

## **BESTSE KEUZES BINNEN HET REGIONALE WINKELBELEID**

Beleidsnotitie detailhandel gemeente Best

### **1. Aanleiding**

In de detailhandelsvisies van het Stedelijk Gebied Eindhoven en de Metropoolregio Eindhoven (hierna: het regionale winkelbeleid) worden beleidsuitspraken gedaan die betekenis hebben voor Best. In deze notitie wordt concreet gemaakt wat het regionale winkelbeleid voor Best betekent en welke lokale beleidskeuzes daarbij worden gemaakt. Eerst wordt echter kort ingegaan op het doorlopen proces, de huidige (markt-) structuur van de Bestse detailhandel en er wordt een SWOT-analyse van onze winkelgebieden gepresenteerd.

### **2. Proces**

Het regionale winkelbeleid is in de vergadering van 28 september 2015 door de gemeenteraad van Best vastgesteld. In diezelfde vergadering werd aan de raad al een notitie "Het regionale winkelbeleid naar Best vertaald" voorgelegd.

Deze beleidsstukken waren mede het resultaat van diverse ondernemers- en raadsbijeenkomsten in het voorjaar van 2015. Over de lokale notitie is ook gesproken tijdens meerdere bijeenkomsten in het najaar van 2015 met onder andere het Centrummanagement, het winkeliers- en bewonersoverleg Wilhelminadorp en de winkeliers van winkelcentrum Heivelden. Tijdens de raadsvergadering van 28 september 2015 is de besluitvorming over de lokale notitie middels amendement geschrappt. De reden daarvan was een aantal openstaande vragen en discussiepunten, te weten:

- Verkeerssituatie Hoofdstraat
- Parkeergarage Molenveste
- Toekomst stationszone in ruime zin
- Behoeftte aan een SWOT analyse
- Betekenis vergrijzing en beleid voor zzp-ers i.r.t. de detailhandel
- Nut en noodzaak extra supermarkt

De besluitvorming over een aantal van deze onderwerpen (Hoofdstraat, Molenveste, Stationszone) is inmiddels of wordt via aparte trajecten afgerond. Daarnaast zijn verschillende onderwerpen aan de orde geweest tijdens de druk bezochte en levendige discussieavond met winkeliers, eigenaren, bewoners en politiek op 18 januari 2016. De resultaten daarvan zijn verwerkt in de nieuwe notitie die nu voor u ligt.

Van belang tot slot is het initiatief van Platform Winkelstraat van de Toekomst, in samenwerking met Rabobank Het Groene Woud. Via dit private initiatief denken lokale retailpartijen na over een toekomstbestendig centrum, waaronder de positionering/het vermarkten van het centrumgebied. Doordat ook gemeente Best participeert in dit project, was afgelopen maanden sprake van wederzijdse kruisbestuiving tussen dit initiatief en het beleid dat is vastgelegd in voorliggende notitie.

### **3. Huidige (markt-)structuur detailhandel Best**

#### **3.1 Ruimtelijke structuur**

Best beschikt over 3 winkelcentra en 1 zogenoemde perifere detailhandelsconcentratie met volumineuze winkels op bedrijventerrein 't Zand. Daarnaast heeft Best veel verspreide bewinkeling op o.a. de bedrijventerreinen, in het buitengebied, de Oude Rijksweg, de Nieuwstraat en de Oirschotseweg. Ook de



aanwezigheid van Makro op industrieterrein Heide is relevant voor de Bestse winkelstructuur. Tot slot kent Best nog een groot aantal internetwinkels, soms in combinatie met een 'echte' fysieke winkel.

In het winkelaanbod voor dagelijkse boodschappen nemen supermarkten een belangrijke plaats in. De ruimtelijke spreiding hiervan over Best is onevenwichtig te noemen: 3 supermarkten in het centrum, 2 op het Wilhelminaplein en 1 in winkelcentrum Heivelden. Best heeft bovendien nog 2 afhaalpunten van internetsupermarkten, namelijk in het centrum en op bedrijventerrein 't Zand. In deze voorzieningenstructuur wordt het westen van Best nog niet goed bediend, terwijl het aantal consumenten hier aanzienlijk is en bovendien toeneemt. Bekend is dat door deze ruimtelijke structuur vooral vanuit de westflank van Best veel koopkrachtafvloeiing naar Oirschot plaatsvindt.

### 3.2 Marktstructuur en -potenties

De winkelleegstand in Best is met 3% van het totale winkelvloeroppervlak laag te noemen. Bovendien is Best, met Son en Breugel, de enige gemeente waar de leegstand de afgelopen jaren is gedaald. De relatief lage leegstandspercentages worden wel sterk vertekend door de aanwezigheid van een aantal zeer grote winkels in het centrum (TCN) en op 't Zand (o.a. Karwei, Hornbach, Decathlon, Coppens). De leegstand in het centrum is nog altijd zorgelijk. Ook het veel kleinere winkelcentrum Heivelden kampt met verhuurproblemen; vooral winkels met niet-dagelijkse artikelen blijken niet vanzelfsprekend te kiezen voor vestiging in dit centrum. Het Wilhelminaplein e.o. kent pas sinds kort leegstand, zij het beperkt.

#### *Dagelijkse sector/supermarkten*

Uit diverse marktonderzoeken (Droogh Trommelen 2009, BSP 2011, BRO 2015) blijkt al jaren dat Best in de 'dagelijkse' sector<sup>1</sup>, markttechnisch gezien, uitbreidingsruimte heeft. De uitbreidingsruimte in de 'dagelijkse' sector wordt al in de huidige situatie geraamd op 1.900 m<sup>2</sup> wvo<sup>2</sup>. Bij een groei naar 34.000 inwoners zou de uitbreidingsruimte zelfs 2.500 m<sup>2</sup> wvo bedragen.

Winkelvloer 'dagelijkse boodschappen' per 1.000 inwoners (2014)	
Oirschot	326 m <sup>2</sup>
Son en Breugel	387 m <sup>2</sup>
Veldhoven	333 m <sup>2</sup>
Helmond	377 m <sup>2</sup>
Eindhoven	377 m <sup>2</sup>
REGIO	360 m <sup>2</sup>
NEDERLAND	347 m <sup>2</sup>
BEST	276 m <sup>2</sup>

Bron: BRO, 2015

Illustratief is ook een meer recente vergelijking van Best met andere gemeenten in de regio (zie tabel hierboven). Van alle gemeenten in het stedelijk gebied heeft Best met 276 m<sup>2</sup> wvo per 1000 inwoners veruit het laagste 'dagelijkse' winkelaanbod in de stedelijke regio (zie tabel). Ten opzichte van het landelijke gemiddelde 'ontbreekt' in Best dus al in de huidige situatie ruim 2.000 m<sup>2</sup> winkelvloer. Ten opzichte van het regionale gemiddelde 'ontbreekt' in de huidige situatie zelfs al 2.400 m<sup>2</sup> winkelvloer<sup>3</sup>. Dit is niet onopgemerkt

<sup>1</sup> Tot de dagelijkse sector worden gerekend de winkels met voornamelijk dagelijks benodigde artikelen: voedings- en genotmiddelen (supermarkten, bakkers, slaggers etc.) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging zoals drogisterijen. Tot de niet-dagelijkse sector worden alle andere winkels gerekend.

<sup>2</sup> wvo=winkelvloeroppervlak: de voor publiek toegankelijke winkelruimte incl. zichtbare ruimten zoals etalages en ruimte achter de toonbank.

<sup>3</sup> Best liet in 2014 per 1.000 inwoners 84 m<sup>2</sup> 'liggen' ten opzichte van het regionale gemiddelde (276 vs. 360). Bij 28.617 inwoners in 2014 bleef Best dus 28,6\*84 m<sup>2</sup>= 2.402 m<sup>2</sup> achter.

gebleven; verschillende marktpartijen hebben belangstelling kenbaar gemaakt voor de vestiging van een (extra) supermarkt in Best.

#### *Niet-dagelijkse-sector*

In de niet-dagelijkse sector is het beeld omgekeerd. Regionaal gezien heeft Best, na Son en Breugel, het grootste aanbod winkels per 1.000 inwoners. In Best komt dit vooral door de grote winkels in het centrum (TCN) en op 't Zand (2 bouwmarkten, Decathlon, Coppens) en in Son en Breugel door Meubelplein Ekkersrijt. Marktonderzoeken geven op dit punt geen duidelijk beeld van de toekomstige uitbreidingsruimte in Best: ramingen lopen uiteen van een bescheiden 3.000 m<sup>2</sup> tot 6.700 m<sup>2</sup>.

## **4. Van regionale visie naar concreet Bests beleid**

Bij het opstellen van deze paragraaf is onder meer gebruik gemaakt van de SWOT-analyse, die het resultaat is van de discussieavond met winkeliers, eigenaren, bewoners en politiek op maandag 18 januari 2016. De SWOT-analyse is in tabelvorm opgenomen in deze notitie en laat zien dat ieder winkelcentrum een eigen karakter heeft.

### **4.1 Visie op positionering van de Beste winkelcentra**

Met het **centrum** en het **Wilhelminaplein e.o.** beschikt Best over 2 winkelgebieden die een overwegend kernverzorgende functie voor heel Best hebben. Deze centra zijn voor Bestenaren uit alle wijken een logisch winkelgebied voor zowel dagelijkse artikelen als vaak benodigde niet-dagelijkse artikelen.

Het **centrum** heeft daarbij het grootste aantal winkels. Het centrum heeft veel filiaalbedrijven, maar het aanbod niet-frequente artikelen is beperkt. De belevingswaarde ('gezelligheid') van het centrum liet lange tijd te wensen over door een matige kwaliteit van de openbare ruimte en het winkelvastgoed. Hoewel het centrum volgens het regionale winkelbeleid een verzorgingsgebied heeft dat verder reikt dan lokaal, is de bovenlokale functie nog beperkt. De gemeente ziet wel kansen om de boven-lokale functie te versterken en het accent definitief te verleggen van 'boodschappen doen naar winkelen'. Om te beginnen is nu al her en der zichtbaar dat door de investeringen in de openbare ruimte ook privaat initiatief wordt genomen om het winkelvastgoed op te knappen. Ook de horeca grijpt kansen en krijgt de mogelijkheid terrassen toe te voegen. De belevingswaarde van het centrumgebied kan verder worden vergroot door (planologisch) meer ruimte te bieden aan horeca en andere 'leisure' functies. De aantrekkelijkheid van het centrum voor de vestiging van winkels met niet-frequente artikelen wordt zodoende vergroot.

We beogen daarmee een bruisend centrum. Voor de marketing-technische positionering van het centrum ligt het primaat bij de ondernemers in het gebied. We blijven daarover in gesprek met winkeliers, financiers en eigenaren, onder andere binnen het traject 'Winkelstraat van de Toekomst'.

Het toevoegen van nieuwe winkelmeters binnen een compact centrumgebied blijft mogelijk, mits markttechnisch realistisch en dus: zeer beperkt en kleinschalig. Hiervoor biedt o.a. het parkeerterrein tussen Boterhoek en Raadhuisstraat nog ruimtelijke mogelijkheden. Voor de ontwikkelpotenties van deze plek zullen diverse partijen worden geconsulteerd.

Het compacte winkelgebied centrum wordt aan de westzijde duidelijk begrensd door het spoor. De oostelijke begrenzing is - minder scherp - te definiëren als omgeving Raadhuisplein/Den Ekker. Deze locatie blijft kansrijk voor commerciële functies - zoals dienstverlening, baliefuncties - in de plint aan de oostzijde, maar het toekomstperspectief voor (niet-dagelijkse) winkels aan het Raadhuisplein/Den Ekker is ongewis. Er ligt hier in ieder geval een stevige (ontwerp)opgave indien eigenaren/initiatiefnemers het gebied willen aanhaken op het winkelcentrum.

## SWOT ANALYSE WINKELGEBIED CENTRUM BEST



### Sterkte

- Grootste aanbod winkels
- Openbare ruimte is nu sfeervol
- Opkomst terrassen
- Gratis parkeren, relatief ruim parkeeraanbod
- Supermarktaanbod en dagelijkse boodschappen als trekker
- Aanwezigheid weekmarkt
- Aanrijdroutes, bereikbaarheid per auto

### Zwakte

- Veel filiaalbedrijven
- Beperkt aanbod 'niet-frequente' artikelen
- Kwaliteit winkelvastgoed her en der matig
- (Verborgene) leegstand
- Geen logische verbinding met station
- Historische context: lintbebouwing
- Beleving parkeerproblemen (ondernemers), ruimteverlies door kleine p-voorzieningen
- Aanwezigheid weekmarkt
- Verkeersafwikkeling

### Kans

- Meer terrassen en horeca. Raadhuisplein afmaken met horeca.
- Private investeerders komen in beweging, er is voldoende ontwikkelruimte
- Organiserend vermogen van enkele ondernemers. Met een betere organisatiegraad is meer te bereiken.
- Nabijheid station
- Best groeit weer en blijft dat voorlopig nog doen
- Opkomst internet, ophalen trekt klanten
- Veel bouwinitiatieven
- Vergrijzing
- Inzetten op funshoppen en service
- Intensivering gebruik parkeergarage "Kanidas", o.a. voor ambtenaren. Handhaving blauwe zone.

### Bedreiging

- Organisatie collectieve activiteiten rust op beperkt aantal schouders
- Overbewinkeling in de regio en Nederland
- Opkomst internet
- Vergrijzing
- Geen/duur vastgoed voor starters

Bron: Discussieavond winkeliers, eigenaren, financiers, bewoners en politiek, maandag 18 januari 2016

## SWOT ANALYSE WINKELGEBIED WILHELMINAPLEIN - JULIANAWEG



### Sterkte

- Gratis parkeren, deels met parkeerschijf
- Niet alleen 'dagelijks' aanbod zoals supermarkten maar ook opvallend veel niet dagelijks: Wilhelminaplein is veel meer dan een boodschappencentrum
- Goed alternatief voor bewoners Eindhoven Noord en Oirschot. Speciaalzaken hebben een regionale functie
- Relatief weinig leegstand
- Organisch gegroeid, gezellig winkelgebied. Sfeer!

### Zwakte

- Weinig bouwdynamiek
- Ruimtelijke mogelijkheden beperkt
- Afwezigheid daghoreca
- Men ervaart parkeerdruk
- Aankleding?

### Kans

- Meer horeca
- Organisatiegraad bewoners en ondernemers neemt sterk toe
- Best groeit weer en blijft dat voorlopig nog doen
- Opkomst internet
- Vergrijzing...en de betaalbare woningen in Wilhelminadorp blijven interessant voor de 'jeugd'
- Connectie met Brainport via nabijgelegen slowlane
- Realiseren "ontmoeting" in pand "De Wig"
- Parkeren blijft gratis

### Bedreiging

- Groei van Best zit vooral aan de westflank
- Vergrijzing
- Overbewinkeling in de regio en Nederland
- Opkomst internet
- Frequentie en soort evenementen/markten op zaterdag/zondag

Bron: Discussieavond winkeliers, eigenaren, financiers, bewoners en politiek, maandag 18 januari 2016

## SWOT ANALYSE WINKELCENTRUM HEIVELDEN



### Sterkte

- Winkelcentrum is voor de westflank van Best hét boodschappencentrum
- Gratis parkeren zonder parkeerschijf
- Kwaliteit winkelvastgoed en –omgeving is goed
- Overdekt winkelen

### Zwakte

- Ruimtelijke mogelijkheden om uit te breiden zijn beperkt
- Supermarkt is qua oppervlak dominant in de mix van winkels
- Altijd leegstandsrisico doordat 'niet-dagelijkse winkels' niet vanzelfsprekend voor dit winkelcentrum kiezen

### Kans

- Best groeit weer en groei van Best zit vooral aan de westflank
- Opkomst internet
- Organisatiegraad ondernemers is goed
- Parkeerregime verandert voorlopig niet
- Relatief jonge wijk
- Verblijfsduur verlengen door toevoegen daghoreca ('tafeltje dekje', 'ontbijt')
- Toevoegen niet-dagelijkse winkels

### Bedreiging

- Winkelcentrum Heivelden verliest haar 'monopolie' in de westflank van Best
- Opkomst internet
- Gezinsamenstelling verandert

Bron: Discussieavond winkeliers, eigenaren, financiers, bewoners en politiek, maandag 18 januari 2016

De toekomst van de Hoofdstraat is inmiddels duidelijk. Het verkeerbesluit om deze straat voor gemotoriseerd verkeer (uitgezonderd bestemmingsverkeer) af te sluiten is inmiddels definitief. Het besluit om parkeergarage 'De Molenveste' voor bepaalde doelgroepen open te stellen zal de vermeende parkeerdruk verder verlichten. Het parkeren in het centrum blijft gratis.

Op termijn is het realiseren van een goede stedenbouwkundige relatie tussen het station en het centrum van groot belang om de bovenlokale functie van het winkelgebied te versterken. Qua programma wordt hier gedacht aan een mix van functies (w.o. horeca, wonen, 'leisure'), maar niet primair aan winkels. De gemeente blijft hierover in gesprek met particuliere eigenaren.

Het **Wilhelminaplein e.o.** is van oudsher een gezellig winkelgebied, niet in de laatste plaats doordat dit winkelgebied, i.t.t. Heivelden en Centrum, organisch is gegroeid. Hierdoor, en door het brede aanbod, is het Wilhelminaplein e.o. in staat een functie te vervullen voor heel Best en zelfs Eindhoven-Noord en Oirschot. De overwegend kernverzorgende winkelfunctie voor heel Best willen we ook in de toekomst vasthouden en versterken. Het goede functioneren van het Wilhelminaplein wordt onderstreept door de relatief lage leegstand en de aanwezigheid van winkels voor niet-frequente aankopen. Maar er zijn wel aandachtspunten.

Zo is de verkeersveiligheid op met name de Kon. Julianaweg een punt dat onze aandacht heeft. De gemeente blijft ook in gesprek met winkeliers en bewoners over het parkeerbeleid. Parkeren blijft in ieder geval gratis. Het toevoegen van nieuw winkelvastgoed op het Wilhelminaplein e.o. is fysiek nauwelijks mogelijk en ook markttechnisch ongewenst. Het uitgangspunt bij de planologische beoordeling van nieuwe initiatieven in Wilhelminadorp is dat nieuwe winkels zich vestigen in bestaande (winkel)panden in een compact winkelgebied. Tot dit compacte winkelgebied behoort naast het Wilhelminaplein ook het zuidelijke deel van de Kon. Julianaweg. De vestiging van een beperkt aantal horecazaken in het gebied, zoals winkelgebonden daghoreca, maaltijd- en spijsverstrekkers, kan de winkelbeleving verder versterken.

Het **winkelcentrum Heivelden** heeft vooral een wijkverzorgende functie voor de westflank van de gemeente Best. De nadruk ligt hier op het doen van dagelijkse boodschappen, waarbij de supermarkt de belangrijkste trekker is. De omvang van het centrum volstaat voor de boodschappenfunctie. Het toevoegen van nieuwe commerciële meters is hier daarom niet aan de orde. De kwaliteit van de openbare ruimte is goed te noemen; ook parkeren en verkeersafwikkeling leveren bij winkelcentrum Heivelden geen noemenswaardige problemen op. Het parkeren blijft hier gratis en zonder parkeerschijfzone. Wel gaat de gemeente met de winkeliers van Heivelden in gesprek over de branchering van het huidige winkelaanbod en over het particuliere verduurzamingsinitiatief dat hier speelt.

#### **4.2 Nieuwe wijkvoorziening voor dagelijkse boodschappen**

Een veelbesproken thema bij de voorbereiding van deze notitie betreft de realisatie van een extra supermarktlocatie in Best, naast de supermarkten in Centrum, Wilhelminadorp en Heivelden. Hieronder staan de belangrijkste voor- en tegenargumenten nog eens op een rij.

## **AFWEGINGSMATRIX 'NIEUWE SUPERMARKT'**

### **ARGUMENTEN TEGEN**

Distributie-planologisch onderzoeken (dpo's) zijn per definitie gebaseerd op onzekere aannames m.b.t. bevolkingsgroei, koopkrachtbinding en koopkracht toe- en afvloeiing.

Levensmiddelengroothandel Makro op bedrijventerrein Heide kan worden gezien als een enorme supermarkt. Er zijn veel Makropasjes in omloop. Dpo's houden hier geen rekening mee. Er zijn geen cijfers beschikbaar over de markttechnische impact van Makro, maar dat er een effect is staat vast.

De opkomst van internet heeft een enorme impact op het winkellandschap. Deze impact wordt vaak onderschat en de ontwikkelingen staan niet stil. Het resultaat zal zeker zijn dat er veel minder fysieke winkels nodig zijn.

Het is verstandig om de supermarkt pas te toe te staan als we klaar zijn met onze woningbouwplannen. Eerst meer klanten, dan een winkel.

### **ARGUMENTEN VOOR**

Marktanalyses onderbouwen uitbreidingsruimte van minimaal 2.000 m<sup>2</sup> w.v.o. in de sector 'dagelijkse boodschappen'. Ook als Best vanaf nu niet meer zou groeien is er behoefte aan een extra supermarkt.

Er is veel concrete belangstelling uit de markt. Niet alleen vanuit ontwikkelaars, maar ook vanuit (nieuwe) supermarktformules zelf. Zo hebben Jumbo, Plus, Aldi, Em té en Lidl hun belangstelling al kenbaar gemaakt.

Ook elders in de regio en landelijk vinden we levensmiddelengroothandels als Makro, Sligro en Hanos. Desondanks is Best in de 'dagelijkse sector' sterk onderbewinkeld ten opzichte van regionale en landelijk cijfers; bovendien verandert de bedrijfsvoering van Makro: de 'winkel' wordt kleiner.

In tegenstelling tot wat we zien in de niet-dagelijkse sector komt verkoop van levensmiddelen via internet moeizaam van de grond. Distributie bovendien nog vaak via fysieke afhaalpunten in de wijk i.p.v. pakketservice tot de deur.

Een supermarkt heeft een sociale functie voor de wijk en komt de woonkwaliteit en leefbaarheid van onze nieuwbouwlocaties ten goede. Ook uit oogpunt van vergrijzing, zorg en wonen is een goede spreiding van wijkvoorzieningen over Best wenselijk.

Het is verstandig om de supermarkt niet te zien als sluitstuk van onze bouwopgave. Zonder goede voorzieningen zijn onze woningbouwplannen minder kansrijk. Eerst een winkel, dan meer woningen.



Alles overwegende wordt het toestaan van één extra, modern gedimensioneerde supermarkt van maximaal 1.300 m<sup>2</sup> w.v.o. verantwoord geacht. Gelet op de huidige ruimtelijke spreiding van dagelijkse voorzieningen en de Bestse woningbouwopgave voor de komende jaren kiezen we daarbij voor een locatie in de westflank van Best.

De afgelopen maanden is nog eens duidelijk geworden dat we wel goed moeten nadenken over de 'timing' van het project in relatie tot het opleveren van woningen. Niet alleen ontwikkelaars en belangstellende supermarktorganisaties, maar bijvoorbeeld ook het centrummanagement hebben daar herhaaldelijk op gewezen. Enerzijds willen we niet dat de wijkvoorziening het sluitstuk vormt van de nieuwbouw aan de westflank van Best, anderzijds lijkt ermee beginnen in 2017 niet haalbaar. We houden daarom rekening met realisatie omstreeks 2021.

De supermarkt is de belangrijkste trekker en integraal onderdeel van een nieuwe wijkvoorziening voor dagelijkse boodschappen, waar - op beperkte schaal - ook andere wijkverzorgende functies zoals een bakker, drogist, cafetaria of Chinees restaurant mogelijk zijn. Ook functies als computerservice, een afhaalpunt internetwinkel of een zorgvoorziening zijn denkbaar. Met het combineren van deze functies zijn er voor de consument meerdere bezoekmotieven. Dit is gunstig voor de ondernemers en het maakt bovendien dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk.

De keuze voor een extra supermarkt in het westen van Best betekent dat de gemeente terughoudend zal omspringen met het toevoegen van supermarktmeters op andere plekken. Nieuwe supermarkten in de bestaande winkelcentra zijn alleen mogelijk, indien het aantal supermarktbestemmingen (lees: planologische mogelijkheden) niet toeneemt: dus maximaal 3 in het centrum, maximaal 2 op het Wilhelminaplein e.o. en 1 in winkelcentrum Heivelden. De vestiging van een solitaire supermarkt in de periferie (op bedrijventerreinen, perifere detailhandelslocaties, 'in de wei') zonder meer wordt uitgesloten. Dit betekent ook dat het huidige pick-up point op bedrijventerrein 't Zand geen supermarkt kan worden.

#### **4.3 Concentratiebeleid t.b.v. compacte winkelcentra met bredere bestemmingen**

Ruimtelijke concentratie van detailhandel betekent dat de gemeente blijft streven naar concentratie van winkels in compacte winkelgebieden. In Best zijn dit zijn dus het Centrum, Wilhelminaplein e.o. en Heivelden en, in de toekomst, een nieuwe boodschappenvoorziening in de westflank van Best. Deze uitspraak is vooral van belang voor ruimtelijke plannen en bij het beoordelen van bijvoorbeeld bouwaanvragen. Aan verzoeken om bestemmingen te wijzigen naar (in hoofdzaak) winkel op een locatie buiten de compacte winkelgebieden zal dus in principe niet worden meegewerkt.

Wel worden bestaande legale winkelbestemmingen buiten de winkelcentra gerespecteerd; op deze wijze hebben de bestaande winkeliers aan bijvoorbeeld Oirschotseweg en Nieuwstraat zekerheid over hun bedrijfsvoering in de toekomst. Een toename van het aantal en de omvang van winkelbestemmingen ligt hier echter niet voor de hand. De gemeente wil actief meedenken in de verplaatsing en herbestemming van leegstaande winkels. Daarbij wordt ook altijd gekeken naar de verduurzamingskansen die dit biedt.

De gemeente wil, binnen de compacte winkelgebieden, waar mogelijk planologisch medewerking verlenen aan het verbreden van heel specifiek geregelde (d.w.z. 'horeca', 'dienstverlening', 'detailhandel') commerciële bestemmingen. Niet alleen uit optiek van leegstandsbestrijding of om flexibel te kunnen inspelen op marktkansen; ook omdat dit onderscheid in praktijk vervaagt. We hebben daarbij oog voor nieuwe formules als shop-in-shop, kookworkshops in winkels en ontmoeten/horeca als onderdeel van het winkelconcept. Het ruimtelijk beleid in Best voor startende ondernemers en zzp-ers is al in de huidige situatie soepel te noemen en verandert niet. Zo zijn de mogelijkheden voor aan huis verbonden beroepen nu al ruim te noemen (veelal max. 40% van het woonoppervlak met een maximum van 80m<sup>2</sup>). Ook blijven we initiatieven voor kleinschalige bedrijfshuisvesting in verzamelgebouwen waar mogelijk ondersteunen .

Buiten de compacte winkelgebieden blijft detailhandel *ondergeschikt en gerelateerd aan een andere hoofdactiviteit* onder voorwaarden mogelijk. Voorbeelden zijn verkoop van haarverzorgingsproducten door kappers, winkels bij musea en zorgboerderijen, verkoop van ter plaatse geproduceerde/geteelde producten, streekproducten en andere recreatieve souvenirs, kringloopbedrijven met ondergeschikte winkel en detailhandel gerelateerd aan tijdelijke evenementen zoals beurzen en modeshows.

#### 4.4 Winkels op bedrijventerreinen

Winkels horen in principe niet thuis op bedrijventerreinen, maar worden geclusterd in compacte winkelcentra. Dit heeft in Best vooral betekenis voor de vestigingsmogelijkheden van grote winkels op het oostelijk deel van t Zand. Als uitvloeisel van het regionale winkelbeleid blijven alleen de *'traditionele perifere branches'*, zoals auto's, boten, caravans, keukens, badkamers, sanitair, bouwmarkten, overige zeer volumineuze goederen (zonwering, beelden, kachels) en brand- en explosiegevaarlijke goederen mogelijk op de bedrijventerreinen.

De lokale vertaling van het beleid m.b.t. de *'traditionele perifere winkelbranches'* zien we nog iets scherper, in die zin dat in Best verdere uitbreiding van het aanbod op bedrijventerreinen in de bouwmarktenbranche vanuit ruimtelijk-economisch oogpunt ongewenst wordt geacht.

Ook winkels in *woninginrichting* (meubels, vloerbedekking, gordijnen, babywoonwinkels), *'in en om 't huis'* (bruin- en witgoed, audio, video, computers) en *sport, levensmiddelen en mode* worden niet meer op de bedrijventerreinen gefaciliteerd. Deze branches worden bij voorkeur gevestigd in of aan de winkelcentra of anders elders in de regio op de daarvoor aangewezen locaties. Bestaande winkelbestemmingen worden echter gerespecteerd.

Als winkels verplaatsen binnen Best wil de gemeente alleen onder strikte voorwaarden een uitzondering maken op de algemene lijn: behalve *'traditionele perifere winkel branches'* zijn andere branches dan ook denkbaar op een bedrijventerrein als de bestaande lokale en regionale winkelstructuur niet wordt aangetast, het winkelvolumen met inbegrip van de achterblijvende locatie niet noemenswaardig toeneemt en andere speerpunten van beleid hiermee worden gediend. Bovendien wordt dan altijd advies ingewonnen bij de Regionale Adviescommissie Detailhandel.

#### 4.5 Beleid internetwinkels

***Internetwinkels met bezoekmogelijkheid***, dus met showroom of winkel, moeten worden opgevat als een 'gewone' winkel. Voor deze internetwinkels gelden dus ook dezelfde uitgangspunten. Planologisch uitgangspunt is daarom dat zij zich kunnen vestigen in de bestaande winkelgebieden Centrum, Heivelden, Wilhelminadorp e.o. en in de nieuwe winkelvoorziening t.b.v. Dijkstraten/Aarle.

***Internetwinkels zonder bezoekmogelijkheid***, dus waar transacties digitaal plaatsvinden en de goederen per post worden verzonden, zijn ook mogelijk binnen een woon-, kantoor, bedrijfs- of agrarische bestemming. De desbetreffende bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook de beleidsnotitie aan huis verbonden beroepen en bedrijvigheid aan huis, zijn dan richtinggevend voor zaken als maatvoering e.d.

***Zuivere afhaalpunten (pick-up-points)***, waar consumenten alleen goederen kunnen afhalen maar waar geen producten worden tentoongesteld, kunnen zich vestigen

- in de bestaande winkelgebieden Centrum, Heivelden, Wilhelminaplein e.o. en in de nieuwe winkelvoorziening in de westflank van Best.
- goed bereikbare 'trafficlocaties' zoals tankstations (inclusief Best Poort tussen Eindhovenseweg-Zuid en A2) en het treinstation van Best.

## 5. Vervolg

In deze notitie is vastgelegd welk ruimtelijk-economisch beleid de gemeente wil voeren ten aanzien van allerlei bestaande en toekomstige initiatieven in de detailhandel. De gemeente gaat echter niet op de stoel van de winkelier zitten. De ondernemer onderneemt en de gemeente faciliteert. Voor winkeliers en (andere) vastgoedeigenaren is nu duidelijk waar kansen en toekomstperspectief liggen en waar niet. Zij zijn nu aan zet, maar de gemeente wacht niet af.

In lijn met de wijze waarop deze notitie tot stand is gekomen blijft de gemeente de markt proactief benaderen over het winkelbeleid. De gemeente legt gevraagd en ongevraagd bedrijfsbezoeken af bij winkeliers. Vastgoedondernemingen, beleggers en makelaars worden regelmatig geconsulteerd. Het overleg met het centrummanagement en de winkeliersverenigingen Wilhelminadorp en Heivelden zal verder worden gestructureerd en geïntensiveerd. Gemeente zal zich daarbij inzetten om vastgoedeigenaren steviger te laten aanhaken bij deze overleggen.

Over een aantal flankerende onderwerpen, die wel belang zijn voor het functioneren van de Bestse detailhandel (zie SWOT-analyse), neemt de gemeente binnenkort via aparte trajecten een besluit. Zo wordt er een bestemmingsplan voorbereid waarin de locatie van standplaatsen en het aantal en frequentie van evenementen beter worden geregeld. Ondernemers in Wilhelminadorp zijn daarnaast heel benieuwd naar de toekomst van voormalig Educatief Centrum De Wig aan de Iman van den Boschstraat. Ook hierover wordt binnenkort een voorstel aan de raad voorgelegd.

De gemeente staat positief tegenover collectieve initiatieven van ondernemers m.b.t. het oprichten van een Bedrijven Investerings Zone (BIZ) en ondernemersfonds. Voldoende draagvlak onder ondernemers, een goede organisatiestructuur en een duidelijk en overtuigend activiteitenplan zijn belangrijke voorwaarden, voordat hierover concrete besluiten worden genomen.

Het gesprek met ondernemers over de toekomst van het Bestse winkellandschap zal steeds vaker ook gaan over thema's als energiebesparing, circulaire economie en 'social return'. De duurzaamheidsaspecten People, Planet, Profit zijn immers ook van groot belang in de detailhandel. Het zakelijke netwerk in deze branche, dat de gemeente vooral heeft opgebouwd vanuit een ruimtelijk-economische insteek, zal daarom worden verbreed naar aanpalende beleidsdisciplines zoals milieu- en arbeidsmarktbeleid. Het gaat ons immers om een toekomstbestendige detailhandel in Best.

**Deze beleidsnotitie kan worden aangehaald als "Beleidsnotitie Detailhandel gemeente Best 2016" en hoort bij het besluit van de gemeenteraad van Best van 19 juli 2016**