

**Seinpost**

ADVIESBUREAU BV

# **Visie detailhandel en horeca**

*Goirle en Riel*

*Seinpost Adviesbureau BV*

Arnhem, juni 2009



# Visie detailhandel en horeca

*Goirle en Riel*

*Seinpost Adviesbureau BV*

Uitgebracht aan:  
Gemeente Goirle

Seinpost Adviesbureau BV  
Drs. M.J.M. (Mathieu) Vaessen  
M. (Mirjam) Fokkema MSc  
M. (Michiel) van Hoof MSc

Projectnummer: 28018

© Seinpost Adviesbureau BV. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enigerlei wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Arnhem, juni 2009



# Samenvatting visie Goirle en Riel

## **Visie: Dorpse Beleving**

Gelet op de samenstelling van het winkel- en horecabestand, een hoog kwaliteitsniveau van zelfstandige ondernemers, en de huidige coöperatieve houding van de gemeente moet het winkel- en horecabezoek in Goirle nu en in de toekomst een *'dorpse beleving'* kunnen zijn. Winkelen op dorpse schaal in alle facetten (kijken-vergelijken-kopen, impuls en doelgericht, ontspannen en genieten) moet in het centrum mogelijk zijn en blijven. Goirle maakt daarbij gebruik van unieke voordelen als de 'eigen authentieke kleur' in ondernemerschap, de goede service en kwaliteit, de diversiteit van het winkel-, horeca- en cultuuraanbod, en de specifieke ligging in de omgeving van de Regte Heide.

## **Ambities**

De inwoners van Goirle kunnen in de eigen woonplaats goed terecht voor alle aankopen, zowel voor de dagelijkse boodschappen als de niet-dagelijkse producten en diensten. In de toekomst kan Goirle profiteren van een hogere toevloeiing uit de directe omgeving, door de 'dorpse beleving' te versterken. Dit betekent dat consumenten uit omliggende kernen, en toeristen, Goirle in toenemende mate herkennen als volwaardig aankoopkanaal met een eigen sfeer. Een sfeer die niet in een stad te vinden is. Horeca-ondernemers zien nu al voldoende mogelijkheden om het winkelende publiek aan zich te binden, terwijl horecabezoekers positief worden verrast door de dorpse aantrekkelijkheid. De ambitie van de voorliggende visie is dit te versterken en daardoor een hogere toevloeiing te genereren.

## **Thema's voor een Dorpse Beleving**

Om de ambitie van een 'dorpse beleving' te realiseren, Goirle nog meer regionaal betekenis te geven en te werken aan een duurzaam imago zijn zes thema's geïntroduceerd, te weten: Schoonheid en luxe, Nieuw elan, Ambacht met traditie, Vertier, Culturele ontmoeting en Frisse lucht. Aan de hand van deze thema's moeten bestaande en nieuwe ondernemers gestimuleerd worden om het imago van Goirle uit te dragen.

## **Ontmoeting in de winkel in Riel**

Het behoud van een supermarkt is de belangrijkste opgave voor Riel. De mogelijkheden voor het niet-dagelijks aanbod, dienstverlening en horeca zijn afhankelijk van het ondernemerschap. Initiatieven op dit gebied moeten gefaciliteerd worden en gestimuleerd worden aan te sluiten bij de plannen voor herontwikkeling van het centrum van Riel.

## **Randvoorwaarden**

Om de ambitie te bereiken is een aantal randvoorwaarden essentieel:

### **1. Marktruimte detailhandel**

Onderzoek toont aan dat er nog voldoende mogelijkheden zijn om in Goirle de detailhandel te versterken. Wat betreft de dagelijkse sector is vooral voor supermarkten nog distributieve ruimte (830 – 1.500 m<sup>2</sup> WVO afhankelijk van de precieze inpassing). Bij de toebedeling van deze ruimte dient rekening gehouden te worden met de lopende ontwikkelingen aan het Van Hogendorpplein. Voor de niet-dagelijkse sector is 680 – 1.340 m<sup>2</sup> WVO extra beschikbaar. Het betreft een aantal aanvullingen op het bestaande (reeds tamelijk uitgebreide) assortiment. Ook hier hangt de precieze inpassing (streven naar compactheid centrum) en de kwaliteit af van het onderscheidende ondernemerschap.

### **2. Perifere ontwikkelingen**

Het centrum van Goirle en Riel moet voor nagenoeg alle aankopen de belangrijkste locatie blijven. Dit neemt niet weg dat er voor bepaalde vormen van detailhandel ruimte is op perifere locaties. Het gaat dan om doelgerichte, niet-frequente aankopen. Ter behoud van de sterke functie van het centrum moeten concurrerende ontwikkelingen tegengegaan worden.

### **3. Ruimte voor horeca**

In de toekomstvisie wordt het Kloosterplein aangeduid als locatie voor verdere ontwikkeling van de horeca. De toevoeging van horecavestigingen is vooral interessant voor Goirle, wanneer de ondernemer aansluiting kan vinden bij de voorgestelde thema's voor een dorpse beleving. Naast de toekomstplannen voor het concentratiegebied 'Kloosterplein' zal ook de huidige structuur van horecavestigingen ondersteund moeten worden. Bovendien zal de mogelijkheid voor horeca op de toekomstige locatie voor de Recreatieve Poort Goirle gestimuleerd moeten worden.

### **4. Samenhang in winkelstructuur en centrum met goede routing**

Voor de samenhang in de winkelstructuur is een Ruimtelijk Economische Structuur ontwikkeld. In deze structuur wordt de functie van het kernwinkelgebied, de invulling van het Kloosterplein en de aanloopgebieden beschreven. Voor het realiseren van een goede routing is de invulling van de nieuwbouw op de hoek Kalverstraat/Tilburgseweg van cruciaal belang.

### **Voorgestelde acties**

Het uitvoeringsprogramma biedt concrete acties om de ambitie voor het versterken van de detailhandel en horeca in Goirle en Riel te realiseren. Van belang is dat initiatiefnemers van nieuwe plannen op het gebied van horeca en detailhandel in de gemeente Goirle inzicht hebben in de ambitie, visie en randvoorwaarden om dit als afwegingskader te gebruiken

- **Bestemmingsplannen aanpassen**

Door de Ruimtelijk Economische Structuur als leidraad te hanteren moet het bestemmingsplan Centrum worden aangepast aan de nieuwe ruimtelijke structuur. De Hovel vormt samen met de Tilburgseweg (vanaf Aldi tot Kloosterplein) het kernwinkelgebied. Uitbreiding van het horeca-aanbod moet mogelijk zijn op het Kloosterplein. Tegelijkertijd is het reguleren van perifere en volumineuze detailhandel van belang om de ambitie voor het centrum te kunnen waarborgen.

- **Kwalitatieve verbetering centrum kern Goirle**

De volgende onderwerpen moeten worden opgepakt: goede ontsluiting en vindbaarheid van parkeerplaatsen, uitvoering plan Kloosterplein, een goede inpassing van de weekmarkt in het plan Kloosterplein, en een kwaliteitsslag van het openbaar gebied.

- **Vastgoed en branchering**

Dit actiepoint bestaat uit verschillende delen, te weten: behouden van de huidige kwaliteit van ondernemerschap, versterken door inspiratie van de thema's en gericht zoeken naar aanvullingen om de authentieke kleur van Goirle te benadrukken.

- **Samenwerking, professionalisering en marketing**

De ambities vragen om een goede samenwerking tussen de ondernemers onderling (via de Stichting Detailhandel Goirle en belangenvereniging voor de horeca) en tussen de ondernemers en de gemeente. Verdere stappen op het gebied van marketing moeten gezet worden.

- **Actief centrumplan Riel**

De gemeente moet in overleg met de betrokkenen aan de slag met de plannen in Riel. Bij de uitwerking moet het realiteitsgehalte van de uitwerkingsmogelijkheden goed voor ogen worden gehouden. Doel moet zijn dat een winkelconcentratie ontstaat en waar als trekker de supermarkt (via herontwikkeling) daadwerkelijk mogelijk blijft. Ook andere ondernemers uit het dorp moeten de mogelijkheid krijgen hierbij aan te haken. Daarom moeten ook de overige initiatieven op het gebied van de voorzieningenstructuur zoveel mogelijk bij deze herontwikkeling aansluiten.

- **Starters**

De gemeente Goirle kan gebruik maken van een breed palet aan mogelijkheden. Dit kan helpen om bepaalde ontwikkelingen in het centrumgebied (juist ook de aanloopstraten) beter en/of sneller tot stand te brengen. Het werkt efficiënt om samenwerking te zoeken in de regio. Aanhaken bij het 'Project Duurzaam van Start' in Tilburg is nu al mogelijk. Indien de gemeente besluit om het (door)starten meer aandacht te geven, is het aan te bevelen afspraken te maken met de gemeente Tilburg (eventueel in een groter regioverband). Concreet zou het startersbeleid een ondersteuning kunnen bieden om de Tilburgseweg en de omgeving van het Kloosterplein een meer gerichte invulling te geven die bovendien duurzamer is.



# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1    Waarom een detailhandels- en horecavisie?	1
1.2    De aanpak	2
<b>2 Huidige situatie</b>	<b>5</b>
2.1    Waar staan Goirle en Riel nu?	5
2.2    Uitdagingen	6
<b>3 Visie</b>	<b>9</b>
3.1    Dorpse beleving	9
3.2    Aanknopingspunten	10
3.3    Thema's bij de ambitie	11
<b>4 Randvoorwaarden</b>	<b>15</b>
4.1    Marktruimte detailhandel	15
4.2    Perifere ontwikkelingen	19
4.3    Ruimte voor de horeca	20
4.4    Ruimtelijk Economische Structuur	21
<b>5 Uitvoeringsprogramma</b>	<b>25</b>
5.1    Actiepunten	25
5.2    Startersbeleid	32
5.3    Actielijst	33



# 1 Inleiding

## 1.1 Waarom een detailhandels- en horecavisie?

De gemeente heeft in januari 2008 de Toekomstvisie *Goirle 'Groen en Sociaal'* opgesteld waarin vooruitgekeken wordt naar 2015. Ontwikkelingen in sociaal, maatschappelijk, economisch en ruimtelijk opzicht worden daarin geschetst. Een belangrijk onderdeel in verband met detailhandel en horeca is de voorgenomen transformatie om van het Kloosterplein in het centrum van Goirle een kloppend hart te maken, oftewel een centrale ontmoetingsplaats. In de visie wordt daarnaast ingestoken op de sterkte van het winkelcentrum van Goirle met een gevarieerd en onderscheidend winkelaanbod, het Cultureel Centrum Jan van Besouw met een uitstekend cultureel programma en aantrekkelijke evenementen. Voor de kern Riel staat behoud van het unieke karakter centraal.

De toekomstvisie is nader uitgewerkt in onder meer de Nota Economisch Beleid. Versterking van de lokale economie staat hierin centraal. Verschillende mogelijkheden daartoe zijn in de nota tot uitdrukking gebracht. Op hun beurt maken detailhandel en horeca deel uit van de (lokale) economie en staan zij centraal in deze Visie Detailhandel en Horeca. Doel van de visie is om een duidelijke beleidslijn te schetsen voor de komende tien jaar. De visie geeft duidelijkheid over de kansen en de mogelijkheden voor het voorzieningenniveau op het gebied van detailhandel en horeca, zodat gericht ingezet kan worden op de volgende onderwerpen:

- Behoud en ontwikkeling van werkgelegenheid;
- Stimulering lokale economie;
- Een duidelijk perspectief voor de bestaande ondernemers;
- Behoud of versterking van de juiste vestigingsfactoren;
- Een duurzame en aantrekkelijke detailhandels- en horecastructuur in de kernen Goirle en Riel;
- Ontwikkeling van een duidelijk (regionaal) profiel van Goirle.

Een uitvoeringsprogramma is hierbij een vereiste. Bovendien wordt een relatie gelegd met onderwerpen als het stimuleren van werkgelegenheid en startende bedrijvigheid. Dit totale programma betekent een impuls voor de lokale economie.

## **1.2 De aanpak**

Om te komen tot een visie voor de detailhandel en horeca zijn onderstaande vragen leidend geweest.

1. Op wat voor soort detailhandel en horeca dient Goirle zich te richten in geval van transformaties, uitbreidingen of nieuwvestigingen; welke sectoren/branches zijn kansrijk en duurzaam, en in welke omvang?
2. Welke vestigingsfactoren dient Goirle te behouden of te versterken, mede gelet op het regionale profiel van Goirle?
3. Welke accenten dient Goirle te leggen binnen haar werkgelegenheidsbeleid, mede gelet op het nader te bepalen beleid op het gebied van detailhandel en horeca?
4. Is het zinvol om te investeren in startende detaillisten en horecaondernemers, en zo ja op welke wijze dient dit gefaciliteerd te worden en op welke branches dient Goirle zich te richten?
5. Waarop dient de gemeente Goirle zich te richten om een duurzaam en aantrekkelijk imago van de middenstand te bewerkstelligen?

Diverse bronnen zijn geraadpleegd om een analyse te maken en een visie op te stellen:

- Het huidige beleid;
- Een inventarisatie van het huidige aanbod in de detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening;
- Een inventarisatie van de werkgelegenheid en starters in de detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening;
- Gesprekken met ondernemers, beleidsmedewerkers van de gemeente Goirle en Tilburg, de wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken van de gemeente Goirle en een vertegenwoordigster van de Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Tilburg;
- Bezoeken ter plaatse.

### **Communicatie en interactie**

Ondernemers zijn op interactieve wijze betrokken bij de totstandkoming van de visie. Uiteindelijk zijn het de belanghebbenden die het nieuwe beleid moeten dragen en vertalen naar de eigen praktijk. Bij het opstellen van de visie is een begeleidingscommissie actief geweest. Met de deelnemers zijn de tussentijdse resultaten besproken. In deze commissie zaten een groot aantal ondernemers vanuit de gemeente, vertegenwoordigers van de gemeente Goirle en Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Tilburg. Hierdoor werd en wordt gestreefd naar het doel de visie niet alleen een visie voor de ondernemers te laten zijn, maar ook een visie van de ondernemers.

### **Leeswijzer**

Het eindrapport bestaat uit twee delen: een achtergronddocument en een visiedeel. Voorafgaand aan het visiedeel, wordt in hoofdstuk twee een korte toelichting op de huidige situatie gegeven. In hoofdstuk drie wordt de visie en ambitie voor Goirle en Riel uiteengezet. In hoofdstuk vier worden de randvoorwaarden en doelstellingen weergegeven. Het laatste hoofdstuk leidt naar de uitvoering, waarin de actiepunten centraal staan. Deze actiepunten zijn de concrete uitwerking van de visie.

In het achtergronddocument is de analyse van Goirle en Riel beschreven. De huidige aanbodstructuur van de detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening, de ontwikkelingen en het ondernemerschap komen hierin aan de orde.





## **2 Huidige situatie**

### **2.1 Waar staan Goirle en Riel nu?**

In het achtergronddocument wordt uitvoerig ingegaan op de huidige situatie. Hierin wordt onderzocht hoe de winkel- en horecafunctie van Goirle en Riel op peil is te houden, is te faciliteren en hoe nieuwe impulsen aan de ondernemers geboden kunnen worden. Er wordt gekeken naar de marktsituatie, dus hoeveel uitbreidingsmogelijkheden de detailhandel en horeca hebben op basis van de cijfers. In dit hoofdstuk wordt een korte samenvatting gegeven van de huidige situatie in Goirle en Riel.

#### **Nieuw winkelaanbod in Goirle**

In het centrum van Goirle is volop geïnvesteerd in de vernieuwing van het winkelgebied De Hovel. Ook bestaan er nieuwbouwplannen voor uitbreiding van het winkelaanbod aan het Van Hogendorpplein en vernieuwing van het Kloosterplein. Uit de analyses en gesprekken blijkt dat er een redelijk positief beeld bestaat van het functioneren van de commerciële voorzieningen. De vernieuwing van De Hovel heeft gezorgd voor een versterking van het winkelgebied, zowel voor het aanbod, als de uitstraling en kwaliteit. Het is nog niet duidelijk of de wens om meer bezoekers van buiten de gemeente aan te trekken zal resulteren in een blijvend hogere toevloeiing. Veel afvloeiing vindt plaats naar Tilburg, waar een groot winkelaanbod aanwezig is. De kracht van Goirle ten opzichte van het aanbod in Tilburg is het verrassende aanbod van filiaalwinkels en een relatief groot aantal zelfstandige ondernemers. Allen besteden veel aandacht aan de presentatie van hun producten en diensten. Dit is bijzonder, en niet in elke plaats terug te vinden.

#### **Riel**

Riel heeft een kleine hechte dorpsgemeenschap. Winkelvoorzieningen staan in dorpen van deze omvang vaak onder druk. De Boerenschuur weet op geheel eigen wijze een belangrijk aanbod te leveren aan de eigen inwoners. Bovendien heeft deze winkel regionale aantrekkingskracht voor veel consumenten. Daarnaast zijn verspreid nog enkele winkels en horecagelegenheden aanwezig. De overlevingskans wordt vergroot indien de betreffende ondernemers kans blijven zien te investeren in het bedrijf en zo mogelijk kunnen aanhaken op het dorpsontwikkelingsplan. De (huidige en toekomstige) eigendomssituaties spelen hierbij een belangrijke rol.

## 2.2 Uitdagingen

Ondernemers bevinden zich altijd in een spanningsveld: inspelen op nieuwe ontwikkelingen, en tegelijkertijd ook uitgaan van de eigen kracht. Het is noodzakelijk dat het centrum van Goirle zijn positie vasthoudt en verder uitbouwt, zodat de ondernemers perspectief blijven houden. De dynamiek in de detailhandel en horeca, en in de omgeving van Goirle maakt dat ondernemers het zich niet kunnen veroorloven stil te staan.

### **Onderscheidend vermogen van Goirle**

Goirle en Riel liggen in de directe omgeving van Tilburg. Dat betekent dat er veel concurrentie is. Bovendien worden afstanden voor de consument steeds geringer omdat men beschikt over verschillende vervoermiddelen en men ook (op bepaalde momenten) tijd neemt om een bezoek af te leggen aan stadscentra en andere winkelgebieden. Goirle moet daarom zich een eigen positie weten te verwerven dat onderscheidend is.

Voorbeelden zijn:

- De aanwezigheid van enkele regionale en landelijke trekkers (HEMA en Esprit).
- De aanwezigheid van zelfstandige ondernemers, met service, bediening en het kennen van de eigen klant (Mimi, Egberts Optiek, Paul van Korven en vele andere sterke ondernemingen).
- Optimale en goedkope bereikbaarheid en toegankelijkheid voor de auto.
- Dorpse sfeer, winkels gecombineerd met de aanwezige terrassen, het ontbreken van stadse ongemakken in de vorm van overlast, drukte en verpaupering.
- Evenementen met een eigen onderscheidend karakter, door bijvoorbeeld gebruik te maken van de mogelijkheden die het Cultureel Centrum Jan van Besouw biedt en organiseert.
- De groene omgeving gebruiken als imago.

Dit zijn aandachtspunten:

- De matige circuitvorming in het kernwinkelapparaat door het ontbreken van een sterke relatie tussen De Hovel en de Tilburgseweg;
- Het gebrek aan 'verbeelding' in het winkelaanbod en het ontbreken van identificatie met Goirle door bezoekers. De eigen identiteit van Goirle zou meer tot uiting kunnen komen;
- De nieuwbouw op de hoek Tilburgseweg en Kalverstraat.



### Wat biedt de toekomst?

De hiervoor geschetste kenmerken van Goirle zijn nog onvoldoende positief om de ambitie, zoals gesteld in de draagvlakanalyse te kunnen realiseren. Wij onderscheiden in hoofdlijn een aantal essentiële kansen en bedreigingen.

KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consumenten verwachten meer en meer vertier (emotie) als extra attractiewaarde in winkelgebieden. De combinatie van winkelen en horeca/leisure is vooral voor de wat jongere consument aantrekkelijk en vereist. Er is een zekere mate van infrastructuur in Goirle aanwezig waarop verder gebouwd kan worden.</li> <li>• Er is voldoende bevolkingspotentieel aanwezig voor een gevarieerd aanbod. Dit primair in de directe omgeving als ook daarbuiten (tot en met het zuidelijk deel van Randstad i.v.m. de recreatieve behoefte).</li> <li>• Goirle heeft voldoende parkeergelegenheid in het centrum en het is (grotendeels) gratis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Supermarkten hebben nog altijd te maken met toenemende schaalvergroting, waardoor de ruimte voor specialisten als bakker, slager en groenteboer meer en meer onder druk komt te staan. Dit betekent een mogelijke verschraving van het specialistische aanbod (zeker als men zich niet ontwikkelt als superspecialist).</li> <li>• Vastgoed in een dorpse omgeving krijgt te weinig aandacht zodat een gedateerd beeld ontstaat en panden minder geschikt worden.</li> <li>• Ondernemers hebben elkaar nodig, maar samenwerking tussen Tilburgseweg en De Hovel is niet gegarandeerd.</li> </ul>



## 3 Visie

### 3.1 Dorpse beleving

#### **Ambitie anno 2015 voor Goirle**

Aan de hand van de geschetste kansen en dilemma's kan een visie en ambitie worden vastgesteld. Gelet op de samenstelling van het winkel- en horecabestand in Goirle, een hoog kwaliteitsniveau van zelfstandige ondernemers en de huidige coöperatieve houding van de gemeente heeft Goirle de kans om nu en in de toekomst een '**dorpse beleving**' uit te stralen. Winkelen op dorpse schaal in alle facetten (kijken-vergelijken-kopen, impuls en doelgericht, ontspannen en genieten) zijn in het centrum dan mogelijk. Goirle kan daarbij gebruik maken van unieke voordelen als de 'eigen authentieke kleur' in ondernemerschap, de goede service en kwaliteit, de diversiteit van het winkel-, horeca- en cultuuraanbod en de specifieke ligging (o.a. Regte Heide).

De inwoners van Goirle kunnen in de eigen woonplaats goed terecht voor alle aankopen, zowel voor de dagelijkse boodschappen als de niet-dagelijkse producten en diensten. In de toekomst kan Goirle profiteren van een hogere toevloeiing uit de directe omgeving, nadat de '*dorpse beleving*' is versterkt. Dit betekent dat consumenten uit omliggende kernen, en toeristen, Goirle in toenemende mate herkennen als volwaardige winkelkern met een eigen sfeer. Een sfeer die niet in een stad te vinden is. Horecaondernemers zien nu al voldoende mogelijkheden om het winkelende publiek aan zich te binden, terwijl horecabezoekers positief worden verrast door de dorpse aantrekkelijkheid van Goirle. De ambitie is deze aantrekkelijkheid te versterken en daardoor een hogere toevloeiing te genereren.

#### **Ontmoeting in de winkel in Riel**

Het behoud van een supermarkt is de belangrijkste opgave voor Riel. De mogelijkheden voor het niet-dagelijks aanbod, dienstverlening en horeca zijn afhankelijk van het ondernemerschap. Initiatieven op dit gebied moeten gefaciliteerd worden en gestimuleerd worden aan te sluiten bij de herontwikkeling van het centrum van Riel.

## 3.2 Aanknopingspunten

De detailhandel en horeca is continu in beweging. Aanknopingspunten voor versterking en vernieuwing van Goirle en Riel zijn te vinden in de volgende speerpunten:

### Efficiënt de dagelijkse inkopen doen

Afstand is bij het doen van boodschappen en inkopen een belangrijke factor. In principe is de consument georiënteerd op het dichtstbijzijnde winkelgebied. Door de toenemende mobiliteit wordt het voor de consument echter eenvoudiger om ook verder te kijken. Andere factoren spelen dan een rol, zoals het aanbod (mogelijkheid van combinatiebezoeken en (prijs)vergelijkend winkelen), bereikbaarheid en parkeren, inrichting van de openbare ruimte, uitstraling en sfeer.



### Beleving en levensstijl

In toenemende mate staat niet zozeer het product of de dienst centraal, maar een met het product of met de dienst geassocieerde beleving. Een bekend voorbeeld daarvan is de vraag waarom mensen bereid zijn in het ene etablissement meer voor een kop koffie te betalen dan in het andere. De naam en faam van de duurdere gelegenheid geven haar een zeker cachet: men drinkt niet alleen koffie, maar men beleeft ook de omgeving. Zo kan een bezoek aan een restaurant niet alleen lekker eten zijn, maar ook identificatie met een levensstijl, zoals bijvoorbeeld het gebruik van biologische producten.

*De winkel 'Nukuhiva' in Utrecht van televisiester Floortje Dessing speelt hier bijvoorbeeld duidelijk op in. Zij combineert haar passie voor reizen, met een bewuste keuze voor fair-trade kleding en souvenirs, dit is dan ook terug te zien in de winkel.*

De volgende paragraaf gebruikt deze aanknopingspunten om thema's voor Goirle en Riel te identificeren. Daarna wordt in de volgende hoofdstukken ingegaan op wat deze trends praktisch zouden kunnen betekenen.

### 3.3 Thema's bij de ambitie

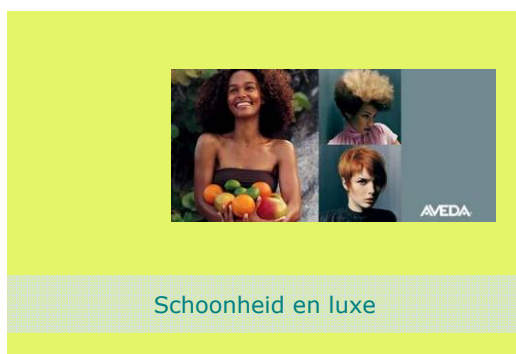
In deze paragraaf worden zes thema's geïntroduceerd om de ambitie van een 'dorpse beleving' te realiseren, Goirle nog meer regionaal betekenis te geven en te werken aan een duurzaam imago. Het gebruik van deze thema's bij de uitvoering van de ambitie wordt in de volgende hoofdstukken toegelicht.

#### Schoonheid en luxe

Opvallend in het winkelaanbod van Goirle is het grote aantal modezaken. Een compleet assortiment aan kleding en schoenen is hier te vinden. Bovendien zijn er verzorgingstituten die mensen van heinde en ver aantrekken. Een mooie omgeving, aantrekkelijke panden en de vriendelijkheid van de Brabander zijn hiervoor belangrijke pijlers. Deze kwaliteiten kunnen versterkt worden door een clustering van winkels en dienstverlening waarin luxe en schoonheid een belangrijke rol spelen. In Goirle zijn ondernemers die zich specialiseren op dit gebied goed op hun plek.

#### Nieuw elan

Het aantrekken van een merknaam die zich wil identificeren met een dorpse omgeving, en juist daar iets mee kan. Bijvoorbeeld een biologische winkel in het centrum die meer biedt dan alleen de verkoop van producten. Zo is het concept 'De Marqt' een voorbeeld van een winkel waar lokale ondernemers hun producten naartoe kunnen brengen om ze daar ter plekke te verkopen. In deze supermarkt staan niet alleen de producten centraal, maar wordt ook de productielocatie onderdeel van de winkelervaring. Nieuw elan past goed bij het versterken van en het aansluiten op de al sterke aanwezigheid van producten waarin luxe en schoonheid een rol spelen.

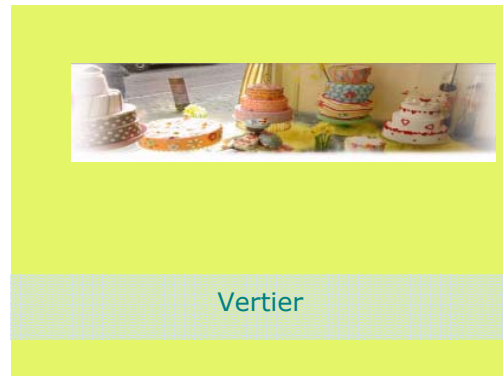
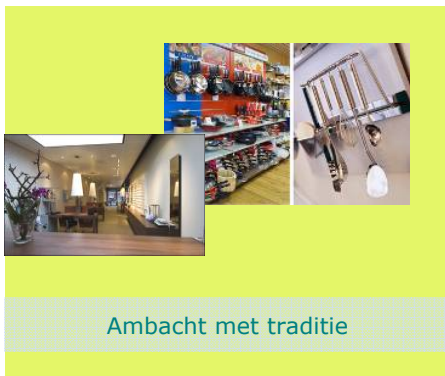


### **Ambacht met traditie**

In de zoektocht naar de sterke punten van het aanbod in Goirle wordt al snel duidelijk dat er een groot aanbod aan middenstanders aanwezig is, die het goed doen. Met hun winkel onderscheiden ze zich van de aanbieders in de stad. Ambacht en traditie spelen hier een belangrijke rol bij. Mensen met verstand van zaken staan in de winkel en bieden hun producten aan, maar zijn ook in staat om de producten te repareren. Dit biedt een extra kwaliteit.

### **Vertier**

De ontwikkeling dat mensen vermaakt willen worden, speelt ook in een dorpse omgeving. Een product verkopen is meer dan alleen het product aan de man brengen, er moet ook een sfeer bij. Zo kunnen moeders die hun boodschappen doen in het dorp en daar naar de kapper gaan, ook met hun vriendinnen beschuit met muisjes eten in de nieuwe taartenwinkel. Identificatie met een thema is voor bezoekers belangrijk, zo staat bijvoorbeeld Ootmarsum in Twente bekend als plek voor kunst en cultuur.



### **Culturele ontmoeting / Frisse lucht**

Twee elementen die niet meteen in het winkel- en horeca aanbod thuishoren maar wel van groot belang zijn voor Goirle, zijn de thema's: cultuur en natuur. In het centrum van Goirle bevindt zich Cultureel Centrum Jan van Besouw. De ideeën voor het Kloosterplein laten zien dat de verbinding met de activiteiten in het Cultureel Centrum en het winkelaanbod versterkt kan worden. Maar cultuur bevindt zich niet op één plek, het maakt onderdeel uit van een gemeenschap. De heemkundekring die een biologisch vlierbessensapje drinkt in de nieuwe ontmoetingsplek op het Kloosterplein is hier een voorbeeld van.

Frisse lucht (bos en heide) staat voor de recreatiemogelijkheden die volop aanwezig zijn in de omgeving. Ook hierdoor kunnen ondernemers zich laten inspireren in de keuze van hun aanbod. Door aansluiting te zoeken bij de wensen van natuurrecreanten zullen deze meer gebruik maken van het winkelaanbod in Goirle. Bovendien zal met de uitbreiding van het Kloosterplein de mogelijkheid ontstaan om een het centrum beter te verbinden met de nabij gelegen natuur. Hierdoor zullen recreanten zich nog sneller als consument in Goirle laten zien.



Frisse lucht



Culturele ontmoeting





## **4 Randvoorwaarden**

In dit hoofdstuk wordt de ambitie 'dorpse beleving' uitgewerkt. Weergegeven wordt aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan om de ambitie waar te kunnen maken en doelstellingen worden geformuleerd die richting geven aan de ambitie.

### **4.1 Marktruimte detailhandel**

Bij het vasthouden en vermeerderen van bestedingen door consumenten staan twee termen centraal: binding en toevloeiing. Binding gaat over de bestedingen van eigen inwoners: hoeveel procent van de dagelijkse uitgaven in de eigen woonplaats wordt besteed. Een hogere binding betekent dat inwoners van Goirle meer aankopen gaan doen in Goirle en minder vaak in bijvoorbeeld Tilburg (bijvoorbeeld eerst 80 cent van elke euro en daarna 85 cent van elke euro). Toevloeiing is het percentage van de omzet in Goirle dat afkomstig is van buiten. Een voorbeeld: de huidige toevloeiing van 10% in de dagelijkse sector van Goirle, betekent dat 10% van de omzet komt van klanten uit bijvoorbeeld Gilze, Tilburg en Hilvarenbeek.

Deze gegevens zijn van belang voor het ondernemingsklimaat. Immers meer mogelijkheden voor omzet betekent meer ruimte voor winkels (in oppervlak en/of aantal). Andersom is ook mogelijk. Als ondernemers bepaalde initiatieven (gezamenlijk) ondernemen, zich specialiseren, bijzondere acties ondernemen etc. , en daardoor de consument extra goed weten te bedienen kan er ook meer omzet komen dan vooraf was ingeschat. In deze visie wordt uitgegaan van de huidige situatie in Goirle en Riel en de gegevens die verkregen zijn via de contacten met ondernemers en gemeente, op landelijke kencijfers en eigen ervaringen.

#### **Uitbreidingsmogelijkheden in de dagelijkse sector**

In de huidige situatie (anno 2008) zijn er drie supermarkten in het centrum van Goirle gevestigd. Alle vertegenwoordigen een verschillend segment, te weten discount, midden- en hoog segment. Deze combinatie van supermarkten in verschillende segmenten versterkt elkaar.

De ambitie voor *dagelijkse artikelen* is uiteengezet in de berekening voor marktruimte (zie paragraaf 2.6 in het achtergronddocument). Zowel de koopkrachtbinding als de toevloeiing moeten in de toekomst verbeterd kunnen worden. Voor de dagelijkse sector levert dit een uitbreidingsruimte voor supermarkten op tussen de 830 en 1.500 m<sup>2</sup> WVO<sup>1</sup> voor Goirle. De maximale metrage van m<sup>2</sup> WVO uitbreiding kan slechts worden behaald indien in het centrum van Goirle een volledig palet aan supermarkten wordt aangeboden. Dit is mede van belang voor de speciaalzaken die profiteren van de trekkracht van de supermarkten.

<b>Tabel 4.1: Supermarktstructuur in Goirle in 2008</b>		
<b>Formule</b>	<b>Type supermarkt</b>	<b>Huidig wvo</b>
Aldi / Tilburgseweg 87	Discounter / laag segment	550 m <sup>2</sup> wvo
EM-TE / De Hovel 16	Full-service / midden segment	1.190 m <sup>2</sup> wvo
Albert Heijn / De Hovel 19	Full-service / hoog segment	1.245 m <sup>2</sup> wvo
Super de Boer / Van Hogendorpplein 75	Supermarkt / hoog segment	810 m <sup>2</sup> wvo
<b>Totaal</b>		<b>3.795 m<sup>2</sup> wvo</b>

### **Toewijzing uitbreidingsruimte**

De betreffende metrage is eigenlijk al voor het grootste deel toegewezen. Er bestaan nauwelijks meer "vrije meters" ten behoeve van supermarkten en andere winkels in de dagelijkse sector. Immers ten aanzien van het Van Hogendorpplein zijn ten behoeve van deze toekomstige wijkvoorziening extra m<sup>2</sup> supermarkt toegezegd ten behoeve van de komst van een tweede supermarkt.

In tabel 4.2 is een overzicht opgenomen van de plannen voor supermarkten in Goirle. Een nieuwe vestiging van de supermarkt Super de Boer met een winkelvloeroppervlak tot maximaal 1.120 m<sup>2</sup> WVO staat gepland aan het Van Hogendorpplein. De verplaatsing van de supermarkt Super de Boer levert een leegstaande commerciële ruimte op aan het Van Hogendorpplein 75. Bij

<sup>1</sup> WVO is winkelverkoopvloeroppervlak. Dit is de voor de consument toegankelijke en zichtbare winkelruimte. De gemeente duidt in haar planologische beschrijvingen BVO (bedrijfsvloeroppervlak) aan. Hiermee worden ook andere winkeldelen bedoeld zoals kantoor-, personeels- en magazijnruimten. De verhouding BVO:WVO is thans ongeveer 100 : 80.

voorkeur wordt op deze locatie een nieuwe supermarkt gevestigd worden. Wanneer het een discounter betreft kan ongeveer 150 m<sup>2</sup> WVO aan niet-dagelijkse artikelen worden toegerekend<sup>2</sup> en 660 m<sup>2</sup> WVO aan dagelijkse artikelen. Het is nog niet duidelijk welke en of er een discounter komt. Indien dit een verplaatsing is van de huidige ALDI aan de Tilburgseweg dan betekent dit opnieuw een leegstaande ruimte die kan worden opgevuld met een supermarkt of een andere trekker.

Daarnaast heeft Albert Heijn (in het centrum van Goirle) een bouwplan ingediend in verband met een interne verbouwing waardoor het winkelvloeroppervlak tot 1.530 m<sup>2</sup> WVO wordt uitgebreid.

<b>Tabel 4.2: Potentiële supermarktlocaties in Goirle</b>	
	<b>wvo in nieuwe plansituatie</b>
Locatie Tilburgseweg 87	Behoud 550 m <sup>2</sup> wvo
Locatie De Hovel 16	Behoud 1.190 m <sup>2</sup> wvo
Locatie De Hovel 19	Uitbreiding naar 1.530 m <sup>2</sup> wvo
Locatie Van Hogendorpplein 75	Behoud 810 m <sup>2</sup> wvo / Discounter 660 m <sup>2</sup> wvo
Nieuwe vestiging supermarkt op Van Hogendorpplein	1.120 m <sup>2</sup> op nieuwe locatie
<b>Totaal</b>	<b>5.200 m<sup>2</sup> wvo / 5.050 m<sup>2</sup> wvo</b>

Van de 830 – 1.500 m<sup>2</sup> WVO uitbreidingsruimte resteert dus nog slechts een deel afhankelijk van wat er precies gebeurt. Hierbij is van belang dat in de toekomstige centrumstructuur voldoende evenwichtig en gespreid aanbod aan supermarkten blijft. Dat is ook een uitdrukkelijke wens van de ondernemers. Om dit goed in te vullen zal de huidige locatie van de ALDI moeten worden opgewaardeerd. Dit zal overigens wellicht lastig zijn omdat de ruimtelijke situatie ingrijpend moet worden veranderd. Dit met het oog op een goede aansluiting op de centrumstructuur (verkeersafwikkeling en parkeergelegenheid). De onzekerheid over de supermarktplannen ontstaat door de invulling van de locatie van de huidige vestiging van Super de Boer aan het Van Hogendorpplein 75. Hiervoor zijn twee scenario's te schetsen.

<sup>2</sup> Een discount supermarkt behoeft ongeveer 150 m<sup>2</sup> WVO voor niet-dagelijkse producten.

**Scenario 1:** Als de Super de Boer verplaatst naar de nieuwe locatie en de huidige locatie wordt ingevuld met de ALDI van de Tilburgseweg, dan dient gezocht te worden naar een nieuwe trekker aan de Tilburgseweg. Bij voorkeur wordt deze locatie opgevuld met een discountsupermarkt.

**Scenario 2:** De Super de Boer verplaatst naar de nieuwe locatie en de huidige supermarktruimte wordt weer ingevuld met een supermarkt (al dan niet een discounter). En de ALDI blijft aan de Tilburgseweg zitten.

In beide gevallen loopt de supermarktstructuur in de kern Goirle tegen "zijn maximum" hetgeen een maximale binding vanuit Goirle en toevloeiing naar Goirle nodig maakt. In de distributieve berekeningen die hieraan ten grondslag liggen wordt een bindingscijfer van 92% voorgesteld en een toevloeiing van 12% (maximumvariant). Deze cijfers kunnen alleen gerealiseerd worden wanneer het (supermarkt)aanbod in Goirle zeer aantrekkelijk is voor de consument.

Dit alles zal bij de verdere planvorming om te komen tot een aanpassing van de winkelstructuur in Riel meegenomen moeten worden. Nog meer dan voorheen is het van belang daar de winkelvoorzieningen (vooral die op dagelijks gebied) te concentreren en te komen tot de meest wenselijke supermarktinfilling.

#### **Uitbreidingsmogelijkheden niet-dagelijkse sector**

Voor de *niet-dagelijkse sector* zijn berekeningen gemaakt exclusief de woon- en doe-het-zelfbranche. Wanneer de huidige koopkrachtbinding en toevloeiing behouden blijft, is voor de niet-dagelijkse sector een uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak mogelijk van 680 m<sup>2</sup> WVO voor de kern Goirle. Uitbreiding in Riel ligt niet voor de hand en is afhankelijk van eventuele bestaande lokale initiatieven. Met de ambitie om de koopkrachtbinding in de gemeente Goirle te verhogen kan een uitbreiding van 1.340 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak in de kern Goirle gerealiseerd worden. Hierbij is nodig dat de dagelijkse sector voldoende als trekker kan dienen en dat het aanbod in de niet-dagelijkse sector in een compact gebied, overzichtelijk en in een bijpassende ambiance en compleet beschikbaar is.

## 4.2 Perifere ontwikkelingen

### Ruimte voor perifere detailhandel in Goirle en Riel

Het centrum van Goirle en Riel moet voor nagenoeg alle aankopen de belangrijkste locatie blijven. Dit neemt niet weg dat er voor bepaalde vormen van detailhandel ruimte is op perifere locaties. Het gaat dan om doelgerichte, niet-frequente aankopen. In de bestemmingsplannen voor de perifere locaties dient het perifere detailhandelssegment specifiek bestemd te worden. De gemeente Goirle kiest alleen voor de traditionele perifere detailhandelsbranches:

- ABC-goederen<sup>3</sup>, wonen, tuincentra, bouwmarkten, tegels en sanitair, grove bouwmaterialen'.
- Deze detailhandel kan zich primair vestigen op Tivoort. Uitzondering vormen tuincentra, die solitair prima functioneren en vaak een specifieke locatie nodig hebben.

### Tegengaan concurrerende ontwikkelingen binnen de gemeente

Ter behoud van de sterke functie van het centrum moeten concurrerende ontwikkelingen tegengegaan worden. Te denken is aan:

- Beperken depots van internetwinkels<sup>4</sup> op perifere locaties: voorkomen dat deze afhaalpunten/depots gaan fungeren als echte winkels.
- Geen weidewinkels zoals perifere supermarkten.
- Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit (bijv. campingartikelen bij een tentenhandel) moet beperkt blijven tot maximaal 10% tot 20% van het oppervlakte met een nader te bepalen maximum.

### Regionale ontwikkelingen en consequenties voor de ambities

De visie gaat uit van een stijging van de koopkrachtbinding die door initiatieven van de gemeente en ondernemers moet worden bewerkstelligd. Bovendien is het doel dat ook andere consumenten en recreanten Goirle steeds meer weten te vinden. Gelet op de mogelijke regionale ontwikkelingen van een dussdanige uitbreiding van het winkel- en horeca areaal, zal het realiseren van de ambitie in Goirle bemoeilijkt worden. Goirle zal in deze "harde" markt dan nog extra zijn best moeten doen om de combinatie van filiaal- en MKB-ondernemers te doen slagen.

---

<sup>3</sup> Auto's, boten, caravans

<sup>4</sup> Internetwinkels bieden producten op internet aan en bieden vaak de mogelijkheid het op te halen bij een filiaal, vaak op een perifere locatie.

## 4.3 Ruimte voor de horeca

### Uitbreidingsmogelijkheden horeca

Het horeca-aanbod in de gemeente Goirle is niet groot ten opzichte van gemeenten van dezelfde omvang in Nederland. Zo is de restaurantsector in aantal niet sterk vertegenwoordigd, de ligging ten opzichte van Tilburg kan hiervoor een verklaring zijn. Gelet op de ambitie van de gemeente Goirle om meer consumenten aan te trekken biedt uitbreiding van de horeca hiervoor mogelijkheden.

### Kloosterplein

In de toekomstvisie wordt het Kloosterplein aangeduid als locatie voor verdere ontwikkeling van de horeca. Het plan voor een nieuw Kloosterplein biedt ruimte voor vertier en verblijven. Voor veel horecaondernemers is dit een ideale plek om een onderneming te vestigen door de centrale ligging. Ook nu al zijn drie restaurants gesitueerd in de omgeving van het Kloosterplein. Voor uitbreiding ligt de nadruk dan ook vooral bij de daghoreca, vanwege de mogelijkheid om de verbinding met het winkelaanbod te maken. De consument verleiden om naar het centrum te komen speelt hierin een belangrijke rol. Vestiging van nieuwe restaurants is ook mogelijk, maar dan wel aanvullend op het bestaande aanbod. De toevoeging van horeca is vooral interessant voor Goirle, wanneer de ondernemer aansluiting kan vinden bij de voorgestelde thema's voor een dorpse beleving.

*Een voorbeeld van een concept dat aansluit bij de thema's voor Goirle is Villa Augustus in Dordrecht. Dit is een hotel in een oude watertoren, gecombineerd met een restaurant in de waterkrachtcentrale en een biologische tuin waar producten worden verbouwd, die in het restaurant op de menukaart staan. Als extra trekker heeft deze plek ook nog een kleine overdekte markt waar groenten/fruit, brood en koffie verkocht worden. Deze horecavestiging heeft dus zowel dag- als avondvoorzieningen en biedt ook nog eens overnachtingsmogelijkheden.*



In Goirle is momenteel geen hotel gevestigd. In de visie is de mogelijkheid voor het vestigen van een hotel niet uitgesloten. Het rapport over de hotelsector in Midden-Brabant laat zien dat er een stijgende lijn zit in het aantal overnachtingen, maar er moet wel rekening worden gehouden met de

gevoeligheid van deze sector voor conjunctuurwisselingen. Voor Midden-Brabant wordt ingeschat dat er meer marktruimte is de komende jaren, maar deze uitbreiding is minder dan de huidige plannen die er in de verschillende gemeenten liggen. In Goirle kan gedacht worden om een klein tot middelgroot hotel (10 tot 25 kamers) te faciliteren in het centrum van Goirle.

#### **Buiten het centrumgebied**

Naast de toekomstplannen voor het concentratiegebied 'Kloosterplein' zal ook de huidige structuur van horecavestigingen ondersteund moeten worden. Dit betekent in stand houden van bestaande, buiten het centrum gelegen, horeca. Bovendien zal de mogelijkheid voor daghoreca op de toekomstige locatie voor de Recreatieve Poort Goirle gestimuleerd kunnen worden. In het uitvoeringsprogramma van hoofdstuk vijf wordt aangegeven hoe dit streefbeeld gerealiseerd kan worden.

## **4.4 Ruimtelijk Economische Structuur**

### **Samenhang in winkelstructuur en centrum met een goede routing**

Het centrum van Goirle kent een eigen historisch gegroeide structuur. De winkelstraat Tilburgseweg en het winkelgebied De Hovel zijn beide in het centrum gesitueerd, maar de aansluiting tussen beide gebieden laat te wensen over. In een ruimtelijk economische structuur wordt het toekomstbeeld uitgelegd. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende geografische gebiedsdelen:

- De Hovel is het **promenadewinkelgebied**. Dit betekent dat hier een aaneengesloten front van voornamelijk winkels noodzakelijk is. Verder is hier een hoog percentage vergelijkend winkelen te vinden, een hoge filialiseringsgraad met meerdere, landelijk of regionaal bekende trekkers. De uitstraling en presentatie van panden en winkels (etalages, inrichting, uitstalling) is up-to-date en ademt winkelsfeer uit (flaneren, rondneuzen, kijken en vergelijken). Alleen daghoreca is toegestaan en mag niet in aantal worden uitgebreid (huidig aantal is drie vestigingen).
- Tilburgseweg (vanaf Kloosterplein tot vestiging Aldi) is niet een - **promenadegebied**, maar behoort wel tot het (**overig**) **kernwinkelgebied**. Uitbreiding van bestaande winkels zou mogelijk moeten zijn (zie par. 4.1 voor de onderbouwing). Dit deel van de Tilburgseweg zou een meer aaneengesloten winkellint, ingevuld met

detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening moeten zijn. Hier is een breder scala aan branchetypes te vinden, dus naast vergelijkend winkelen ook food, klein regelmatig en groot incidenteel. De uitstraling en presentatie van panden en winkels (etalages, inrichting, uitstalling) sluit aan bij de authentieke pandstructuur. Minder winkelsfeer dan in het promenadegebied, eerder een boodschappensfeer (gericht kopen en overzichtelijk) met ook doelgerichte winkels.

- Vertier en verblijven dient zich te concentreren rond het Kloosterplein. Dit moet een **aantrekkelijk verblijfsplein** worden: als men een terras gebruikt moet dit een gezellig gevoel geven. Met de uitwerking van het plan voor het Kloosterplein kan dit beeld optimaal tot uiting komen. Getracht moet worden om aan het plein tot een horecaconcentratie te komen. Voor de mogelijkheden voor het vestigen van een hotel is het Kloosterplein eveneens een geschikte locatie.

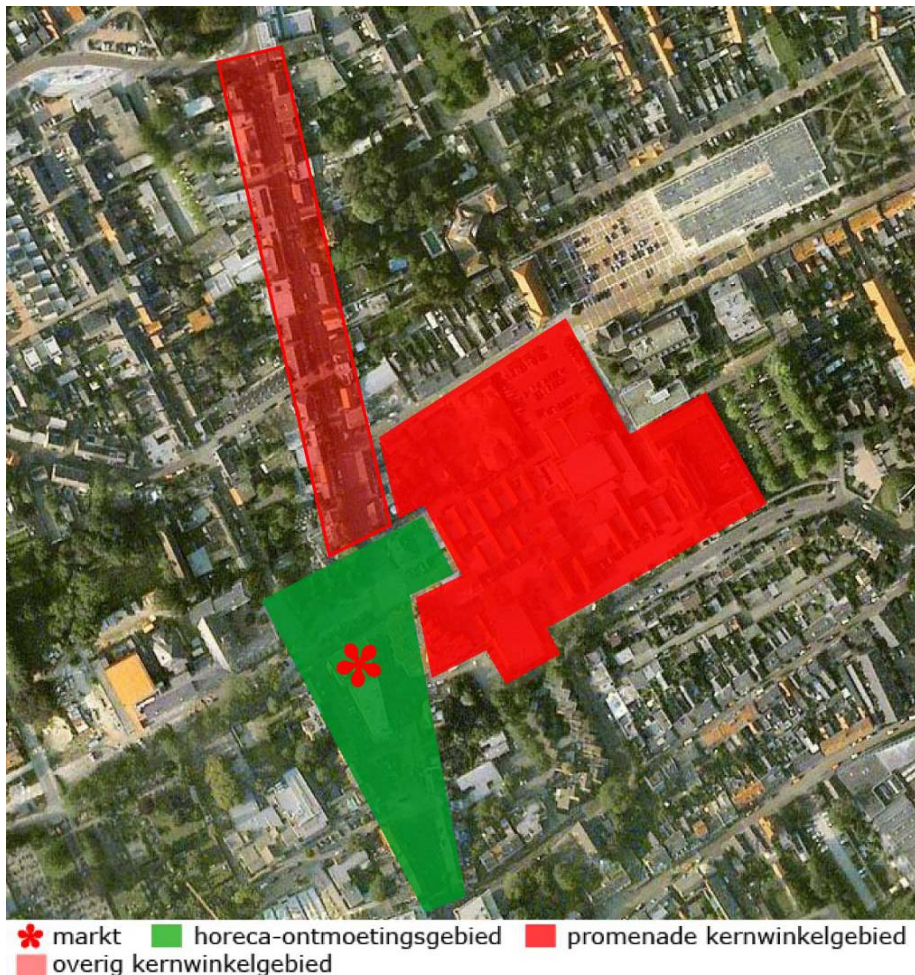
Maar er moet ook gelet worden op de **vertierfunctie** van het plein. Nieuwe ondernemingen die aansluiting zoeken met bijvoorbeeld de activiteiten van het Cultureel Centrum Jan van Besouw kunnen in deze omgeving ook een plek krijgen (galerie en ambacht). Tevens kan een winkel waar naast verkoop ook workshops (bijvoorbeeld taarten bakken, of Italiaans koken, of maken van sieraden) worden gegeven een optie zijn om de activiteit op het Kloosterplein te verhogen. Ruimte voor detailhandel als invulling van functies in de nieuw te creëren plinten van het plein moet beperkt worden toegestaan. Alleen wanneer het een extra aanvulling biedt op bestaande aanbod is dit mogelijk. Op het plein kunnen aansprekende evenementen plaatsvinden.

- De Kalverstraat dient meer een **schakel in het winkelcircuit** te zijn, die het beter mogelijk maakt om rond te lopen, circuit te vormen. De invulling van de hoek Kalverstraat/Tilburgseweg is hiervoor cruciaal. Getracht moet worden hier nieuwe commerciële en met name winkelruimte te creëren om zo de verbinding De Hovel en Tilburgseweg te versterken.
- De **weekmarkt** op donderdag vormt een waardevolle aanvulling op de veelzijdige kwaliteit die het centrum biedt. Tevens is het een vorm van vermaak waarmee het een toegevoegde waarde voor het centrum vormt. De locatie van de weekmarkt dient goed aan te sluiten op het winkelcircuit. In het plan voor een nieuw Kloosterplein is de locatie van het te slopen



bankgebouw hiervoor aangewezen. Bovendien moet de kwaliteit en branchering binnen de weekmarkt passen bij samenstelling en kwaliteit van het winkelbestand.

- De overige straten in het centrum zijn **aanloopgebied**, waar een gemengd milieu van (doelgerichte) winkels en (persoonlijke) dienstverlening te midden van vooral woningen, zijn eigen plek behoudt. Door de autobereikbaarheid heeft dit meer het karakter van 'run'-gebied. Tevens kan het als broedplaats/springplank dienen voor startende ondernemers.



**Figuur 4.1: Toekomstbeeld van de Ruimtelijk economische structuur centrumgebied Goirle**<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Alleen de basis van het kernwinkelgebied en het Kloosterplein zijn ingekleurd. Het

---

aanloopgebied is onderdeel van het overige centrum.

## 5 Uitvoeringsprogramma

### 5.1 Actiepunten

#### 1. Bestemmingsplan aansluiten op Ruimtelijke Economische Structuur en reguleren perifere en volumineuze detailhandel

De ruimtelijke economische structuur (zoals verwoord in paragraaf 4.4) dient vertaald te worden in de aanpassingen van de bestemmingsplannen van de gemeente Goirle. Om het centrum van Goirle te waarborgen als belangrijkste aankoopkanaal is het van belang om buiten het kernwinkelgebied vestiging van detailhandel tegen te gaan. Tenzij het gaat om de reguliere perifere detailhandelsbranches.

De detailhandelsontwikkeling moet zoveel mogelijk in bestemmingsplannen verankerd worden, waarbij we pleiten voor een specifieke detailhandelsbestemming op de perifere locaties en een meer generieke bestemming (bijv. centrumdoeleinden) in winkelgebieden. Ten aanzien van de perifere locaties dient het PDV-segment specifiek bestemd te worden, waarbij twee criteria voldoende ruimtelijk relevant zijn:

- De volumineuze aard van de goederen;
- De lage bezoekersintensiteit (frequentie).

Tevens is het aan te bevelen een minimale maat voor de panden op perifere locaties af te spreken (1.000 – 1.500 m<sup>2</sup>), zodat daadwerkelijk sprake is van volumineus aanbod en juist de kleinschaligheid behouden blijft in kernwinkel-/aanloopgebieden. Overwogen kan worden tevens een maximale maat per pand in te stellen, opdat een te grote schaal (en daardoor éénvormigheid) wordt voorkomen. Om branchevervaging tegen te gaan kan overwogen worden te werken met een goede omschrijving van het toegestane hoofdassortiment, waarbij de criteria 'volumineus aanbod' en 'bezoekmotief / bezoekfrequentie' als basis dienen.

Het toestaan van een bepaald percentage van het oppervlak/omzet voor nevenassortimenten is gebruikelijk. De omvang van dat percentage is echter arbitrair.

Gemiddeld genomen hanteren gemeenten tussen de 10 en 20% van het oppervlak, met daarbij ook een koppeling naar de omzetspotentie (5 à 10% is gebruikelijk). Geadviseerd wordt om van de volgende getallen uit te gaan:

- 10 – 20 % van de oppervlakte, met een maximum van 100 m<sup>2</sup> mogelijk te maken voor nevenassortiment;
- Tegelijk een maximum van 5 à 10% van de omzet als limiet te stellen.

In principe ontstaat met voornoemde regeling voldoende garantie ter voorkoming van ongewenste branchering. Wanneer men expliciet bepaalde assortimenten wenst uit te sluiten, kan overwogen worden met assortimentslijsten te werken. De handhaafbaarheid dient hierbij aandacht te krijgen (werken met eenvoudige lijsten).

Omschrijven begrip 'ontwrichtende werking' en het stellen van kwaliteitseisen distributieplanologisch onderzoek. De gemeente kiest voor winkelgebieden in het centrum van Goirle, het Van Hogendorpplein en het centrum van Riel. Bij distributieplanologisch onderzoek t.a.v. eventuele winkelontwikkelingen buiten deze gebieden dient expliciet aan te worden gegeven dat deze geen wezenlijke invloed hebben op de bestaande winkelstructuur. Met name betreft dit het totale dagelijks assortiment maar zeker ook essentiële onderdelen van het niet-dagelijks (de winkels die behoren tot de hoofd-branchegroepen Mode&Luxe en Vrije Tijd<sup>6</sup>).

*Suggesties voor werkwijze horeca:*

- Mogelijkheid voor vestigen van hotel in het centrum van Goirle in het bestemmingsplan Centrum opnemen (voorkeur in de omgeving van het Kloosterplein).
- Concentratie van horecavoorzieningen rondom het Kloosterplein vastleggen in het bestemmingsplan Centrum. Voorgesteld wordt om geen strakke definitie te hanteren, maar een brede definitie van horeca toe te passen (bijvoorbeeld, horeca centrumgebied waar zowel dag- als avondhoreca onder valt).
- Geen uitbreiding van de huidige drie (situatie 2009) horecavestigingen in het promenade winkelgebied op De Hovel toestaan.

---

<sup>6</sup> Indeling volgens Locatus

## **2. Kwalitatieve verbetering centrum**

### *Goede ontsluiting en vindbaarheid parkeren*

De spreiding van de parkeerplaatsen is prima en biedt korte loopafstanden. Dit moet zoveel mogelijk behouden blijven, met speciale aandacht voor de parkeergelegenheid bij de bronpunten van het kernwinkelgebied. Aandachtspunt is wel het (terug)vinden van deze plaatsen. Het éénrichtingsverkeer in het centrum is goed geregeld en behoeft geen aanpassing. De parkeerrouting en het vinden van het centrum is voor de buitenstaander onoverzichtelijk en behoeft nadere verduidelijking.

Om de verkeersontsluiting in het centrum te verbeteren dient aandacht te zijn voor de bewegwijzering en voldoende mogelijkheden om het centrum weer te verlaten. Herinrichtingsplannen zoals voor het Kloosterplein zijn een goede aanleiding om dit aan te gaan pakken.

### *Kloosterplein*

Om de relatie winkelen – horeca – cultuur/vertier te versterken dienen de volgende zaken opgepakt te worden:

- Nastreven concentratie vertierfunctie Kloosterplein (naast horeca ook andere vormen van bedrijvigheid die uiterst zorgvuldig gekozen moeten worden, omdat het enerzijds gaat om economische haalbaarheid maar anderzijds ook om creatief vermogen).
- Uitvoering plan voor verdere aankleding centrum (groen, meubilair) met nadruk op Kloosterplein en Tilburgseweg.
- Afspraken met ontwikkelende partijen dat huurders zich conformeren aan het (nieuw) gemeentelijk evenementenbeleid en concreet bereid zijn actieve rol te spelen in de Stichting Detailhandel Goirle en/of horecabelangenorganisatie.

### *Weekmarkt*

Om de weekmarkt als waardevolle aanvulling in het centrum te waarborgen dienen de volgende zaken opgepakt te worden:

- Goede inpassing weekmarkt in plan Kloosterplein (versterking centrumstructuur, zo min mogelijk overlast van horecaterrassen en winkelbezoek).
- Bewaken behoud kwaliteit weekmarkt, zo nodig gerichte acquisitie koopliden.

### *Kwaliteitsslag openbaar gebied*

Het gebruiksgemak van het winkelcircuit moet worden bevorderd door obstakelwerking van reclameobjecten (uitstallings- en reclamebeleid), terrassen, fietsen e.d. tegen te gaan. Hiervoor dienen de regels voor het kernwinkelgebied op elkaar afgestemd te zijn. Het is van belang dat gemeente en ondernemers samen dit beleid vorm geven. Dat geeft het meeste draagvlak. Ondernemers moeten begrijpen dat een zorgvuldig samengesteld en overzichtelijk beeld van het openbaar gebied helpt om de aantrekkingskracht te vergroten. Het gaat immers niet om het individuele beeld maar om het collectieve. De gemeente zal begrip moeten opbrengen dat ondernemers gewend zijn om vanuit de eigen situatie te denken omdat hier hun inkomen direct van afhankelijk is.

### **3 Vastgoed en branchering**

De kwaliteit van het aanbod aan commerciële voorzieningen in Goirle moet vastgehouden worden door: behoud kwaliteitszaken door te sturen op branchering, trachten greep te krijgen op vastgoedontwikkeling en -handel en acquisitie van gewenste aanvullende branches gericht op de thema's zoals gepresenteerd in paragraaf 3.3. Door gebruik te maken van thema's in dit beleid wordt het eindbeeld van de branchering nog niet precies vastgelegd. Daarom is een pro-actieve houding van zowel ondernemers als gemeente gewenst. Hieronder volgen verschillende stappen voor deze benadering.

#### *Deel 1: Een breed, gevarieerd en kwalitatief goed aanbod*

Uit de analyses blijkt dat het winkelaanbod in Goirle goed vertegenwoordigd is. Door de vernieuwing van De Hovel en het aanbod op de Tilburgseweg bestaat er een interessante mix van mode, verzorging en specialistisch/doelgerichte branches. Deze ondernemingen zijn zowel te vinden bij zelfstandigen als filiaalzaken. Om het imago van Goirle te versterken, kan meer gebruik gemaakt worden van de uitstraling van de huidige aansprekende ondernemingen.

#### *Deel 2: Behoud kwaliteit en uitstraling ondernemerschap*

De kwaliteit van de ondernemers in Goirle is één van de belangrijkste visitekaartjes en zorgt voor een sterke klantentrouw.

Deze kwaliteit vraagt vooral om:

- Goed ondernemerschap in termen van investeren, goed personeel, marktgevoel, klantvriendelijkheid, lef.
- Tevens voortdurende aandacht voor de kwaliteit van de producten, de uitstraling van de winkel (pand, entree, stoep).
- Reclame-uitingen en uitstalling moeten ingetogen en schoon zijn.
- Ook het openbare gebied dient aan deze eisen te voldoen: schoon, heel, veilig en goed verlicht.
- Behoud van kwaliteit heeft ook te maken met branchering: Goirle dient te blijven kiezen voor kwaliteit en service en kiest derhalve minder voor discount en 'dump' in de niet-dagelijkse sector.
- Aandacht voor het startersbeleid (zie par. 5.2), de bedrijfscontactfunctionaris van de gemeente Goirle kan hier een belangrijke rol in vervullen.

*Deel 3: Zoeken naar aanvullingen om de authenticiteit van Goirle te versterken*

Goirle onderscheidt zich met mooie, eigen, kwaliteitszaken zowel in de dagelijkse als niet-dagelijkse sector. Gelet op de wens tot veelzijdigheid en vertier zou vernieuwing van het aanbod vooral gezocht moeten worden in *kleinere* specialiteitszaken. Te denken is aan bijoux/cadeaus, gadgets (telefoon, PDA, MP3), galerie en specialistisch dagelijks vers zoals chocolaterie, delicatessen en streekproducten. Ook een taartenbakwinkel of andere leisure-functies zouden als mogelijkheid onderzocht kunnen worden. Dergelijke functies zouden bij voorkeur in het kernwinkelgebied een plek moeten krijgen.

### **Acties**

Om de kwalitatieve invulling van de commerciële panden te waarborgen dienen de volgende zaken opgepakt te worden:

- Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat en Kloosterplein. Afspraken maken over gewenste invulling panden en de wijze waarop men dit kan sturen.
- Om de gewenste supermarktstructuur te bewerkstelligen, moet bekeken worden in hoeverre de huidige vestiging van de ALDI supermarkt (of die eventueel van een nieuwe supermarkt en/of trekker) aan de Tilburgseweg verbeterd kan worden. Met de eigenaren zal zodanig samengewerkt moeten worden door de gemeente dat de doelstelling wordt ingevuld om in het noordelijk deel van het centrum

een discountsupermarkt te handhaven of her in te vullen. Om deze locatie als bronpunt te laten functioneren zullen de verkeer- en parkeersituatie moeten verbeteren.

- Heldere communicatie over de ontwikkelingsmogelijkheden in het centrum (bestemmingsplan en overige voorschriften) vanuit de gemeente, dit vormt een onderdeel van de functie van de bedrijfscontactfunctionaris.

#### **4 . Samenwerking, professionalisering en marketing**

De ambities vragen om een goede samenwerking tussen de ondernemers onderling (via de Stichting Detailhandel Goirle en belangenvereniging voor de horeca) en tussen de ondernemers en de gemeente.

Dit betekent onder andere:

- Een gezamenlijke visie, beleid en marsroute (deze detailhandel- en horecavisie).
- Een sterke ondernemersclub met een breed draagvlak en een professionele werkwijze.
- Verdere versterking en professionalisering SDG en horeca-belangenvereniging. Dit is op de eerste plaats een verantwoordelijkheid van de ondernemers zelf. De gemeente kan hierbij helpen door bijvoorbeeld inhoudelijke input te laten leveren en nadrukkelijk aan te geven dat de beide verenigingen gesprekspartners zijn op dit terrein.
- Een goed regulier overleg met de gemeente.
- Verplichting lidmaatschap SDG daar waar dat mogelijk is (nieuwbouwsituaties). Een alternatief is gebruik te maken van 'creatieve' mogelijkheden op basis van lokale belastingen free-riders te laten meebetalen.

Het spreekt voor zich dat het winkelen in Goirle op een goede manier aan de man gebracht moet worden. Dit ligt primair bij de ondernemers zelf en moet gefaciliteerd worden door de gemeente.

- Een éénduidig beeldmerk naar buiten dragen: 'Goirle, dat is.....'  
Hiervoor kan het imago-onderzoek zinvol zijn.
- Een aansprekend jaarprogramma met leuke activiteiten voor verschillende doelgroepen.
- Versterking/bundeling diverse communicatiemiddelen en slimme reclame in dag- en weekbladen.
- Aansprekend meerjarenplan activiteiten/promotieacties.



- Evenementenbeleid & éénduidige locaties voor evenementen.
- Goede afspraken tussen gemeente, SDG en horecabelangenvereniging inzake organisatie van happenings, evenementen, communicatie en beheer.
- 

## 5. Actief centrumplan Riel

In 2009 wordt een integraal Dorpsontwikkelingsplan voor Riel opgesteld. Tijdens dit proces zullen diverse thema's besproken worden met de betrokkenen. Voor de mogelijke ontwikkelingen in het kader van de commerciële voorzieningen zal deze visie als input dienen.

Er bestaan plannen om het gebied van De Boerenschuur te herontwikkelen. De eigenaar van deze winkel beseft zich terdege dat de huidige situatie op den duur niet handhaafbaar is en spant zich daarom in een nieuwe toekomst te creëren. Voor dorpsituaties van deze schaal is dat altijd lastig om te realiseren. Het behoud van een supermarkt is de belangrijkste opgave voor Riel.

Wat betreft supermarkten zijn er zeker formules in Nederland die in vergelijkbare situaties hun sterkte hebben bewezen. Voorbeelden zijn Coöp Compact, Golf en Spar (sinds 2006 nieuwe formule). Alle drie weten ze een formule neer te zetten die behalve de kruidenierswaren ook een compleet versaanbod en veel service bieden. Dergelijke formules zijn ook aantrekkelijk voor de recreatieve en toeristische consument. De omvang van dit type supermarkt varieert meestal van 600 tot ongeveer 900 m<sup>2</sup> BVO.

De herontwikkeling in Riel dient prioriteit te krijgen. Dit om uiteindelijk het voorzieningenniveau in dit dorp te handhaven en waar mogelijk te versterken. De gemeente moet in overleg met de betrokkenen aan de slag met de plannen. Doel moet zijn dat er een winkelconcentratie ontstaat en waar de supermarkt (via herontwikkeling) als trekker functioneert. Ook andere ondernemers uit het dorp moeten de mogelijkheid krijgen hierbij aan te haken. Daarom moeten ook de overige initiatieven op het gebied van de voorzieningenstructuur zoveel mogelijk aansluiten bij het herontwikkelingsplan centrum Riel. Uitbreiding van het horeca-aanbod kan gestimuleerd worden aan het Dorpsplein om de levendigheid in dit gebied te verhogen.

## 5.2 Startersbeleid

### Mogelijkheden voor de gemeente Goirle

De gemeente Goirle heeft de keuze uit een aantal vormen om (door)startende bedrijven te ondersteunen. Hierbij kan ingezet worden op de onderstaande onderdelen. Bij dit alles moet de gemeente steeds afwegen dat de ondersteuning niet marktontwrichtend werkt. Het beleid moet gericht zijn op het versterken en uitbouwen van de economische structuur. Hierbij kunnen keuzes gemaakt worden om bepaalde sectoren of bepaalde gebieden te versterken. Daarom werken gemeenten deze initiatieven vaak uit in samenwerking met het lokale bedrijfsleven.

- **De kennis over aanwezige mogelijkheden:** het hebben van een duidelijk ondernemersloket, zodat ondernemers zich gemakkelijk kunnen oriënteren, het intern afstemmen van de verschillende mogelijkheden (sociale en economische aspecten die van belang kunnen zijn bij het starten van een bedrijf), het aanbieden van informatie op de gemeentelijke site en meehelpen om informatie te verspreiden op bepaalde bijeenkomsten (bijvoorbeeld een gemeentelijke ondernemersavond).
- **Het vastgoed:** het zoeken naar vestigingsmogelijkheden tegen lage(re) kosten al dan niet in tijdelijke vorm en voor meerdere ondernemers tegelijk (bedrijfsverzamelgebouw). Hierbij kan samenwerking met een woningcorporatie wellicht uitkomst bieden.
- **De financiën:** het aanbieden van financiële middelen tegen aantrekkelijke voorwaarden (lening en/of subsidie). De laatste tijd wordt steeds meer aandacht geschonken aan microkredieten met een maximum van € 25.000 omdat deze normaal gesproken lastig te verkrijgen zijn.
- **Het opleidingsniveau:** het aanbieden van extra cursussen vaak in samenwerking met opleidingsinstituten (universiteiten, hogescholen en R.O.C.'s).

- **De netwerkontwikkeling:** het zorgen voor een klimaat waarbij ondernemers in de startfase elkaar ontmoeten (leren van elkaars problematiek) en in contact komen met gevestigde ondernemers (waarbij naast leereffecten wellicht ook een klantrelatie kan ontstaan).
- **De ruimtelijke planvorming:** bij het aanpassen en opstellen van bestemmingsplannen zorgen dat binnen bestaande situaties meer mogelijkheden ontstaan voor het opstarten van een bedrijf (in bestaande woonpanden meer mogelijkheden bieden voor gebruik en bij nieuwbouw bijvoorbeeld atelierwoningen realiseren).

### **Acties gemeente Goirle**

De gemeente Goirle kan gebruik maken van het hierboven beschreven palet aan mogelijkheden. Dit kan helpen om bepaalde ontwikkelingen in het centrumgebied van Goirle maar ook van Riel beter en/of sneller tot stand te brengen. Een concreet voorbeeld zouden de aanloopstraten in Goirle kunnen zijn. Gemeenten hebben de laatste tijd meer mogelijkheden om hierbij eigen beleid te formuleren. Het werkt efficiënt om samenwerking te zoeken in de regio. Bijvoorbeeld door aan te haken bij het 'Project Duurzaam van Start' in Tilburg. Indien de gemeente besluit om het (door)starten meer aandacht te geven, zullen er afspraken kunnen worden gemaakt met de gemeente Tilburg (eventueel in een groter regioverband). Voordeel voor Goirle is dat de gemeente Tilburg al jarenlange expertise heeft ten aanzien van de begeleiding van startende ondernemers, al dan niet met een uitkering. Indien er sprake is van een uitkering zijn de ondersteuningsmogelijkheden uitgebreider, maar ook voor personen die bijvoorbeeld vanuit een baan een bedrijf willen starten is begeleiding op een zeer laagdrempelige wijze mogelijk. Een extra voordeel is dat men ook gebruik kan maken van kennisnetwerken. Concreet zou het startersbeleid een ondersteuning kunnen bieden om de Tilburgseweg en de omgeving van het Kloosterplein een meer gerichte invulling te geven die bovendien duurzamer is.

## **5.3 Actielijst**

De hiervoor beschreven acties zijn tevens samengevat in een overzichtelijke actielijst.

Actielijst		
Actie	Trekker	prioriteit
<b>1. Bestemmingsplan</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bestemmingsplan Centrum aanpassen aan ruimtelijk economische structuur (RES)</li> <li>Aanwijzingen voor bestemmen perifere detailhandel doorvoeren in bestemmingplan Tijvoort</li> <li>Overige bestemmingsplannen goed reguleren en handhaven</li> </ul>	Gemeente	Volgend
<b>2. Kwalitatieve verbetering centrum</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ontsluiting en parkeren</li> <li>Kloosterplein</li> <li>Warenmarkt</li> <li>Evenementenbeleid</li> </ul>	Gemeente: Partner zijn SDG & Horeca	Primair en volgend
<b>3. Vastgoed en branchering</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vaststellen concentratiepunten</li> <li>Brancheplan &amp; acquisitie</li> <li>Aandacht voor de supermarktstructuur</li> </ul>	Gemeente	Primair
<b>4. Samenwerking</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Imago onderzoek Goirle en Riel</li> <li>Verstevigen SDG en oprichten horecabelangenvereniging</li> </ul>	Gemeente SDG & Horeca	Primair Primair
<b>5. Riel</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dorpsontwikkelingsplan / iDOP</li> <li>Herontwikkelingsplan winkelhart</li> </ul>	Gemeente Betrokken eigenaren en ondernemers	Primair Primair
<b>6. Startersbeleid</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanhaken bij gemeente Tilburg</li> </ul>	Gemeente	Primair