

Kernversterking

Winkelshift

Mia Vancompennolle – Studiedienst UNIZO

unizo

1

Na bouwshift ook Winkelshift

Beleidskader BRV – principes

- Verweving
- Intensivering
- Hergebruik
- Tijdelijk ruimtegebruik

© UNIZO - www.unizo.be

unizo

2

Winkelshift

- Herdenken retail-landschap
- Toepassen in overbewinkeld Vlaanderen

© UNIZO - www.unizo.be



3

Winkelshift

Vaststellingen

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

© UNIZO - www.unizo.be



4

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

© UNIZO - www.unizo.be



5

Winkelshift

Rush naar de periferie

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

© UNIZO - www.unizo.be



6

Winkelshift

Rush naar de periferie

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

© UNIZO - www.unizo.be

unizo

7

Winkelshift

Rush naar de periferie

(Vastgoed 1-12-2020)

“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.

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.

© UNIZO - www.unizo.be

unizo

8

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

© UNIZO - www.unizo.be

unizo

9

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

10

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
- Perifere detailhandel enkel in woonzone ; niet in landelijke woonzone, woonparken

© UNIZO - www.unizo.be



11

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

© UNIZO - www.unizo.be



12

Winkelshift

Terug naar de kern van de zaak - Beleid

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

© UNIZO - www.unizo.be



13

Winkelshift

Terug naar de kern van de zaak - Planning

- Winkelplan per regio

In rekening brengen bovenlokale effecten

Legislatuur-overschrijdend verhaal

© UNIZO - www.unizo.be



14

Winkelshift

Terug naar de kern van de zaak - IHB

- Cat. 4 – herbekijken
 - cat 4a : ruimtebehoevende detailhandel
 - cat 4b : shoppinggoederen
- Handelsvestigingsconvenanten
 - evaluatie
 - juridische onderbouwing

© UNIZO - www.unizo.be



15

Winkelshift

Terug naar de kern van de zaak - Vergunningen

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

© UNIZO - www.unizo.be



16

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'



17

Winkelshift

Bedrijvige Kern

- Detailhandel +
 - Diensten
 - Vrije beroepen
 - Bedrijvigheid
 - Cultuur, scholen, administratie...



© UNIZO - www.unizo.be

18



DE BEDRIJVIGE KERN

