

Basisdoelstellingen beleidsvisie detailhandel

Het stadsbestuur hanteert vijf strategische basisdoelstellingen:

1. Voorzien in de reële behoeften [kwantitatief en kwalitatief] van de Lierse bevolking inzake koopmogelijkheden

De Lierse bevolking moet zoveel mogelijk zijn gading kunnen vinden in het handelsaanbod in Lier. Door de inwoners de gelegenheid te geven om hun aankopen te doen in hun eigen stad, vergroot hun comfort en levenskwaliteit. Bovendien helpt dit de verplaatsingsbehoefte te beperken, wat past in een duurzame mobiliteit. Winkelen in eigen stad biedt tenslotte ook een meerwaarde voor de stedelijke economie.

De kwantitatieve behoefte van de Lierse bevolking aan bijkomende handelsruimte is blijkbaar niet groot. De creatie van veel bijkomende vestigingsmogelijkheden is daarom geen doel op zich van het beleid.

Anderzijds biedt een beperkt bijkomend aanbod de mogelijkheid om de kwaliteit van het handelsapparaat in Lier te verbeteren. Bijkomende vestigingsmogelijkheden kunnen ook als hefboom fungeren om bestaande handelsconcentraties te versterken en te verbeteren. Een extra aanbod biedt tenslotte de kans aan slecht gelegen handelszaken om zich te herlokalisieren.

2. De kwaliteit van de stedelijke handelsas met kernwinkelgebied in het stadscentrum consolideren en verbeteren

Een hoogwaardig kernwinkelgebied is een belangrijke factor in de rol van Lier als centrumstad. Het kernwinkelgebied trekt bezoekers aan van binnen en buiten de stad. Dit houdt het stadscentrum levendig en geeft bovendien impulsen aan het toerisme, de horeca, het cultureel leven en de economie van Lier.

De groei van grootschalige detailhandel, die meestal moeilijk inpasbaar is in het stadscentrum, mag niet ten koste gaan van het kernwinkelgebied. Hiertoe is het voor het stadsbestuur noodzakelijk om:

- enerzijds een duidelijk centrumbeleid te voeren, dat erop gericht is het kernwinkelgebied te versterken [onder meer door bijkomend aanbod aan handelsruimte, de kwaliteit van de publieke ruimte te verbeteren en de bereikbaarheid van het centrum op peil te houden];
- anderzijds het aanbod aan locaties buiten de stadskern gericht te beperken.

3. De kwaliteit van de bestaande grootschalige detailhandelslocaties buiten het centrum optimaliseren

De grootschalige detailhandelslocaties buiten het centrum maken inherent deel uit van onze leefomgeving en bepalen mee de waarde ervan. Daarom wil het stadsbestuur de kwaliteit van deze locaties verbeteren, ten bate van de omwonenden, de passanten én van wie deze locaties bezoekt als consument of werknemer.

De kwaliteitsverbetering heeft onder meer betrekking op de verdichting van deze locaties, de verbreding van het aanbod, de verbetering van de belevingswaarde [beeldkwaliteit van de gebouwen en van het publiek domein] en de optimalisatie van de verkeerssituatie. Om dit binnen een marktconforme context zoveel mogelijk via private investeringen te laten gebeuren, is het aangewezen om een beperkt bijkomend aanbod aan vestigingslocaties, onder strikte stedenbouwkundige voorwaarden, als hefboom in te zetten.

Door de grootschalige detailhandel te bundelen op geschikte locaties buiten het stadscentrum, kan bovendien de negatieve impact van de detailhandel op de stedelijke structuur [onder meer door versnippering van de ruimte, verschraling van de beeldkwaliteit en toename van de verkeersdruk] worden beperkt.

4. Complementariteit nastreven tussen de verschillende winkelconcepten

De beleidsvisie gaat er van uit dat verschillende winkelconcepten elkaar aanvullen:

- De stedelijke handelsas met kernwinkelgebied richt zich:

- op een aanbod van dagelijkse goederen. Voorbeelden zijn groenten, fruit, vlees, brood, zuivel,...
 - op een aanbod van periodieke goederen. Voorbeelden zijn kledij, schoenen, boeken, kleinere huishoudtoestellen, ...
 - op een aanbod van uitzonderlijke goederen. Voorbeelden zijn juwelen, telecommunicatie, speciaalzaken,...
 - op het 'recreatief winkelen', waarbij het voor het vergroten van de attractiviteit weliswaar wenselijk blijft dat het recreatief, impulsief en doelgericht winkelen elkaar er aanvullen
 - horeca is essentieel om het recreatief winkelen te doen functioneren, vandaar de noodzakelijke interactie met de toeristisch recreatieve as
- De periferie – waar grootwinkels inspelen op de behoefte aan 'doelgericht winkelen' – en zich richten:
 - op dagelijkse goederen die niet draagbaar zijn omwille van de hoeveelheid die aangekocht wordt. Voorbeeld: supermarkten, drankencentrales
 - op een aanbod van uitzonderlijke, niet draagbare goederen. Voorbeelden zijn meubelen, huishoudapparaten, wagens,...

5. In Koningshooikt: ondersteuning van de handel op niveau van de woonkern

De handel in de woonkern richt zich:

- op een aanbod van dagelijkse goederen in buurtwinkels. Voorbeelden zijn groenten, fruit, vlees, brood, zuivel,.... De bovengrens van 400 m² wordt gehanteerd rekening houdend met de schaalgrootte van het dorp.
- op een aanbod van uitzonderlijke goederen. Voorbeelden zijn juwelen, telecommunicatie, speciaalzaken,...

Beoogde ruimtelijke principes

Om bovenstaande basisdoelstellingen te kunnen vertalen in een concreet ruimtelijk beleid, worden volgende ruimtelijke principes gehanteerd.

- Er kunnen in Lier GEEN nieuwe grootschalige detailhandelconcentraties worden gecreëerd, gelet op:
 - de beperkte behoefte aan bijkomende handelsruimte,
 - het streven om bestaande detailhandelsconcentraties te optimaliseren
 - de schaarse beschikbare ruimte in de stad
- Opstellen van een duidelijk locatiebeleid, opdat de juiste functies op de juiste plek terechtkomen
- Specifiek voor de stedelijke handelsas dient, conform de winkelnota 2.0, de aandacht uit te gaan naar:
 - Het tegengaan van een verschraving van het aanbod en leegstand in de binnenstad
 - Het creëren van een duidelijke ruimtelijke differentiatie tussen de collectieve ruimte in de kleinhandelszone en de openbare ruimte van de stad
- Specifiek voor het kernwinkelgebied dient de aandacht uit te gaan naar:
 - De bescherming van de kleinschalige detailhandel
- Specifiek voor de periferie kunnen nieuwe detailhandelszaken enkel worden geconcentreerd in bestaande detailhandelconcentraties (zie 2.. Ruimtelijk kader). Voordelen van concentratie zijn:
 - Mogelijkheid tot het gemeenschappelijk organiseren van de verkeersstructuur, met inbegrip van parkeren

- Functioneel en spaarzaam ruimtegebruik
 - Nieuwe solitaire ontwikkelingen worden niet toegelaten.
 - Vergroten van de zichtbaarheid en herkenbaarheid van deze concentraties
 - Gemeenschappelijk aantrekken van consumenten
- Ondersteunen van deze detailhandelconcentraties door in te zetten op een multimodale bereikbaarheid, bestaande uit:
 - Een goed georganiseerde verkeersstructuur, in het bijzonder met betrekking tot het parkeren
 - Nabijheid van halten voor openbaar vervoer
 - Integreren van infrastructuurvoorzieningen voor zacht verkeer

Selectie van vier detailhandelsconcentraties

- A = Stedelijke handelsas met kernwinkelgebied
- B = Antwerpsesteenweg
- C = Ring West
- D = Koningshooikt

De beleidsvisie legt de toekomstperspectieven per detailhandelsconcentratie vast aan de hand van de definiëring van deelzones, zoals omschreven in het eindrapport in bijlage.

Adviezen Economische Raad en Gecoro

Mobiliteit

Samengevat kan gesteld worden dat zowel de Economische Raad als de Gecoro van oordeel zijn dat het mobiliteitsverhaal ontbreekt in het voorliggende eindrapport. (m.u.v. de opgelijste acties en maatregelen inzake een aanmoedigend en goed gesignaleerd bereikbaarheid- & parkeerbeleid).

Standpunt CBS

Het is inderdaad zo dat mobiliteit en ruimtelijke ordening sterk met elkaar verweven zijn. Daarom zitten er vanuit ruimtelijk beleid nog andere verordeningen in de pijplijn. Enerzijds is er de opmaak van de parkeerverordening die zich in eindfase bevindt en die het privaat voorzien van parkeerplaatsen regelt. Een buurtparking of rotatieparking zal onder bepaalde voorwaarden evenwel ook mogelijk zijn op privaat initiatief. Naast deze verordening zal de stad ook werk maken van een publiek parkeerbeleid. Hieruit zal blijken of en waar eventuele bijkomende buurtparkings en/of rotatieparkings kunnen worden voorzien. Zowel bij het privaat als bij het publiek parkeerbeleid wordt over het samengaan met de beleidsvisie detailhandel gewaakt.

Dynamiek markt en aankoopgedrag

Beide raden adviseren om de dynamiek van de markt voldoende te laten spelen. Ook het consumentenprofiel én -gedrag is aan snelle veranderingen onderhevig. De complementariteit tussen de handelskernen en de periferie kan daar ook op inspelen.

Standpunt CBS

De opmaak van een beleidsvisie en de daaruit volgende verordening is een dynamisch gegeven, in de beleidsvisie detailhandel zal dit expliciet vermeld worden. Ook na dit eindrapport zal de vinger aan de pols gehouden worden via analyse en onderzoek om zodoende de impact van veranderende demografische en commerciële tendensen op te volgen en de acties en maatregelen in dit kader bij te sturen.

Vrees voor te veel restrictie

Bij een vestigingsweigering van een detailhandelszaak in de periferie, bestaat de kans dat de ontwikkelaar/exploitant zich op een ander grondgebied huisvest, wat koopvlucht naar de randgemeenten kan in de hand werken.

Standpunt CBS

Qua beleid is er een duidelijk verschil tussen de stedelijke handelsas en de periferie. De beleidsvisie werkt vanuit een kernversterkend beleid waarbij handelszaken door middel van acties en maatregelen alle kansen krijgen. In het kernwinkelgebied is de enige restrictie dat er op het gelijkvloers geen functiewijziging naar wonen wordt toegestaan.

In de periferie wordt er inderdaad restrictief gehandeld en gebundeld in twee bestaande detailhandelsconcentraties: Antwerpsesteenweg en Ring West.

In de stedenbouwkundige verordening zullen de zonegrenzen, na verder onderzoek, exact worden afgebakend. Bestaande detailhandelszaken met hun oppervlakte kunnen echter (behoudens in zone B7 owv. nefaste ontsluiting) overal behouden worden.

Bijschavingen aan het eindrapport beleidsvisie detailhandel

De opmaak van een beleidsvisie en de daaruit volgende verordening is een dynamisch gegeven, in de beleidsvisie detailhandel zal dit expliciet vermeld worden. Ook na dit eindrapport zal de vinger aan de pols gehouden worden via analyse en onderzoek om zodoende de impact van veranderende demografische en commerciële tendensen op te volgen en de acties en maatregelen in dit kader bij te sturen.

Acties en maatregelen

- Afbakenen van de vier detailhandelsconcentraties
- Opstellen van stedenbouwkundige verordeningen voor onder meer het kernwinkelgebied

- Opmaken van de volgende ruimtelijke uitvoeringsplannen / masterplannen om de gewenste ruimtelijke structuur te garanderen, waarbij de nodige randvoorwaarden kunnen worden opgenomen in de memorie van toelichting en de bestemmingsvoorschriften:
 - RUP Laporta-Caroly [Antwerpsesteenweg],
 - Masterplan Wit-Gele Kruis
 - Aanpassing PRUP Bosstraat,

- Opmaken van een masterplan voor de volgende binnenstedelijke locaties:
 - Vrij Technisch Instituut [zone A2]
 - Normaalschool [zone A9]

- Organiseren van gesprekken met de provincie Antwerpen inzake het voorleggen van de visie detailhandel, met de analyse, probleemstelling en onderbouwde visie ikv:
 - het wijzigen van het PRUP Antwerpsesteenweg
 - het wijzigen van het PRUP Bosstraat op basis van de nieuwe bouwmogelijkheden en – voorwaarden

- Organiseren van gesprekken met AWV en Vlaamse Gewest inzake:
 - het realiseren van de ontsluitingslus t.b.v. de stationsomgeving
 - een gepaste verkeersoplossing ter ontsluiting van de site Wautex, evenals de nieuwe ontwikkelingen ten noorden en de andere dan woonontwikkelingen ten zuiden van deze site

- Ter beschikking stellen van de nodige middelen om promotionele acties en maatregelen te ontwikkelen die de koopattractie van de Lierse handelskern kunnen aanzwengelen.

Specifiek voor de kernversterkende maatregelen en acties geeft het Lierse stadsbestuur er de voorkeur aan om in eerste instantie in te zetten op gerichte capaciteitsopbouw bij de handelaars/ondernemers en hun respectievelijke handels-, bedrijfs- & belangenverenigingen. projecten.

De acties en vormingsinitiatieven die hierbij tot versterkend, innoverend maatwerk in Lier kunnen inspireren, staan en vallen evenwel met lerende netwerken. Daarom is het belangrijk dat deze acties/methodieken door de 'markt' zelf worden uitgedragen en toegepast, i.c. door de eigen handelaars/ondernemers en verenigingen ervan, als Lierse stadsambassadeurs bij uitstek.

Argumentatie

Tijdens de zitting worden aan het eindrapport 'Beleidsvisie detailhandel' onder "3.4 Ontwikkelingsmogelijkheden" volgende wijzigingen aangebracht. Voor de zones winkelkerengebied "Grote Markt" (A6), winkelkerengebied "Rechtestraat" (A7) en Normalschool (gemengd stedelijk programma, overwegend residentieel en detailhandel, ruimte voor starters) (A9) staat momenteel in de visienota vermeld dat daar enkel commerciële diensten zich kunnen gaan vestigen. Dat wil zeggen dat administratieve diensten uitgesloten worden. Om deze diensten ook de mogelijkheid te geven zich daar te vestigen, wordt voor bovenvermelde zones wordt de tekst "commerciële diensten" vervangen door "alle diensten".

Stemming

18 stemmen voor: Frank Boogaerts, Walter Grootaers, Rik Verwaest, Lucien Herijgers, Bert Wollants, Ivo Andries, Rik Pets, Anja De Wit, Jenny Van Damme, Christel Van den Plas, Jan Hermans, Sabine Leyzen, Annemie Goris, Kristof Buelens, Kelly Verheyden, Christine Wagner, Hilde De Koninck en Yahya Degirmenci

1 stem tegen: Patrick Tersago

11 onthoudingen: Ludo Peeters, Gert Van Eester, Koen Breugelmans, Freddy Callaerts, Marcel Taelman, Els Van Weert, Öztürk Taspınar, Memet Cinar, Katrien Vanhove, Olivier Peeters en Tekin Tasdemir

1 stem blanco: Marleen Vanderpoorten

Goedkeuring met 18 stemmen voor - 1 stem tegen - 11 onthoudingen

BESLUIT

Art 1 :

De gemeenteraad beslist om het eindrapport 'Beleidsvisie detailhandel' inclusief acties en maatregelen goed te keuren.

Art 2 :

De raad geeft opdracht aan het college om de acties en maatregelen in uitvoering te brengen.

De secretaris
(Get.) Katleen Janssens

De burgemeester
(Get.) Frank Boogaerts


Voor eensluidend afschrift,

De secretaris


Katleen JANSSENS



De burgemeester


Frank BOOGAERTS