

Het belang van de kleinhandel in de binnenstad

Rik Houthaeve • afdelingshoofd ruimtelijke planning WES

Signalen uit het distributielandschap

Bij de ontwikkeling van detailhandelszaken is de 'locatie' van belang. Aan de locatie zijn immers eigenschappen gekoppeld die het functioneren van de handelszaken bepalen, zoals de bereikbaarheid voor consument en leverancier, de aantrekkelijkheid van de omgeving, de aanwezigheid van andere handelszaken, de positie ten opzichte van andere winkelcentra, ... In de vestigingsplaats van een handelszaak en de beleidsmatige sturing van de kleinhandel speelt in een belangrijke mate het **spanningsveld** tussen **locatie in een binnenstad** en **aan de stadsrand**.

Veelal wordt in dit verband gewezen op een **complementariteit** tussen beide locaties, maar in de praktijk is het zoeken naar een **functioneel evenwicht** geen sinecure. Verschillende partijen komen immers met verschillende wensen op het veld. Vanuit het oogpunt van de winkelier-ondernemer is uiteraard de omzet maatgevend of de binnenstad als locatie goed functioneert, voor de projectontwikkelaar is dit het rendement van de investering, voor de consument wordt de attractiviteit bepaald door de diversiteit van het aanbod en de bereikbaarheid (comfort voor auto, fiets of openbaar vervoer), voor de lokale overheid zijn bredere sociale en maatschappelijke doelstellingen van

belang zoals de kwaliteit, veiligheid en leefbaarheid van de stad, tewerkstelling, verkeersafwikkeling, ...

De trends in de aanbod- en bedrijfsstructuur van de detailhandel scherpen het vraagstuk aan. De vraag is of het inderdaad, als het van de huidige trend afhangt, zo is dat binnen afzienbare tijd een nog groter substantieel deel van de detailhandel gesitueerd is in een perifeer en grootschalig aanbod. Locaties voor kleinhandel worden immers meer en meer onderling uitwisselbaar. Detailhandel heeft, door haar fijnmazig karakter, tot op heden bijgedragen tot de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van binnensteden en dorps-



In kleinstedelijke centra hebben winkels een dominante - maar zeker niet de enige - functie: Horeca, persoonlijke dienstverlening en cultuur (Foto's: Waregem winkelstraat, Waregem 'Pand', Wervik centrum en Roeselare Ooststraat.)

Winkels kunnen zonder een binnenstad, maar een binnenstad kan niet zonder winkels

centra. Het voorkomen in een dergelijke aantrekkelijke omgeving heeft op haar beurt ook bijgedragen aan de **continuïteit van de kleinhandel als economische sector**.

Met de IKEA-wet wordt met nog meer nadruk de verantwoordelijkheid gelegd bij de lokale besturen (zie voorgaand artikel in dit nummer). Dit vraagt een gepast 'sturend' beleid dat evenwicht houdt tussen flexibiliteit, omwille van de dynamiek van de detailhandelssector, en continuïteit, omwille van de kwetsbaarheid van binnensteden en dorpscentra.

Het belang van continuïteit van de kleinhandel in binnensteden

Binnensteden zijn plaatsen bij uitstek voor detailhandelszaken, in het bijzonder voor speciaalzaken. Hoofdwinkelstraten bieden mogelijkheden voor recreatief winkelen en vormen attractieve plaatsen in de stad.

In West-Vlaanderen vormen naast de centra van de vier regionale steden (Oostende, Brugge, Roeselare en Kortrijk) ook de talrijke kleinstedelijke centra aantrekke-

lijke winkelgebieden, waar ook culturele voorzieningen (theater, concertgebouwen, bibliotheken, ..), allerlei vormen van vrijetijdsfuncties (cafés, restaurants en evenementen) en persoonlijke dienstverlening (kapsalons, reisbureaus, financiële diensten) de attractiviteit van deze winkelkerngebieden tekenen. De winkelfunctie is er een dominante functie, maar zeker niet de enige.

Binnensteden, met hun kenmerkende historische morfologie, zijn **bij uitstek centrale sociale ontmoetingsplaatsen en als publiek domein is de binnenstad van onvervangbare waarde**. Binnenstedelijke winkelcentra zijn ingebed in stedelijke gebieden die tegelijk een belangrijke woon- en werkfunctie hebben, ze vormen er een essentieel onderdeel van. Binnensteden bieden ruime mogelijkheden om de randactiviteiten van het recreatief winkelen te versterken, zowel op straat als in bepaalde gebouwen. Hun aantrekkelijkheid (beeldkwaliteit) en functioneren bepaalt de leefbaarheid van de stad en het welbehagen van de burgers.

De binnenstad en winkels hebben een zeer nauwe relatie. Voor veel mensen betekent



De voorzieningen verhogen de attractiviteit van deze winkelgebieden.

even naar de stad gaan dat ze even gaan winkelen. **Uit het oogpunt van multifunctionaliteit heeft de binnenstad winkels hard nodig.**

De vraag is of winkels de binnenstad even hard nodig hebben. Voor veel, gespecialiseerde, winkels die het van een dense aanwezigheid van shoppers moeten hebben is de binnenstad onmisbaar. Voor andere winkels, bijvoorbeeld in de discountsfeer, of bij gerichte aankopen **is de binnenstad niet meer een vanzelfsprekende vestigingsplaats.**

Aantrekkelijke binnensteden en dorpscentra: belang van een voorwaardescheppend beleid

Binnenstedelijke kernwinkelgebieden kennen problemen op allerlei vlakken. Door de ontwikkeling van baanwinkels en perifere winkelcentra met een soortgelijk aanbod wordt de **concurrentie** groter. De autobereikbaarheid van locaties aan de stadsrand, de ruime parkeergelegenheid en de verbreding van het aanbod maken van deze perifere centra geduchte concurrenten. In de hoofdwinkelstraten zelf zijn de hoge huurprijzen soms de oorzaak van het wegdrukken van zelfstandige winkeliers door grotere ketens en wordt vooral geïnvesteerd in shoppinggoederen, ten nadele van *speciality* en dagelijkse goederen waardoor er een **verschraling** optreedt van het assortimentenaanbod. In de centra van kleine steden staan de zelfstandige winkels met dagelijkse goederen tevens sterk onder druk van nieuwe, buiten het kernwinkelgebied of aan de rand gelegen discounts. Dit maakt de **binnenstedelijke kleinhandel in deze kleine steden**, waar de dichtheid aan gespecialiseerde winkels lager is en waar het winkelaanbod voor een niet onbelangrijk deel gericht is op dagelijkse aankopen, zeer **kwetsbaar**.

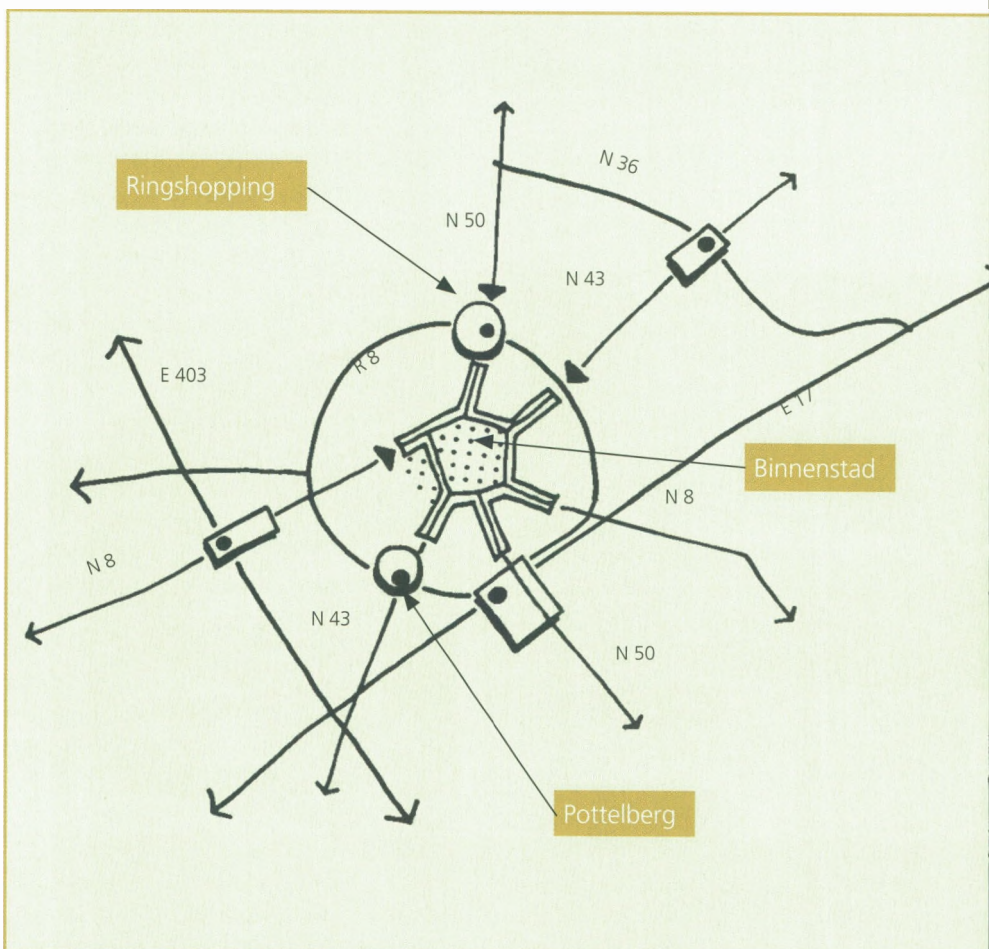
Hoewel de meeste West-Vlaamse (binnen)steden goed bereikbaar zijn en de toegankelijkheid per fiets goed is (omwille van de korte afstanden in de regionale en kleine steden tussen centra en woonwijken) **blijft het parkeren een probleem**. De morfologie van de binnenstad

is inderdaad niet altijd berekend op deze verkeerstoeloop en parkeervraag. Waar de **historische morfologie** de aantrekkelijkheid bepaalt is ze soms evenzeer een **keurslijf voor de dynamiek van de detailhandel**: handelspanden zijn te klein, en extra ruimte komt maar langzaam vrij om benut te worden.

Lokale besturen kunnen hun aandacht in de eerste plaats richten naar de verkeerskundige situatie: circulatie en parkeren van auto's, bereikbaarheid voor het vrachtvervoer, goede fietsvoorzieningen en vrije baan voor openbaar vervoer. Daarnaast kunnen ze hun trekkracht inzetten om **projectmatig het winkelkerne-**

bied te versterken. Een gerichte **locatieontwikkeling** vraagt een activerende en regisserende rol bij de ontwikkeling van vrijkomende ruimte en lege plekken, herbestemming van panden in en palend aan de hoofdwinkelstraten. Deze inspanningen dienen om **de mogelijkheden te vergroten voor private investeringen** in nieuwe winkels en aangepaste verkoopsruimte, kortom het vergroten en vernieuwen van de verkoopsoppervlakte in de binnenstad en het verbreden van het assortiment. Een gemeentelijke grond- en pandenregie kan hiervoor ingezet worden. Daarnaast is de investering in een kwalitatief openbaar domein en het vergroten van de beeldkwaliteit lonend. Een door-

Figuur 1
Versterken van het binnenstedelijk winkelcentrum in complementariteit met een selectieve bundeling van randstedelijke handelsconcentraties



Bron: Voorstel van afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk, Leiedal - WES, 2000, in opdracht van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap



dacht beleid op het vlak van centrumbeheer biedt de nodige garanties voor deze multidisciplinaire benadering¹.

Ruimtelijke instrumenten voor een kernversterkend kleinhandelsbeleid: maatwerk gewenst!

Stimuleren in de kern betekent evenwel bijsturen in de rand, een complementair beleid (zie figuur 1). Hiervoor zal de gemeente gericht en afgewogen haar ruimtelijke instrumenten moeten inzetten in samenwerking met de Provincie en het Vlaamse Gewest.

Het **gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is een goed instrument om een meer integraal beleid te formuleren**. Binnen dit gemeentelijk beleidskader is het uitwerken van een **visie op de detailhandelsstructuur binnen een commercieel-strategisch plan**, wenselijk. Ze kan dienen voor de noodzakelijke onderbouwing bij projectontwikkeling, het plannen van bestemmingen in ruimtelijke uitvoeringsplannen en het hieraan gekoppeld vergunningenbeleid. Het politieke en maatschappelijke draagvlak (overleg en belangenafweging) dat hiervoor moet bereikt worden is hierbij een invloedrijke factor.

Gemeenten moeten dringend **ervaring opdoen in het gebruik van ruimte-**

lijke instrumenten om een onderscheid te maken tussen verschillende typen van detailhandel en de sturing van verschillende typen van locaties. Ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn type plannen om ontwikkeling aan te sturen of te beheersen. Ze worden volgens de beleidsmatige categorisering van de stad aangereikt door de Provincie of het Vlaamse Gewest². In de binnenstad en in de stadsrand zullen deze plannen gericht moeten ingezet worden. Hierbij is **maatwerk** vereist. Telkens moet een evenwicht gevonden worden tussen **voldoende flexibiliteit en rechtszekerheid**. Het kwalitatief verbeteren van de ruimtelijke detailhandelsstructuur betekent nadrukkelijk niet 'het behouden van de bestaande structuren'. Het betekent veeleer het behouden van de goede delen en revitaliseren van de bestaande structuur naast het toevoegen van waardevolle nieuwe elementen (in het centrum en de stadsrand).

Een stringente bestemmingsregeling is snel verouderd en gaat voorbij aan de dynamiek in de detailhandel. In de **stadscentra**, waar **stimulansen** nodig zijn en voldoende ruimte moet gecreëerd worden om te voldoen aan de vragen van de markt, moeten **nieuwe ruimtelijke condities verkend worden** en waar nodig vertaald in verordenende instrumenten. Een middel om dynamiek te sturen, maar ook deels uit handen te geven, bestaat

erin als lokaal bestuur zelf projecten op te zetten en mogelijke investeerders te laten instappen in projecten die doordacht 'ingebod' zijn in het stedelijk weefsel.

In de stadsrand kan een tegengestelde aanpak van doen zijn. Wanneer de toepassing van een generieke detailhandelsbestemming voor een **stadrandelijke winkellocatie** te ruim is zodat dit ontwrichtende effecten op de binnenstedelijke winkelstructuur zou teweegbrengen, dan is **een meer beperkende bestemming** gewenst. Van belang is dan dat **ruimtelijk relevante criteria** worden uitgewerkt op basis van de schaal van de winkel (verkoopoppervlakte) en eventuele detaillering van de gewenste of niet-gewenste branchestructuur die afwijken van een generieke bestemming 'kleinhandel'. Hierbij moet nagegaan worden of de bestemming in deze ruimtelijke uitvoeringsplannen handhaafbaar is. ■

¹ DESMYTTERE Hans, 'Hoe efficiënt is uw centrumbeheer?', West-Vlaanderen Werkt 1-2005.

² Voor grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden maakt het Vlaamse Gewest de ruimtelijke uitvoeringsplannen op die de afbakening van het stedelijk gebied vertalen in concrete verordenende plannen. Voor de kleinstedelijke gebieden is dit de Provincie.