Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Regionale detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) 2023

Beslispunten
1. De regionale detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven – 'Van kwantiteit naar kwaliteit' vast te stellen.

Inleiding
Sinds de vorige regionale detailhandelsvisie uit 2015 is er veel veranderd in de detailhandelssector. Verschillende branches in de detailhandel hebben het al jaren moeilijk als gevolg van online bestedingen, de nasleep van corona en stijgende kostenposten (energie, personeel, grondstoffen). Toch is er zeker in het SGE sprake van veel positieve dynamiek in de vorm van innovatie en vernieuwing. Denk aan supermarkten die uitbreiden en moderniseren in buurt-,wijk en dorpscentra, de uitbreiding van Meubelboulevard Ekkersrijt als één van de grootste en beste woonboulevards van Nederland en de transitie die de binnensteden van Eindhoven en Helmond doormaken van pure koopsteden naar aantrekkelijke verblijfsgebieden.

In het kader van deze ontwikkelingen was een grondige actualisatie van het regionale detailhandelsbeleid noodzakelijk. Dit was in 2015 verankerd in twee documenten, namelijk "Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven" (BRO 2015) en "Voorstel Regionale uitvoeringsagenda detailhandel (BRO 2015). Waar het accent in 2015 nog veel lag op het kwantitatief sturen op winkelruimte binnen de bestaande structuur, ligt de opgave voor de komende jaren meer op het realiseren van een kwaliteitssprong. Verschillende transities in economie, demografie, digitalisering en duurzaamheid in combinatie met forse verstedelijking en toename van aantal inwoners betekent meer druk op de fysieke ruimte. Dit vraagt soms om anderen, nieuwe, meer progressieve keuzes. Keuzes die anticiperen op de toekomst.

Wat willen we bereiken
Regionale afstemming over detailhandelsontwikkelingen, gericht op de regionale hoofdstructuur, in de negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)

Argumenten
1.1 Tijd voor een actualisatie
De regionale detailhandelsvisie is verouderd en moet geactualiseerd worden. Bij het opstellen van de visie in 2015 was er sprake van te veel leegstand en krimp. Inmiddels is er sprake van een bovengemiddelde woningbouwopgave met forse bevolkingsgroei. Het SGE is in transitie en dit betekent ook iets voor de detailhandelsstructuur en behoefte. De

vraagstukken liggen nu op het vlak van herpositioneren van centrumgebieden, het compacter maken en kwalitatief versterken van centrumgebieden en terugdringen van leegstand en overtollig aanbod. De nieuwe visie is progressief en biedt op onderdelen meer (lokale) beleidsruimte om de behoefte op een kwalitatief verantwoorde manier in te vullen.

1.2 De visie gaat uit van een regionale hiërarchische detailhandelsstructuur
Dit betekent dat elk centrum een eigen profiel en verzorgingsgebied kent binnen de structuur. Dit zorgt voor een goede consumentenverzorging, veel keuzemogelijkheden en een optimale complementariteit.
Voor recreatief winkelen staat de binnenstad van Eindhoven bovenaan de regionale hiërarchie, gevolgd door het centrum van Helmond. Deze centra hebben een breed en compleet aanbod met een profiel gericht op het dagje uit, gezellig winkelen, ontmoeten en verblijven.
Voor doelgericht winkelen staat Meubelboulevard Ekkersrijt bovenaan de regionale hiërarchie. Het profiel 'in/om het huis' blijft gehandhaafd. Om de regionale behoefte te kunnen faciliteren ligt er een opgave om Meubelboulevard Ekkersrijt zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin te versterken.
Voor de boodschappen blijven lokale buurt- en wijkcentra belangrijke aankoopplaatsen. De dorpscentra vervullen echter ook steeds meer een boodschappenfunctie. Daarmee ligt de opgave voor de dorpscentra vooral in het blijven aantrekken van lokale inwoners door het aanbod in kwalitatieve zin te versterken.
Het centrum van Geldrop wordt benoemd als groot kernverzorgend winkelgebied en het centrum van Mierlo wordt benoemd als klein kernverzorgend winkelgebied. Winkelcentrum De Coevering is niet genoemd in de regionale visie.

1.3 Detailhandelsontwikkelingen vragen om regionale afstemming
Marktpartijen en consumenten houden zich niet strikt aan gemeente of regiogrenzen, maar kijken veel verder. Ook hebben (grootschalige) detailhandelsontwikkelingen vaak bovenlokale effecten. Dit maakt het noodzakelijk om regionaal af te stemmen. Dit regionale detailhandelsbeleid vormt het overkoepelende kader voor detailhandelsontwikkelingen in de gemeenten. De visie schetst de wensen en ambities voor de toekomst (2030). Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en doorvertaling van deze visie in lokaal beleid.

1.4 De detailhandelskoers van Geldrop-Mierlo past in de Regionale detailhandelsvisie SGE
De Regionale detailhandelsvisie en de lokale aanpak ten aanzien van de detailhandel hebben veel aanknopingspunten. De winkelgebieden in Geldrop en Mierlo hebben met name een dagelijkse boodschappenfunctie. We streven naar compacte centra met een divers aanbod, goed bereikbaar met een aantrekkelijk verblijfsklimaat en groen. De schaalgroei in de regio en de extra woningbouw zal niet leiden tot het toevoegen van een nieuwe winkelconcentratie en/of supermarkt. Deze nieuwe bewoners zorgen juist voor meer

bestedingen in de huidige centra. Daarmee ligt de opgave voor de dorpscentra vooral in het blijven aantrekken van lokale inwoners door het aanbod in kwalitatieve zin goed af te stemmen op de lokale behoefte. Het blijven investeren in vitale centra is daarbij essentieel.

Kanttekeningen

1.1 De actualisatie *betreft slechts de subregionale visie van het SGE*

In 2015 is het proces van de regionale detailhandelsvisie uitgezet door de "werkplaats detailhandel" van de Metropoolregio Eindhoven (MRE)*. Destijds hebben de vier subregio's (SGE, De Peel, De Kempen en A2) een subregionale detailhandelsvisie uitgewerkt en zijn de uitgangspunten op hoofdlijnen gebundeld en vastgesteld op MRE-niveau. De detailhandelsvisie van het MRE wordt niet geactualiseerd en is voor de provincie wel nog steeds een belangrijk toetsingskader. Daarom worden de essentie en hoofdlijnen in de geactualiseerde versie voortgezet.

**Inmiddels is detailhandel geen onderwerp meer in de MRE samenwerking*

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Het SGE is geen officiële gemeenschappelijke regeling, geen publiekrechtelijk orgaan, maar een samenwerkingsverband. Hierdoor is het nodig dat de SGE-visie door alle gemeenteraden apart wordt vastgesteld; deze wordt immers geacht te gelden voor alle negen gemeenten.

Planning

Tijdens de Omgevingsdag** op 14 juli 2023 heeft de Provincie ingestemd met de Regionale detailhandelsvisie waarna de afspraak is gemaakt dat de 9 deelnemende gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven de Regionale detailhandelsvisie voorleggen aan de eigen gemeenteraad. Na vaststelling van de visie volgt aanpassing van het reglement van de RACD en gaan we aan de slag met het uitvoeringshoofdstuk.

Communicatie

De communicatie over de regionale Detailhandelsvisie is verzorgd door het SGE. In het kader van de informatievoorziening is de conceptvisie aan de leden van de negen gemeenteraden van het SGE tijdens de raadsbijeenkomst van 31 mei 2023 gepresenteerd. Op deze bijeenkomst is door de raadleden verzocht om een oplegger te maken waarin de (significante) verschillen met de vorige visies zijn weergegeven. Dit overzicht is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

Wat mag het kosten

Het huidige voorstel heeft geen financiële consequenties. De werkzaamheden uit het uitvoeringshoofdstuk worden met de reguliere capaciteit uitgevoerd.

Duurzaamheid
Niet van toepassing

Burgerparticipatie
Deze visie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met alle gemeenten, de RACD, de provincie Noord-Brabant en diverse marktpartijen en vertegenwoordigers, zoals centrummanagers, ondernemers, retailbedrijven, vastgoedeigenaren en inwoners. In de bijlage is een nadere uiteenzetting opgenomen van het proces en de participatie.

Evaluatie
Sinds 2017 functioneert de Regionale Adviescommissie Detailhandel (RACD) als onafhankelijke bewaker en toetser van het regionale detailhandelsbeleid. De RACD toetst nieuwe detailhandelsinitiatieven en brengt gevraagd en ongevraagd advies uit aan de negen gemeenten van het SGE. De RACD blijft ook bij de geactualiseerde detailhandelsvisie deze rol vervullen. De rol van de RACD als adviseur en partner van de regio wordt verder uitgebouwd; de RACD gaat een proactieve rol spelen in met name de uitvoering van het regionale detailhandelsbeleid. De RACD kan gemeenten helpen met de uitvoering, kennis delen en initiëren. De RACD is specifiek opgericht in het SGE en opereert los van de provinciale adviescommissie die ook actief is in andere delen van de MRE.

Bijlagen:
1. Regionale detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven – 'Van kwantiteit naar kwaliteit'
2. Memo – Relatie SGE visie en MRE visie
3. Memo – Verschil regionale detailhandelsvisie van 2023 en de oude visie uit 2015

Geldrop, 18 december 2023

b/a

N.J.H. Scheltens
Secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester

***De Omgevingsdag kent zijn oorsprong in de Omgevingsverordening van de provincie (afdeling 5.4 Regionaal samenwerken) en op de Regionale ontwikkeldagen/omgevingsdagen (voorheen RRO's) maken provincie, waterschappen en gemeenten afspraken over ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit in de regio. Deze afspraken gaan over de ontwikkeling van woningbouw, kantoren, detailhandel, bedrijventerreinen, landschap en mobiliteit. In het geval partijen niet tot overeenstemming komen, stellen Gedeputeerde Staten de afspraken vast, gehoord de mening van deelnemers aan de Regionale omgevingsagenda*