



NAAR EEN COMPACT EN LEVENDIG CENTRUM VOOR AXEL

PLANOLOGISCHE BELEIDSVISIE - CONCEPT

Juni 2023

RHO ADVISEURS

INLEIDING

De detailhandel en centrumgebieden veranderen. Dat geldt zeker voor het centrum en de detailhandel in Axel. Hier is in de afgelopen 15-25 jaar veel veranderd.

- Het veranderen van de belastingwetgeving → verdwijnen van het banktoerisme en daarmee de banken.
- Het verdwijnen van de BTW verschillen tussen Nederland en België – het verminderen van het kooptoeerisme.
- De opkomt van online aankopen in het algemeen.
- De verminderde trekkracht van de weekmarkt.

Hierdoor is vooral het aantal winkels verminderd, maar het heeft ook effect gehad op de hiermee samenhangende horeca gelegenheden

Het is daarom belangrijk om vooruit te kijken en een visie te ontwikkelen op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van detailhandel en horeca in het centrumgebied in Axel.

PLANOLOGISCHE BELEIDSVISIE DETAILHANDEL EN HORECA

Doel: *een compacter en levendig centrumgebied + minder leegstand*

- Geeft aan op welke locaties detailhandel en horeca gewenst zijn en waar (op termijn) niet.
- De visie wordt vastgesteld door de gemeenteraad
- De visie wordt uitgewerkt in een aanpassing van het bestemmingsplan waarmee (op termijn) niet gebruikte detailhandels en horeca bestemmingen op locaties waar dit niet meer gewenst is, worden gesaneerd. Op deze locaties mag wel worden gewoond en mogen zich andere soorten bedrijven vestigen, indien ze qua milieu gevestigd kunnen worden naast wonen.
- De visie is planologisch toetsingskader voor initiatieven tot de aanpassing van het bestemmingsplan onherroepelijk is.
- De visie is input voor de nog op te stellen integrale visie op de toekomst van (het centrum van) Axel.

PLEK VAN DEZE VISIE IN DE BELEIDSONTWIKKELING

Beleidsvisie op de gewenste locatie van detailhandel en horeca in het centrumgebied van Axel.



**Input voor
toekomstvisie/ambitie
document Axel**



Aanpassen bestemmingsplan
Axel/beheersverordening Axel



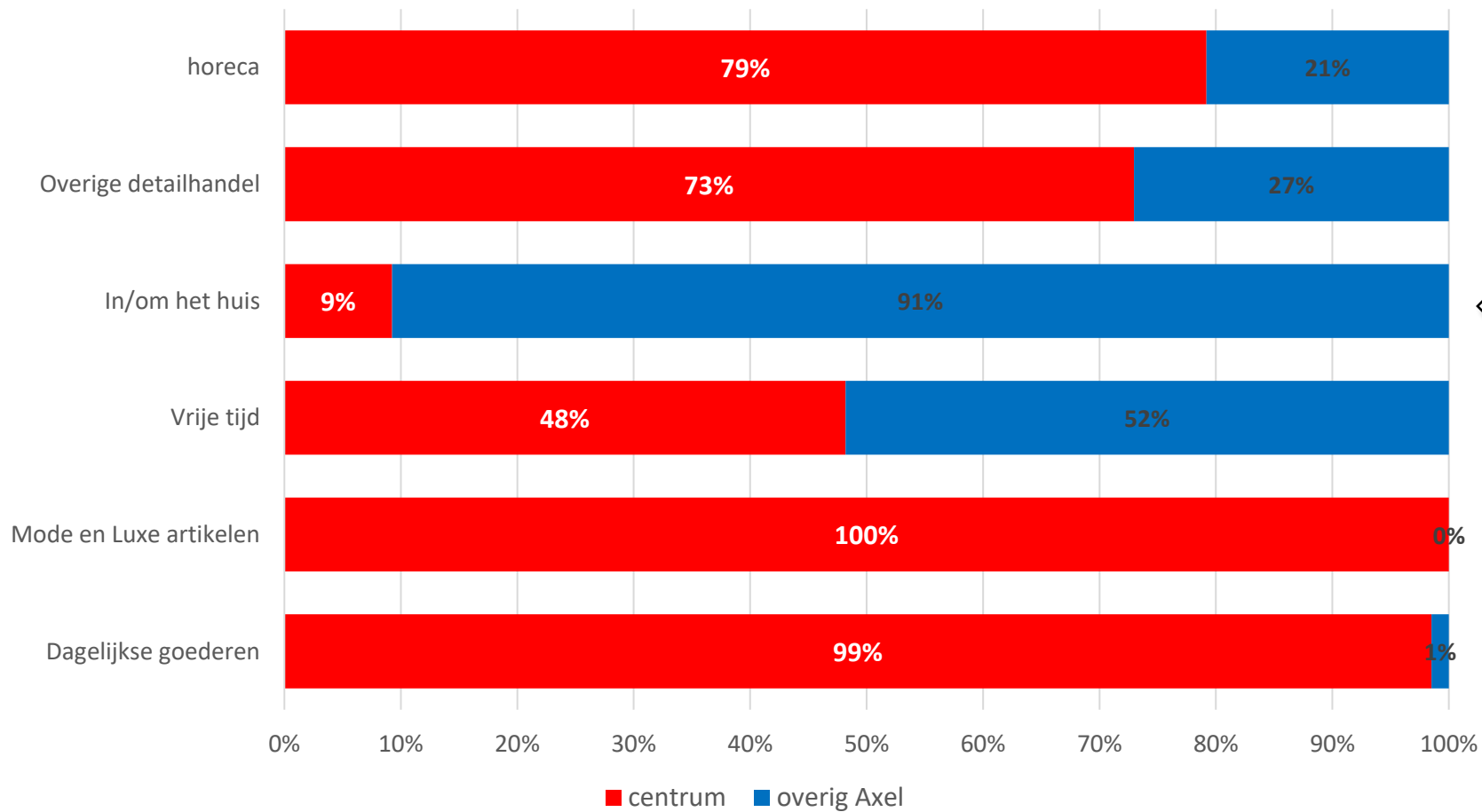
Planologisch toetsingskader
voor ruimtelijke ontwikkelingen
in centrumgebied Axel

HUIDIGE SITUATIE

	centrum		overig Axel		Totaal Axel	
	Aantal vestigingen	m ² wvo	Aantal vestigingen	m ² wvo	Aantal vestigingen	m ² wvo
Dagelijkse goederen	11	3.305	2	50	13	3.355
Mode en Luxe artikelen	15	2.635	0	-	15	2.635
Vrije tijd	3	454	1	488	4	942
In/om het huis	6	1.656	11	16.258	17	17.914
Overige detailhandel	2	750	1	278	3	1.028
Totaal detailhandel	37	8.800	15	17.074	52	25.874
horeca	17	1.770	3	465	20	2.235
leegstand	17	1.620	3	577	20	2.197
leegstand als % winkelaanbod	31%	16%	17%	3%	28%	8%

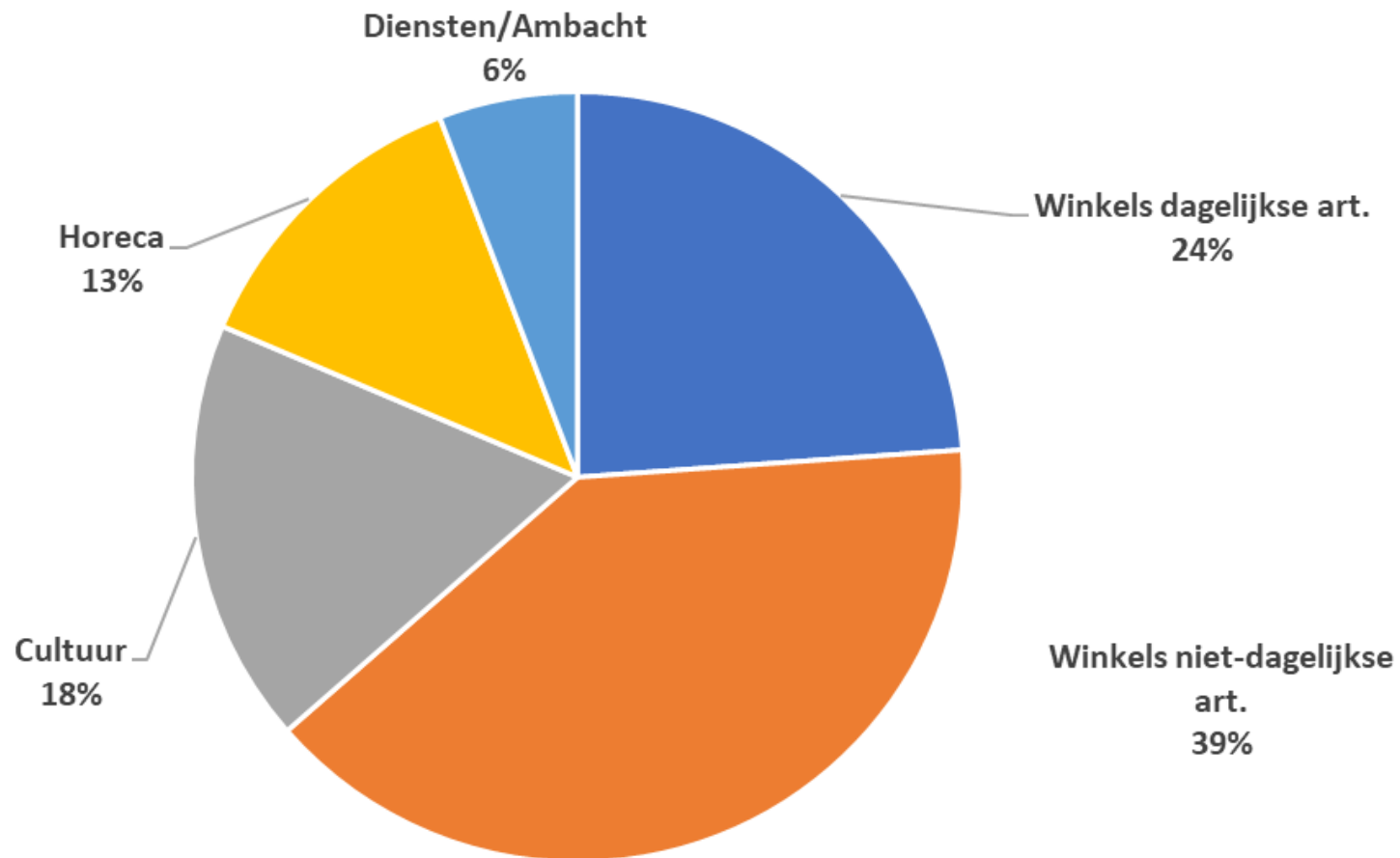
HUIDIGE SITUATIE

positie centrumgebied Axel



HUIDIGE SITUATIE

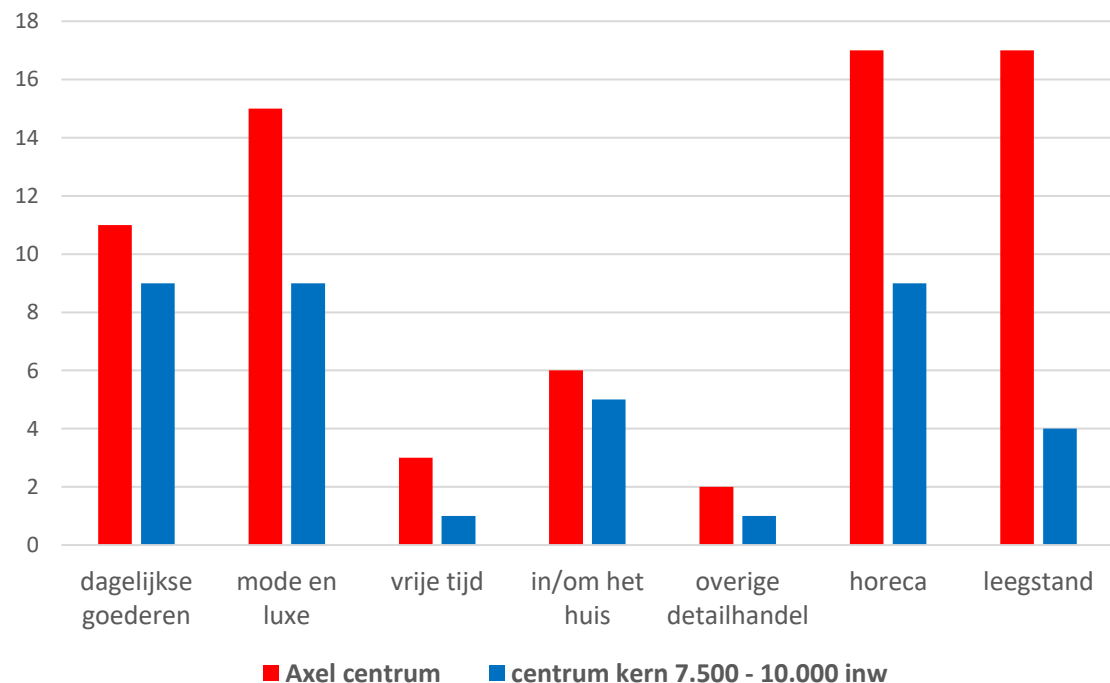
Samenstelling aanbod publieksgerichte functies centrum Axel



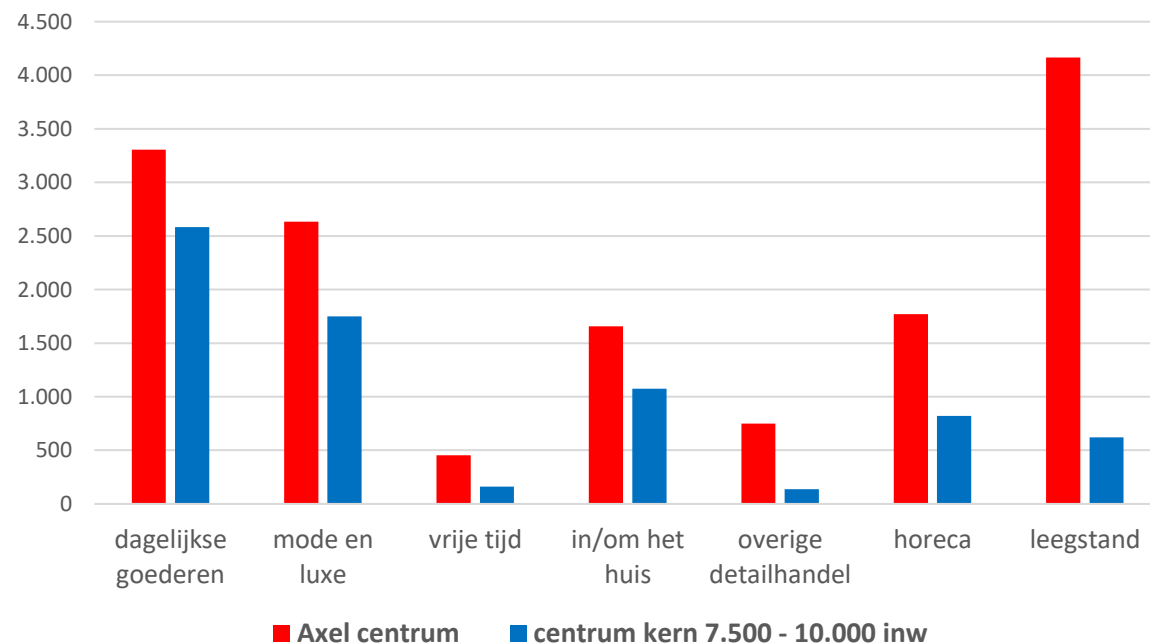
HUIDIGE SITUATIE – VERGELIJKING BENCHMARK

- Groot aanbod in alle branches + horeca
- Heel hoge leegstand
- Centrum structureel groter dan centrum van kern van 7.500 - 10.000 inw

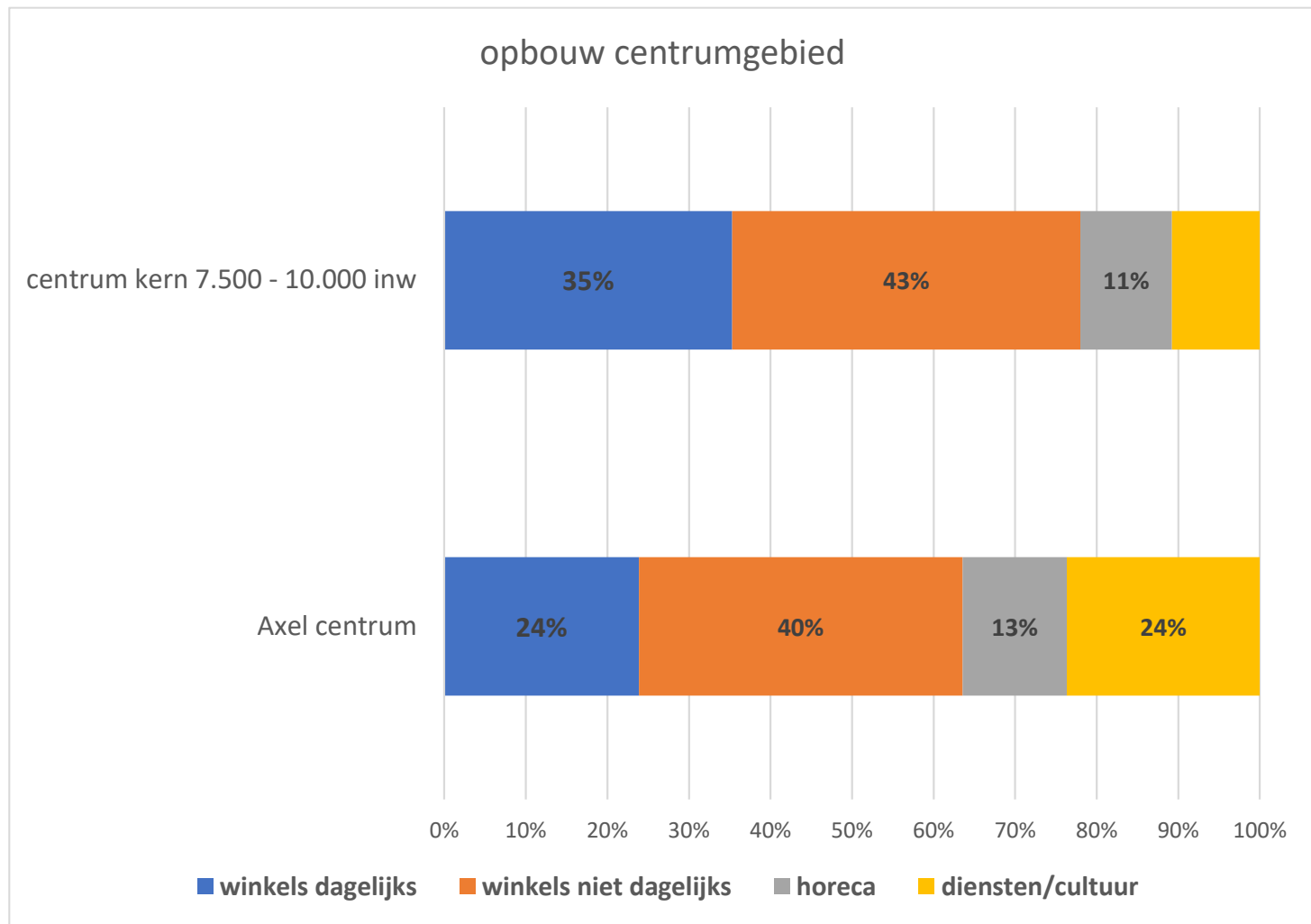
aantal vestigingen



omvang winkelaanbod m²wvo



HUIDIGE SITUATIE – VERGELIJKING BENCHMARK



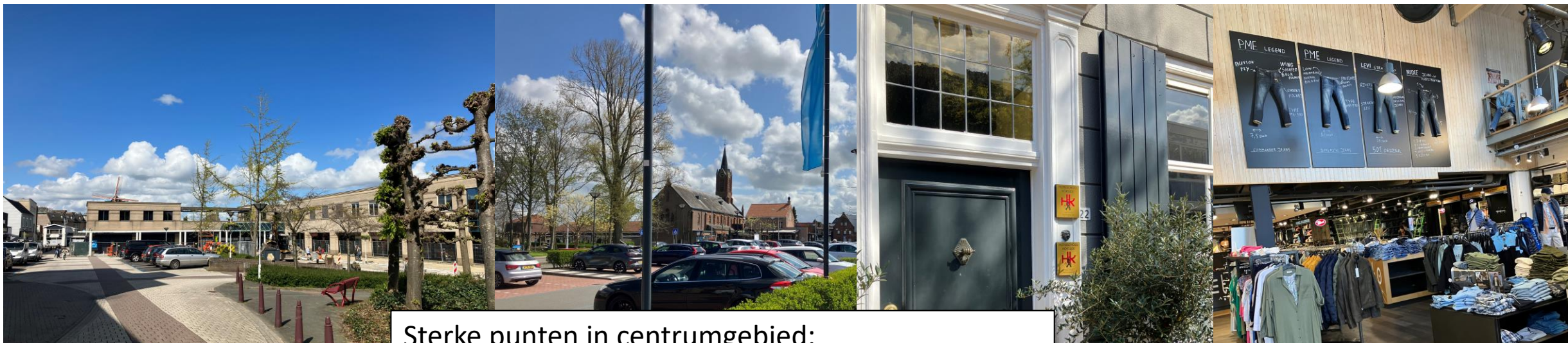
- Vooral groot aandeel diensten en horeca
- Minder puur “boodschappengebied” dan in vergelijkbare kernen
- Qua lijkt samenstelling meer op centrum van ca 15.000 – 25.000 inw.

HUIDIGE SITUATIE: UITSTRALING



Zwakke punten in centrumgebied:
Leegstaande panden + winkels die beperkt open zijn

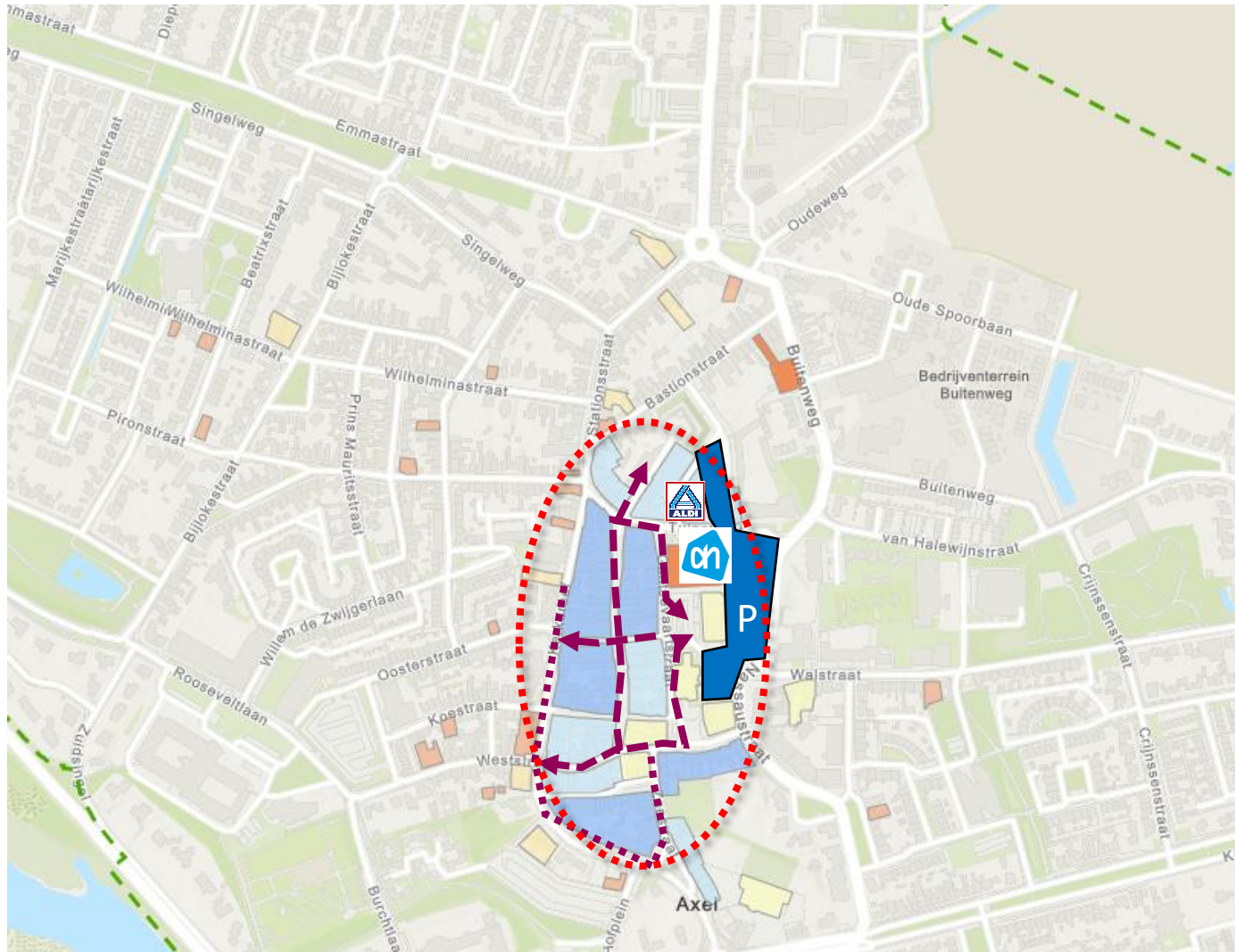
HUIDIGE SITUATIE: UITSTRALING



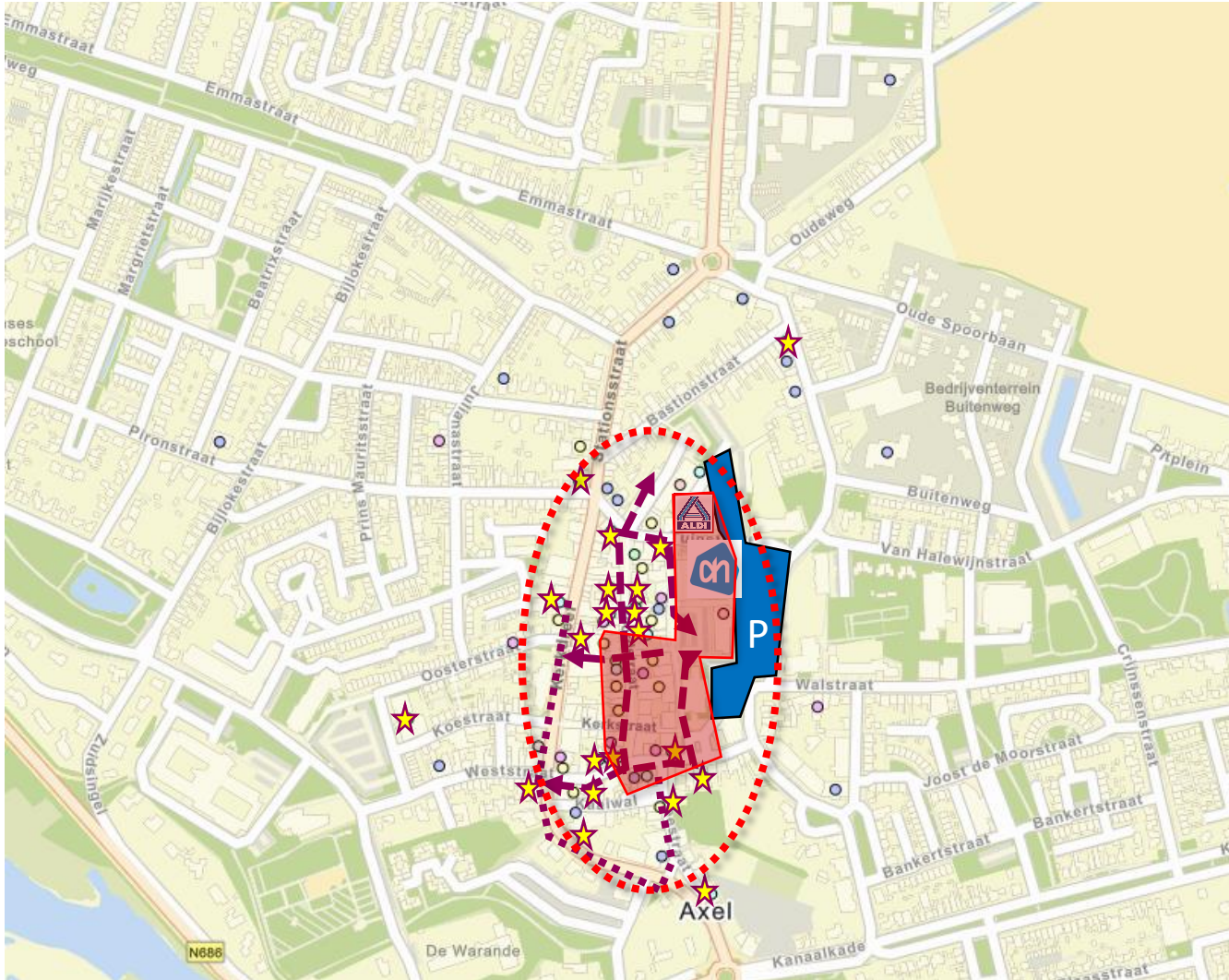
Sterke punten in centrumgebied:
Goede winkels/horeca – mooie openbare ruimte



HUIDIGE SITUATIE: STRUCTUUR CENTRUMGEBIED



HUIDIGE SITUATIE: STRUCTUUR CENTRUMGEBIED



★ leegstand

ONTWIKKELING 2010 - 2023

centrum Axel	Totaal actieve detailhandel	Dagelijkse goederen	Mode en Luxe artikelen	Vrije tijd	In/om het huis	Overige detailhandel	horeca	leegstand
2010	60	16	21	5	15	3	26	23
2015	61	14	23	5	15	4	26	19
2020	43	14	16	3	8	2	18	20
2023	37	11	15	3	6	2	17	17
2010 - 2023	-38%	-31%	-29%	-40%	-60%	-33%	-35%	-26%
Axel overig	Totaal actieve detailhandel	Dagelijkse goederen	Mode en Luxe artikelen	Vrije tijd	In/om het huis	Overige detailhandel	horeca	leegstand
2010	16	2	0	1	11	2	1	3
2015	13	2	0	2	9	0	0	0
2020	18	2	0	1	14	1	2	2
2023	15	2	0	1	11	1	3	3
2010 - 2023	-6%	0%	nvt	0%	0%	-50%	200%	0%

centrum Axel	Totaal actieve detailhandel	Dagelijkse goederen	Mode en Luxe artikelen	Vrije tijd	In/om het huis	Overige detailhandel	horeca	leegstand
2010	9.848	2.949	3.073	1.546	2.108	172		4.165
2015	10.802	3.314	3.300	1.493	2.265	430		4.550
2020	8.846	3.528	2.748	454	1.120	996		3.553
2023	8.800	3.305	2.635	454	1.656	750		1.620
2010 - 2023	-11%	12%	-14%	-71%	-21%	336%		-61%
Axel overig	Totaal actieve detailhandel	Dagelijkse goederen	Mode en Luxe artikelen	Vrije tijd	In/om het huis	Overige detailhandel	horeca	leegstand
2010	19.733	44	-	253	18.550	886	-	673
2015	17.712	47	-	540	17.125	-	-	-
2020	17.488	50	-	488	16.672	278	-	400
2023	17.074	50	-	488	16.258	278	-	577
2010 - 2023	-13%	14%	nvt	93%	-12%	-69%	nvt	-14%

- Belang centrumgebied neemt toe
- Groei van en steeds groter accent op boodschappen doen
- Winkelaanbod niet-dagelijkse goederen (winkelen) neemt structureel af, maar blijft relatief groot
- Horeca neemt af , maar blijft omvangrijk
- Leegstand gedaald, ondanks afname met 15 vestigingen → hoog aandeel transformatie

ONTWIKKELING 2010 – 2023 IN VERGELIJKBARE KERNEN

- Ontwikkeling Axel is in de sector niet-dagelijkse goederen en horeca negatiever dan in vergelijkbare kernen
- Stabilisatie of op onderdelen mogelijk lichte groei mogelijk van aanbod niet-dagelijkse goederen bij betere structuur centrum

Axel - centrum

centrum Axel aantal winkels	Dagelijkse goederen	Mode en Luxe artikelen	Vrije tijd	In/om het huis	Overige detailhan del	horeca	leegstand
2010	100	100	100	100	100	100	100
2015	88	110	100	100	133	100	83
2020	88	76	60	53	67	69	87
2023	69	71	60	40	67	65	74
m2 wvo	Dagelijkse goederen	Mode en Luxe artikelen	Vrije tijd	In/om het huis	Overige detailhan del		
2010	100	100	100	100	100		
2015	112	107	97	107	250		
2020	120	89	29	53	579		
2023	112	86	29	79	436		

Kernen van 7.500 – 10.000 inw.

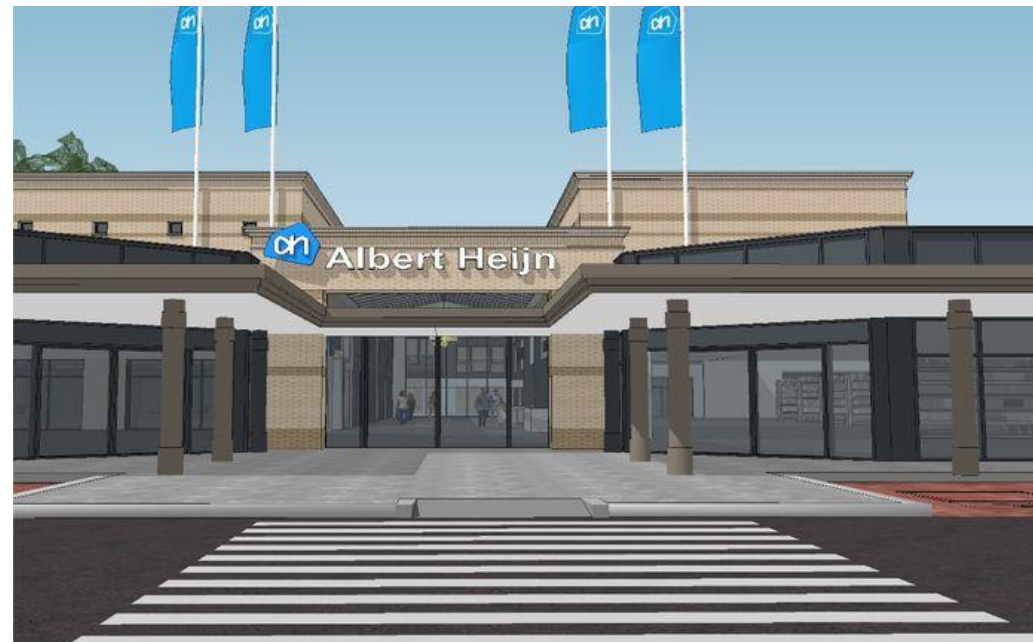
aantal winkels	11- Dagelijks	22-Mode & Luxe	35-Vrije Tijd	37-In/Om Huis	38- Detailh Overig	Horeca
2010	100	100	100	100	100	100
2015	95	86	71	89	86	96
2020	93	77	57	79	91	96
2022	92	71	52	76	93	95
m2 wvo	11- Dagelijks	22-Mode & Luxe	35-Vrije Tijd	37-In/Om Huis	38- Detailh Overig	
2010	100	100	100	100	100	
2015	103	97	68	87	98	
2020	110	91	58	80	117	
2022	113	94	58	84	108	

Kernen van 7.500 – 10.000 inw.
met 2 supermarkten

aantal winkels	11- Dagelijks	22-Mode & Luxe	35-Vrije Tijd	37-In/Om Huis	38- Detailh Overig	Horeca
2010	100	100	100	100	100	100
2015	101	94	84	90	106	105
2020	101	79	69	81	107	106
2022	99	71	58	77	107	101
m2 wvo	11- Dagelijks	22-Mode & Luxe	35-Vrije Tijd	37-In/Om Huis	38- Detailh Overig	
2010	100	100	100	100	100	
2015	104	114	78	88	163	
2020	114	101	68	92	160	
2022	115	103	71	93	171	

PLANNEN- ONTWIKKELINGEN

- Er wordt gewerkt aan het beperkt uitbreiden van Albert Heijn en een paar andere winkels aan het Szydrowskiplein. Het betreft een uitbreiding van Albert Heijn van 1.600 naar ca 2.200 m² Wvo en het beperkt uitbreiden van de andere winkels.
- De gemeente Terneuzen denkt na over een herinrichting van het gebied Gentsevaartstraat en het Szydrowskiplein tussen de AH en de Gentsevaartstraat
- In samenhang met de twee voorgaande zaken wordt er nagedacht over het aantrekkelijker maken van het gebied tegenover de Albert Heijn aan de Gentsevaartstraat



PROGNOSE BEHOEFTE

Dagelijkse goederen:

- Adequaat aanbod ook qua bereikbaarheid/parkeren
- Mogelijk betere kansen voor speciaalzaken bij verplaatsing
- *Ca. 4.000 m² wvo = ca 5.000 m² bvo*

Niet dagelijkse goederen (excl. Pot)

- Verwachting is dat aanbod stabiliseert en vernieuwt – wordt aangevuld
- Mogelijk beperkte groei in centrum bij betere structuur: *5.500 – 6.000 m² wvo = 6.500 – 7.500 m² bvo*

Horeca

- Horeca aanbod stabiliseert per saldo: *1.500 – 2.000 m² wvo = 2.000 – 2.500 m² bvo*
- Groei restaurants – hotel/logies
- Afname cafés

Ambachten/diensten

- Ambachten/diensten zullen toenemen: *750 – 1.000 m² wvo = 1.000 – 1.300 m² bvo*

+

Totaal: ca. 14.500 – 16.500 m² bvo → ca. 90% in centrumgebied = 13.000 – 15.000 m² bvo

BEHOEFTE CENTRUMFUNCTIES - PLANCAPACITEIT

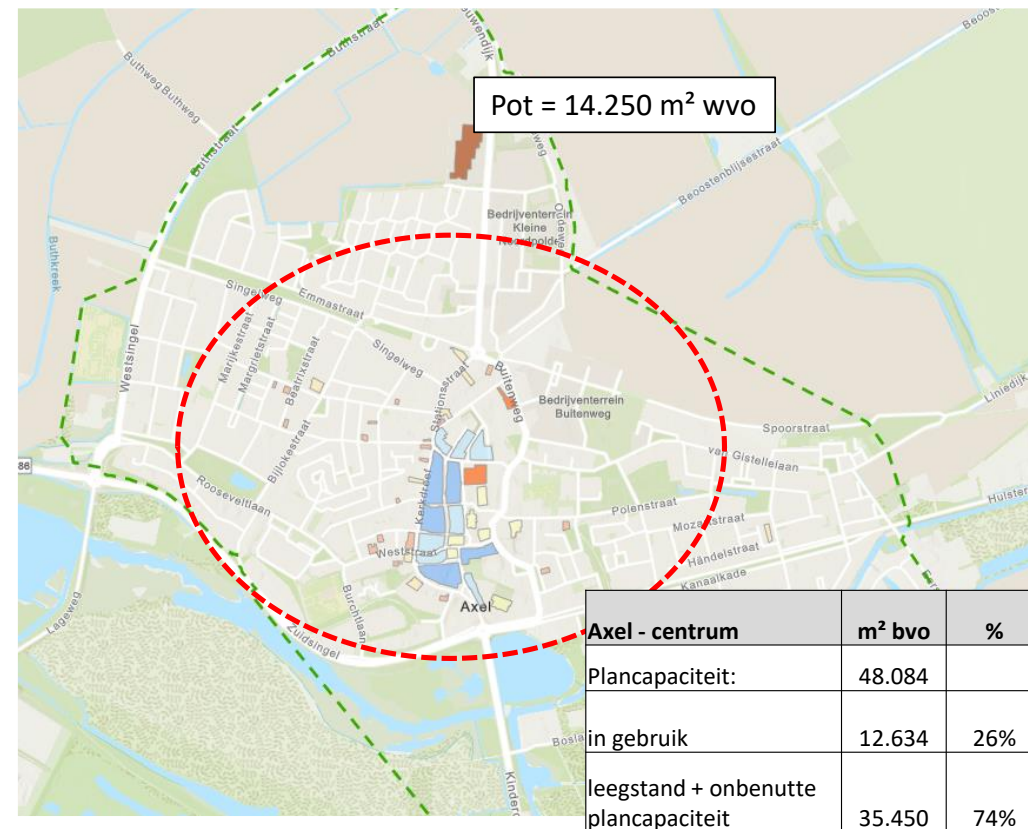
Behoeftte aan centrumfuncties: ca. 14.500 – 16.500 m² bvo

De plancapaciteit voor detailhandel/centrumfuncties = ca 48.000 m² bvo

- 31.500 – 33.500 m² bvo plancapaciteit in het centrumgebied is overbodig



- **Nieuwe structuur centrumgebied gewenst**



VISIE OP DE TOEKOMST

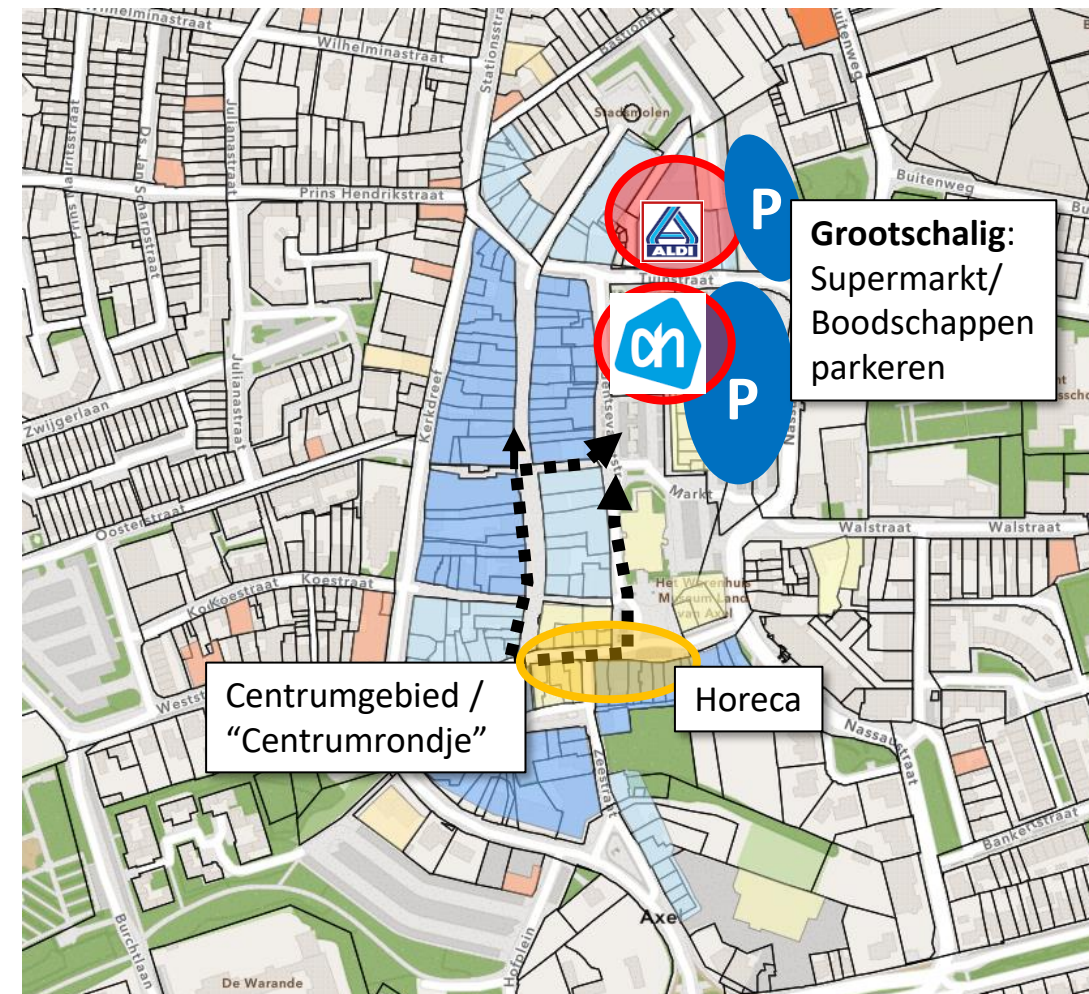
Axel heeft vooral een boodschappenfunctie voor de eigen inwoners, omliggende kleinere kernen en Belgische kooptoeeristen uit de regio.

Boodschappen → Szydlowskiplein c.a. AH/Aldi

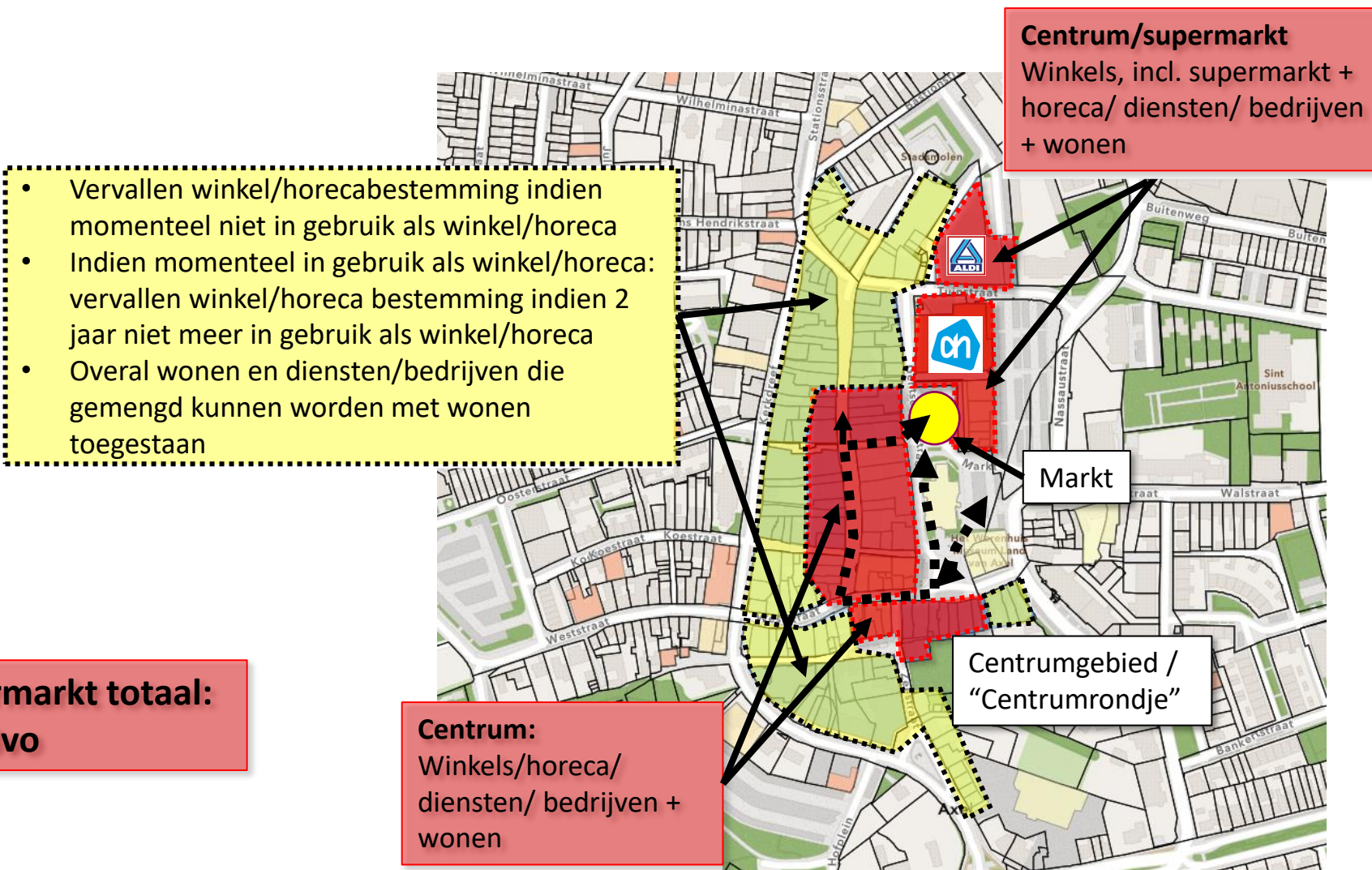
Daarnaast is het centrumgebied een plek om te wonen, werken, ontmoeten, verblijven (wonen, horeca, diensten) en gericht aankopen te doen bij een aantal speciaalzaken (detailhandel) of op de weekmarkt.

Kleinschalig – goed verblijfsklimaat → centrum rondje

Verspreide winkels en horeca: kunnen blijven zitten, zolang ze functioneren. Concentratie in centrumrondje heeft voorkeur. Wanneer ze langere tijd leeg staan → transformeren naar wonen of werken/voorzieningen



VISIE OP PLANOLOGISCHE STRUCTUUR - CONCEPT



PROCES

- 21 juni Info-avond Axel
- 21 juni – 4 juli Online enquête: <https://doemee.terneuzen.nl/>
- Juli- september Verwerken resultaten participatie in concept visie + uitwerken visie in beleidsregels + concept aanpassing bestemmingsplan
- november Vaststellen visie + beleidsregels in raad november
- November/december vrijgave ontwerp aanpassing BP voor terinzagelegging
- *Voor 31-12 - 2023 ontwerp aanpassing BP (saneren plancapaciteit) ter inzage → mogelijkheid om zienswijze in te dienen*