

projectnaam
**Verschil nieuwe regionale
detailhandelsvisie SGE
met visie MRE**

datum
22 mei 2023

projectnummer
P05703

opdrachtgever
Gemeente Helmond

BRO
projectleider
RvL

projectteam
FWi, RK0

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

Doel memo

Het afgelopen jaar is de (sub)regio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), onderdeel van de grotere regio Metropoolregio Eindhoven (MRE), bezig geweest met het vormgeven van een nieuwe regionale detailhandelsvisie. Deze nieuwe visie ligt momenteel klaar (versie 22 mei 2022). Aan BRO is gevraagd de relatie met de bestaande overkoepelende detailhandelsvisie van de MRE (BRO, 2015) uiteen te zetten. Op welke punten verschillen de visies? Knelt het ergens? Waar komen visies overeen?

Doel memo

De detailhandelsvisie 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. Het detailhandelsbeleid van de MRE en het SGE uit 2015 wordt gecontinueerd, 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. Op enkele punten is echter ook sprake van strijdigheid tussen de nieuwe SGE visie en de bestaande MRE visie.

Regionale afspraken MRE

De regionale detailhandelsvisie MRE (2015) bevat de volgende concrete regionale afspraken.

- Detailhandel wordt geconcentreerd in bestaande winkelgebieden.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij het verzorgingsgebied en aantoonbaar kwaliteit toevoegen en de structuur versterken.
- Nieuwe ontwikkelingen vinden in principe alleen plaats in de concentratiegebieden of op plekken waar dat voor de leefbaarheid noodzakelijk is.
- Supermarkten worden gerealiseerd in of aan de rand van een bestaand winkelgebied.
- Solitaire supermarkten op bedrijventerreinen / perifere concentraties zijn niet toegestaan.
- Perifere detailhandel met bovenlokale impact wordt geclusterd op bestaande locaties. Er worden geen nieuwe PDV-locaties toegevoegd.
- Er komt geen Retailpark of mega mall in de regio
- Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid voor de consument zijn toegestaan op bedrijventerreinen.
- Zuivere afhaalpunten worden geconcentreerd op bestaande detailhandelslocaties of op een kruispunt van passanten.
- Internetwinkels met een fysieke bezoekmogelijkheid en een showroom worden gezien als reguliere winkels en worden gerealiseerd op een bestaande detailhandelslocatie.
- Ontwikkelingen met een bovenlokale impact worden subregionaal afgestemd. Ontwikkelingen met een regionale impact worden regionaal afgestemd.

Relatie SGE en MRE

In de volgende punten zijn de belangrijkste aanvullingen en nuances met de MRE visie uit 2015 geschetst.

- 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.
- Het beleid wat betreft afhaalpunten wordt gecontinueerd. Er is echter nieuw beleid ontwikkeld voor de bezorgeconomie. 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. Op dit thema zijn echter nuanceverschillen en strijdigheden te benoemen.
 - De MRE visie spreekt uitsluitend over schaalvergroting: supermarkten worden steeds groter. In de nieuwe SGE visie is ook de trend van schaalverkleining benadrukt. Naast reguliere supermarkten is op sommige plekken echter ook behoefte aan kleinschalige gemakswinkels (maximaal 250 m² wvo), denk aan hoogstedelijke gebieden, kleine dorpen of trafficlocaties. De nieuwe SGE visie biedt (lokale) beleidsruimte om deze kleinschalige gemakswinkels op dergelijke locaties af te wegen, uiteraard onder voorwaarden. De RACD heeft hier altijd een adviesrol. NB: de regionale afspraken in het MRE bieden momenteel ook al ruimte voor initiatieven buiten concentraties onder de noemer 'leefbaarheid' (zie derde bullet vorige pagina).
 - De regionale afspraken in de MRE (2015) leggen de focus op 'bestaande' winkelgebieden en concentraties. Hoewel dit voor de nieuwe subregionale visie nog steeds een belangrijk uit-

gangspunt 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. De vraag in hoeverre behoefte is aan meer/minder boodschappencentra is niet beantwoord in de subregionale visie, omdat dit idealiter onderdeel moet zijn van het lokale detailhandelsbeleid. Indien sprake is van het beleidsmatig aanwijzen van nieuwe concentraties en/of het ontwikkelen daarvan, is advies van de RACD en regionale afstemming noodzakelijk. Voor recreatieve en doelgerichte concentraties ligt de prioriteit nog steeds uitsluitend bij de bestaande tot de regionale hoofdstructuur behorende centra.

- Het recreatieve winkelaanbod (kleding, sport, speelgoed, media, etc.) is de afgelopen 10 jaar gestaag afgenomen in de MRE en het SGE. Online bestedingen namen gestaag toe. Anno 2023 lijkt er echter een nieuwe balans te ontstaan tussen online en offline. De grote 'shake out' in deze sector is geweest. De verwachting voor de toekomst is dat het aanbod per saldo redelijk stabiel blijft. Er zullen nog steeds zaken verdwijnen, maar er liggen nadrukkelijk ook kansen voor nieuwe formules en aanbieders. Deze verschuiving van de trend heeft niet geleid tot wezenlijk nieuw beleid. Wel brengt het een nieuw perspectief met zich mee. Denk niet alleen aan reduceren van winkelmeters, transformatie en krimp, maar denk ook aan het behouden van recreatieve winkels in een aantrekkelijke omgeving en eventueel faciliteren van nieuwe aanbieders.
- Meubelplein Ekkersrijt is en blijft hét concentratiegebied voor detailhandel in volumineuze artikelen binnen het thema 'in/om huis'. In de nieuwe SGE visie krijgt Meubelplein Ekkersrijt de ruimte 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, zoals Autowijk (Eindhoven) en Varendschut (Helmond) voor automotieve en de NBC-weg voor detailhandel in volumineuze

goederen. NB: dit zijn al lang belangrijke bestaande feitelijke concentratiegebieden, maar waren nooit regionaal beleidsmatig aangegeven als concentratiegebieden.

- 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. Voor enkele perifere concentraties betekent dit dat aanpassing in het bestemmingsplan (omgevingsplan) vereist is. In het uitvoeringshoofdstuk is dit nader uitgelegd, zodat planschade (nadeelcompensatie) voorkomen wordt.
- 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 plancapaciteit buiten centra juridisch te gaan saneren. In het uitvoeringshoofdstuk van de nieuwe SGE visie is dit nader toegelicht. 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.