

Bijeenkomst 8 april 2014

Informatie gemeenteraden inzake visie Detailhandel en Uitvoeringsagenda

Nadat er een toelichting is gegeven op datgene wat de regionale visie (MRE) gaat inhouden, wat er in de sub-regionale visie (stedelijk gebied) wordt vastgelegd en wat er op lokaalniveau nog afgesproken kan worden, komen de volgende items nog aan de orde.

Bottom line

We leven op dit moment in een wereld van overschot aan vierkante meters: te veel ruimte voor bedrijventerrein en detailhandel. Gevolg: we moeten functies laten verkleuren en terug snoeien.

De herstructureringsopgave verschilt per gemeente. De voorgestelde koers is: kies voor een eigen smoel en concentreer functies.

Autohandel

Er gebeurt veel binnen de branche: BOVAG voorspelt een krimp van 50%. Ook hier zien we een verschuiving naar Internethandel. Op lokaal niveau moet uitgewerkt worden waar deze functie wordt toegestaan. De autohandel maakt niet direct onderdeel uit van de (sub)regionale en lokale detailhandelsvisies. De vierkante meters van autoshowrooms zijn ook niet in het aanbod opgenomen. Ze tellen dus ook niet mee in de leegstandscijfers. De bestedingen aan auto's worden ook niet in de koopstromen gemeten. Dit geldt ook voor het boten- en caravanshowrooms.

Bedrijventerreinen vs detailhandel

Het trekken van een harde lijn tussen wat tot het bedrijventerrein behoort en wat tot detailhandel, wordt steeds moeilijker. Handel via internet vindt overal (!) plaats. In de sub-regionale visie wordt een duidelijke keuze gemaakt; als een internethandel er op ingesteld is om consumenten te ontvangen, is het een winkel en hoort deze gevestigd te zijn op een locatie waar detailhandel is toegestaan. Dit thema komt ook aan de orde tijdens de bijeenkomst van het Regionaal Platform op 22 april a.s.

Brainport Innovatie Park

Ongeacht het concept is dit in essentie toch het toevoegen van een bedrijventerrein. Moeten we dit wel willen?

Centrumontwikkeling

We moeten op een andere manier naar centrumontwikkeling kijken. In plaats van functies scheiden moeten we weer kijken naar functiemenging (winkels en b.v. woningen, horeca en dienstverlening).

Horeca

Horeca kan bijdragen aan kwaliteitsverbetering van centrumgebieden. Mensen gaan voor een (half) dagje "beleving" (shoppen, lunchen, bezoek musea etc) naar (grote) centrumgebieden. De leegstand kan niet opgelost worden door overal maar horeca toe staan. Ook voor horeca geldt dat er voldoende draagvlak moet zijn. Zie bijgevoegde Retailagenda van Minister Kamp. Eerst moet op lokaal niveau helder zijn wat je wilt (visie) daarna volgt uitwerking wat je waar toe staat. Dit is een opdracht die duidelijk op lokaal niveau (bij raadsleden) ligt.

Regionaal gezien is het van belang om elkaars kracht te gebruiken door af te stemmen en aanvullend aan elkaar te werken.

Huurprijsontwikkeling van de panden

De prijzen zitten gemiddeld weer op het niveau van 1997. Er is veel aanbod en het gevolg daarvan is fundamentele prijsdalingen. Het is nu ook het moment om overleg met vastgoedeigenaren te starten en/of voort te zetten. De directe beleggingswaarde (huuropbrengst) staat onder druk en is op veel plekken zodanig gedaald dat het verhuren van verdiepingen voor b.v. bewoning interessant wordt.

Kappers en masseurs

Zowel in het buitengebied als in de woonwijken tref je veel kappers, masseurs etc. aan. In veel bestemmingsplannen zijn dit soort beroepen aan huis toegestaan terwijl dit ook functies zijn die van toegevoegde waarde kunnen zijn voor de daarvoor ingerichte centra in de steden en dorpen. Het vraagt een goede afweging wat te doen. Deze afweging moet voornamelijk op lokaal niveau gemaakt worden. Wellicht dat er in visie voor de stadsregio (MRE) nog aandacht aan wordt geschonken.

Leefbaarheid en woonklimaat

Een gezond winkelcentrum draagt bij aan de leefbaarheid van een stad en dorp. Een goed voorzieningsniveau is weer bepalend voor het woonklimaat (vestigingsklimaat in brede zin). Naast weten wat we willen (visie) moeten we nu proactief gaan handelen en op een goede manier sturen. Dit kan zo nodig met handhavings- en ruimtelijke ordeningsinstrumenten.

Leefbaarheid en krimp

Voor de detailhandel wordt een krimp voorspelt van 10 tot 30%. Vooral de panden van 200 tot 1.000 m² vormen een categorie die hier last van gaan krijgen.

Pick up points

Als consumenten deze afhaalpunten bezoeken, moeten ze beschouwd worden als detailhandel. Winkelcentra zijn ingericht op het verwerken van bezoekersstromen en daarom kunnen deze punten ook daar gevestigd worden. Zorgen om het vele verkeer wat naar het centrum zou gaan, klinkt dan vreemd in de oren. Daar was alle retail in het centrum toch ooit voor bedoeld. Het kan dus juist als kans worden gezien dat deze 'verkeersstromen' weer in het centrum komen. Ook moet niet te veel worden voorgesteld van de omvang van die verkeersstromen naar afhaalpunten ed.. In essentie wordt deze niet groter dan dat voorheen bij fysieke winkels wordt gekocht. De detailhandelsbestedingen nemen immers niet (of nauwelijks) meer toe maar verschuiven alleen van fysiek naar online. Ook werd de bevoorrading van afhaalpunten als mogelijk probleem gezien. Ook deze angst lijkt ongegrond omdat winkellocaties ook altijd bevoorraadt zijn geweest.

Planschade

Als er gestuurd gaat worden is het voorstelbaar dat er in bepaalde gebieden winkelfuncties komen te vervallen. Bij bestemmingsplan kan van panden de functie detailhandel gehaald worden. In het geval e.e.a. via een bepaalde methodiek gebeurt (Methode Bregman) dan hoeft dit niet tot planschade te leiden. Dit wordt nog verder uitgewerkt.

Proces van de gemeenteraden

De gemeenteraden kunnen zelfstandig een oordeel vellen over de visie. Ze worden vooraf nog goed geïnformeerd en binnen de eigen gemeente kunnen ze eventueel nog in overleg met de eigen ondernemers. Het is de bedoeling dat zowel de regionale visie (MRE) als de sub-regionale visie (stadsregio) tegelijkertijd behandeld worden.

Supermarkten

Visie voor het stedelijk gebied: supermarkten horen in de centra. Dit vanwege de spin off voor de andere winkels en omdat de centra daarvoor zijn ingericht. Ze hebben een direct effect op de leefbaarheid. Daarom is het onverstandig om ze te verplaatsen naar bedrijventerreinen. Zie Frankrijk: grote centra buiten de dorpen en steden en een aantasting (leegstand) van de centra. In Frankrijk zijn vervolgens ook de inwoners uit de kleine dorpen vertrokken. Hieraan wordt door de regionale en sub-regionale aandacht aan besteed.

Uitbreiding van detailhandelsfuncties

Toevoegen van m2 detailhandel op nieuwe locaties is absoluut niet aan de orde. Lokale verschuivingen binnen het centrum of vanuit het buitengebied daar naar toe zijn wel voorstelbaar en moeten lokaal worden gezien.

Verkeer aantrekkende werking van winkels

De gebieden waar winkels zijn gesitueerd zijn ook ingericht voor het verwerken van de bezoekers. Hoe het parkeren wordt gereguleerd moet op lokaal niveau worden afgewogen. Feit is wel dat de gebieden hiervoor zijn bedoeld en daarom ook voldoende gevoed moeten worden om te kunnen blijven functioneren. Het op deze locaties concentreren van winkels is dan ook uitgangspunt.

Bijlagen:

1. Retailagenda Minister Kamp
2. Presentatie MRE
3. Presentatie Stadsregio