

Kernversterking

Winkelshift

Bedrijvige Kern

Mia Vancompernelle – Studiedienst UNIZO

unizo

Kernversterking

Bouwshift → Winkelshift

Kernversterking → Bedrijvige Kern

Winkelshift



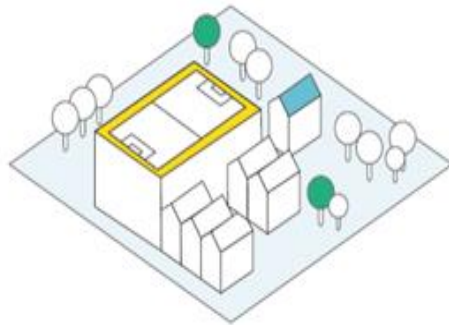
unizo

Winkelshift

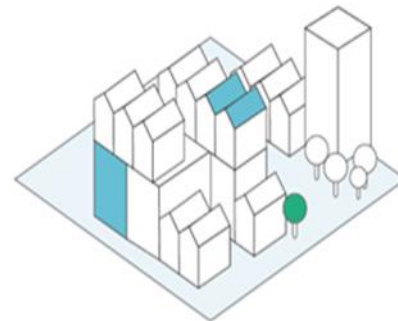
- Herdenken retail-landschap
- Toepassen in overbewinkeld Vlaanderen

Winkelshift

Beleidskader BRV – principes



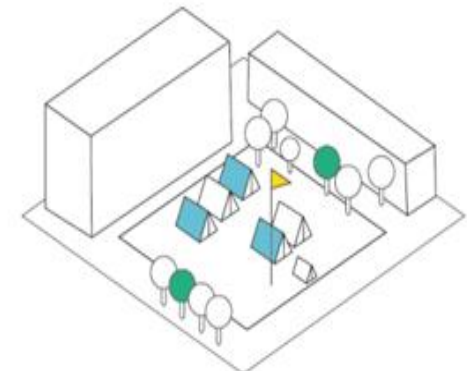
Verweving



Intensivering



Hergebruik



Tijdelijk ruimtegebruik

Winkelshift

Vaststellingen

- Leegstand in kernen blijft stijgen
- Opmars naar perifere – grootschalige shopping solitair / winkellinten / winkelcomplex
- Zowel in steden als in kleinere gemeenten

Winkelshift

Rush naar de periferie

- Grootschalig karakter – grootdistributiebedrijven
- Identieke zaken op verschillende locaties
- Weinig of geen zelfstandige handelszaken
- Kwantiteit ipv kwaliteit

- Supermarkt als trekker
+ 'kernegebonden' assortimenten / diensten

Winkelshift

Rush naar de periferie

- Kern-verzwakkend karakter → verhoging leegstand in de kernen
- Uniformiteit – verschraling → minder kwalitatief aanbod
- Verdere schaalvergroting → minder buurt-basisvoorzieningen

Winkelshift

Rush naar de periferie

- Centrale handelsapparaat verdwijnt in de kernen
daling aanbod shopping én dagelijkse producten
- Negatieve impact op mobiliteit
autogerichte locaties

Winkelshift

Rush naar de periferie

(Vastgoed 1-12-2020)

2019 was het meest actieve jaar in de geschiedenis, met liefst **220.000 m²** aan nieuwe baanwinkels die de deuren openen. Gemiddeld komt er **jaarlijks zo'n 80.000 m²** bij.

Nog 315.000 m² in de pijplijn

Opvallend is dat 60 tot 100% van de nieuwe panden al verhuurd zijn voor de oplevering. In de top vijf van sterkst groeiende retailers in België zitten bovendien drie overwegend belangrijke huurders voor retailparken, met name *Action*, *Albert Heijn* en *Jysk*. *Kruidvat* en *Medi-Market* vervolledigen de top vijf. Bijgevolg blijft er verdere groei op het programma staan: tussen nu en 2022 moet er nog meer dan 315.000 m² aan nieuw perifeer winkelvastgoed bijkomen.

“Retailparken meest robuuste winkelformaat in coronatijden”



Foto: davrop / Shutterstock.com

De Belgische retailparken komen het sterkst uit de coronacrisis, menen vastgoedspelers **CBRE** en **Mitiska Reim**. Niet alleen herstelde het winkeltipe zich goed na de eerste lockdown, in juli kwamen er zelfs bijna dubbel zoveel bezoekers over de vloer als in januari.

Winkelshift

IHB – kader en instrumenten voor kernversterking

- Beleidsplannen detailhandel – Vlaanderen / provincie / gemeenten
- **Kernwinkelgebieden**
“ Een gebied afgebakend in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waar via stedenbouwkundige voorschriften een stimulerend beleid inzake kleinhandel wordt gevoerd”
- **Winkelarme gebieden**
“Een gebied afgebakend in een provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of uitvoeringsplan met voorschriften voor beperking aan de kleinhandel “
- Link met VCRO (RUPs – verordeningen)
- Vergunningenbeleid – Omgevingsvergunning

POSTBUS 1045 6801 BA ARNHEM GIRO 3254768

**HET IS GEWOON
LEKKERDER DWEILEN
ALS JE WEET
DAT ONDERTUSSEN
TENMINSTE
IEMAND PROBEERT
DE KRAAN TE
REPAREREN**

Loesje

unizo

Winkelshift

Terug naar de kern van de zaak

- Bestaande perifere detailhandel hoogstens bestendigen; niet meer uitbreiden
- Clustering van slecht gelegen perifere detailhandel nog mogelijk; niet verder uitbreiden – uitdoofbeleid persoonsgebonden assortiment
- Perifere detailhandel enkel in woonzone; niet in landelijke woonzone, woonparken

Winkelshift

Terug naar de kern van de zaak

- Schrappen van bestemde zones detailhandel mag geen taboe zijn
cfr woonuitbreidingsgebieden
- Geen nieuwe RUPs met bestemming detailhandel in periferie
- Complementariteit met kern-aanbod waarborgen via
handelsvestigingsconvenant
vergunningen voor assortimentswijziging (cat 2) niet meer toekennen

Winkelshift

Terug naar de kern van de zaak – evolutie in Vlaanderen

- **Resolutie Vlaams Parlement** – kernversterkend handelsbeleid (mei 2021)

33 punten-programma :

- ▶ Bedrijvige kern - winkelshift
- ▶ functieverweving / regelluwe zones
- ▶ juridische onderbouwing versterken
- ▶ stimuleren bovenlokale planning/projecten
- ▶ leegstandsinventaris proactief inzetten
- ▶ IHB-regelgeving actualiseren

Winkelshift

Terug naar de kern van de zaak – (r)evolutie in Frankrijk ?

- **Loi climat. Les députés votent l'interdiction des nouveaux centres commerciaux de plus de 10 000 m² (< 20 %)**
 - > 10.000 m² : Algemeen verbod op ontwikkelingen in open ruimte (landbouw / natuur)
Uitzondering bij stedelijke plannen / ontwikkelingen / compensatiemechanisme
Uitzondering voor e-commerce-vestigingen
 - > 3000 m² : Nationale Commissie ipv regio/gemeente

Winkelshift

Terug naar de kern van de zaak - Beleid

- Winkelkerng gebied verruimen tot **Kerngebied**
- Vlaams detailhandelsplan (IHB)
- Regelluwe zones
- Mogelijkheden in kernen stimuleren;
verdichting - verweving

Winkelshift

Terug naar de kern van de zaak - Planning

- Winkelplan per regio

In rekening brengen bovenlokale effecten

Legislatuur-overschrijdend verhaal

Winkelshift

Terug naar de kern van de zaak - IHB

- Categorie 4 – herbekijken
 - cat. 4a: ruimte-behoevende detailhandel
 - cat. 4b: shoppinggoederen
- Handelsvestigingsconvenanten
 - evaluatie
 - juridische onderbouwing

Winkelshift

Terug naar de kern van de zaak - Vergunningen

- Mix van functies mogelijk maken in kerngebieden
nieuwe winkelconcepten
annex bedrijvigheid
- Regelluwe zones

UNIZO

Kernversterkend beleid

- Detailhandel in kernen van steden en gemeenten
- Afbouwen van baanwinkellinten
- Strategische visie op de drie beleidsniveaus
- Ondersteuning gemeenten
visie
instrumenten
- Verruimen tot '**Bedrijvige Kern**'

Bedrijvige Kern

Bedrijvige Kern

- “Overleven” op handel alleen niet mogelijk voor vele steden en gemeenten.
- Leegstaande handelspanden moeten nieuwe functies (kunnen) krijgen en ingevuld worden met andere (zichtbare) activiteiten die kern ook versterken.

Bedrijvige Kern

- Starters, handelaars, horeca, dienstenbedrijven, vrije beroepen, creatievelingen, freelancers, kunstenaars, makers en ambachtslui...



Bedrijvige Kern

openbare diensten, scholen
culturele sector, zorgsector, ...



Bedrijvige Kern

- Compacte zone in een historisch gegroeide kern.
- Met aaneengesloten vormen van zichtbare bedrijvigheid.
- Handelskern verweven of uitgebreid met alle bedrijvigheid die niet omgevingsbelastend is.
- Kern = één grote “etalage” (zichtbaar ondernemerschap).

Bedrijvige Kern

Diversiteit in kernen

Runshoppingkern

Grote gemeenten, en kleine gemeenten met een ruim verzorgingsgebied

Fun & Runshoppingkern

Kleinere steden, gemeenten met een groot/sterk verzorgings-/aantrekkingsgebied

Funshoppingkern

Grote steden, centrumsteden, enkele grotere gemeenten

Bedrijvige Kern

Runshoppingkern

- Recreatief winkelen en functioneel boodschappen doen zijn aan elkaar gewaagd
- Kern als één geheel, afbakening van een globale bedrijvige kern
- Handel en andere vormen van ondernemerschap worden met elkaar verweven

Bedrijvige Kern

Fun & Runshoppingkern

- Afbakening van de detailhandelskern
- Uitbreiding met andere vormen van ondernemerschap
- Samen vormen zij de bedrijvige kern

Bedrijvige Kern

Funshoppingkern

- Afbakening van de detailhandelskern voor detailhandel/horeca
- Andere vormen van ondernemerschap in aanloopstraten
- Buurtwinkel en bedrijvigheid in wijken en deelgemeenten

Bedrijvige Kern - Winkelshift

IHB – kader en instrumenten voor kernversterking

- Beleidsplannen detailhandel – Vlaanderen / provincie / gemeenten
- **Kern(winkel)gebieden**

“ Een gebied afgebakend in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waar via stedenbouwkundige voorschriften een stimulerend beleid inzake kleinhandel wordt gevoerd”
- **Winkelarme gebieden**

“Een gebied afgebakend in een provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of uitvoeringsplan met voorschriften voor beperking aan de kleinhandel “
- Link met VCRO (RUPs – verordeningen)
- Vergunningenbeleid - Omgevingsvergunning

Bedrijvige Kern - Belang

- **Leegstand daalt.**
- Aaneengesloten en zichtbare bedrijvigheid **vergroot aantrekkingskracht kern.**
- Positieve effecten **combinatie** werken, wonen, handel, horeca, diensten, zorg, ontspanning, onderwijs,...
- Belang andere ondernemers dan handelaars: **elkaar versterken**, meer aantrekking en passage.
- **Maatschappelijk belang en duurzaamheid:** mobiliteit, nuttig gebruik schaarse openbare ruimte.

Beleidskader

- Beleidsnota's detailhandel in Vlaanderen (2010 – 2019)
- Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (2016)
- Plan van aanpak Bedrijvige Kern “Werk aan de winkel” (sept 2020)
→ Projectoproepen gemeenten
- Resolutie kernversterkend beleid in Vlaanderen (33 punten-plan - mei 2021)
→ Bedrijvige Kern – Winkelshift
- ...



DE BEDRIJVIGE KERN

**Dank voor uw
aandacht**

Vragen ?

unizo