is een vereiste.
- Verzorgingsfunctie is met name *hoofdzakelijk* lokaal.
- De op de concentratielocatie te realiseren m2-ters PDV moeten vanaf 2016 elders in Deurne planologisch zijn vrijgekomen door sanering van detailhandel of de sanering moet minimaal contractueel geborgd zijn voorafgaand aan de vaststelling van het nieuwe omgevingsplan. In het laatste geval moet de planologische sanering zijn doorgevoerd binnen 5 jaar na vaststelling van het nieuwe omgevingsplan.
- In de totale omvang van het aantal m2 in Deurne zal de totaalbehoefte aan m2 detailhandel worden beschouwd in relatie tot de passende behoefte in relatie tot de schaa sprong. Hiervoor is een barcode ontwikkeld.
- Alleen segmenten die qua omvang of functie niet passend zijn in het centrum en niet essentieel zijn voor het functioneren en vitaliteit van centrumgebieden
- Uitbreiding van m2 wvo ten opzichte van het gesaneerde/te saneren aantal m2 wvo in beginsel maar beperkt mogelijk (maximaal 10-15%) en alleen met voldoende onderbouwing van de bedrijfsmatige noodzaak.
- Buitenopslag voor de voorgevel is niet toegestaan. Buitenopslag altijd uit het zicht conform kwaliteitseisen.

Ondergeschikt:

- Horeca tot een maximaal oppervlakte van 100 m2 alleen mogelijk als ondergeschikte nevenfunctie van de winkelfunctie
- Branchevervaging tot maximaal 15% van de wvo toestaan
- Per winkel is maximaal 1 complementaire shop in shop functie met een wvo van max. 10% van het totale wvo toegestaan.
- Commerciële snellaadpunten.

2. Branchering

Wel

- Winkels in hoofdbranche 37 'in/om huis'
 - o Plant/dier 37.130
 - o Bruin & witgoed 37.150
 - o Auto & fiets' 37.160
 - o Doe-het-zelf 37.170
 - o Wonen 37.180
- Winkels in boten, caravans en tenten (beide laatste in combinatie met kampeerartikelen)
- Winkels in (zeer) volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden en kachels, grafzerken/natuursteen (uit 38.200 - Detailhandel Overig)
- Winkels in brand- en explosiegevaarlijke stoffen
- Pick up point-faciliteiten voor pakketserviciediensten

Dus niet:

Alle andere hoofdbranches omschreven in Locatus, met name:

- Winkels essentieel voor functioneren en vitaliteit centrumgebied, zoals:
 - o Winkels in dagelijkse goederen, supermarkten
 - o Winkels in hoofdbranche 'mode en luxe'
 - o Winkels in hoofdbranche 'vrije tijd'

- Winkels in auto's, motoren, (paarden)trailers, aanhangwagens, landbouwwerktuigen
- Verkooppunt motorbrandstoffen
- Zelfstandige horeca

De toegestane branche-indeling volgens Locatus:

Voor wat betreft de detailhandel uit de groep 38-Detailhandel Overig is niet de gehele opsomming overgenomen uit deze groep voor de branchering van de PDV, maar slechts een enkeling. De subgroepen kunnen namelijk prima in het centrum gevestigd zijn/worden. Voor vestiging op de PDV locatie wordt daarnaast gekeken naar een vereiste minimale omvang van 1.000 m², behalve in de branchering wooninrichting en stoffering waar minimaal 500 m² wvo de minimale omvang is.

Groep		
<i>37-In/Om Huis</i>		
Hoofdbranche	Hoofdbranche	Hoofdbranche
<i>37.130-Plant & Dier</i>	<i>37.160-Auto & Fiets</i>	<i>37.180-Wonen</i>
Branche	Branche	Branche
<i>37.130.027-Aquariums</i>	<i>37.160.039-Automaterialen</i>	<i>37.180.054-Babywoonwinkel</i>
<i>37.130.087-Bloem/Plant</i>	<i>37.160.043-Car HiFi</i>	<i>37.180.066-Slaapkam/Bed</i>
<i>37.130.147-Dibevo</i>	<i>37.160.177-Rijwielen</i>	<i>37.180.291-Keukens</i>
<i>37.130.555-Tuinartikelen</i>		<i>37.180.348-Meubelen</i>
<i>37.130.558-Tuincentrum</i>	Hoofdbranche	<i>37.180.350-Woonwarenh</i>
<i>37.130.559-Tuinmeubelen</i>	<i>37.170-Doe-Het-Zelf</i>	<i>37.180.381-Oost Tapijten</i>
	Branche	<i>37.180.440-Keukens/Badk</i>
Hoofdbranche	<i>37.170.096-Bouwmarkt</i>	<i>37.180.447-Badkamers</i>
<i>37.150-Bruin & Witgoed</i>	<i>37.170.099-Bouwmateriaal</i>	<i>37.180.579-Verlichting</i>
Branche	<i>37.170.100-Sauna/Zwembad</i>	<i>37.180.630-Parket/Lamin</i>
<i>37.150.117-Radio & Tv</i>	<i>37.170.102-Deur/Kozijn</i>	<i>37.180.635-Tegels</i>
<i>37.150.130-Computers</i>	<i>37.170.108-Breedpakket</i>	<i>37.180.645-Woninginr</i>
<i>37.150.231-Huishoud Ond</i>	<i>37.170.237-Hout</i>	<i>37.180.648-Woningtext</i>
<i>37.150.537-Telecom</i>	<i>37.170.249-IJzerw&Gereed</i>	<i>37.180.651-Woondecorat</i>
<i>37.150.639-Witgoed</i>	<i>37.170.280-Sanitairmat</i>	<i>37.180.663-Zonwering</i>
<i>37.150.642-Electro</i>	<i>37.170.576-Verf/Behang</i>	

Voorgestelde afwijking van de gestelde kaders

Op een viertal onderdelen stellen wij voor af te wijken:

1. Voor de branchering wooninrichting en stoffering is een minimale omvang van 500 m² wvo mogelijk mits afdoende onderbouwd met als voorwaarde dat deze passend zijn op de PDV-locatie en voldoen aan de overige gestelde kaders.
2. Vanwege markttrends zijn een tweetal functies ook toegestaan op de PDV locatie. Dit betreft een zelfstandig onbemand pick-up-point (kluissysteem) voor pakketten en een zelfstandig (snel)laadstation voor elektrische voertuigen.
3. Uitbreiding van het aantal m² ten opzichte van het gesaneerde/te saneren aantal m² toestaan als maatwerkoplossing per te verplaatsen ondernemer.
4. Achtervangregeling om ook ondernemers van buiten toe te staan op de PDV locatie vanaf 4 jaar na realisatie indien er geen lokale ondernemers (meer) willen vestigen op de PDV-locatie. Dit zal echter per geval besproken worden.

Argumenten bij de 4 onderdelen:

Ad 1. Woninginrichting en stoffering minimaal 500 m² wvo: Winkels die zich richten op woninginrichting en stoffering kunnen ook vaak met een kleinere oppervlakte uit de voeten, vooral als ze een nichemarkt bedienen. Hoewel hier terughoudend mee omgegaan dient te worden om niet te concurreren met het centrum zou dit vanuit de markt wenselijk kunnen zijn. Zie ook het advies van Ginder.

Daar kunnen diverse redenen voor zijn en die zie je ook terug bij de PDV-kandidaten waarmee Ginder gesprekken heeft gevoerd:

- *bereikbaarheid voor expeditie of zakelijke klandizie (business to business)*
- *ophalen of terugbrengen van aankopen door consumenten met specifiek vervoer (aanhanger, busje e.d.)*
- *voldoende ruimte voor opslag, voorraad, groothandel / bedrijfshal en/of showroom*
- *service, onderhoud, productie en dienstverlening ter plekke.*
- *Soms wordt de winkel na een digitale oriëntatie bezocht voor een fysieke afspraak.*

Schaalsprongbehoefte

Ten tijde van de regionale afspraken hierover was er nog sprake van meer dan gemiddelde leegstand in het centrum van Deurne. Mede dankzij het transformatiebeleid van de gemeente Deurne om concentratie in het kernwinkelgebied te beogen, is de leegstand op een zeer acceptabel niveau. Sindsdien is de kern/gemeente Deurne gegroeid met ... woningen. Ook wordt, vanwege de schaa sprong, een groei van het aantal woningen in de kern Deurne voorzien van 8.500 woningen, een toename van ongeveer 35% van het aantal inwoners in Deurne. Dit vraagt ook om een passend winkelaanbod in Deurne.

Door de kleinere minimale omvang van 500 m² te beperken tot wooninrichting en stoffering wordt de concurrentie met het centrum beperkt. Daarbij is een maximaal aantal bouwvlakken kleiner dan 500 m² denkbaar om te voorkomen dat er te veel zullen komen. Ook komt dit tot uiting wanneer we bij de uitgifte gaan werken met kavels met een vastgestelde omvang/bouwvlak. Om die manier wordt voorkomen dat er zeer grote PDV gaat ontstaan of dat er te veel kleine komen.

Ad 2. Beperkte uitbreiding van functies op de PDV-locatie

Een beperkt uitbreiding van functies op de PDV-locatie is vanwege markttrends en behoefte vanuit consumenten gewenst. Dit moeten echter functies zijn die niet op andere locaties wenselijk zijn vanwege de verkeersbewegingen of planologische eisen en passend zijn op een PDV. Daarnaast is voor deze functie de omvang beperkt in m2.

We denken daarbij aan een pick-up-point voor pakketten via een onbemand kluisstelsel geschikt voor pakketten met een beperkte omvang van een pakketservice-aanbieder. Het daarbij uitdrukkelijk niet om een pick-up point voor pakketten van één specifieke winkel, zoals een supermarkt.

Een andere denkbare functie is de functie van een (snel) laadpunt voor elektrische auto's. Deze functie is zeer geschikt op deze locatie aan de N-270 in combinatie met de parkeervoorziening op de PDV-locatie en is nog niet aanwezig in Deurne of directe omgeving.

Andere mogelijke functies als PDV zoals horeca of recreatieve functies, dienstverlenende functies of distributie van e-commerce moeten niet mogelijk worden gemaakt aangezien deze als niet-passend worden gezien of noodzakelijk worden geacht op een PDV-locatie. Hierin volgen wij beperkt het advies van Ginder.

Ad 3. Uitbreiding van het aantal m2 ten opzichte van het huidige aantal m2 van te verplaatsen ondernemers.

Een uitbreiding van het aantal m2 ten opzichte van het huidige aantal m2 van een verplaatsende ondernemer is mogelijk als maatwerkoplossing. Hiervoor kunnen uiteenlopende redenen zijn. Een reden is bijvoorbeeld dat de ondernemer op zijn huidige locatie als meerdere jaren geen benodigde uitbreiding heeft kunnen doen en dit wel noodzakelijk is voor zijn bedrijfsvoering. Een andere reden kan een versterking/uitbreiding zijn van zijn bedrijfsvoering. Maar ook bouwkundige redenen kunnen hieraan ten grondslag liggen, de huidige locatie is niet te alle tijden integraal toegankelijk en zijn niet voorzien van installatietechniek welke beide bij nieuwbouw wel zullen zijn vereist. Wij zien hier echter als richtlijn een uitbreiding van maximaal 10-15% als mogelijkheid van maatwerk mits voldoende onderbouwd. De uitbreiding dient een versterking te zijn voor de PDV-ontwikkeling als geheel.

Bovenstaande dient ook te worden beschouwd in de reeds doorgezette vermindering van het totaal aantal m2 detailhandel in Deurne sinds 2016 en de groeiende behoefte aan m2 detailhandel vanwege de schaalessprong en passend bij de groei van Deurne. Ook het belang van de achterblijvende locatie voor functieverandering naar een niet-detailhandelsfunctie is bij de afweging zeer relevant voor niet-detailhandelsfunctie als bijvoorbeeld woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en/of groenvoorziening.

De bekostiging van de verplaatsing dient daarbij financieel haalbaar te worden.

Ad 4. Achtervangregeling

Aangezien verplaatsing van bedrijven naar de PDV-locaties een omvangrijke en kostbare operatie is, ontstaat de kans dat niet alle geïnteresseerde PDV ondernemers de keuze maken om te verplaatsen. Daarmee zou de ontwikkeling van een toekomstbestendige PDV-concentratie locatie met een aan het centrumgebied complementair aanbod in gevaar komen. Wij verwachten daardoor op termijn (< 10jaar) een achteruitgang van het winkelaanbod in dit segment wat vervolgens weer zou leiden tot verslechtering van het voorzieningenniveau binnen de gemeente Deurne.

Het niet invullen van de te realiseren bedrijfskavels zou ook een groot gat slaan in de opbrengstenlast van de grondexploitatie van de PDV concentratie locatie. Op deze locatie

moet bestaande oude (bedrijfs-)bebouwing worden opgekocht en verwijderd om ruimte te scheppen voor PDV en een kwaliteitsslag door te voeren binnen het gebied. De grondexploitatie heeft daardoor per definitie een grote onrendabele top (> 2 miljoen), ook als alle gronden worden verkocht. De gemeente is bereid om dit verlies te dekken uit de algemene reserve, maar kan dan niet ook nog een groot verkoopriscico gaan lopen op deze grondexploitatie.

Om dat verkoopriscico af te dekken en daarmee een grondexploitatie met een acceptabel risicoprofiel te kunnen opstarten, is het noodzakelijk om achtervang te hebben voor, in ieder geval een deel van, de gronden die niet kunnen worden ingevuld door een verplaatser.

Hiermee bestaat het risico dat de grondexploitatie nog verder onder dussdanige financiële druk komt te staan dat afgewogen moet gaan worden om indien er geen verdere verplaatsters uit Deurne gevonden worden, ondernemers van buiten Deurne toe te laten.

Dit hoeft niet direct. Wij zien een regeling voor ons, waarbij het na verstrijken van een periode van 4 jaar na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan beperkt mogelijk moet zijn om ook bedrijven te vestigen waarvoor geen m2 in Deurne zijn gesaneerd. Wij verwachten ook, dat door een dergelijk vooruitzicht, 'onze' PDV-ers zich maximaal zullen inspannen om vooral zelf een plek op die concentratielocatie veilig te stellen door verplaatsing van hun winkel.

De afgelopen jaren heeft op meerdere locaties in het centrum van Deurne een transformatie plaatsgevonden van m2 detailhandel naar een andere bestemming zijnde niet-detailhandelsbestemming. Hierdoor is de leegstand in het centrum enorm teruggelopen tot een gemiddeld niveau.

Daarbij is de vraag ontstaan hoeveel m2 detailhandel passend zou zijn bij Deurne indien de schaa sprong een extra groei realiseert van 8.500 woningen in de kern Deurne. Is de huidige omvang van detailhandel en PDV dan nog toereikend en welke trend en ontwikkelingen zullen zich de komende jaren verder gaan manifesteren?

WVO-BVO-Bruto kavel oppervlak:

Het totaal aantal huidige m2 wvo van een aantal concrete potentiële verplaatsters is opgeteld ongeveer 20.000 m2 wvo, wens is ongeveer 23.500 m2 wvo. Bruto kavel oppervlak is 60.000 m2 kavel.

Gemiddelde verhouding tussen wvo en bvo (bebouwd oppervlak) is ongeveer 80-85%. Bij de bvo zit kantoor, kantine, opslag, afval etc. Bij een wvo van 20.000 m2 hoort in ons geval met deze branches (o.a. tuincentrum) een bvo van ongeveer 23.500 m2 (85% is wvo). Parkeren, laden/lossen, groen en andere infrastructuur meegenomen is ongeveer 50-70% benodigd, totaal benodigd aan bruto kaveloppervlak is dan ongeveer 5,5 tot 6 hectare. Dit is door Ginder als passend beoordeeld voor Deurnese omvang zonder schaa sprong.

Copilot:

De verhouding tussen bruto vloeroppervlak (BVO) en bruto kaveloppervlak kan variëren afhankelijk van het type gebouw en de specifieke eisen van het project. Voor een bouwmarkt of tuincentrum is het belangrijk om rekening te houden met zowel de binnenruimte als de buitenruimte die nodig is voor opslag, parkeerplaatsen, en andere faciliteiten.

Bruto vloeroppervlak (BVO) is de totale oppervlakte van alle vloeren in een gebouw, gemeten langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies

Dit omvat ook de oppervlakte van muren en andere constructies die de ruimte omhullen.

Bruto kaveloppervlak is de totale oppervlakte van het perceel waarop het gebouw staat, inclusief alle buitenruimten zoals parkeerplaatsen, tuinen, en opslagruimten

De verhouding tussen BVO en bruto kaveloppervlak kan sterk variëren, maar een veelgebruikte richtlijn is dat het BVO ongeveer 30-50% van het bruto kaveloppervlak beslaat. Dit betekent dat voor een bouwmarkt of tuincentrum, een aanzienlijk deel van het kaveloppervlak wordt gebruikt voor buitenruimten zoals parkeerplaatsen en opslag.

Vraag aan BO EZ de Peel:

Kunnen de Peelgemeenten instemmen met deze ontwikkeling?

Afgesproken is dat dit soort grotere ontwikkelingen subregionaal afgestemd dienen te worden. In 2023 is dit plan al in grote lijnen aan het BO/AO de Peel gepresenteerd, maar nu is concreter gaat worden, is afstemming noodzakelijk.

Afsprakenkader uit de subregionale afspraken in de Peel uit 2015

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 1000 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) (BRO, 2013)

Deze ontwikkeling valt duidelijk onder 3 en is afstemming noodzakelijk in het RACD. Echter het RACD van de provincie gaat ophouden te bestaan of is al gestopt. In ieder geval worden nieuwe casussen niet meer aangenomen en besproken. De provincie geeft aan dat voor deze ontwikkeling subregionale afstemming noodzakelijk en gewenst is.

Bijlage 1: advies Ginder