Leudal, 19 oktober 2021

Geachte leden van de Commissie Fysiek,

Voorzitter,

Allereerst dank dat ik hier mag staan om de belangen van het kerkdorp Roggel te vertegenwoordigen. Formeel sta ik hier als woordvoerder van het consortium Dorpsraad Roggel, Ondernemersvereniging Roggel, Heibloem en Neer en de omwonenden van de Kloosterstraat in Roggel. Gaandeweg is gebleken dat wat ooit begon als een particulier initiatief is uitgegroeid tot beweging die als hoofddoel heeft de leefbaarheid van Roggel in de toekomst te waarborgen.

Laten wij even teruggaan in de tijd. In maart 2013 is in opdracht van de Ondernemersvereniging een centrumvisie verschenen, waarin duidelijk het belang is van de publiektrekkers zoals een supermarkt in het centrum wordt geschetst. Door het wegvallen van Modecentrum Frans Theelen is het belang om de supermarkt op de huidige locatie te binden zelfs toegenomen.

Gedurende de laatste decennia zijn door hogere overheden vele studies aangezet om de vergrijzing in de landschapskernen tegen te gaan. Het hoogste belang is het handhaven van de leefbaarheid in de kernen. Een goed functionerend centrum is een noodzakelijke voorwaarde. De gemeente Leudal heeft zich aan deze studies verbonden. Immers op 21 mei 2019 heeft Uw Raad het Regionaal Beleidskader Werklocaties Midden-Limburg aangenomen als uitgangspunt voor toekomstig beleid. Voortvloeiend uit dit beleidskader is het Handelingsperspectief Supermarktstructuur Midden-Limburg opgesteld. Dit document is door het college op 11 februari 2020 goedgekeurd en aangeboden aan uw Raad als leidraad voor de gemeente Leudal. Daarnaast is het bestemmingsplan Kern Roggel uit 2014 nog eens bekrachtigd in het bestemmingsplan woonkernen Leudal 2017. Daarnaast wil ik uw Raad erop wijzen dat op 22 februari 2021 de brancheorganisatie Koninklijke INRETAIL een brief heeft gestuurd waarin opgeroepen wordt om nu te starten met het actualiseren van het detailhandelsbeleid en centrumvisie. Dit omdat corona een proces in gang heeft gezet waardoor het voortbestaan van goede voorzieningen op het spel staan. In opdracht van INRETAIL heeft DNTP het overzicht opgesteld met de titel Dynamiek door beleid een overzicht hoe de overheid de winkelstructuur vitaal kan houden.

Ondanks dat alle voornoemde stukken formeel de basis zijn voor het beleid van de gemeente Leudal blijkt reeds in het voorjaar van 2021 dat het college Jan Linders wil steunen in hun voornemen om de huidige locatie te verlaten. De ondernemersvereniging laat om die reden een onafhankelijk onderzoek uitvoeren door de Stichting Lokaal Retail Belang. De resultaten van het onderzoek zijn per brief op 22 april jl. aan het college van B&W en uw Raad gestuurd. In deze brief staat onder de paragraaf bestemmingsplannen het volgende citaat: ‘Opvallend in dit onherroepelijke bestemmingsplan is dat binnen het relatief omvangrijke gebied met de bestemming Centrum de supermarkt specifiek is vastgelegd op de huidige locatie. In feite is hiermee planologisch bevestigd dat de supermarkt een belangrijke rol speelt voor de aantrekkingskracht van het centrumgebied. Tevens kan hieruit geconcludeerd worden dat de huidige locatie van de supermarkt door uw gemeente beschouwd wordt als de enig juiste plek’. In de conclusies staat onder andere het volgende citaat: ‘Op basis van de vigerende, vrij recente beleidskaders is het ***niet*** correct dat tussen

het College en de supermarktorganisatie de afspraak is gemaakt dat laatstgenoemde partij een principeverzoek/conceptaanvraag zal indienen, gericht op het verplaatsen van de huidige supermarkt vanuit het centrumgebied naar een solitaire locatie buiten het centrumgebied'. De brief eindigt met het citaat: 'Mede namens de ondernemersvereniging verzoeken wij uw College alsmede uw Raad dan ook om ten aanzien van het principeverzoek/conceptaanvraag een pas op de plaats te maken en samen met ons, de ondernemersvereniging, de supermarkt organisatie en eventuele andere relevante partijen op zoek te gaan naar de beste oplossing voor de problematiek met als belangrijkste doel: Een toekomstbestendig centrumgebied als huiskamer van de Roggelse inwoners'.

Een pas op de plaats maken!!!!, dat was en is ook de wens van het consortium. Maar de werkelijkheid was helaas anders. Immers op 4 mei jl. verschijnt van de hand van het College een voorstel met als titel 'Verplaatsing Jan Linders supermarkt naar de Kerkveldweg en herontwikkeling huidige locatie Dorpstraat 11 te Roggel'. De inhoud van dit voorstel staat diametraal op het onderzoek van de Stichting Lokaal Retail Belang over de betekenis van de studies die als beleidskader voor de gemeente Leudal gekozen zijn. Opvallend is dat er zelfs gesproken wordt van een 'kansrijk' plan. Uw Raad wordt verzocht om op basis van het voorstel per fractie binnen 2 weken een zienswijze te geven. Ineens lijkt er tijdsdruk te ontstaan, terwijl aanvankelijk het College alle tijd leek te hebben. Voor zover ons bekend zijn er slechts door drie fracties formele zienswijzen ingediend.

Wat hebben wij in de tussentijd gedaan?

Omdat de inhoud van het voornoemde voorstel zo ver af stond van wat de 'werkelijkheid' hebben wij ons als consortium gericht tot de burgemeester van onze gemeente Leudal, de weledelgestrenge Vrouwe Schmalschläger. Hierbij was ons verzoek om de procesgang te onderzoeken omdat deze in onze ogen in het geheel niet zuiver was. Wij hebben meerdere pogingen ondernomen, maar de burgemeester wilde ***niet*** ingaan op ons verzoek om samen met haar aan tafel te gaan. Zij deed wel de suggestie om opnieuw in gesprek te gaan met de betrokken wethouders waarbij zij indien nodig zou aanschuiven, echter die optie leek ons inziens slechts een herhaling van zetten, immers het ging ons voor dit gesprek om het proces en niet om de inhoud.

Wij hebben ook op diverse manieren contact gehouden met de diverse fracties. Het positieve is dat wij bij elke fractie een goede ontvangst hebben gekregen. Wat ons echter spijt, is te moeten constateren dat veel mensen die wij gesproken hebben onvoldoende, ja vaak slecht geïnformeerd zijn. Dat is een trieste constatering. Immers als er geen tegenspel wordt geboden aan het college zoals dat in het dualisme behoort te zijn zal het College hun ideale weg kiezen, die in deze zaak zoals gezegd diametraal op de werkelijkheid staat.

Wij hebben ook onze eigen **achterban** voortdurend op de hoogte gehouden.

Dit heeft er ook toe geleid dat vastgoedmanager Bart Pluk van Jan Linders een email heeft gestuurd naar de ondernemersvereniging waarbij zij als lid van onze vereniging graag hun inbreng willen hebben. Met toestemming van Peter Vullers onze voorzitter citeer ik uit deze email

1. Graag zou ik (redactioneel de heer Bart Pluk) namens Jan Linders een gesprek met U willen inplannen en dan uitsluitend met het bestuur van de ondernemersvereniging (en niet met een woordvoerder als de heer Stemkens of de dorpsraad.
2. Op voorhand zou ik (wederom redactioneel de heer Bart Pluk) het volgende willen verzoeken
    a. Stop met het vergelijken van situaties in andere dorpen zonder dat U precies bekend bent met de context/historie. Elke situatie is immers anders en daarvoor zijn ook diverse oorzaken.

b. Indien er volgens U drie andere supermarktketens zijn die zich willen vestigen in ons huidige pand (in de huidige situatie) dan verneem ik graag voorafgaand aan het gesprek welke dit zijn, zodat ik met deze partijen in overleg kan gaan om dit te verifiëren. Wij weten namelijk dat dit niet zo is (mogelijk is er wel interesse in het marktgebied, echter niet in de huidige/ niet toekomstbestendige locatie). Als U niet bereid bent om deze alternatieven te benoemen, stop dan ook om hiervan melding te maken.

Het is toch wel heel bijzonder dat Jan Linders met een dergelijk verzoek komt, terwijl Jan Linders wel de boodschap in de ether mag brengen dat zij weggaan uit Roggel als zij hun plan niet kunnen uitvoeren. Deze boodschap is niet een eendagsvlieg, maar een boodschap die tijdens de omgevingsdialoog in november 2020 voor de eerste keer naar voren is gekomen en sindsdien links en rechts de kop op steekt. Deze boodschap is zelfs tussen de oren van meerdere raadsleden gekropen als dreiging dat er op termijn in Roggel geen supermarkt zou zijn. Verder komt het Jan Linders kennelijk erg ongelegen dat er door het consortium veel veldwerk wordt gedaan en dat wij daarom weten dat er drie andere ketens geïnteresseerd zijn om een supermarkt te exploiteren. Het consortium is een speler geworden die hun plannen kunnen dwarsbomen. Vanuit die context is hun dringende verzoek verklaarbaar. Immers als zij meer weten hebben zij materiaal in handen om mogelijk dingen ongedaan te maken. Zo is er een superunie van Supermarkten waarbij de concurrenten van elkaar aan de klantkant elkaar de hand schudden aan de inkoopkant. Hoe veilig of beter hoe kwetsbaar ben je dan bij het prijsgeven van die kennis?

Laten wij even terug gaan naar de kern. Waarom gaat de gemeente Leudal zo gemakkelijk mee met Jan Linders? Hoe komt het dat Jan Linders in een zo'n overduidelijke casus als in Roggel toch de kans krijgt om hun plannen door te zetten? Hoe komt het dat er vergelijkbare plannen bestaan voor de Jan Linders uit Ittervoort? Het idee is om deze te verplaatsen naar de Napoleonsweg. Ook de Aldi uit Thorn zou naar die locatie verplaatsen. Hoe kan het dat de gemeente Leudal dit laat gebeuren en dat de gemeente Maasgouw tegen deze ontwikkeling is omdat zij zich wel zorgen maken voor de winkels van Heel, Panheel, Wessem en Thorn. Hoe kan het dat de gemeente Grubbenvorst wel de rug recht heeft recht gehouden. Jan Linders werd hier tegengehouden en uiteindelijk hebben zij een hele mooie winkel gecreëerd op de plek waar zij eerst weg wilden?

Hoe moeten wij omgaan met politiek? Immers in een coalitie is het geven en nemen. Kan het dan zo zijn dat geven en nemen tussen fracties bepalend kan worden voor de toekomst van de leefbaarheid van de Kern Roggel.

Resumerend.

Op alle vragen is ***één*** generiek antwoord te geven. Dat zijn geen antwoorden op individuele vragen. Het antwoord ligt in uw Raad zelf. Wat wij als consortium van jullie als raadsleden en vandaag de commissie Fysiek in het bijzonder vragen is om alle stukken terdege te bestuderen. Immers dan kan er een tegenkracht georganiseerd worden aan het College. Het resultaat van die tegenkracht is het antwoord waarop wij wachten. Wij beseffen ons terdege dat dit verzoek met name voor Samen Verder lastig is omdat wij begrijpen dat het moeilijk is om tegen de eigen wethouders in te gaan. Toch vragen wij met klem om dit voor ons te doen. En 'ons' is meer dan enkele mensen, wij zijn zelfs meer dan het consortium. Wij staan voor alle inwoners van Roggel.

Namens het consortium Dorpsraad, Ondernemersvereniging Roggel Heibloem en Neer en omwonenden van de Kloosterstraat Roggel.

Ir. Hans Stemkens

KONINKLIJKE
INRETAIL

Aan: College van B&W en gemeenteraad
Van: INretail

Datum: 22-2-2021

Onderwerp: corona actualisatie detailhandelsbeleid en centrumvisies

Geacht college en gemeenteraad,

In januari ontvingen alle gemeenten en provincies de oproep om winkelondernemers te helpen de financiële druk te verlagen. Graag vragen wij opnieuw uw aandacht voor de impact van corona op middellange termijn, met de aanbeveling om nu te starten met het actualiseren van uw detailhandelsbeleid en centrumvisie.

U ziet het om u heen: door corona staat het voortbestaan van veel retailers en daarmee van goede voorzieningen in binnensteden, dorpskernen en buurt- en wijkwinkelcentra voor uw inwoners op het spel.

Wat is er aan de hand? Door corona gebeurt in verhoogd tempo wat reeds speelde: de fysieke winkelmarkt verliest terrein t.o.v. het online winkelen. Consumenten hebben in coronatijd massaal de weg naar online oriënteren én aankopen gevonden. De detailhandelssector als geheel verandert nog sneller dan voor corona, en daarmee verandert de rol van winkels als vanzelfsprekende drager van centra.
Door deze ontwikkelingen zal het aantal winkels komende jaren blijven afnemen. Hierdoor dreigt een afname van de vitaliteit en attractiviteit in dorps- en stadscentra. Het centrum is echter een belangrijke imagodrager, het visitekaartje én de ontmoetingsplek voor de inwoners van het desbetreffende dorp of de stad. Het relevant houden van onze centra heeft dan ook vanuit sociaal-maatschappelijk perspectief prioriteit.

Onze tip: wacht de coronacrisis niet af maar onderneem nu actie en neem zelf de regie. Door nú detailhandelsbeleid en centrumvisies te actualiseren, biedt u inwoners en ondernemers het noodzakelijke perspectief op vitale en leefbare centra na corona. Als college en raad bent u zo al voor de raadsverkiezingen van 2022 aan besluitvorming en uitvoering toe, en kunnen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente na de crisis direct gezamenlijk aan de slag!

Met **‘Dynamiek door beleid – de corona-update**’ biedt INretail u hiervoor de concrete leidraad met alle actuele achtergronden. Desgewenst bieden wij u graag onze verdere hulp aan.

Arnhemse Bovenweg 100
3708 AG Zeist
Postbus 762
3700 AT Zeist

T (088) 973 06 00
F (088) 973 06 99
info@inretail.nl
www.inretail.nl

IBAN: NL94RABO0120463245
BIC: RABONL2U
KVK: 30266333
BTW: NL8209.82.192.B.01

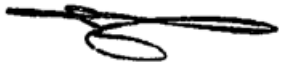
KONINKLIJKE
INRETAIL

Bijgaand treft u de samenvatting waarin bondig uiteengezet wordt hoe u lokaal de winkelstructuur vitaal houdt. Download hier het rapport Dynamiek door beleid.

Op onze website www.inretail.nl informeren wij u graag verder over INretail, Platform DNWS, Lokaal Retailbelang en bieden we u ook andere handige publicaties.

Wij vernemen graag op welke wijze u aan de slag gaat met uw detailhandelsstructuurvisie.

Met hartelijke groet,



Jan Meerman
Directeur INretail

Bijlage: Samenvatting Dynamiek door beleid - Hoe de overheid de winkelstructuur vitaal houdt

Arnhemse Bovenweg 100
3708 AG Zeist
Postbus 762
3700 AT Zeist

T (088) 973 06 00
F (088) 973 06 99
info@inretail.nl
www.inretail.nl

IBAN: NL94RABO0120463245
BIC: RABONL2U
KVK: 30266333
BTW: NL8209.82.192.B.01

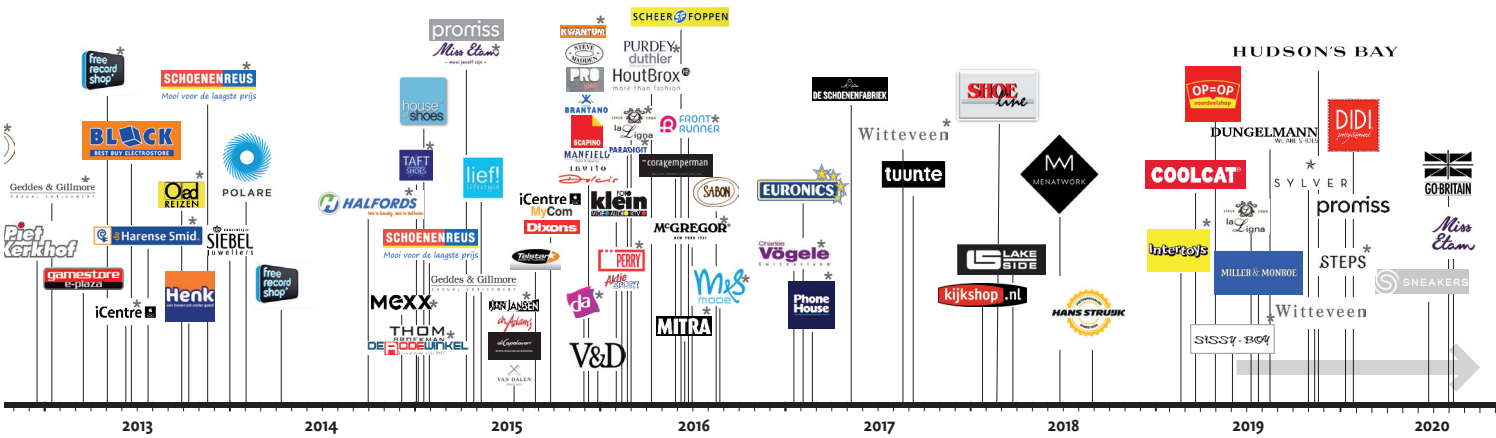
Samenvatting

Veel winkelgebieden hebben problemen. Het aantal bezoekers loopt terug en omzetten staan onder druk. Leegstand en verloedering dreigen. In opdracht van INretail stelde DTNP de handleiding ‘Dynamiek door beleid’ op, die ingaat op de wijze waarop gemeenten en provincies een crisis in de winkelmarkt en verloedering van centra kunnen voorkomen. Belangrijkste aanbeveling: maak keuzes. Er zijn ook veel winkelgebieden met goede toekomstkansen. Een goede regie stimuleert de markt tot nieuwe investeringen.

Minder behoefte aan fysieke winkels

Het aantal winkels in Nederland neemt al vele jaren af. Het winkeloppervlak groeide in het eerste decennium van de 21e eeuw echter nog flink. Doordat het oppervlak sneller groeide dan de bevolking kreeg elke inwoner er in die jaren ± 20% aan winkelmeters bij (tot ± 28 mln m²), terwijl de winkelomzet niet meegroeide. De groei in meters is in het tweede decennium gestopt. Door de toename van aankopen via internet (versnelde groei door corona) wordt er minder en anders fysiek gewinkeld.

Tijdslijn filiaalbedrijven die failliet gingen of hun winkels sloten (online verder)



Nadat door de filialisering veel lokale aanbieders zijn verdrongen, verdwijnen op hun beurt vele winkelketens uit het straatbeeld. De fysieke winkelmarkt is de afgelopen 20 jaar veranderd van een groeimarkt in een krimpende verdringingsmarkt.

Vrijwel alle winkellocaties (deels) kwetsbaar

We gaan een toekomst tegemoet met nog veel minder winkels en meer leegstand en/of noodzaak tot transformatie. De coronacrisis versterkt en versnelt deze opgave. Vooral perifere locaties die zich richten op gemak of prijs verliezen terrein aan internet. Ook onze centra hebben kwetsbare delen, maar houden toekomstwaarde als het (boven)lokale voorzieningenhart en de centrale ontmoetingsplek.



Dynamiek door beleid

Hoe de overheid de winkelstructuur vitaal houdt

Samenvatting

Als alles mag gebeurt er niks

Veel marktpartijen twijfelen met investeren. Anderen proberen hun kwetsbare locatie te redden met nog meer winkels. Niet elk marktinitiatief draagt echter bij aan een duurzame en aantrekkelijke winkelstructuur. Opvallend is de consensus bij marktpartijen, die de overheid oproepen keuzes te maken en beleid te voeren. Immers, als 'alles overal kan' biedt dit ontwikkelaars, eigenaren en winkels louter onzekerheid. Zij zullen dan niet snel (kunnen) investeren, zeker niet op kostbare centrumlocaties. Regie door de overheid is cruciaal voor een gezonde winkelstructuur en vitale centra.

Keuzes: investeringen en kwaliteit

Met een doordacht regionaal en gemeentelijk detailhandelsbeleid wordt aan marktpartijen duidelijkheid en zekerheid geboden. Bundelen van schaarse marktpotenties biedt kansen voor relatief ingewikkelde projecten op centrumlocaties. Juist hier liggen in de nieuwe winkelmarkt ook op langere termijn de beste kansen voor winkels en overige publieksfuncties. Er ontstaan compacte locaties met voldoende 'kritische massa' voor bezoekers om te voorzien in kwaliteit en attractiviteit. Zwakke winkelprojecten met een korte levenscyclus worden voorkomen. Dit leidt tot een duurzame winkelstructuur.

ABC van 'aan de slag'

De handleiding 'Dynamiek door beleid' sluit af met een praktisch ABC waarmee overheden (en marktpartijen) aan de slag kunnen. Het geeft de 'zeven gouden tips' voor planologisch-juridisch houdbaar detailhandelsbeleid en kansrijke winkellocaties, en strategieën om kansarme locaties af te bouwen. De handleiding is gratis te downloaden via www.dtnp.nl, www.inretail.nl en www.retailinsiders.nl.

·dtnp·

KONINKLIJKE INRETAIL

*'Vanuit een actuele detailhandelsstructuurvisie **gericht werken** aan versterking en transformatie'*

