

Projectfiche regionale strategie detailhandel

Regionale actie	Geïntegreerde regionale strategie voor de detailhandel in de regio Zuid-West-Vlaanderen in functie van het versterken van kernen en stedelijk netwerk
Trekker	Projectcoördinator strategisch project Contrei Provincie West-Vlaanderen
Partners	Werkgroep: Departement Omgeving, Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen, Provincie West-Vlaanderen, POM West-Vlaanderen, Intercommunale Leiedal, Departement Mobiliteit en Openbare Werken, Agentschap Wegen en Verkeer Lokale aftoetsing met de 13 steden en gemeenten in de regio
Proces/Procedure	Opmaak intergemeentelijk beleidsdocument
Fase	Opmaak eindrapport onderzoek
Volgende stap	Verdere ondersteuning van gemeenten en beleidsmatige vertaling van strategie via beleidsplanning op de verschillende bestuurlijke niveaus
Rol IBO	Waarborgen van de geïntegreerde aanpak. Bewaken van de onderlinge wisselwerking tussen de acties onderling binnen de ruimtelijke krachtlijnen van de regiovisie. Instaan voor het voorbereiden van de besluitvorming



De scope van deze regionale actie betreft het ontwikkelen van een ‘ruimtelijke strategie’ rond de detailhandel in de regio Zuid-West-Vlaanderen. In functie van het uitwerken van de krachtlijn ‘versterken van kernen en stedelijk netwerk’ van de Regiovisie Zuid-West-Vlaanderen wordt ingezet op een kernversterkend handelsbeleid met het oog op “minder maar kwalitatiever” aanbod. Dat betekent zowel het versterken van de kernen (inzetten op identiteit en beleving, duurzame mobiliteit, terugdringen leegstand, duurzame vestigingsmogelijkheden) als het in de hand houden van de handelsontwikkeling in de periferie (streven naar een complementariteit van de commerciële activiteiten op vlak van schaal en type t.o.v. de kerngebonden handel, inzetten op beter ruimtelijk organiseren).

Deze actie wordt uitgewerkt onder meer via middelen uit het Strategisch Project Contrei. De specifieke uitdagingen van het handelsapparaat in de kernen worden in eerste instantie onderzocht in het kader van het project KI:SS. Het project KI:SS betreft een samenwerking tussen Provincie West-Vlaanderen, Unizo en Leiedal en focust op kernversterking in de gemeenten. Daarnaast voorziet KI:SS ook middelen ter ondersteuning van de uitwerking van een regionale strategie kleinhandel.

Gezien Contrei en KI:SS gelijktijdig lopen, wordt een kruisbestuiving tussen beide projecten gegarandeerd. Beide projecten resulteren idealiter in een regionaal gedragen strategisch beleidsdocument.

Tijdens het proces wordt een grotere betrokkenheid van de lokale actoren beoogd. Ook de Provincie West-Vlaanderen en Vlaio worden nauw betrokken in het proces.

Plan van aanpak

In 2019 werd een grondige analyse uitgevoerd van de bestaande toestand om zo de problematieken en uitdagingen rond baanwinkels en bovenlokale kleinhandels- en winkelzones zichtbaarder/tastbaarder te maken aan de hand van kaarten en grafieken. Ook de trends worden benoemd en er is een analyse van het beleid dat werkt op detailhandel. Dit heeft geleid tot een aanzet van algemene aanbevelingen en concrete bouwstenen voor een regionale strategie kleinhandel. Een eerste aanzet van regionale strategie werd begin 2020 besproken met de ambtelijke werkgroep, experts en de lokale partners. Vanuit het gebundeld advies wordt de regionale strategie verder uitgewerkt, aangevuld en uitgediept. Er werd beslist om te werken op 3 sporen:

1. De opmaak van een regionale kaart voor detailhandel

In het voorjaar 2021 werd de regionale strategie vertaald in een regionale kaart. Hierbij werden de bouwstenen concreet toegepast op de regio Zuid-West-Vlaanderen. Volgende uitgangspunten werden gehanteerd: kernversterking blijft de overkoepelde doelstelling, waarbij detailhandel zich dient te concentreren in de kernen vanuit het ruimtelijke principe 'bereikbaar en nabij'. Daarnaast worden ook een aantal grootschalige detailhandelzones bevestigd als regionale detailhandelclusters. Buiten de kernen wordt geen bijkomende winkelvloeroppervlakte meer toegelaten. Hier kunnen enkel vergunde handelszaken behouden worden. Voor deze verschillende typegebieden wordt telkens een specifieke aanpak geformuleerd.



2. Onderzoek naar de kwaliteitsverbetering van kleinhandelslinten

Verder werd aan de hand van ontwerpend onderzoek bekeken hoe de ruimtelijke kwaliteit van kleinhandelszones buiten de kernen kan worden geoptimaliseerd. Belangrijke vertrekpunt is dat de historisch gegroeide, meestal correct vergunde, toestand van 'baanwinkels' op korte termijn niet snel zal uitdoven/wijzigen. Daarom werden vanuit de workshop een gefaseerde aanpak voor kwaliteitsverbetering voorgesteld. Dit resulteerde in een opsomming van ruimtelijke kwaliteitsprincipes, gebaseerd op drie ambitieniveaus: aanpassen van de beeldkwaliteit (KT-actie), transformeren van zowel de functie als de ruimtelijke invulling (LT-actie) of herlokaliseren wanneer de detailhandel slecht gelokaliseerd is vanuit open ruimte-ambities (LT-actie).

3. Ondersteuning bij detailhandelsbeleid van gemeenten

Er wordt reeds ondersteuning aangeboden aan de gemeenten bij het adviseren van concrete dossiers i.s.m. OC West. Dit is een informeel advies en dient als ondersteuning van de omgevingsambtenaar i.f.v. voorbesprekingen of concrete vergunningsaanvragen. Daarnaast wordt ook de nood aan een structureel intergemeentelijk overleg aangekaart vanuit het ambtelijk overleg.

De regionale kaart en de resultaten van de workshop werden zowel ambtelijk als bestuurlijk voorgelegd op een gezamenlijke vergadering d.d. 18 november 2021.

Vervolgens werd de regionale strategie verder uitgewerkt op basis van de bemerkingen. De bedoeling was om te komen tot een werkbaar gedragen beleidsdocument van toepassing voor de ganse regio. Echter bleek uit de bilaterale overleggronde met de colleges van de dertien gemeenten dat er onvoldoende gedragenheid is rond de voorliggende strategie. Daarom zal in kader van het Strategisch project Contrei het onderzoek verwerkt worden in een eindrapport met beleidsaanbevelingen. Deze aanbevelingen kunnen verder meegenomen in de beleidsplanning op de verschillende bestuurlijke niveaus en als inspiratiedocument worden gehanteerd bij verdere kernversterkende projecten en processen (zoals de bouwshift). Op die manier worden de beleidsaanbevelingen toch ingebed in de ruimtelijke regionale visie en afgestemd met thema's als mobiliteit, ruimte, bedrijvigheid, ...

Leiedal blijft ook ondersteuning aanbieden bij advisering rond concrete aanvragen voor grootschalige detailhandel, op vraag van de gemeenten.