

REGIO | HART VAN | BRABANT



Afsprakenkader
Detailhandelsontwikkelingen

REGIONALE DETAILHANDELSFOTO

Provincie Noord-Brabant



REGIO | HART
VAN | BRABANT

1. Inleiding

De provincie Noord-Brabant heeft in januari 2013 een symposium georganiseerd over de ontwikkelingen in de detailhandelssector. Tevens hebben het Expertteam Detailhandel en SER Brabant in de eerste helft van 2013 hun adviezen uitgebracht. De provincie heeft de 4 ruimtelijke regio's gevraagd om hun visie te geven over regionale afspraken over detailhandel. De provincie wil regionale afspraken over detailhandel vastleggen in de RRO's. De gemeenten in regio Hart van Brabant waren toen al met elkaar in gesprek over detailhandel. In lijn met de insteek van de provincie hebben de gemeenten van de regio Hart van Brabant opdracht gegeven aan BRO om een regionale detailhandelsfoto te maken. Deze foto bestaat uit meerdere elementen en dient meerdere doelen.

- Het beeld van de huidige situatie van de detailhandel, zoals omvang en samenstelling van het aanbod, bezoekdoelen/koopmotief winkelgebieden, sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen.
- De ambities en uitgangspunten van de regiogemeenten ten aanzien van de detailhandel, de plannen en ontwikkelingen die op stapel staan.
- De algemene trends en ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde van de detailhandel en in de omgeving van de regio Hart van Brabant (concurrerende centra en ontwikkelingen) en de (mogelijke) effecten daarvan op de huidige structuur in Hart van Brabant.
- De vitaliteit van de afzonderlijke winkelgebieden en hoe die in regionaal verband zijn te positioneren.
- De mate waarin de regionale detailhandel inspeelt op en ondersteunend is voor de (andere) kernkwaliteiten van de regio, zoals met name de imposante leisurfunctie, de uitstekende bereikbaarheid en de ligging te midden van grote bevolkingsconcentraties.
- De belangrijkste opgaven voor de regio Hart van Brabant in de komende jaren.

In de tweede helft van 2013 heeft BRO de regionale detailhandelsfoto opgesteld, welke bestaat uit een hoofdrapport, een bijlagenrapport en factsheets. Dit vormt een belangrijke basis voor het voorliggende regionale Afsprakenkader Detailhandelsontwikkelingen. In de paragrafen 2, 3 en 4 van dit Afsprakenkader Detailhandelsontwikkelingen staan eerst de belangrijkste bevindingen uit de regionale detailhandelsfoto, gevolgd door de standpunten en conclusies die de regiogemeenten daaraan verbinden. Paragraaf 5 bevat de regionale ambities en belangrijke elementen waarom de regiogemeenten afspraken met elkaar en met de provincie willen maken. Paragraaf 6 bevat de regionale afspraken over detailhandelsontwikkelingen.

2. De detailhandel in de Regio Hart van Brabant per medio 2013

Bijna 50% van het dagelijkse aanbod ligt in de stads- en dorpscentra. Daarnaast is circa 40% van het dagelijkse aanbod te vinden in de ondersteunende winkelgebieden en in de bovenlokaal verzorgende wijkcentra Heyhoef, Wagnerplein en Westermarkt. Het niet dagelijkse aanbod is veel minder gecentreerd, ongeveer 35% ligt in de genoemde centra en circa 1/3 behoort tot de verspreide bewinkeling. Op de perifere winkelgebieden is met uitzondering van de Bosscheweg (Tilburg) geen dagelijks aanbod te vinden. De buurt- en wijkcentra in de grotere plaatsen in de regio zijn overwegend sterk gericht op het boodschappen doen, dus de nadruk op het dagelijks aanbod. Deze centra functioneren in het algemeen redelijk tot goed, indien voorzien van modern supermarktaanbod. De allerkleinste winkelgebieden hebben het wel moeilijk, zeker als daar geen supermarkt aanwezig is of de aanwezige supermarkt niet kan uitbreiden en/of moderniseren. De winkelgebieden met (meer potentie voor) bovenregionale trekkracht in Hart van Brabant zijn de centra van Tilburg, Waalwijk en Oisterwijk en daarnaast de woonboulevard Zanddonk Waalwijk, de keukenboulevard Kaatsheuvel en Van Cranenbroek Dongen. De winkelgebieden van Oisterwijk en Heusden hebben een bijzondere ambiance en een winkelklimaat dat aantrekkelijk is voor toeristen.

De regio herkent de grote lijnen van de regionale detailhandelsfoto die de rapportage, bijlage en factsheets van BRO toont. Een in het algemeen stevige basis met veel winkelgebieden die kern-, wijk- of buurtverzorgend zijn, dus nabij de consument voor de dagelijkse goederen. De top, winkelgebieden met een (boven)regionaal verzorgende functie is echter vrij zwak. Tevens heeft de regio maar een beperkt aantal winkelgebieden met

een bijzondere ambiance en een zeer aantrekkelijk winkelklimaat terwijl dat juist de aantrekkelijke centra voor toeristen zijn en die dus de verbinding kunnen vormen met het regionale speerpunt leisure.

Het relatief beperkte winkeloppervlakte ten opzichte van de andere Brabantse regio's wordt gezien de huidige economische situatie en de gesignaleerde trends en verwachte ontwikkelingen niet als een achterstand ervaren. De regio onderkent dat het vooral belangrijk is dat nieuwe ontwikkelingen kwaliteit toevoegen en bijdragen aan het versterken van het aanbod en de structuur. De regiogemeenten zijn zich ervan bewust dat de zaken daarom niet op hun beloop gelaten kunnen worden. Gezien de trends en ontwikkelingen en de plannen in omliggende regio's geldt dat stilstand achteruitgang is. De regio geeft aan welke toekomst zij voor de structuur ziet, welke prioriteiten zij stelt om de structuur te versterken en tot meer kwaliteit te komen en welke ambities zij nastreeft. De regio meent dat hierbij nadrukkelijk ook een verantwoordelijkheid ligt bij winkeliers en vastgoedeigenaren. Hun rol wordt nu gemist in de foto.

3. Leegstand en nieuwe ontwikkelingen

De detailhandelsfoto laat zien dat de leegstand in de afgelopen jaren is toegenomen, in aantallen panden nog sterker dan in vierkante meters. Het zijn dus met name de kleinere winkelpanden waar de leegstand is gegroeid. Voor alle kernen geldt dat met name in de verspreide bewinkeling en in de centrale winkelgebieden de leegstand toegenomen is. Op buurt- en wijkniveau en op de perifere clusters is de leegstand niet of nauwelijks toegenomen. In de centrale winkelgebieden is de toename van het aantal lege panden groter dan de toename van de lege winkelruimte in m². Dit speelt meer in de aanloopstraten dan in de belangrijkste winkelstraten.

Voor de aanloopstraten geldt vaak dat de vigerende bestemmingsplannen ruimte bieden voor verschillende functies. Naast detailhandel zijn vaak ook functies zoals kantoor, woning of maatschappelijk toegestaan. Deze aanloopstraten fungeren daardoor als een broedplaats voor nieuwe winkels en kunnen ademruimte bieden aan winkels die geen hoge A1 centrum huren kunnen betalen. Hetzelfde geldt ook voor verspreide bewinkeling langs linten en doorgaande wegen buiten het centrum.

Vastgoedeigenaren in aanloopstraten hebben vaak meerdere mogelijke functies waarmee zij hun bezit te gelde kunnen maken bij verhuur en/of verkoop. Zo zullen vastgoedeigenaren in de loop der tijd hun afwaarderingen moeten pakken en/of zelf op zoek moeten naar een invulling met andere functies. De gemeenten zien dit als een proces waarbij de marktwerking van vraag en aanbod zijn werk moet doen. Winkels verhuizen regelmatig binnen dit soort aanloopstraten naar andere panden die minder huur rekenen. Andere panden veranderen van een detailhandelsfunctie naar bijvoorbeeld wonen.

De gemeenten geven geen prioriteit aan het daadwerkelijk wegbestemmen van detailhandelsfuncties bij panden/locaties gelegen in aanloopstraten of bij verspreide bewinkeling, zeker niet voor panden/gebieden waar bestemmingsplannen nu al andere functies toelaten. De aanname van de gemeenten is dat dan vanwege planschade 'afgerekend' moet worden bij de betreffende vastgoedeigenaren en dat daarna de markt alsnog zijn werk gaat doen door de panden in te zetten voor andere functies. Op de totale markt zal het wegnemen van de (mogelijk ook) voor detailhandel inzetbare panden pas op de lange termijn enig merkbaar effect sorteren. Daarom focussen de gemeenten de inzet van hun (schaarse) financiële middelen bij voorkeur op investeringen in de bestaande winkelgebieden en op enkele nieuwe ontwikkelingen. Daarvan wordt een groter en duidelijker zichtbaar effect voor de structuur verwacht, omdat gemeenten dan ontwikkelingen mede mogelijk kunnen maken samen met private partijen die zelf ook fors willen investeren.

De gemeenten willen voorkomen dat bij elk plan een gedetailleerde en vooral kwantitatieve discussie over toe te voegen vierkante meters detailhandel moet worden gevoerd. Het feit dat sprake is van leegstand of een toename van leegstand, is wat de gemeenten betreft op zichzelf onvoldoende argument om af te zien van uitbreiding en/of nieuwbouw. De ladder voor duurzame verstedelijking biedt ook ruimte voor het toevoegen van nieuwe meters die voorzien in een kwalitatieve vraag. Naast aanbodversterking en kwaliteitsverbetering zijn leefbaarheid en ruimte voor dynamiek daarbij belangrijke elementen voor de gemeenten om ontwikkelingen in voorkomende gevallen wel mogelijk te kunnen maken. Bij leefbaarheid is de inzet de bestaande structuur te behouden en te versterken met goed functionerende (bestaande) winkelgebieden. Bij

ruimte voor dynamiek gaat het om het kunnen toevoegen van nieuwe en bijzondere elementen, ook indien die niet/nauwelijks binnen de bestaande structuur/gebieden zijn te realiseren.

4. Aanbodversterking en kwaliteitsverbetering

Het voornaamste koopmotief van de consument en het type winkelgebied zijn sterk bepalend voor de wijze waarop aanbodversterking en kwaliteitsverbetering in verschillende winkelgebieden gerealiseerd kan worden. Dit kan door herontwikkeling en nieuwbouw aangrenzend aan of binnen de bestaande winkelgebieden maar ook door ontwikkelingen op nieuwe locaties indien daar en daardoor wel echt iets bijzonders kan worden toegevoegd aan de detailhandelsstructuur.

Voor de winkelgebieden gericht op (voornamelijk) de dagelijkse goederen zien de gemeenten een bepaalde minimale omvang als noodzakelijk voor het goed kunnen functioneren van een locatie of gebied. Deze omvang is echter niet eenduidig vast te stellen voor de regio, deze verschilt per buurt, wijk of kern. De aanwezigheid van een goed functionerende supermarkt geldt als een belangrijke basis, al dan niet aangevuld met andere winkels voor dagelijkse of niet-dagelijkse goederen.

Voor de centra voor doelgerichte aankopen zien de gemeenten een duidelijker profilering c.q. onderscheidend karakter als voorwaarde. De bijbehorende schaal is afhankelijk van de branche(s). Kenmerk van PDV sectoren zoals 'auto/boot/caravan' en 'in en om het huis' is dat ze sterker conjunctuur afhankelijk zijn, wat nu en in de komende jaren mogelijk voor een beperkte investeringsbereidheid zorgt.

Voor de centra voor recreatieve aankopen zien de gemeenten een goed verblijfsklimaat en het verbeteren van de ambiance als belangrijke aandachtspunten. Hierbij hebben de gemeenten verantwoordelijkheden in het fysieke-ruimtelijke domein, zoals bereikbaarheid, parkeren, prettige inrichting van de openbare ruimte en een goede routing. Dit zijn ook vormen van kwaliteitsverbetering. De verantwoordelijkheid van vastgoedeigenaren is om te investeren in hun panden zodat deze geschikt zijn voor verschillende typen winkels en aan te passen zijn aan hun ruimtebehoeften. Winkeliers en vastgoedeigenaren kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de ambiance, bijvoorbeeld door de aankleding van hun winkels en het winkelgebied en gezamenlijke profilering. Bij aanbodversterking valt te denken aan het ruimte bieden voor nieuwe winkelconcepten en nieuwe en succesvolle formules.

Voor alle winkelgebieden geldt dat voor de ruimtelijk randvoorwaarden waar gemeenten invloed op hebben, die (extra) investeringen voor verbeteringen afgezet moeten worden tegen het effect dat daarmee bereikt wordt. Bijkomende investeringen van winkeliers en vastgoedeigenaren zijn daarbij een belangrijke graadmeter voor het commitment en het toekomstperspectief dat deze private partijen zien in het winkelgebied. Uiteindelijk bepaalt de consument of een winkelgebied daadwerkelijk voldoet.

5. Ambities

De regiogemeenten vinden de volgende ambities en elementen belangrijke overwegingen voor het maken van regionale afspraken over detailhandel:

1. De huidige verzorgingsstructuur behouden en waar mogelijk versterken. De gemeenten leggen de focus van hun inspanningen en investeringen hierbij op winkelgebieden en niet op de verspreide bewinkeling. Het belang van de regio is om door het behoud van goed functionerende winkelgebieden in de nabijheid van de woonomgeving voor met name de dagelijkse goederen en (andere) voorzieningen de leefbaarheid in de buurten en kleine kernen zo veel mogelijk te borgen.
2. De regiogemeenten willen de koopkrachtafvloeiing naar de omliggende regio's en grote steden verminderen. Dit betreft met name de koopkrachtafvloeiing door recreatief winkelen. De gemeenten willen bereiken dat de winkelgebieden in onze regio aantrekkelijk(er) zijn/worden voor onze eigen consumenten, zodat ze hier hun

geld uitgeven. Daarvoor is aanbodversterking en kwaliteitsverbetering in de centra voor doelgerichte aankopen en in de centra met (boven)regionale aantrekkingskracht nodig.

3. De verantwoordelijkheden van winkeliers in en vastgoedeigenaren van de bestaande winkelgebieden en de rollen en acties die we van hen mogen verwachten. Zij zijn de primaire stakeholders en hebben de belangrijke taak om enerzijds te investeren in hun winkelconcepten en -panden en anderzijds om samen te werken om hun winkelgebieden aantrekkelijk te houden zodat de consumenten daar blijven komen. De overheden (gemeenten en provincie) hebben faciliterende taken en verantwoordelijkheden, met name voor het openbare gebied.

4. De regiogemeenten leggen bij nieuwe detailhandelsontwikkelingen en bij uitbreidingen van en investeringen in de bestaande winkelgebieden indien mogelijk een koppeling met het belang voor het regionale speerpunt leisure (o.a. meer verblijfsrecreatie).

6. Afspraken

- De detailhandelsfoto toont welke bestaande winkelgebieden van bovenregionale en bovenlokale betekenis zijn. Hetzelfde geldt voor de nu bekende plannen voor nieuwe winkelgebieden en/of uitbreiding van bestaande winkelgebieden. De gemeenten bevestigen de status van de bestaande winkelgebieden en stellen vast welke plannen voor uitbreiding van bestaande en ontwikkeling van nieuwe locaties met bovenlokale of bovenregionale effecten nu spelen (december 2013).
- Toekomstige nieuwe plannen voor uitbreiding/nieuwbouw van bovenlokale en bovenregionale winkelgebieden worden bestuurlijk afgestemd in het portefeuillehoudersoverleg Economische Zaken & Recreatie en Toerisme (PoHo EZ&RT) van de regio Hart van Brabant, waarbij de bijdrage van die plannen aan de regionale ambities voor detailhandel meegewogen wordt. Toekomstige nieuwe plannen voor uitbreiding/nieuwbouw van lokale winkelgebieden worden gemeld in het PoHo EZ&RT.
 - De gemeenten spreken met elkaar af om de onderlinge afstemming te focussen op locaties/plannen die beogen om de (boven)regionale aantrekkingskracht te versterken.
 - Voor locaties/plannen met een bovenregionaal verzorgingsgebied is afstemming tussen de regiogemeenten en de provincie in het RRO vereist.
 - Voor locaties/plannen met een bovenlokaal verzorgingsgebied (2 betrokken gemeenten) geldt dat deze gemeenten daar eerst in onderling overleg proberen uit te komen. In het onverhoopte geval dat niet lukt, wordt opgeschaald naar het PoHo EZ&RT om de ontstane situatie te bespreken. Indien nodig wordt een onafhankelijke derde om advies gevraagd. De provincie is hiervoor een geschikte partij, maar ook een andere regiogemeente of een detailhandelsexpert kan worden gevraagd. Daarna is de vervolgstap dat betrokken partijen gebruik kunnen maken van hun recht om een zienswijze in te dienen bij de te voeren RO procedures.
 - Voor locaties/plannen met een vrijwel geheel lokaal verzorgingsgebied geldt dat alle gemeenten zelf hun afwegingen maken ten aanzien van locaties en plannen. Wel wordt dus melding gemaakt van deze locaties/plannen in het PoHo EZ&RT.
- De gemeenten spreken af om detailhandelsontwikkelingen met name te focussen op winkelgebieden (concentratie) en niet op verspreide bewinkeling. Aanloopstraten, dwaalgebieden en linten worden gezien als (uitlopers van) winkelgebieden, waar een menging van functies bijdraagt aan de flexibiliteit.
- De gemeenten spreken af om de ontwikkelingen op de markt voor detailhandelslocaties te monitoren om zo structureel meer kennis te krijgen van de ontwikkelingen in de praktijk en daarover indien nodig nadere afspraken te maken of gemaakte afspraken te actualiseren.
- De gemeenten spreken af om uit te werken hoe ze gezamenlijk een koppeling kunnen leggen tussen de ontwikkeling van de detailhandelslocaties (m.n. voor het recreatief winkelen) en het regionale speerpunt leisure.

De portefeuillehouders Ruimtelijk Ordening en Economische Zaken hebben de regionale detailhandelsfoto samen met dit Afsprakenkader Detailhandelsontwikkelingen op 12 december 2013 tijdens de Hart van Brabant dag vastgesteld tijdens een gecombineerd portefeuillehoudersoverleg ROV/EZ&RT. Op 19 december 2013 zijn de regionale detailhandelsfoto en het Afsprakenkader Detailhandelsontwikkelingen in het RRO besproken en vastgesteld.