

De Denktank van Paalonline heeft zich voorgenomen om de 'Omgevingsanalyse Beringen' van nabij te onderzoeken. We willen zodoende de degelijkheid van de beleidsplannen voor deze bestuursperiode beter kunnen beoordelen. Na een analyse van de demografische cijfers die u eerder kon lezen concentreren we ons in deze tweede bijdrage op de detailhandel en de retailbusiness.

Zijn winkelcentra nog van deze tijd?

De detailhandel en de retailbusiness bevinden zich op dit ogenblik in een grondig transformatieproces¹, dat bovenop de economische crisis zorgt voor een afkalving van de tewerkstelling², voor een verkleining van de winkeloppervlakten³ en van de winkelcentra, voor de lokalisatie van winkels dicht bij de klant en in de dorpen en voor het verdwijnen van een substantieel deel van het huidige winkelaanbod. De sterk groeiende e-commerce via internet en vooral met behulp van smartphones en tablets is een trigger in een razendsnelle evolutie⁴.

Is de Stad Beringen mee met de huidige veranderingen in het retaillandschap?

In de plannen van de stad Beringen m.b.t. de ontwikkeling van een winkelpark op be-Mine en ook in het masterplan voor de ontwikkeling van Beringen-Centrum, wordt onvoldoende rekening gehouden met de huidige en vooral de te verwachten evoluties in de sector.

In de diverse studies (BRO, WES en Freestone)⁵ die het stadsbestuur liet verrichten wordt altijd uitgegaan van groeiscenario's daar waar op dit ogenblik in de literatuur en gespecialiseerde artikels over de sector in toenemende mate gesproken wordt over globale krimpscenario's⁶.

De gemaakte simulaties van de studiebureaus laten alle variabelen groeien. Krimpscenario's werden zelfs niet overwogen.

Wat is het antwoord op het spook van de leegstand van winkeloppervlakte in groot Beringen?

Er is nu reeds een ernstig Vlaams, Limburgs en Berings probleem van leegstand⁷.

Voor gans Beringen bedraagt de leegstand nu 13% op vlak van winkelpanden en 21% op vlak van winkelvloeroppervlakte⁸. Verwacht wordt dat deze leegstand in de toekomst verder zal toenemen. In alle studies wordt bij herhaling gewaarschuwd voor het spook van de leegstand. Om die reden wordt door de

¹ Winkelnota 2.0, Vlaamse regering, 2012

² De Standaard, 18/3/2014, 'Handel verliest meer jobs dan Ford Genk'

³ De Standaard, 26/2/2014, 'Baanwinkels zuigen stadscentra leeg'

⁴ De Standaard, 16/1/2014, 'Sterke stijging betalingen via smartphone en tablet in 2013'

⁵ We zullen in deze nota enkel refereren aan de WES studie omdat ze het meest recent is.

⁶ De Standaard, 25/2/2014, 'Winkels verlaten binnenstad',

⁷ Winkelnota, Vlaamse regering, 2012; De Standaard, 26/2/2014, 'Baanwinkels zuigen stadscentra leeg'

⁸ Eindrapport studie WES, Tabel 1, p8



studiebureaus nadrukkelijk gepleit voor een sterk gefaseerde aanpak van de uitbreiding van het handelsaanbod in Beringen.

Het stadsbestuur wordt door de studiebureaus op het hart gedrukt om koste wat kost te vermijden dat er te veel winkelruimte wordt gebouwd, die niet zou ingevuld geraken⁹.

Gegoochel met cijfers?

Volgens optimistische groeismulaties is er in Beringen een verwachte nood aan afgerond 15.000 m² bijkomende winkelvloeroppervlakte tegen 2023¹⁰.

Hoewel de studiebureaus zeer goed op de hoogte zijn van de Beringse situatie en vertrokken zijn van degelijk cijfermateriaal, vindt de Denktank dat de uitgevoerde groeismulaties veel te optimistisch zijn om diverse redenen: (1) Op dit moment is er geen nood aan bijkomende winkelvloeroppervlakte¹¹; (2) men laat alle relevante parameters (gemiddeld inkomen, koopbinding, bezoekers van buitenaf) toenemen¹²; (3) de huidige hoge leegstand is niet in rekening gebracht (21%, veel hoger dan het ideaal van 5-6%)¹³; (4) hoewel men voor 2023 uitkomt op 15.000 m² extra winkelruimte wordt dit cijfer op een onverklaarbare manier een vork van 15.000 tot maximaal 20.000 m² in de rapporten van de studiebureaus (waarbij “maximaal” soms weggelaten wordt in officiële documenten¹⁴).

Opportunisme versus onweerlegbaar realisme?

Indien alle projecten, alleen al in het kleinstedelijk gebied zouden gerealiseerd worden (zonder Broekhoven) zou er een extra-aanbod van winkelvloeroppervlakte zijn van afgerond 40.000 m².¹⁵

Alleen al het winkelpark be-Mine zou 15.000m² extra-winkelvloeroppervlakte opleveren. De opening van dit park is gepland voor 2016. Nochtans is er volgens de (ons inziens te optimistische) simulatie in de WES-studie slechts marktruimte voor afgerond 15.000m² extra-winkeloppervlakte en dit tegen 2023. Daarmee zou alle mogelijke benodigde ruimte volgens een optimistische simulatie nodig tegen 2023 al ingenomen worden. Omdat het gemeentebestuur inziet dat dit objectief irrealistisch is, worden op dit ogenblik handelszaken uit Beverlo, Koersel en Paal aangeschreven en uitgenodigd om zich te herlokalisieren naar de nieuwe te ontwikkelen site op be-Mine.

⁹ Eindrapport studie WES, sectie 4.4

¹⁰ Eindrapport studie WES, p16

¹¹ Eindrapport studie WES, p13

¹² Eindrapport studie WES, p16

¹³ Eindrapport studie WES, p13

¹⁴ ‘De stad naar morgen’, Dynamisch stedelijk masterplan, Beringen Centrum, sectie 2.9

¹⁵ Eindrapport studie WES, p19



Wil het stadsbestuur het einde van handelsactiviteiten in de dorpscentra?

Na de mogelijke ontwikkeling van het retailpark be-Mine is er dus quasi geen groeiruumte meer voor detailhandel in Beringen-centrum¹⁶. A fortiori is er in de visie van de studiebureaus geen ruimte voor verdere ontwikkeling van handel in Beverlo, Koersel en Paal (ook wel 'de periferie' genoemd)¹⁷.

Dit betekent dat Beringen-centrum zich maar kan ontwikkelen conform de plannen van het stadsbestuur tot een regionaal handelscentrum, indien de bestaande handel in Beverlo, Koersel en Paal zich ook herlokaliseert naar Beringen-Centrum.

Noch op korte, noch op middellange noch op lange termijn kunnen in Beverlo, Koersel en Paal nog ontwikkelingen gebeuren op vlak van handel en retail¹⁸.

In de dorpskernen van Beverlo, Koersel en Paal worden, in de visie van de studiebureaus, enkel nog dagelijkse goederen verkocht door een "uitgebouwd aanbod van bakkers, beenhouwers, ambachten, ..." ¹⁹.

Het stadsbestuur van Beringen wordt door de studiebureaus aangemaand tot deze duidelijke keuze en wordt bovendien op het hart gedrukt deze keuze aan te houden op lange termijn.

Volharden in de boosheid of het roer fundamenteel omgooien?

Deze mogelijke beleidskeuzes staan ons inzien haaks op een realistische visie op de toekomst van de handel in de stad Beringen, ze houden geen rekening met de commerciële opportuniteiten in de verschillende dorpen van Beringen en ze gaan voorbij aan de toekomstige ontwikkelingen die voorspeld worden binnen de sector van de kleinhandel.

- De Denktank van Paalonline toonde in het recente verleden reeds bij herhaling aan dat Beringen helemaal geen monolithisch stadsblok is maar wel een conglomeraat van hoofddorpen, dorpen en wijken. Beringen is dus alleszins een atypische stad omdat de huidige kern Beringen-centrum zowel op vlak van inwoners als op vlak van handel en activiteiten zeker niet uitstijgt boven de hoofddorpen Beverlo, Koersel en Paal²⁰.
- De Denktank is van mening dat de handel in Beringen-centrum zich verder kan ontwikkelen volgens een realistisch groeipad indien ze parallel verloopt met een verdere bevolkingsgroei in Beringen-centrum.
- De Denktank heeft onvoldoende terreinkennis en gegevens over de groeimogelijkheden van de handel in Beverlo en Koersel. Ongetwijfeld hebben beide dorpen hun eigen opportuniteiten.

¹⁶ Eindrapport studie WES, p35

¹⁷ Eindrapport studie WES, sectie 4.4

¹⁸ Eindrapport studie WES, p36

¹⁹ Eindrapport studie WES, p40, "letterlijk citaat"

²⁰ Dit impliceert ook dat ongenueanceerde vergelijkingen met andere Limburgse steden genre Hasselt, Genk, Bilzen etc. -- zoals veelvuldig gebeurt door de studiebureaus -- uit den boze is.



Te voet naar de winkel in Paal of in de file gaan staan om te winkelen in Beringen?

April 2014

- Voor Paal maakten we wel een SWOT-analyse en stelden we vast dat de leefbaarheid van het dorp vooreerst verder kan verbeterd worden door een lokaal kernversterkend handelsbeleid (conform de Winkelnota 2.0 van de Vlaamse regering). Door de bevolkingsgroei in Paal is er ook ruimte voor een geleidelijke toename van de handels- en horecavestigingen in Paal-centrum. Deze kernversterking werkt positief in op de leefbaarheid van het dorp. Dit zou evenzeer in Beringen-centrum, in Beverlo en in Koersel het geval kunnen zijn.
- Aan het afrittencomplex 26 ontwikkelde zich de facto een winkelpark met een beperkte maar interessante detailhandelscluster. De vraag rijst of deze cluster verder kan uitgebouwd en uitgebreid worden o.a. aan de overkant van de N29 omwille van de relatief vlotte bereikbaarheid en de goedkopere investeringskosten. De inplanting van een nieuw hotel wijst alleszins in die richting. De omgeving van het afrittencomplex aan de autosnelweg bezit ongetwijfeld comparatieve handelsvoordelen t.o.v. mogelijke andere vestigingen. Dit geldt niet alleen voor de grotere kleinhandelszaken maar evenzeer voor de detailhandel in Paal en voor de dorpswinkels van de toekomst.
- De kleinhandel zal zich, zo wordt voorspeld, spontaan meer en meer verplaatsen dicht bij de klant, terug naar de dorpen, hetzij als dorpswinkel, hetzij als grote kleinhandelszaak aan de rand van stad en dorp. Het is het begin van een nieuw ontwikkelingsproces dat door alle belanghebbenden positief geduid wordt. Deze evolutie in het belang van de burgers, hun gezinnen en van de leefgemeenschappen waar ze wonen, mogen door het stadsbestuur van Beringen niet gedwarsboomd worden, omwille van irrealistische plannen die alle investeringsmogelijkheden van de stad gedurende een lange periode opeisen en die het algemeen belang van de inwoners van onze stad niet dienen.

