

Raadsvoorstel

Waalre, 29 augustus 2023

Vergaderdatum	: 3 oktober 2023
Voorstelnummer	: 2023-54
Zaaknummer	: 670517
Portefeuillehouder :	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: Ralf Jongen
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van de 'subregionale detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) – Van kwantiteit naar kwaliteit'
Grondslag raadsbesluit	: Betreft een onderdeel van de Samenwerkingsagenda van het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Voorgesteld besluit:

De 'subregionale detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven – Van kwantiteit naar kwaliteit' vast te stellen.

Onderwerp

Subregionale Detailhandelsvisie SGE

Voorstel

De 'subregionale 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 meer online bestedingen, de nasleep van corona en stijgende kostenposten (energie, personeel, grondstoffen). Toch is er, zeker in het Stedelijk Gebied Eindhoven (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 transitie's in economie, demografie, digitalisering en duurzaamheid in combinatie met de forse verstedelijking en toename van aantal inwoners betekent meer druk op de fysieke ruimte. Dit vraagt soms om andere, nieuwe, meer progressieve keuzes. Keuzes die anticiperen op de toekomst.

Beoogd resultaat

Actualisatie van het subregionale detailhandelsbeleid voor het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Argumenten

1.1 Tijd voor een actualisatie

De visie uit 2015 is verouderd en moet geactualiseerd worden. De aanleiding van de visie is anno 2023 niet langer te veel leegstand en krimp. De aanleiding is een bovengemiddelde woningbouwopgave met forse bevolkingsgroei. Het SGE is in transitie en dit betekent ook iets voor de detailhandelsstructuur en behoefte. De nieuwe visie is progressief en biedt op onderdelen meer (lokale) beleidsruimte om de behoefte op een

kwalitatief verantwoorde manier in te vullen. Deze keer ligt de focus minder op kwantitatieve (grootschalige) uitbreiding van winkelgebieden en PDV-locaties. De vraagstukken liggen nu op het vlak van herpositionering van centrumgebieden, het compacter maken en kwalitatief versterken van centrumgebieden en terugdringen van leegstand en overtollig aanbod. Daarnaast is het druk in het stedelijk gebied door de woningbouwopgave. De focus van deze regionale visie richt zich op de volgende aspecten:

- duidelijkheid over afstemming ontwikkelingen met bovenlokale impact;
- duiding van trends en ontwikkelingen die handvatten/richting geven om lokale keuzes te maken (maatwerk);
- hoofdlijnen beleidsuitgangspunten (wat willen we wel en wat niet);
- toetsingskader voor de Regionale Adviescommissie Detailhandel (RACD) voor nieuwe initiatieven.

1.2 Regionaal beleid is nodig, maar met lokale beleidsruimte

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 zaken regionaal af te stemmen. Ook geeft regionaal beleid richting voor lokaal beleid. 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. Aangezien deze visie vooral gericht is op de regionale hoofdstructuur, zal in lokaal beleid altijd verdieping en nuance nodig zijn. Kortom, er blijft binnen de kaders van deze regionale visie altijd lokale beleidsruimte. Het regionale detailhandelsbeleid gaat in op de principes die binnen de regio zijn afgesproken. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor lokale aangelegenheden en de verdere invulling van het beleid, maar wel binnen de kaders zoals afgesproken op regionaal niveau.

1.3 Kiezen voor complementaire centra

Het SGE kiest blijvend voor 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. In essentie is de hoofdstructuur vergelijkbaar met de visie uit 2015. 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 goed af te stemmen op de lokale behoefte. In Waalre geldt dit dus voor het dorpshart Aalst (Den Hof), het centrum van Waalre-dorp (de Bus e.o.) en het steunpunt in de Voldijn.

1.4 *De visies van de Metropoolregio Eindhoven en het Stedelijk Gebied Eindhoven bijten elkaar niet.*

De detailhandelsvisie van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) (BRO, 2015) is een visiestuk en bevat keuzes op hoofdlijnen. Om die reden is destijds (in 2015) gekozen voor een nadere beleidsverdieping voor het SGE. De essentie/hoofdlijnen van het detailhandelsbeleid van de MRE en het SGE uit 2015 blijft overeind, zoals het blijven inzetten op vitale centra, concentratie van winkels in centra en het streven naar een complementaire regionale hiërarchie tussen centrumgebieden. Ook blijft de Regionale Adviescommissie Detailhandel (RACD) de onafhankelijke toetsingscommissie van het SGE bij bovenlokale detailhandelsinitiatieven. De nieuwe detailhandelsvisie van het SGE is ten opzichte van de MRE en vorige SGE visie wel meer genuanceerd en concreet op sommige specifieke thema's. Dit betekent soms meer duidelijkheid en daarmee beleidsbeperkingen en soms juist meer duidelijkheid over waar wel/geen lokale beleidsruimte zit. Bovendien wordt in de nieuwe SGE visie de rol van de RACD geïntensiveerd, om gemeenten te helpen bij de uitvoering van de nieuwe SGE visie.

1.5 *Nieuwe beleidskeuzes en afspraken*

Hoewel deze visie een actualisatie betreft van de visie uit 2015, zijn er op onderdelen toch nieuwe beleidskeuzes en afspraken gemaakt:

- Het beleid wat betreft afhaalpunten wordt gecontinueerd. Er is echter nieuw beleid ontwikkeld voor de bezorgeconomie (a. pure distributie/bezorging op werklocatie/ bedrijventerrein, b. distributie/bezorging en showroom aan de randen/aanloopgebieden van centra en c. amper distributie/ bezorging is een winkel en hoort thuis in het centrumgebied), waarbij met name gestreefd wordt naar het voorkomen van ruimtelijk negatieve effecten. Dit is met name sinds 2020 een duidelijk nieuwe trend, zoals flitsbezorgers, waar de MRE visie logischerwijs niet in voorziet.
- Zowel de MRE als SGE visie zetten in op concentratie van supermarkten in centra ten gunste van combinatiebezoeken en vitaliteit. De MRE visie spreekt echter uitsluitend over schaalvergroting: supermarkten worden steeds groter. In de nieuwe SGE visie is ook de trend van schaalverkleining benadrukt.
- De regionale afspraken in de MRE (2015) leggen de focus op 'bestaande' winkelgebieden en concentraties. Hoewel dit voor de nieuwe regionale visie nog steeds een belangrijk uitgangspunt is, wordt niet uitgesloten dat er voor dagelijkse voorzieningen op termijn nieuwe concentraties nodig zijn om te kunnen voorzien in de forse bevolkingsgroei of dat bestaande concentraties getransformeerd moeten worden.
- Meubelplein Ekkersrijt is en blijft hét concentratiegebied voor detailhandel in volumineuze artikelen binnen het thema 'in/om huis', met in de nieuwe visie de mogelijkheid om de concentratie verder te laten meegroeien met het

draagvlak en de kwalitatieve behoefte. Net als het vorige beleid blijft echter ruimte voor lokale perifere concentraties. Ten opzichte van de MRE en SGE visie uit 2015 zijn enkele nieuwe beleidsmatige concentratiegebieden opgenomen.

- Er wordt nadrukkelijk niet ingezet op verdere brancheverbreiding op de perifere concentraties, ten gunste van de complementariteit met de reguliere centra. Dit is continuering van bestaand beleid. Wel zijn grootschalige winkels in de branches 'bruin- en witgoed', 'dierenbenodigdheden en -voeders' en 'rijwielen' aangemerkt als branches waar maatwerk voor geleverd kan worden, vanuit verschillende overwegingen met verschillende specifieke voorwaarden. Dit is nieuw ten opzichte van de MRE visie uit 2015.
- De nieuwe SGE visie doet concrete (nieuwe) uitspraken over enkele bestaande perifere concentraties en de branchering. Uitgangspunt voor alle perifere concentraties is dat overal (op termijn) de branchering wordt teruggebracht naar detailhandel in volumineuze artikelen.
- De drempelwaarden voor regionale afstemming van detailhandelsinitiatieven blijven gehandhaafd. Aanvullend is de eis opgenomen dat ook bij substantiële sanering van detailhandel regionale afstemming wenselijk is, bijvoorbeeld als het gaat om transformatie van winkelgebieden naar woon-/werkgebieden. Dit is een aanvulling op de MRE visie.
- De rol van de RACD als toetsingscommissie blijft gehandhaafd. Aanvullend wordt de rol van de RACD uitgebouwd. In de nieuwe visie speelt de RACD een proactieve rol 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.
- Ten opzichte van de vorige SGE visie en de MRE visie zijn enkele nieuwe concrete en ambitieuze uitvoeringsacties geformuleerd. Belangrijkste is de ambitie om harde ongewenste plancapaciteit (locaties waar directe vestiging van detailhandel mogelijk is b.v. op bedrijventerreinen langs doorgaande wegen) buiten centra juridisch te gaan saneren. Ook heeft de RACD een nadrukkelijker rol in de uitvoering, om ambtelijke capaciteit te ontlasten en gemeenten te helpen. Dit is daarmee een aanvulling op de MRE visie.

1.6 *De detailhandelskoers van Waalre past in de (sub)regionale detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven*

In Waalre hebben we twee dorpscentra Aalst (den Hof) en Waalre-dorp (de Bus e.o.) en één winkelsteunpunt de Voldijn (Jumbo). Deze winkelgebieden hebben met name een dagelijkse boodschappenfunctie. We streven naar compacte centra met een divers aanbod, goede bereikbaar met aantrekkelijk verblijfsklimaat en groen.

De schaa sprong in de regio en de extra woningbouw in Waalre zal niet leiden tot het toevoegen van een nieuwe winkelconcentratie en/of supermarkt. Deze extra inwoners zorgen juist voor meer bestedingen in de huidige centra.

Daarnaast zijn er enkele winkels in volumineuze goederen aan de burgemeester Mollaan gevestigd. Deze mogen ter plekke gevestigd blijven. Consolideren en geen doorontwikkeling.

Daarnaast stimuleren we de transformatie van solitaire winkels naar veelal wonen om zo onze winkelcentra te versterken en bij te dragen aan onze woningbouwopgave.

1.7 (Sub) Regionale detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven- Van kwantiteit naar kwaliteit positief ontvangen

Doordat het SGE geen officiële gemeenschappelijke regeling is en dus geen publiekrechtelijk orgaan, maar een samenwerkingsverband, is het nodig dat de SGE-visie door alle gemeenteraden apart vastgesteld wordt; hij wordt immers geacht voor alle negen SGE-gemeenten te gelden. De regionale detailhandelsvisie SGE is eerder ter toetsing voorgelegd aan het poho economie SGE, het poho economie MRE en op de Omgevingsdag op 13 juli 2023. Daarnaast is de visie ook gepresenteerd aan leden van de 9 gemeenteraden van SGE tijdens de raadsbijeenkomst van 31 mei. De beide poho's hebben geen verdere opmerkingen over de visie. Aan het verzoek van de raadsleden om een oplegger te maken waarin de (significante) verschillen met de vorige visies is weergegeven, is gehoor gegeven door dit document toe te voegen bij het uiteindelijke college- en raadsvoorstel. Op de Omgevingsdag is de Regionale detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven- Van kwantiteit naar kwaliteit positief ontvangen.

Kanttekeningen

1.1 MRE detailhandelsvisie bestaat nog steeds

Opgemerkt moet worden dat de regionale MRE-visie nog steeds bestaat, hoewel op overheid.nl staat dat de MRE visie is vervallen. De provincie heeft aangegeven verder aan deze visie te zullen toetsen, zo lang er geen nieuwe MRE visie is. De drie andere subregio's blijven daarmee zitten met 'verouderde' visie en de vraag mag gesteld worden of er binnen MRE-verband nagedacht moet worden over vernieuwen van de regionale MRE-visie. Het is echter niet zo dat de andere subregio's nu een probleem gaan krijgen met de provinciale toetsing; deze toetsing gaat niet veranderen voor andere subregio's door de nieuwe SGE-visie. Wel is het zo dat de gegevens uit de SGE-visie ook gebruikt kunnen worden door de andere subregio's om naar de eigen subregionale detailhandelsvisie te kijken.

1.2 Reglement RACD actualiseren

Het huidige reglement is bij oprichting van de RACD opgesteld door het Ambtelijk Overleg economie SGE in opdracht van de bestuurlijk trekker. Inmiddels dient dit reglement geactualiseerd te worden in verband met de grotere rol van de RACD. Besluitvorming omtrent dit nieuwe reglement is gemandateerd aan de wethouders economie in het Poho economie SGE en zal daarom niet ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Kosten en dekking

Dit voorstel heeft geen direct financiële consequenties. Wel zal er met het ter hand nemen van het uitvoeringshoofdstuk ambtelijke capaciteit nodig zijn.

Duurzaamheid

N.v.t.

Burgerparticipatie

In bijlage 1 van de subregionale visie is een overzicht terug te vinden van de doorlopen participatie. Gemeenten (ambtelijk en bestuurlijk), ondernemers en vastgoedeigenaren zijn in het proces betrokken.

Inclusieve samenleving

N.v.t.

Communicatie

Kernboodschap

De regionale detailhandelsvisie van het Stedelijk Gebied Eindhoven is geactualiseerd. Hierbij is rekening gehouden met de woningbouwopgave waar de regio voor staat en ook de laatste detailhandelstrends. In essentie blijft de hoofdwinkelstructuur gehandhaafd. Recreatief winkelen in de binnenstad van Eindhoven en het centrum van Helmond, voor doelgericht winkelen staat Meubelboulevard Ekkersrijt bovenaan in de hiërarchie, voor boodschappen blijven dorps-, buurt- en wijkcentra belangrijk. Op onderdelen zijn er nieuwe beleidskeuzes en afspraken gemaakt ten opzichte van de visie uit 2015.

Vervolgprocedure en planning

Na vaststelling van de SGE-visie volgt aanpassing van het reglement van de RACD op basis van de voorgestane bredere rol. Het besluitvormingstraject richting Poho Economie SGE daarvoor wordt nader gepland. Effectuering van het nieuwe regionale detailhandelsbeleid mede door aan de slag te gaan met het uitvoeringshoofdstuk.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

1. Regionale detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven- Van kwantiteit naar kwaliteit (BRO, mei 2023)
2. Memo verschil SGE visie (2023) en MRE visie
3. Memo verschil regionale detailhandelsvisie van 2023 en de oude visie uit 2015

Bijlagen ter informatie

N.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,



M.F. Oosterveer