

Datum raad	18 september 2025	Zaaknummer	2751449
Datum college	8 juli 2025	Portefeuille	Economie, financiën, dienstverlening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Kaderstellende nota voor het centrum van Erp		

Samenvatting

Het centrum van Erp functioneert binnen onze gemeente als een lokaal dorpscentrum binnen de gemeentelijke voorzieningenstructuur en we streven ernaar om, voor nu en voor de toekomst, het voorzieningenaanbod te behouden voor deze kern. Daarom is er een ruimtelijk-economisch toetsingskader opgesteld dat duidelijkheid biedt over waar we publieksgerichte functies willen behouden en laten landen en waar transformatie, bijvoorbeeld naar wonen, voorstelbaar is en ook heel duidelijk waar niet. Dit kader biedt duidelijkheid bij de beoordeling van toekomstige initiatieven en concentreert, op termijn, de publieksgerichte functies waarbij transformatie op andere plekken mogelijk wordt gemaakt. Om deze kaders in de praktijk goed toe te kunnen passen is het van belang om de planologische elementen uit deze nota bij een actualisatie van het omgevingsplan mee te nemen om eventueel ongunstige ontwikkelingen te voorkomen. Deze nota voorziet daarin tevens in een stuk voorzienbaarheid voor de toekomstige planologische actualisatie.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

3.7 Doorontwikkeling van onze winkelconcentratiegebieden door slimmer en zorgvuldig ruimtegebruik, met het lef om functies te veranderen.

Behandeling in commissie

11 september 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad

De kaderstellende nota voor het centrum van Erp vast te stellen.



Waarom naar de raad

Vaststelling van kaders en beleid is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Eerder genomen besluiten

Detailhandelsvisie en -beleid Meierijstad <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR628556>

Aanleiding

Erp telt op dit moment circa 5.300 inwoners en vervult binnen de gemeentelijke voorzieningenstructuur de functie van een lokaal functionerend dorpscentrum. Dit met de ambitie om het voorzieningenaanbod voor het dorp te behouden. Gezien de Toekomstvisie en de ontwikkelingen en initiatieven die er spelen, o.a. op het gebied van woningbouw, wilden we een ruimtelijk-economisch toetsingskader opstellen wat helderheid biedt bij de beoordeling van toekomstige initiatieven. Hiervoor hebben wij adviesbureau DTNP (Droogh Trommelen en Partners) gevraagd om deze op te stellen. DTNP heeft in een eerder stadium ook de overkoepelende Centrumvisie voor Meierijstad opgesteld, de visie herstructurering Veghel Centrum en o.a. de bijbehorende horecavisie en -beleid en detailhandelsvisie en –beleid.

Erp is, met ongeveer 15 winkels in de kern, significant groter dan verschillende andere kleine kernen zoals Boerdonk, Keldonk en Mariaheide. Echter vergeleken met de drie grootste kernen is Erp weer substantieel kleiner. Deze is dan ook in 2019 niet meegenomen met de grote overkoepelende Centrumvisie. Tegelijkertijd spelen er wel diverse ontwikkelingen binnen Erp als er gekeken wordt naar o.a. woningbouw maar ook de realisatie van het Omnipark. Met Uden, Veghel en Gemert in de directe nabijheid zijn er ook aanzienlijk grotere centrumgebieden die direct van invloed zijn op de voorzieningenstructuur in Erp.

Met het voorliggende ruimtelijk economisch toetsingskader willen we inzicht bieden in wat een realistisch toekomstig haalbaar aanbod is voor een kern als Erp. Wetende dat het voorzieningenaanbod in dorpen enorm onder druk staat. Gezien wordt, landelijk, dat de laatste jaren veel winkelmeters wegvallen. In Erp hebben we dit ook al zien gebeuren met het wegvallen van o.a. één van de twee supermarkten en winkels in de niet-dagelijkse sector. Tegelijkertijd is er wel enige inwonergroei en zijn Erpenaren trouw en gehecht aan hun lokale ondernemers.

In de nota kaderen we het gebied af waar we deze publieksgerichte functies willen concentreren om een toekomstbestendige dorpskern te behouden. Tegelijkertijd geven we ook aan waar we transformatie naar bijvoorbeeld wonen voorstelbaar achten. Dit maakt dat deze nota ook van toegevoegde waarde is bij de toetsing van initiatieven op de intaketafel.

Als we voor Erp dit toekomstgerichte aanbod goed willen laten landen is het van belang dat dit ook geborgd wordt in het omgevingsplan. Onder andere in de zwarte plint die we 100% publieksgericht willen houden betekent dit een actualisatie van de bestemming. Deze nota voorziet dan ook in een stuk voorzienbaarheid richting pandeigenaren. De koppeling met het omgevingsplan is ook gemaakt in de nota en is als besispunt opgenomen in het collegevoorstel. Zonder deze borging is het namelijk niet mogelijk om ontwikkelingen tegen te houden op het moment dat deze vanuit deze visie ongewenst zijn maar volgens het vigerende omgevingsplan

wel mogelijk zijn. Daarom is het zaak om het omgevingsplan in lijn te brengen met de planologische elementen die in deze nota worden voorgesteld met daarbij het creëren van de juiste voorzienbaarheid.

Argumenten

1.1. De kaders in de nota komen ten goede aan het behoud van de lokale economie in Erp

Het concentreren van het voorzieningenaanbod in publieksgerichte functies is positief voor Erp omdat dit de lokale economie in Erp versterkt en levendig houdt. Door de nabijheid van verschillende voorzieningen kunnen ondernemers profiteren van elkaars aanwezigheid en wat ook combinatiebezoeken bevordert. Dit maakt het gemakkelijk en aantrekkelijker voor de lokale bezoekers om hun inkopen in Erp te doen wat op zijn beurt de lokale middenstand ten goede komt. Door juist ook nog de bestaande planologische mogelijkheden te benutten in de groene plinten bieden we de flexibiliteit om een zo hoog mogelijk voorzieningenniveau voor Erp te behouden.

1.2. De kaders sluiten aan bij de eerder vastgestelde detailhandelsvisie

De kaders zoals deze opgenomen staan in de kaderstellende nota sluiten aan op de eerder vastgestelde detailhandelsvisie. In deze visie gaan we uit van compacte centra. De kaderstellende nota is erop gericht om de publieksgerichte voorzieningen te behouden aansluitend bij het dorps karakter van Erp. De detailhandelsvisie stelt dat actieve versterking in de vorm van nieuwe winkels niet gewenst is. Binnen de kaderstellende nota ligt de focus dan ook op de zwarte en de blauwe plint als compact centrum. Binnen de groene plint behouden we de planologische mogelijkheden als ademruimte voor het centrum maar bieden we geen ruimte aan de ontwikkeling van nieuwe publieksgerichte locaties. Transformatie naar wonen is in deze groene plint gewenst. Hiermee doen we in onze ogen zoveel mogelijk recht aan de uitgangspunten uit de detailhandelsvisie.

1.3. De kaders in de nota zorgen voor een leefbare kern

Het concentreren van publieksgerichte functies draagt bij aan het behoud van een leefbare dorpskern. Dit vermindert de noodzaak voor het afleggen van langere afstanden voor dagelijkse behoeften. Tijdens klankbordsessies werd duidelijk dat er veel en goed nagedacht wordt over zowel de oudere als de jongere bevolking van Erp. Juist het concentreren van publieksgerichte voorzieningen, met name voor de oudere doelgroep, maakt dat zij gebruik kunnen blijven maken van de voorzieningen in Erp, dicht bij huis. Hierbij werd echter wel een belangrijke kanttekening gemaakt namelijk de verkeersveiligheid en verkeerskundige inrichting van het centrum van Erp. Deze zijn dan ook als kans opgenomen voor Erp in de nota.

1.4. De kaderstellende nota sluit aan bij de Toekomstvisie Meierijstad en het Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant 2040

De kaderstellende nota sluit aan bij de Toekomstvisie als het gaat om het behouden en versterken van de charme en leefbaarheid van onze dorpen. In de Toekomstvisie wordt o.a. beschreven dat voor Erp qua woningbouw zoveel mogelijk ingezet wordt op inbreiding. Dit o.a. door het inleveren van (leegstaand) winkeloppervlak. Met de kaderstellende nota geven we sturing aan waar we publieksgerichte functies willen behouden voor Erp maar ook waar we transformatie naar wonen voorstelbaar achten.

Daarnaast sluit de nota aan bij het Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant 2040 waarin gesteld wordt dat voor de leefbaarheid in de dorpen het belangrijk is dat er op korte afstand voldoende voorzieningen aanwezig zijn. Waarbij er aandacht is voor de lokale identiteit van de kern in relatie tot de versterking van o.a. de voorzieningenstructuur en het ondernemersklimaat.

1.5. Bestaande situaties blijven in stand

Waar we in de andere kernen werken met een verplaatsingssubsidie omdat we functies actiever willen verplaatsen gaan we dat in Erp niet doen. De voorliggende nota is een toekomstgericht ruimtelijk-economisch toetsingskader om de juiste functies op de juiste plek te laten landen binnen Erp waarbij enige flexibiliteit behouden blijft. De nota is met name bedoeld om toekomstige initiatieven goed te kunnen toetsen, bijvoorbeeld op de intaketafel, zonder dat waardevolle commerciële locaties in de toekomst verloren gaan. Het laat duidelijk zien waar we deze willen concentreren en waar we transformatie naar wonen (of een andere functie) mogelijk achten.

Voor o.a. de zwarte plint betekent het wel dat de bestemming geactualiseerd moet worden, na het creëren van voldoende voorzienbaarheid. In de groene plinten willen we juist de bestaande rechten wel behouden om zo ademruimte voor het centrum te creëren. Deze mogelijkheden zijn er planologisch nu ook al. Deze rechten blijven dus behouden, maar transformatie in de groene plinten is wenselijk.

1.6. De gemeenteraad heeft een kaderstellende rol

In de nota zijn ruimtelijk-economische kaders opgesteld voor het centrum van Erp. Om deze kaders en uitgangspunten de juiste juridische status te geven, ook ten aanzien van het omgevingsplan, is het belangrijk dat deze nota vastgesteld wordt door de gemeenteraad.

1.7. Borging in het omgevingsplan maakt dat toekomstige initiatieven goed kunnen landen

De kaderstellende nota schetst het ruimtelijk-economisch wensbeeld voor het centrum van Erp. Tevens voorziet deze in een stuk voorzienbaarheid. Dit stuk biedt de motivering om af te kunnen wijken van het vigerende omgevingsplan als een initiatief vanuit de markt past binnen deze visie. Andersom is het met deze nota niet mogelijk om ontwikkelingen tegen te houden die vanuit deze visie ongewenst zijn. Borging in het omgevingsplan is daarom essentieel.

Kantttekeningen

1.1. Deze kaderstellende nota is geen garantie op succes

Centrumvoorzieningen staan landelijk onder druk, met name in kleine(re) en middelgrote kernen. In deze centra neemt het aanbod van voorzieningen al jaren af. Factoren als stijgende kosten en het gebrek aan bedrijfsopvolging spelen hierin een belangrijke rol.

Met deze kaderstellende nota schetsen wij een toekomstbeeld voor publieksgerichte functies voor Erp. Of deze functies in de toekomst ook allemaal behouden kunnen blijven is onzeker. Economische ontwikkelingen maar ook het sterk veranderende consumentengedrag spelen hierbij een belangrijke rol. Ook de concurrentie met grotere nabijgelegen centra als Veghel, Uden en Gemert vormt daarbij een blijvende uitdaging, ondanks de voordelen van het concentreren van voorzieningen op één plek.

1.2. De kaderstellende nota geeft economische kaders maar benoemt ook andere relevante aspecten waar voor de toekomst nog kansen liggen

De nota geeft aan wat een haalbaar toekomstperspectief is voor het centrum op economisch vlak. In de nota is echter ook oog voor andere relevante aspecten die van invloed zijn op een leefbaar centrum waarin de lokale bezoeker gefaciliteerd wordt, zoals groen, verkeer en verkeersveiligheid. Deze nota kan gebruikt worden als economische onderbouwing op het moment dat men vanuit de vakgebieden hier in de toekomst mee aan de slag wil.

1.3. Er bestaat een kans op nadeelcompensatie

In de nota beschrijven we o.a. dat we de zwarte plint 100% publieksgericht wensen te houden. Dit betekent dat er geen ruimte is voor functies zoals bijvoorbeeld maatschappelijk en/of kantoren. Functies die op dit moment binnen het huidige geldende omgevingsplan wel mogelijk zijn in (een deel van) de gedefinieerde zwarte plint. Dit betekent dat op het moment dat wij deze functies gaan wijzigen er een risico bestaat op nadeelcompensatie. Het publiceren van deze nota voorziet in deze al in een stuk voorzienbaarheid wat het risico op mogelijke nadeelcompensatie verkleint. Indien er een concreet risico op nadeelcompensatie gaat spelen wordt hiervoor een afzonderlijk voorstel gemaakt.

Communicatie

Na vaststelling van de kaderstellende nota wordt deze verzonden aan zowel de Dorpsraad als de Erpse Bedrijvenkring (EBK). Zij hebben immers input geleverd aan de totstandkoming van deze nota en zijn ook direct belanghebbenden hierin.

Participatie

In het proces om te komen tot de kader stellende nota voor het centrum van Erp hebben we een klankbordsessie gehouden met een afvaardiging van de Dorpsraad van Erp en de Erpse Bedrijvenkring (EBK). Zij hebben ons van waardevolle input voorzien om mee te nemen in de kaderstellende nota. Deze input is middels de conceptrapportage ook bij hen getoetst of dat wat zij als input aan hebben geleverd ook op een, voor hen, juiste wijze verwerkt is in de nota.

Duurzaamheid

Hieronder is de duurzaamheidstabel ingevuld op basis van de duurzaamheidsdoelen. Voorliggende nota heeft geen invloed op de duurzaamheidsdoelen van Meierijstad. Zowel in positieve zin niet als in negatieve zin. Er wordt namelijk feitelijk op dit moment niets aan de huidige situatie veranderd. Het is een toetsingskader om een haalbaar toekomstig aanbod in Erp te behouden en wat daarvoor nodig is. En het geeft aan welke functies waar zouden moeten landen in Erp. Het gaat echter niet in op onderwerpen als maatschappelijk verantwoord ondernemen en/of eerlijke en duurzame bedrijfsvoering.

Bij de paragraaf die ingaat op de kansen zijn er wel enige verbindingen te leggen die mogelijk de duurzaamheidsdoelen raken. Echter wordt dit als kans benoemd en volgt mogelijke uitvoering niet uit deze kaderstellende nota.

Heeft je voorstel invloed op de Meierijstadse duurzaamheidsdoelen? Geef een korte omschrijving.

Doel	Toelichting	Positieve invloed	Negatieve invloed
CO2-neutraal	Fossielvrij door besparen en duurzame warmte en opwek	Geen invloed	Geen invloed
MVO	Eerlijke en duurzame handel en bedrijfsvoering	Geen invloed	Geen invloed
Circulair	Minder CO2-uitstoot en gebruik van materialen door kringlopen te sluiten	Geen invloed	Geen invloed
Schone lucht	Gezondheidswinst door minder schadelijke uitstoot	Geen invloed	Geen invloed
Klimaatbestendig	Mensen en omgeving bestand tegen extremer weer	Geen invloed	Geen invloed
Biodiversiteit	Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk	Geen invloed	Geen invloed
Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen? Omschrijf kort hoe, en wat de uitkomst was.			
Geen alternatieven overwogen. Gezien de inhoud van de kaderstellende nota is dat niet aan de orde.			

Financiële toelichting

Dit voorstel kent geen financiële consequenties.

Planning

Na positieve besluitvorming treedt de kaderstellende nota in werking. Na vaststelling zal deze ook aangeleverd worden bij de regiegroep omgevingsplan om deze mee te nemen in ofwel een veegronde van het omgevingsplan dan wel verwerking in de desbetreffende bouwsteen.

Rechtsbescherming

Op dit beleidsstuk is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Monitoring en evaluatie

Deze kaderstellende nota wordt halverwege 2025 vastgesteld. Na vaststelling zullen de planologische elementen overgenomen en geborgd worden in de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Van een verdere evaluatie is geen sprake.

Bijlagen

1. Kaderstellende nota voor het centrum van Erp

Onderliggende documenten

-

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 juli 2025

Besluit gemeenteraad:

De kaderstellende nota voor het centrum van Erp vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 18 september 2025

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. K.J.H.A. van Oort

ir. C.H.C. van Rooij