

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN**Zitting van 12 januari 2015**

Aanwezigen: Jan Peeters, burgemeester en voorzitter
Mien Van Olmen, Jan Bertels, Ingrid Ryken, Jan Michiels, Anne-Mie Hendrickx en Fons Michiels - schepenen
Tanja Mattheus, secretaris.

024 Afbakening kernwinkelgebied**MOTIVERING****Context, relevante voorgeschiedenis en fasen**

Op 10/11/2014 werd het verslag van het overleg detailhandel van 16/09/2014 als variapunt aan het college voorgelegd. Dit overleg kadert binnen het project COOP-DH (detailhandel in Herenthout-Grobbendonk-Herentals in samenwerking met de provincie Antwerpen).

In het verslag heeft de detailhandelscoach van de provincie Antwerpen een aantal scenario's aangaande afbakening kernwinkelgebied uitgewerkt en beargumenteerd.

Argumentatie

Om tot een afbakening van het kernwinkelgebied te komen, is gestart met het huidige handelscentrum zoals dat op dit moment wordt ervaren, tussen de Zandpoort en de Bovenpoort tot het Hofkwartier en de Fraikinstraat.

De perceptie van zo'n gebied is belangrijk in de keuze van een scenario maar ze moet wel afgetoetst worden aan enkele objectieve criteria.

Algemeen gesproken is de consensus dat een kernwinkelgebied (ongeacht de grootte en het verzorgingsgebied van de gemeente) moet voldoen aan de volgende criteria:

- minimum 30 handelspanden (= zaken met een commerciële activiteit)
- minimum 50% commerciële dichtheid (aantal handelspanden ten opzichte van het totaal aantal panden)
- minimum 20% winkeldichtheid (beperkt tot winkels, geen horeca en diensten)
- diameter ongeveer 750 m (maximale wandelafstand tussen handelszaken)

Voor handelscentra gericht op shopping met een bovenlokale uitstraling volstaat dit echter niet. Bovenstaande criteria gelden immers ook voor kleinere gemeenten met voornamelijk een dagelijks aanbod in een multifunctionele dorpskern.

De stad Herentals heeft zowel voor haar winkelapparaat als voor haar horeca een verzorgingsgebied (= aantal potentiële klanten) dat gevoelig groter is dan het eigen aantal inwoners. Dat geldt in het bijzonder voor het aanbod in periodieke goederen wat de rol als bovenlokale shoppingstad bevestigt.

Om die positie te behouden en verder te kunnen ontwikkelen moet het handelscentrum van Herentals aan hogere eisen voldoen.

Die situeren zich tussen de minimale zoals hierboven beschreven en de maximale waar bijvoorbeeld de commerciële kern van Antwerpen aan voldoet.

Voor het kernwinkelgebied in centrum Herentals hanteren we de volgende criteria:

- minimum 80 handelspanden (= zaken met een commerciële activiteit)
- minimum 70% commerciële dichtheid (aantal handelspanden ten opzichte van het totaal aantal panden)
- minimum 40% winkeldichtheid (beperkt tot winkels, geen horeca en diensten)
- diameter ongeveer 750 m (maximale wandelafstand tussen handelszaken).

De keuze voor een kernwinkelgebied is ook afhankelijk van enkele kwalitatieve randvoorwaarden met betrekking tot de branchemix en de toegankelijkheid.

Sommige zijn maar relevant vanaf een bepaalde schaalgrootte (aantal handelspanden). Die worden dan ook waar mogelijk gekwantificeerd.

Belangrijke randvoorwaarden voor het kernwinkelgebied in centrum Herentals zijn:

- voldoende breed en gevarieerd aanbod in periodieke goederen:
- streefcijfer = 70% van alle winkels (= minimum 35 periodieke panden)

- voldoende ondersteunende horeca om beleving te versterken
- streefcijfer = 4 horecazaken (in omgeving) per 5 winkels in periodieke goederen
- zo weinig mogelijk imago-verlagende panden: kern moet uitnodigend zijn
- controle over leegstand binnen de kern dankzij een actief beleid
- aansluitende looproute: nauwelijks onderbroken door gebrek aan commerciële activiteit
- voldoende bereikbaar met voorrang zwakke weggebruikers + parkeervoorzieningen

Vertrekkend vanuit het huidige handelscentrum zoals dat op dit moment wordt ervaren, tussen de Zandpoort en de Bovenpoort tot het Hofkwartier en de Fraikinstraat, komt volgend scenario naar voor als afbakening kernwinkelgebied:

Scenario = Grote Markt + Hofkwartier + Zandstraat tot Zandpoort + Bovenrij tot Bovenpoort:

- 190+ handelspanden
- 70% commerciële dichtheid
- ruim 40% winkeldichtheid
- 425m diameter

Dit scenario voldoet aan de vooropgestelde criteria en wordt getypeerd door de hoge winkeldichtheid in de Zandstraat. Een ander kenmerk is helaas ook de relatief hoge leegstand in de Zandstraat en de Bovenrij.

De uitlopers van de Zandstraat en de Bovenrij er bij nemen vertaalt zich in een daling van de gemiddelde commerciële dichtheid en winkeldichtheid tot de vooropgestelde ondergrens. De vraag is dus of die uitlopers nog voldoende ontwikkelingskansen hebben. Anderzijds is de leegstand eerder verspreid over de volledige straten.

De onderbreking van beide straten wordt visueel bovendien als onnatuurlijk ervaren.

De aanbieders van periodieke goederen, en dan vooral kleding en mode, zijn sterk vertegenwoordigd met 80% van de winkels (respectievelijk 65 en 80 periodieke panden). Ook hier vooral dankzij de Zandstraat.

Qua ondersteunende horeca zijn de twee straten duidelijk minder voorzien dan de Grote Markt. Binnen het volledige winkelgebied in dit scenario ligt er ongeveer 1 horecazaak per 2 winkels in periodieke goederen. Er is dus nog plaats voor extra horeca om de beleving voor de shoppers te versterken, zeker als dat in combinatie is met extra toeristische en culturele trekpleisters.

De aansluiting van de Bovenrij met de Zandstraat via Grote Markt biedt voldoende commerciële activiteit, maar wel eerder horeca en diensten. Vooral dat laatste zou de looproute van sommige shoppers kunnen beïnvloeden. Wegwijzers naar de andere winkelstraten binnen het kernwinkelgebied kunnen daarin ondersteunend zijn.

De keuze voor dit scenario 3 sluit het best aan bij de huidige situatie maar vraagt extra investeringen in beeldkwaliteit en draagt het risico in zich op toenemende leegstand, wellicht in de uitlopers van Zandstraat en Bovenrij. Alternatieve invulling van etalages kan tijdelijk oplossingen bieden.

Ook moeten de visuele grenzen van het centrum (Zandpoort en Bovenpoort) optimaal worden ingezet. Extra horeca binnen die poorten kan zeker.

BESLUIT

Het college neemt kennis van het verslag van het overleg detailhandel van 16/09/2014.

Het college keurt als afbakening van het kernwinkelgebied het scenario 'Grote Markt + Hofkwartier + Zandstraat tot Zandpoort + Bovenrij tot Bovenpoort' goed.'

Het college gaat akkoord met het organiseren van een werkgroep 'Strategisch Commercieel Plan', bestaande uit handelaars, middenstandsraad, Thals en Unizo.

Het college gaat akkoord dat op basis van de input van deze werkgroep het 'Strategisch Commercieel Plan voor de detailhandel in Herentals' wordt vervolledigd met een actieplan dat dan aan het college ter goedkeuring wordt voorgelegd.

Door het college

Bij verordening
de secretaris
getekend
Tanja Mattheus

de burgemeester
getekend
Jan Peeters

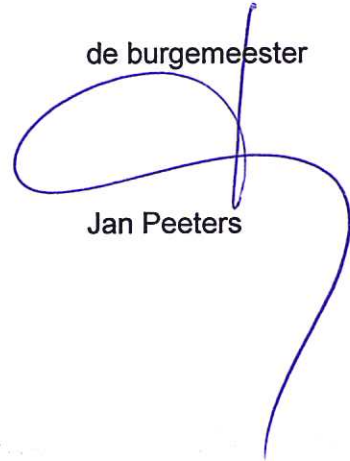
Voor eensluidend uittreksel

Bij verordening
de secretaris

de burgemeester



Tanja Mattheus



Jan Peeters