Kader Stimuleringsregeling wijkwinkelgebieden Kerkrade

Kaders en toelichting
Versie: 12 juli 2024
Steller: Mara van Drunen/SO (i.s.m. Ralph Wijckmans/SO)

Doel
Het doel van de regeling is *het terugdringen van leegstand in de wijkwinkelgebieden in Kerkrade met als gewenst resultaat een kwalitatief goed winkelgebied dat in huidige en toekomstige tijden rendabel is*.
Subdoelen:

- Verbeteren van de esthetische kwaliteit.
- Versterken van het lokale ondernemersklimaat.
- Bevorderen van werkgelegenheid.
- Bevorderen vestigingsklimaat.
- Bevorderen recreatief winkelen.

Beleidskaders
<u>Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg</u>
De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) is opgesteld met het doel om de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Zuid-Limburg te structureren en te versterken. Dit gebeurt door een samenhangend beleid te voeren voor de winkelmarkt, kantorenmarkt en bedrijventerreinenmarkt. De visie is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en het vestigingsklimaat, en het faciliteren van economische initiatieven op een verantwoorde manier. De SVREZL is tot stand gekomen door samenwerking tussen de 18 Zuid-Limburgse gemeenten en de Provincie Limburg. De visie is ontwikkeld om een uniform beleid te creëren op Zuid-Limburgse schaal en om bestaande beleidsprincipes te verdiepen en aan te scherpen.

De toekomst van winkelgebieden in Zuid-Limburg staat in het teken van compactheid en clustering. Dit streven naar meer geconcentreerde winkelgebieden is essentieel om de vitaliteit en duurzaamheid te waarborgen. In steden en dorpskernen van Zuid-Limburg zijn de buurtcentra relatief klein. Ze bestaan vaak uit een supermarkt en enkele ondersteunende winkels, zoals een bakker, slager, drogist en winkels die kleding, huishoudelijke artikelen of cadeaus verkopen. Hoewel deze centra momenteel goed functioneren, wordt verwacht dat ze enigszins zullen krimpen door de demografische veranderingen die op ons afkomen.

Het aandeel verspreide bewinkeling ligt volgens de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg op circa 25-30% van de totale omvang van de winkelvoorraad. Echter, de omvang van deze verspreide winkels zal moeten afnemen om de levensvatbaarheid van de winkelgebieden te garanderen, omdat het een risico vormt voor de winkelgebieden die we juist willen versterken. Daarbij is het toekomstperspectief van veel verspreid gelegen winkels is matig tot slecht. Door te focussen op compacte en goed geclusterde winkelgebieden, kunnen we de kwaliteit van de winkelbeleving verbeteren en de leegstand in hier effectief terugdringen. Daarbij zetten we in op een toekomst waarin de winkelgebieden niet alleen overleven, maar floreren als centrale ontmoetingsplaatsen die de gemeenschap samenbrengen en de lokale economie versterken.

De analyse van winkelgebieden in Kerkrade geeft het volgende beeld:

Sterke punten (verschillend per wijkwinkelgebied)

- Sterk cluster dagelijks aanbod in het hart rondom het Carboonplein (Spekholzerheide).
- Goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid (Eygelshoven).
- Combinatie fullservice supermarkt met discounter volgens Nederlandse assortimentering trekt ook bezoekers uit Duitsland (Bleijerheide).
- Moderne en tevens grootste supermarkt in Kerkrade Oost (Hertogenlaan).
- Goede parkeermogelijkheden (Hertogenlaan).

Zwakke punten

- Relatie Carboonplein met winkels aan de langgerekte Akerstraat beperkt (Spekholzerheide).
- Geen samenhang Gorettiplein en aanloopstraten (Bleijerheide).
- Solitaire ligging (Hertogenlaan).
- Weinig bijzonder onderscheidend aanbod.
- Leegstand.
- Uitwaaiering winkelfuncties over diverse aanloopstraten.

Het doel van de stimuleringsregeling is het verbeteren/aanpakken van voornoemde zwakke punten.

Ontwikkelperspectief wijkwinkelgebieden Kerkrade

Op 28 september 2010 is het rapport “Ontwikkelperspectief winkelgebieden Kerkrade” door BRO opgeleverd. Dit rapport betreft een verdieping van de regionale retailstructuurvisie. Op basis van een SWOT-analyse van de winkelgebieden is het ontwikkelperspectief geformuleerd, waaruit vervolgens concrete acties en maatregelen zijn benoemd. Relevante maatregelen die in betreffend rapport zijn genoemd, passen binnen het voorgenomen beleid, namelijk:

- Inzetten verschuivingsproces: Stimuleren van verplaatsingen vanuit de aanlopers naar het centrale winkelgebied. Hier dienen wel ruimten van voldoende omvang voor aangeboden te worden. Voor het inzetten van dit verschuivingsproces moeten op pandniveau de juridische mogelijkheden geboden worden voor functieverandering (nieuw bestemmingsplan of wijzigingsbevoegdheid).
- Binnen kernwinkelgebieden stimuleren van initiatieven op het gebied van detailhandel die de wijkverzorgende functie ondersteunen.
- Koppelen van kansen voor ondernemers in detailhandel en winkelgebonden horeca aan het concentratiegebied. Waarbij ondernemerschap ondersteund wordt om meer starters te krijgen en stoppende ondernemers in contact gebracht worden met potentiële startende ondernemers.
- Stimuleren van herontwikkeling panden centraal winkelgebied, verbeteren gevelkwaliteiten.
- Afbouwen winkelfunctie buiten het aanloopgebied.
- Verkennen van mogelijkheden voor het verlenen van verplaatsingssubsidies.

Instrumenten
Om bovenstaande visie te realiseren is een groot pakket van maatregelen nodig, verspreid over 4 grote thema's, die op korte en middellange termijn verder uitgewerkt worden:

1. Het creëren van de juiste ruimtelijke voorwaarden;
2. Het nemen van kernversterkende maatregelen;
3. Het bevorderen van het ondernemersklimaat en
4. Het voeren van een gericht marketing en promotiebeleid.

Ad 1. Het creëren van de juiste ruimtelijke voorwaarden

Algemeen aandachtspunt voor een wijkwinkelgebied is dat het ruimtelijk afgebakend wordt. Bijgaand treft u de tekening met de afgebakende gebieden op diverse niveaus aan in relatie, namelijk:

1. Winkelgebied Spekholzerheide en winkelgebied Terwinselen;
2. Winkelgebied Eygelshoven en winkelgebied Chevremont;
3. Winkelgebied Bleijerheide en winkelgebied Hertogenlaan.

Doel is bestaande en nieuwe centrumvoorzieningen in dit gebied te concentreren zodat een compact wijkwinkelgebied ontstaat zonder lege plekken. De consument hecht immers niet alleen belang aan de kwaliteit van de winkels, maar ook aan de winkelomgeving. Als hij/zij daar niet tevreden over is, dan trekt hij/zij weg uit het winkelgebied en de toenemende mobiliteit stelt hem/haar hiertoe ruimschoots in staat. De afbakening van de wijkwinkelgebieden biedt een aantal voordelen:

- Winkels die dicht bij elkaar liggen, kunnen profiteren van concentratiebezoek.
- De aantrekkingskracht van het wijkwinkelgebied wordt daardoor groter.
- Door het wijkwinkelgebied te bevorderen heeft de wijk als voordeel dat de mobiliteit afneemt.
- Winkelstraten kunnen maximaal met elkaar verbonden worden.

Ad 2. Het nemen van kernversterkende maatregelen

Clustering van winkels in het afgebakende wijkwinkelgebied is een belangrijke maatregel die genomen kan worden om winkelgebieden te versterken. Hiertoe behoort onder andere:

- Het versterken van de uitstraling van winkelvoorzieningen en het voorzieningenniveau. Het bepalen van de verblijfsomgeving van het winkelgebied is van belang om de gebieden visueel herkenbaar te maken.
- Een zorgvuldig afgestemde branchering kan hierin een bijdrage leveren.

Ad 3. Het bevorderen van het ondernemersklimaat

Stimulering van het zelfstandig ondernemerschap kan het aantal zelfstandigen en het aantal speciaalzaken in wijkwinkelgebieden in Kerkrade een sterke impuls geven. Een gericht subsidiebeleid is een stimulans voor gewenste ontwikkelingen.

Ad 4. Gericht marketing en promotiebeleid

Kerkrade wenst haar positie met wijkwinkelgebieden te versterken. Belangrijk middel voor imagovorming is een gericht marketing- en promotiebeleid. Hieraan zal aandacht worden besteed via Beleef Kerkrade, zodat er een uniformering kan plaatsvinden van de wijken ten opzichte van het centrum.

Uitwerking instrumenten

Ad 2: Het nemen van kernversterkende maatregelen

Hiermee willen we het volgende stimuleren:

1. Verplaatsen van ondernemingen gelegen buiten de wijkwinkelgebieden (Spekholzerheide, Terwinselen, Bleijerheide, Chevremont, Hertogenlaan en Eygelshoven) naar een van de aangewezen wijkwinkelgebieden in Kerkrade;
2. Verplaatsen van ondernemingen gelegen buiten het concentratiegebied Kerkrade Centrum naar een van de aangewezen wijkwinkelgebieden in Kerkrade;
3. Het vestigen van nieuwe ondernemers.

Voorstel

Op wie is de regeling van toepassing?

1. De regeling is van toepassing op ondernemingen:
    a. gelegen buiten de wijkwinkelgebieden en het concentratiegebied Kerkrade Centrum die willen verplaatsen naar een van de aangewezen wijkwinkelgebieden in Kerkrade;
    b. die nog niet in Kerkrade gevestigd zijn.
2. De regeling is van toepassing op ondernemingen die de functie van het wijkwinkelgebied versterken;
3. De onderneming moet een bijdrage leveren aan de gewenste positionering en uitstraling van de winkelgebieden in de verschillende wijken in Kerkrade.

Welke stimuleringsbijdrage wordt voorgesteld?

Aan een ondernemer die voldoet aan op te stellen criteria kan een bijdrage verstrekt worden voor verhuiskosten, huurkosten, verbouwingskosten en vestigingskosten.

1. De bijdrage geldt als aan te wenden voor de verhuiskosten, huurkosten, verbouwingskosten en vestigingskosten van de onderneming;
2. De bijdrage mag niet worden aangewend voor schuldsanering en/of het verrichten van achterstallige betalingen;
3. De bijdrage moet vastgesteld worden op €5.000,- óf €10.000,- per ondernemer.

Organisatie toekenning stimuleringsbijdrage wijkwinkelgebieden

Een bijdrage kan slechts worden toegekend indien:

a. De ondernemer is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel;
b. De onderneming zich rechtmatig kan vestigen op de locatie waarvoor de bijdrage wordt aangevraagd;
c. De onderneming op begane grondniveau wordt gevestigd.

De toetsingscommissie bestaat uit een afvaardiging van de Stichting Streetwise en de gemeente Kerkrade (Economie en OOV).

Evaluatie

Eén jaar na inwerkingtreding en na afloop van deze regeling worden de doeltreffendheid en de effecten van deze regels in de praktijk geëvalueerd. Na de evaluatie kunnen criteria eventueel worden bijgesteld.

Communicatie

1. Bekendmaking van regeling op gebruikelijke wijze;
2. Verhuurders en huurders persoonlijk aanschrijven;
3. Gericht gesprekken voeren.

Planning

• Vaststellen uitgangspunten stimuleringsregeling wijken	april 2024
• Juridische overleg punten Subsidieverordening	mei 2024
• Besluitvorming College Subsidieverordening incl. financiering	23 juli 2024
• Inspraakperiode	6 weken
• Behandeling in Commissie GEZ	11 september 2024
• Vaststelling Subsidieverordening door Raad	25 september 2024
• Bekendmaking conform communicatieplan	na besluitvorming
• Uitvoering/inwerkingtreding	na publicatie

Overzicht winkelgebieden

Wijkwinkelgebied Bleijerheide



Wijkwinkelgebied Spekholzerheide



Wijkwinkelgebied Eygelshoven



Wijkwinkelgebieden Hertogenlaan en Chevremont

