

Retailnota Laarbeek 2022-2032



Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
--------------------	----------

2 Visie en strategie	3
-----------------------------	----------

2.1 Kernwaarden

2.2 Strategie

Bijlage 1 Analyserapport Retailnota Laarbeek 2022-2032

Bijlage 2 Voorbeelden projecten actieplan

1. Inleiding

In deze nota legt de gemeente Laarbeek de gemeentelijke kaders vast voor het ruimtelijk-economische retailbeleid voor de periode 2022-2032. Het vraagt veel capaciteit om dit voor een kortere periode te doen.

Aanleiding

De vorige nota werd vastgesteld in 2015 voor de periode 2015-2020. In 2015 verkeerde detailhandel na de economische crisis van een paar jaren daarvoor in zwaar weer. Naast de economische crisis speelden ook andere belangrijke factoren een rol in deze ontwikkeling, zowel aan de vraag- als aanbodzijde. De in een aantal branches enorme groei in het aantal online bestedingen zet de fysieke winkelmarkt blijvend onder druk. Ook is het consumentengedrag hierdoor blijvend veranderd. De genoemde ontwikkelingen werken ook op dit moment nog verder door in de retail branche, al dan niet versterkt door de corona-crisis.

Kleine aanpassingen, kort proces

De retailnota 2015-2020 geeft aan dat detailhandel in de gemeente Laarbeek primair een lokale functie heeft. De nota pleit vooral voor het maken van keuzes om de leegstand in goede banen te leiden en het opwaarderen van de fysieke omgeving in en rondom de centra in plaats van uitbreiding. Er wordt zoveel mogelijk ingezet op compacte centra en een sterk boodschappenaanbod voor de eigen inwoners, aangevuld met niet-dagelijkse winkels en niet-detailhandel. Deze visie past in grote lijnen nog steeds. De verwachte dynamiek in de detailhandel in Laarbeek is daarnaast in lijn met de al in 2015 gesignaleerde druk op de fysieke detailhandel.

Er is daarnaast geen sprake van grote beleidswijzigingen vanuit de EU, landelijke overheid of Provincie Noord-Brabant. Wel zijn de gevolgen van de in 2006 opgestelde Europese Dienstenrichtlijn door jurisprudentie steeds duidelijker. Met name de (on)mogelijkheden van vestigingsbeperkingen verdienen in aandacht in nieuw beleid. Ook heeft de Metropoolregio Eindhoven eind 2015 een regionale visie opgesteld en richtinggevende principes.

Lokaal is daarnaast tussentijds het Afweging en Transformatiekader Wonen Laarbeek opgesteld. In dit brede proces is een integrale afweging gemaakt en zijn alle belanghebbende partijen betrokken. De perspectiefrijke centrumgebieden zijn met duidelijke kaartbeelden omkaderd. Daarmee is ook het perspectiefrijke gebied per centrumgebied duidelijk afgebakend.

Samen met de nota van 2015-2020 biedt dit voldoende houvast voor een beknopte actualiseringsslag. Er is daarom gekozen voor een visie die grotendeels de lijn volgt van de nota in 2015. In mei 2021 zijn cijfers geactualiseerd en geanalyseerd. De volledige analyse is te vinden in bijlage 1, Analyserapport.

Deze retailnota biedt een toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven op het gebied van detailhandel en geeft een doorkijk naar een nog op te stellen actieplan. In deze nota wordt vooral aandacht besteed aan de verantwoordelijkheid die bij de gemeente ligt op het gebied

van ruimtelijke sturing. Ondernemers, vastgoed en andere belanghebbenden zijn aan zet als het gaat om kwalitatieve invulling. De stimulerende rol die de gemeente Laarbeek daarbij wil nemen komt ook aan bod in deze nota.

Inmiddels zijn met vertegenwoordigers van een aantal kernen gesprekken opgestart om te verkennen welke actiepunten de diverse kernen zich de komende periode hard voor willen maken en welke ondersteuning ze daarvoor nodig hebben. Zodra dit leidt tot een concreet actieplan zal dit aan het college van B&W worden voorgelegd en ook aan de gemeenteraad, indien hiervoor een financiële impuls noodzakelijk is.

Samenwerking

Zoals toegelicht is gekozen voor een beknopt traject. De nota is tot stand gekomen in samenwerking met afgevaardigden van alle winkelgebieden en Centrummanagement Laarbeek. Er hebben enkele consultatierondes plaatsgevonden. De eerste voorafgaand, om de verkorte aanpak af te stemmen. Een tweede ronde om op basis van de geactualiseerde cijfers en inzichten de visie en het perspectief voor de detailhandel in Laarbeek bij te stellen. Ook is daar waar vertegenwoordigers van kernen hier mogelijkheid toe zagen de eerste stap gezet om te komen tot een actieplan. Dit zal later zoals in de vorige paragraaf uitgelegd in een later stadium worden voorgelegd ter besluitvorming.

2 Visie en actieplan

De volledige analyse is te vinden in bijlage 1. Uit de analyse blijkt dat de retailmarkt in Laarbeek relatief stabiel is, maar wel blijvend onder druk staat als gevolg van diverse trends zowel aan de zijde van de aanbieder als de consument.

De winkels in Laarbeek hebben vooral een lokale functie en zijn van belang voor een leefbare woonomgeving voor alle inwoners, maar ook voor economie en werkgelegenheid. Daarnaast is het van belang de leegstand en transformatie in goede banen te leiden.

Het is dan ook belangrijk een heldere visie te formuleren op retail in de gemeente Laarbeek. De gemeentelijke rol betreft primair ruimtelijke sturing, de inrichting van openbare ruimte en het faciliteren van ondernemers waar het gaat om indirecte kwalitatieve sturing. In de nieuw Omgevingswet zullen alle onderdelen die ruimtelijke sturing betreffen worden opgenomen.

2.1. Kernwaarden

De gemeente Laarbeek vindt het belangrijk:

1. Dat er compacte centra zijn in de kernen met een sterk boodschappenaanbod voor de eigen inwoners, aangevuld met niet-dagelijkse winkels en niet-detailhandel. In de compacte centra is leegstand het meest ongewenst.
2. Dat de sfeer en uitstraling van de fysieke omgeving van de winkelcentra goed is. De consument staat centraal. De fysieke omgeving in en rondom het winkelgebied moet aansluiten bij de behoefte van de consument.
3. Dat ondernemers optimaal ondersteund worden hun rol te nemen in de leefbaarheid van kernen.

2.2 Strategie

De gemeente Laarbeek beschermt in samenwerking met partners deze kernwaarden door:

1. Een duidelijk toetsingskader te bieden door een heldere afbakening van perspectiefrijke gebieden (zie bijlage 2 analyserapport).

Toelichting: Binnen het afbakeningsgebied is vrij ruimte voor publieksgerichte functies en centrumfuncties die deze compacte centra versterken en daarmee de leefbaarheid verbeteren. Buiten deze gebieden worden mogelijkheden, zeker bij langdurige leegstand, beperkt en wordt ingezet op transformatie. Uitgezonderd relatief kleine uitbreidingen die nodig zijn voor levensvatbaarheid van de ondernemer.

Verantwoordelijkheid:

De gemeente is hiervoor primair verantwoordelijk.

Middelen:

Hét instrument voor ruimtelijke sturing is bestemmingsplan, binnenkort het omgevingsplan. Op dit moment zijn zoals in de analyse aangegeven de bestemmingsplannen vrij conservatief opgesteld, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. De gemeente Laarbeek volgt de landelijke tendens om in het perspectiefrijke

gebied een zo breed mogelijke bestemming te kiezen. Hierdoor kunnen zoveel mogelijk functies landen in de perspectiefrijke centra en kan leegstand voorkomen worden. De brede centrumbestemming moet een groot aantal publieksgerichte functies mogelijk maken, met uitzondering van supermarkten (zie punt 2, deze worden specifiek bestemd) en grootschalige en perifere detailhandel (zie punt 3, deze worden specifiek bestemd). Te denken valt aan reguliere detailhandel, horeca categorie 1¹ en categorie 2², dienstverlening en ambacht, sportcentra, culturele en maatschappelijke functies, zorg indien er sprake is van een publieksgerichte functie, kantoren etc. Zaalaccommodaties en disco's worden niet direct toegestaan vanwege de grote ruimtelijke effecten. Een brede bestemming past ook beter bij vernieuwende functies die vaak niet enkel onder de noemer horeca of detailhandel vallen.

Ook wordt ingezet op het actief 'weg bestemmen' of 'uitsterven' van detailhandel buiten het perspectiefrijke gebied bij langdurige leegstand, mits dit kan zonder planschade. Dit kan uiteraard gepaard gaan met het bieden van perspectief door het toevoegen van andere bestemmingsmogelijkheden anders dan horeca en detailhandel. Op dit moment betreft 20% van de leegstand langdurige of structurele leegstand (zie 2.1.1 analyserapport). Het gaat om 6 panden, met een totale omvang van meer dan 500 m². Naar verwachting zal het aantal langdurig leegstaande panden toenemen.

2. Schaalvergroting van supermarkten in de perspectiefrijke gebieden plaats te laten vinden en supermarkten afbakenen om optimaal te kunnen sturen.

Toelichting:

In paragraaf 2.2.1 in het analyserapport is geconcludeerd dat de supermarkten in Laarbeek relatief krap behuist zijn. Een winkelvloeroppervlak van 1.000 tot 1.500 m² wvo wordt door de supermarktketens tegenwoordig als maatvoering voor een volwaardige full-service supermarkt aangemerkt in kleinere dorpen. Slechts twee supermarkten in Laarbeek hebben een moderne omvang. Er is echter geen distributieve ruimte om alle zeven supermarkten in schaal te vergroten. Het vergoten of toevoegen van een moderne supermarkt in de ene kern heeft ongetwijfeld ruimtelijke gevolgen voor de andere kernen. Lieshout en Beek en Donk krijgen prioriteit in uitbreiding, aangezien deze kernen het minste supermarktmeters per inwoner hebben. Maar ook in Beek en Donk zal de uitbreiding zorgvuldig gewogen en (ruimtelijk) onderbouwd dienen te worden. Alleen als er geen ruimte binnen het perspectiefrijke gebied is of dit om andere ruimtelijke redenen onmogelijk is, is het mogelijk naar de randen van de perspectiefrijke gebieden uit te wijken.

Daarnaast is het noodzakelijk specifiek te kunnen sturen op deze belangrijke drager van een winkelcentrum door te werken met een aparte bestemming.

¹ Vormen van horeca die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren alsmede alcoholvrije dranken worden verstrekt. Voorbeelden zijn een lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, patisserie of een crêperie.

² Vormen van horeca die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, maar qua openingstijden afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) van de avonduren geopend zijn en naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. Voorbeelden zijn een cafetaria, snackbar of een shoarmazaak, café, bar, eetcafé, (afhaal)restaurant, hotel of pizzeria.

Verantwoordelijkheid:

Het is aan de initiatiefnemer uitbreidingsplannen aan de gemeente voor te leggen. De gemeente is verantwoordelijk voor toetsing van deze initiatieven en zorgen voor ruimtelijke sturing aan de voorkant.

Middelen:

Het instrument voor ruimtelijke sturing is op dit gebied is wederom het bestemmingsplan, binnenkort het omgevingsplan. Op dit moment wordt er in de bestemmingsplannen niet gewerkt met onderscheid tussen detailhandel en supermarkt. In nieuwe omgevingsplannen worden supermarkten specifiek bestemd.

3. Perifeer en solitair aanbod zo complementair mogelijk te laten zijn binnen de mogelijkheden van de wetgeving.

Toelichting: Dit betreft winkels buiten de perspectiefrijke gebieden. Dat gemeente wil dat hier zoveel mogelijk ingezet wordt op branchebeperking en beperking van uitbreidingsruimte. Op die manier wordt aantrekkende werking te voorkomen en blijft de focus op de perspectiefrijke winkelgebieden. Het is niet de bedoeling dat al deze locaties 'op slot' staan. Daar waar uitbreiding nodig is voor continuïteit moet dit weloverwogen in beperkte mate mogelijk zijn. Ook zijn er mogelijkheden voor boerderijverkoop en streekproducten in het buitengebied geschapen in de Omgevingsvisie Buitengebied.

Verantwoordelijkheid:

De gemeente is hiervoor primair verantwoordelijk.

Middelen:

In nieuwe omgevingsplannen zullen solitaire winkels conservatief worden overgenomen. Dat wil zeggen dat bestaande rechten worden gerespecteerd en waar mogelijk ingezet wordt op transformatie (zie ook 1). Voor wat betreft grootschalige en perifere detailhandel wordt de branchering zo veel mogelijk beperkt tot Auto, Boten, Caravans & Wonen en Tuin.

4. In te zetten op herontwikkeling van de openbare ruimte van de perspectiefrijke gebieden (waar dit nog niet in gang is gezet).

Toelichting:

Het is belangrijk in te zetten op verblijfskwaliteit van de openbare ruimte in de perspectiefrijke gebieden en ook in de openbare ruimte ontmoeting en verkeersveiligheid te vergoten. Het verbeteren van sfeer en uitstraling, het vergoten van de belevingswaarde en stimuleren van verblijf bijvoorbeeld door zit- en speelactiviteiten bieden hierbij kansen.

Verantwoordelijkheid:

De gemeente is hiervoor primair verantwoordelijk.

Middelen

Voor een drietal perspectiefrijke gebieden zijn afzonderlijke projecten te weten Herinrichting Piet van Thielplein Beek en Donk, herinrichting Kerkplein/Dorpsstraat Aarle-Rixtel en het Centrumplan Lieshout. De Retailnota stipt enkel het belang van de uitvoering van deze herinrichtingsplannen aan.

5. Ondernemers te ondersteunen in het aanjagen van versterkende initiatieven in de centra gericht op leefbaarheid en ondernemerschap

Toelichting:

Om een relevant winkelcentrum te zijn moet er naast een aantrekkelijke openbare ruimte en een toekomstbestendige supermarkt iets te beleven zijn en moet er aantrekkelijk aanbod zijn dat aansluit bij de wens van de consument. Kwalitatieve initiatieven kunnen worden aangejaagd, gestimuleerd en losgeweekt. Dit versterkt centra en stimuleert ondernemerschap.

Indien met een brede centrumbestemming wordt gewerkt verlies je in enige mate sturing op kwaliteit als het gaat om invulling van panden. In theorie kan het hele winkelplein gevuld worden met shoarmazaken terwijl dat voorheen alleen in panden met een horecabestemming kon. Kwalitatieve sturing gebeurt op een indirecte manier, door de juiste initiatieven op de juiste plek te stimuleren.

Verantwoordelijkheid:

Ondernemers en vastgoedeigenaren moeten hiervoor met elkaar in gesprek om samen de schouders onder de kwalitatieve ontwikkeling van het plein te zetten. Het collectieve belang moet onder de aandacht komen en breed gedragen worden. De gemeente ondersteunt en faciliteert dit proces. Belangrijk is wel dat de betreffende winkelgebieden zelf ook actief hiermee aan de slag willen gaan, dat er commitment is vanuit alle partijen. Dat is nu nog niet in elk winkelgebied het geval.

Idealiter is er hierbij ook een verbindende schakel tussen deze partijen, waarin de kernen actief vertegenwoordigd zijn en meedenken én uitvoeren. Ook deze ontbreekt echter in Laarbeek. Centrummanagement Laarbeek kan en wil die rol op dit moment niet op zich nemen. Wel lijkt een groep ondernemers, mede vanuit ondernemerskoepels, bereid voor Laarbeek breed deze verbinding te willen vormen, gefaciliteerd door de gemeente Laarbeek. Hierbij kan ook aansluiting worden gezocht met ondernemersverenigingen die (nu nog) niet voldoende slagkracht en commitment hebben.

Middelen:

Eenzijds wordt er met winkelgebieden waar commitment is gewekt aan een concreet actieplan. Zodra dit gereed is wordt dit voorgelegd ter besluitvorming.

Ter inspiratie voor een actieplan zijn voorbeeldprojecten uit vergelijkbare centrumgebieden aangehaald. Zie bijlage 2, voorbeelden projecten actieplan .

Anderzijds wordt er gewerkt aan de totstandkoming van de collectieve verbindende schakel tussen alle partijen. In het najaar zal een startbijeenkomst plaatsvinden. Hierbij zijn in ieder geval Ondernemersclub Vier, het Ondernemersfonds Laarbeek en enkele ondernemers op persoonlijke titel aanwezig.

Financiën

De gemeentelijke rol zoals beschreven kan waar het gaat om ruimtelijke sturing binnen bestaande capaciteit worden uitgevoerd. Het betreft vooral een vertaling in de al op te stellen omgevingsplannen onder de nieuwe Omgevingswet.

De gemeentelijke rol wat betreft de inrichting van openbare ruimte komt zoals gezegd aan bod in de diverse gebiedsprojecten. Deze nota benadrukt enkel het belang van deze projecten.

De faciliterende rol richting ondernemers kan vooralsnog worden uitgevoerd binnen reguliere economische budgetten. Zodra concrete actieplannen tot stand zijn gekomen zullen deze inclusief een eventuele financiële vraag in een oplegger worden vastgelegd.