RELAND
locatieontwikkeling



Toelichting

‘Bestemmingsplan Detailhandel en terrassen gemeente Beesel’

Gemeente Beesel

www.reland.nl

Colofon

Toelichting: ‘Bestemmingsplan Detailhandel en terrassen gemeente Beesel’

Rapportnummer: 2022.2166

Status: Vastgesteld

Datum: 1 juni 2023

Projectlocaties

Bebouwde gebieden in de gemeente Beesel

Opdrachtnemer

Reland
Bezoekadres:
Burg. Verdijkplein 1
5835 AR Beugen

Correspondentieadres:
Postbus 186
5830 AD Boxmeer
www.reland.nl

Projectleiding

Reland
Telefoonnummer
085 043 1949
E-mail
info@reland.nl

© juni ’23 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Beesel heeft de ambitie om de leefbaarheid in de kernen te vergroten. Leegstand speelt hierbij een belangrijke rol. Het aanpakken van met name de winkelleegstand draagt bij aan het vergroten van de leefbaarheid en levendigheid in de kernen. De gemeente Beesel kent al een aantal jaren een winkelleegstand. Veel gemeenten hebben sinds de economische crisis ingezet op transformatie van winkels naar andere functies. Ook komen steeds meer woningen in de plaats van winkels in binnensteden. In de gemeente Beesel heeft eveneens transformatie plaatsgevonden van leegstaande winkelpanden naar andere functies, met name op winkellocaties buiten de aangewezen centrumgebieden.

In oktober 2019 is een marktscan uitgevoerd voor de gemeente Beesel waarin het bestaande aantal m^2 winkelvloeroppervlakte is vergeleken met de marktruimte, om zodoende te bepalen welke uitbreidingsruimte aanwezig is voor detailhandel in de gemeente Beesel. In september 2020 is deze marktscan geactualiseerd bij het opstellen van het 'Detailhandelsbeleid gemeente Beesel'.

Uit de uitgevoerde marktscans is geconcludeerd dat in de gemeente slechts beperkt uitbreidingspotentieel is voor detailhandel. Hierdoor is de verwachting dat de momenteel aanwezige winkelleegstand niet meer volledig ingevuld kan worden met winkels. Op basis van deze conclusies is het dan ook zeer onwaarschijnlijk dat de winkelpanden die de afgelopen jaren zijn getransformeerd naar een andere functie, in de toekomst weer opnieuw zullen worden ingevuld met detailhandel. Deze niet meer benutte planologische mogelijkheden voor detailhandel zijn kortom niet meer nodig om de behoefte aan detailhandel in te vullen. Bovendien ligt deze ongebruikte plancapaciteit op ongewenste locaties. Het verwijderen van de onbenutte planologische mogelijkheden voor detailhandel op deze locaties is dan ook passend bij de (zeer geringe) behoefte aan uitbreidingsruimte voor detailhandel.

Vervolgtraject en bestemmingsplan
De gemeente heeft een inventarisatie uitgevoerd naar detailhandelslocaties in de kernen Beesel, Offenbeek en Reuver. Uit de inventarisatie is gebleken welke detailhandelslocaties feitelijk niet meer in gebruik zijn ten behoeve van detailhandel. Op bestaande detailhandelslocaties waar een bestaande vestiging langer dan een jaar leeg staat, wordt de mogelijkheid voor het vestigen van detailhandel geschrapt. Het vestigen van nieuwe detailhandelsfuncties en het uitbreiden van bestaande vestigingen is niet gewenst op locaties waar hier geen behoefte aan is. Met onderhavig bestemmingsplan zijn de geldende rechten voor detailhandel 'weggestreept' op locaties in het centrum waar geen behoefte meer is aan detailhandelsfuncties.

Daarnaast heeft de gemeente geconstateerd dat de planregels voor terrassen en wintertuinen/serres uit het voormalige bestemmingsplan 'Centrum Reuver' uit 2008 relevant zijn voor onderdelen van het plangebied maar abusievelijk niet zijn overgenomen in het huidig geldende bestemmingsplan. Dit wordt met onderhavig bestemmingsplan gecorrigeerd door voor

de gebieden waar deze mogelijkheden voor terrassen en wintertuinen/serres voorheen van toepassing waren, weer op te nemen in de planregels en daarmee van toepassing laten zijn.

1.2 Juridische status en reikwijdte van het plan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en een set planregels. Omdat met onderhavig bestemmingsplan de regels uit de geldende bestemmingsplannen grotendeels van toepassing blijven, wordt in de planregels verwezen naar deze momenteel geldende bestemmingsplannen.

Voor het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gelden in de huidige situatie nog drie bestemmingsplannen: ‘Bebouwde gebieden Beesel’, ‘Bebouwde gebieden, veegplan 2019’ en ‘Oppe Brik’. De geldende planregels van deze drie bestemmingsplannen blijven grotendeels van toepassing met dien verstande dat de geldende rechten voor detailhandel komen te vervallen. Met het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan komen dan ook (delen van) de geldende (bestemmings)plannen te vervallen:

Bestemmingsplan	**Vastgesteld**
Bebouwde gebieden Beesel	20 juni 2016
Bebouwde gebieden, veegplan 2019	16 december 2019
Oppe Brik	6 oktober 2014

2 Ligging plangebied

De gemeente Beesel ligt in Noord-Limburg tussen de Maas in het westen en de Duitse grens in het oosten. In het noorden grenst de gemeente Beesel aan de gemeenten Venlo en Peel en Maas, in het zuiden aan de gemeente Roermond en in het westen aan de gemeente Leudal. De gemeente Beesel bestaat uit de twee hoofdkernen Beesel en Reuver. De kern Reuver bestaat uit de bebouwingskernen Reuver en Offenbeek en ten noorden ligt het buurtschap Ronkenstein. Beesel heeft een stervormige structuur met kenmerkende lintbebouwing langs de wegen naar de buurtschappen Ouddorp en Bussereind. Ten zuiden van de kern Beesel ligt buurtschap Rijkel.

Het plangebied waar onderhavig bestemmingsplan betrekking op heeft, omvat een aantal locaties in de kernen Reuver, Beesel en Offenbeek (figuur 1) waarvoor is bepaald dat de geldende rechten voor detailhandel komen te vervallen (zie paragraaf 1.1). Daarnaast is het bestemmingsplan van toepassing op enkele locaties in de kernen Beesel en Reuver waar mogelijkheden zijn opgenomen voor terrassen en wintertuinen/serres en op locaties buiten de centra waar momenteel nog detailhandel aanwezig is. Voor deze laatst genoemde locaties is een uitsterfconstructie opgenomen. Deze uitsterfconstructie betreft een regeling voor bestaande detailhandelslocaties buiten de centrumgebieden waar de mogelijkheid voor het vestigen dan wel hervatten van detailhandel wordt geschrapt wanneer de vestiging meer dan 1 jaar leegstaat ofwel de detailhandelsfunctie niet feitelijk meer aanwezig is.

In onderstaande tabel is opgenomen op welke locaties onderhavig bestemmingsplan van toepassing is en welke wijziging ten opzichte van het huidig geldende bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

Adres	**Kern**	**Wijziging t.o.v. huidig bp**
Burgemeester Meuterlaan 2-4-6-8	Beesel	detailhandel uitgesloten
Markt 11	Beesel	
Mariaplein 3-3a	Beesel	
Keulseweg 58-58a	Offenbeek	
Keulseweg 68	Offenbeek	
Keulseweg 72	Offenbeek	
Keulseweg 114	Offenbeek	
Keulseweg 91-91a-91b	Offenbeek	
Keulseweg 94-94a	Offenbeek	
Keulseweg 96	Offenbeek	
Keulseweg 95	Offenbeek	
Keulseweg 3	Reuver	
Keulseweg 7a	Reuver	
Rijksweg 131	Reuver	
Julianastraat 17	Reuver	
Julianastraat 20	Reuver	
Rijksweg 57-59-59a-59b en Den Roover 2-2a	Reuver	
Karel Doormanlaan 32b	Reuver	
Bösdaellaan 47, Meester Bosmanshof 107 t/m 115	Reuver	
Mariaplein 2-2a	Beesel	

Kerkstraat 1-1a	Beesel	aanduiding 'detailhandel' verwijderd
Sint jorisstraat 3-5	Beesel	
Keulseweg 54	Offenbeek	
Rijksweg 80	Reuver	
Pastoor Vranckenlaan 34	Reuver	aanduiding 'detailhandel uitgesloten' opgenomen
Pastoor Vranckenlaan 2-4-6	Reuver	
Het Vloot 1 t/m 32	Reuver	
Keulseweg 1a t/m 1n	Reuver	
Rijksweg 45-47-49	Reuver	
Gebied rondom de markt in centrum Beesel (figuur 2)	Beesel	de relevante planonderdelen voor terrassen en wintertuinen uit het bestemmingsplan 'Centrum Reuver' (2008) zijn opgenomen
Pastoor Vranckenlaan 7-9	Reuver	
Pastoor Vranckenlaan 10	Reuver	
Raadhuisplein 7 t/m 13	Reuver	
Rijksweg 33	Reuver	
Gebied rondom het Raadhuisplein in centrum Reuver (figuur 3)	Reuver	
Gebied aan de Rijksweg/Pastoor Vranckenlaan (figuur 4)	Reuver	
Keulseweg 75	Offenbeek	uitsterfconstructie van toepassing
Pastoor Vranckenlaan 37a	Reuver	
Pastoor Vranckenlaan 53	Reuver	
Pastoor Rijnderslaan 13a	Reuver	
Keulseweg 22-22a en 24	Reuver	
Rijksweg 56-58a / Keulseweg 1	Reuver	
Rijksweg 55	Reuver	
Rijksweg 61	Reuver	
Rijksweg 89	Reuver	
Rijksweg 95a	Reuver	
Rijksweg 118	Reuver	
Stationstraat 2-4-6	Reuver	er mag enkel detailhandel worden gevestigd met een minimale oppervlakte van 500 m^2, er is geen supermarkt toegestaan



Figuur 1 Luchtfoto met ligging kernen Reuver, Offenbeek en Beesel



Figuur 2 Gebied rondom de markt in centrum Beesel



Figuur 3 Gebied rondom het Raadhuisplein in centrum Reuver



Figuur 4 Gebied aan de Rijksweg/Pastoor Vranckenlaan Reuver

3 Behoefteonderbouwing

De gemeente Beesel heeft de ambitie om de leefbaarheid in de kernen te vergroten. Leegstand speelt hierbij een belangrijke rol. Het aanpakken van met name de winkelleegstand draagt bij aan het vergroten van de leefbaarheid en levendigheid in de kernen. De gemeente Beesel kent al een aantal jaren een winkelleegstand. Dit is ook zichtbaar in de ontwikkeling van de leegstandscijfers[1] in de periode 2016 t/m 2022, welke in de navolgende tabel zijn weergegeven. In de tabel is zowel de leegstand aangegeven op basis van het aantal verkooppunten als op basis van het aantal m² winkelvloeroppervlakte (vwo). Tevens is een vergelijking gemaakt met de leegstandspercentages in Limburg en Nederland.

Aantal	**jan-16**	**jan-17**	**jan-18**	**jan-19**	**jan-20**	**jan-21**	**jan-22**	**nov-22**
Nederland	7,4%	7,2%	7,0%	6,7%	7,3%	7,5%	6,7%	6,2%
Limburg	10,8%	10,6%	10,1%	10,2%	11,4%	12,4%	11,5%	10,5%
Beesel	10,1%	9,5%	11,0%	15,0%	12,6%	10,0%	8,5%	9,9%
excl. MTC	9,5%	8,9%	10,3%	14,4%	11,9%	9,3%	7,8%	9,2%
WVO	**jan-16**	**jan-17**	**jan-18**	**jan-19**	**jan-20**	**jan-21**	**jan-22**	**nov-22**
Nederland	7,7%	7,8%	7,2%	6,8%	7,7%	7,2%	6,3%	5,5%
Limburg	10,4%	10,9%	9,9%	9,6%	11,0%	11,6%	10,7%	9,3%
Beesel	26,3%	26,0%	28,4%	43,2%	32,6%	29,9%	28,1%	33,1%
excl. MTC	4,0%	3,4%	5,8%	24,1%	8,3%	4,2%	1,6%	7,5%

Bron: Locatus

De winkelleegstand in Nederland op basis van het aantal verkooppunten bedroeg in november 2022 6,2%. In plaats van een verwachte stijging als gevolg van de coronapandemie is de winkelleegstand echter gedaald. Het verschil is vooral te verklaren door de corona-steunmaatregelen en doordat veel winkelvloeroppervlak is omgezet in woningen en horeca. Dat blijkt uit onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving op basis van gegevens van Locatus.

Het lang aanhouden van de economische steunpakketten op nationaal niveau is de belangrijkste verklaring voor de meevallende winkelleegstand. Daardoor konden winkeliers de huur en lonen blijven doorbetalen, waardoor er minder faillissementen optraden dan verwacht. Een tweede verklaring voor de beperkte leegstand is dat er steeds minder winkelmeters zijn die leeg kunnen raken. Veel gemeenten hebben sinds de economische crisis ingezet op transformatie van winkels naar andere functies. Ook komen steeds meer woningen in de plaats van winkels in binnensteden.

[1] Hierbij dient te worden opgemerkt dat vanwege de kleine omvang van de gemeente Beesel het al dan niet leeg staan van grote panden (zoals het Meubel Trade Center, MTC), een significant effect heeft op de leegstandscijfers. In de tabel is daarom de winkelleegstand in de gemeente Beesel inclusief en exclusief het MTC weergegeven.

In de gemeente Beesel heeft eveneens transformatie plaatsgevonden van leegstaande winkelpanden naar andere functies, met name op winkellocaties buiten de aangewezen centrumgebieden. Het aantal verkooppunten in de gemeente is tussen januari 2016 en november 2022 met 27 panden afgenomen, van 148 naar 121. Het merendeel van deze panden heeft echter nog wel een bestemming die detailhandel mogelijk maakt, hoewel er feitelijk geen detailhandel meer aanwezig is.

In oktober 2019 is een marktscan uitgevoerd voor de gemeente Beesel, in het kader van de 'Beleidsvisie Toekomstbestendige Centra gemeente Beesel'. In deze marktscan is het bestaande aantal m^2 winkelvloeroppervlakte vergeleken met de marktruimte, om zodoende te bepalen welke uitbreidingsruimte aanwezig is voor detailhandel in de gemeente Beesel. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de dagelijkse sector (waaronder de dagelijkse boodschappen vallen) en de niet-dagelijkse sector (o.a. winkels voor mode, vrije tijd en in/om het huis). Binnen de dagelijkse sector zijn supermarkten afzonderlijk opgenomen. De conclusie van de marktscan is in de 'Beleidsvisie Toekomstbestendige Centra gemeente Beesel' als volgt verwoord:

Uit de marktscan voor de gemeente Beesel blijkt dat de vraag en aanbod binnen de sector 'dagelijks' redelijk in balans is. De supermarktsector staat echter wel onder druk. Ook volgt uit de marktscan een evenwicht tussen het consumentenpotentieel en het winkelaanbod in de niet-dagelijkse artikelensector. Gezien de trends en ontwikkelingen in de detailhandel is het waarschijnlijk dat er vloeroppervlakte gaat verdwijnen. Dit betekent per saldo dat veel leegstaande panden niet meer gevuld zullen worden met winkels. Delen van de voorraad winkelverkoopvloeroppervlak moeten getransformeerd worden ofwel een andere invulling krijgen. Panden die zich binnen een centrum bevinden hebben daarbij een betere uitgangspositie dan solitair gelegen panden. Zeker als er in het centrum geïnvesteerd gaat worden in de locatiekwaliteiten.

In september 2020 is deze marktscan geactualiseerd bij het opstellen van het 'Detailhandelsbeleid gemeente Beesel'. In het detailhandelsbeleid zijn de conclusies als volgt verwoord:

In 2020 is er beperkt marktpotentieel. Dat geldt ook voor 2035 uitgaande van de (vooralsnog) verwachte bevolkingskrimp. De resultaten uit het koopstromenonderzoek van de provincie Limburg onderstrepen deze conclusie. De cijfers zijn op gemeenteniveau en laten weinig verschil tussen de kernen zien.
De huidige winkelleegstand kunnen we in de gemeente Beesel niet vullen met nieuwe detailhandel. Voor toevoeging van supermarkten is er zowel binnen als buiten de centrumgebieden geen ruimte. Concentratie van detailhandel met een afbakening van de centrumgebieden in combinatie met een aantal stimuleringsmaatregelen bieden een goede oplossing voor de gewenste ruimtelijke toedeling van de detailhandel en voor de aanpak van de winkelleegstand. Dit is een dwingende reden van algemeen belang, ter bescherming van het stedelijk milieu en van de bestaande centrumgebieden. De noodzakelijkheid van de dienstenrichtlijn is hiermee aangetoond.

De uitbreidingsruimte (verschil tussen het feitelijk aanwezige vwo en de marktruimte) zoals onderzocht in de marktscans uit 2019 en 2020 is uiteengezet in onderstaande tabel.

Uitbreidingsruimte in m2 winkelvloeroppervlakte (vwo)		
	Marktscan okt. 2019	Actualisatie sept. 2020
Dagelijkse winkels	59	-13
Supermarkten	-560	-609
Niet-dagelijkse winkels	-75	329

Daarnaast heeft de provincie Limburg in 2019 een uitgebreid koopstromenonderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten in de zomer van 2020 zijn gepresenteerd. In dit onderzoek is voor de gehele provincie op gemeenteniveau en op kernniveau het koopgedrag van consumenten in beeld gebracht. Naast veranderingen in de koopstromen is de ontwikkeling van het winkelaanbod en het consumentengedrag onderzocht. Dit koopstromenonderzoek geeft een vergelijkbaar beeld als de uitgevoerde marktscans, namelijk dat er slechts beperkt marktpotentieel aanwezig is voor detailhandel in de gemeente Beesel, en de aanwezige leegstand naar verwachting ook in de toekomst niet ingevuld kan worden met winkels.

Om de aanwezige leegstand terug te dringen en de detailhandel in de gemeente toekomstbestendig te maken, is in de ‘Beleidsvisie Toekomstbestendige Centra gemeente Beesel’ en het ‘Detailhandelsbeleid gemeente Beesel’ voorgesteld om het kernwinkelgebied van de gemeente af te bakenen. Binnen dit kernwinkelgebied wordt detailhandel geconcentreerd en gestimuleerd, en daarbuiten juist ontmoedigd. Het voornoemde gemeentelijke detailhandelsbeleid bevat de volledige onderbouwing van de noodzaak van deze afbakening. Volledigheidshalve wordt hier dan ook verwezen naar dit beleid.

Samenvatting:
Samengevat blijkt uit het bovenstaande dat in de afgelopen jaren in de gemeente Beesel reeds diverse (voormalige) winkelpanden zijn omgezet naar andere functies. Een groot deel van deze getransformeerde panden ligt buiten de aangewezen centrumgebieden. Deze panden hebben echter nog wel een bestemming die detailhandel mogelijk maakt. Uit de uitgevoerde marktscans is geconcludeerd dat in de gemeente slechts beperkt uitbreidingspotentieel is voor detailhandel. Hierdoor is de verwachting dat de momenteel aanwezige winkelleegstand niet meer volledig ingevuld kan worden met winkels. Op basis van deze conclusies is het dan ook zeer onwaarschijnlijk dat de winkelpanden die de afgelopen jaren zijn getransformeerd naar een andere functie, in de toekomst weer opnieuw zullen worden ingevuld met detailhandel. Deze niet meer benutte planologische mogelijkheden voor detailhandel zijn kortom niet meer nodig om de behoefte aan detailhandel in te vullen. Bovendien ligt deze ongebruikte plancapaciteit op ongewenste locaties (buiten de aangewezen centrumgebieden). Het verwijderen van de onbenutte planologische mogelijkheden voor detailhandel op deze locaties is dan ook passend bij de (zeer geringe) behoefte aan uitbreidingsruimte voor detailhandel.

4 Detailhandelsbeleid gemeente Beesel

De gemeenteraad van Beesel heeft in december 2019 de beleidsvisie Toekomstbestendige Centra Gemeente Beesel (TCGB) vastgesteld. In deze visie is opgenomen hoe de gemeente de leefbaarheid/levendigheid in de drie kernen Beesel, Offenbeek en Reuver wil vergroten en de winkelleegstand wil aanpakken.

In het Uitvoeringsprogramma TCGB (UP TCGB) zijn hiervoor ruim 40 acties opgenomen. Eén van de uitvoeringsacties is de vertaling van de visie naar een concreet detailhandelsbeleid, inclusief de afbakening van de centrumgebieden in de drie kernen.

Ten behoeve van het streven naar toekomstbestendige centra in de gemeente, is een marktscan uitgevoerd welke in september 2020 is geactualiseerd. Uit deze marktscan blijkt dat de huidige winkelleegstand in de gemeente Beesel niet kan worden gevuld met nieuwe detailhandel. Voor toevoeging van supermarkten is er zowel binnen als buiten de centrumgebieden geen ruimte. Concentratie van detailhandel met een afbakening van de centrumgebieden in combinatie met een aantal stimuleringsmaatregelen bieden een goede oplossing voor de gewenste ruimtelijke toedeling van de detailhandel en voor de aanpak van de winkelleegstand.

Afbakening van de drie centrumgebieden is noodzakelijk om de winkelleegstand zowel in als buiten deze centrumgebieden aan te pakken en de levendigheid / leefbaarheid en levensvatbaarheid van voorzieningen in de drie centrumgebieden te vergroten en hun aantrekkelijkheid te bevorderen. Hiermee wordt ingezet op een zorgvuldig ruimtegebruik.

Buiten de centrumgebieden worden nieuwe vestigingen en uitbreidingen van bestaande detailhandelsvestigingen ontmoedigd. Tevens is het streven om buiten de centrumgebieden langdurige leegstand te voorkomen. Bestaande vestigingen mogen vanzelfsprekend blijven bestaan. Zolang er sprake is van een detailhandelsfunctie blijft deze bestemming behouden.

Bestemmingsregeling
Met onderhavig bestemmingsplan voor de afgebakende centrumgebieden blijven de huidige mogelijkheden voor detailhandel toegestaan. Buiten de centrumgebieden wordt de detailhandelsfunctie wegbestemd op locaties waar deze al meer dan een jaar niet meer aanwezig is. Daarnaast wordt voor de gebieden buiten de centra een regel opgenomen dat, indien een pand meer dan een jaar niet wordt gebruikt voor detailhandel, dit gebruik niet meer mag worden hervat. De afgebakende centrumgebieden zijn gebaseerd op de gebieden zoals opgenomen in het detailhandelsbeleid gemeente Beesel (vastgesteld op 26 april 2021) en zijn weergegeven in figuur 5, 6 en 7.

Voor de volgende situaties en locaties komen de thans geldende planologische rechten voor detailhandel (in de toekomst) te vervallen:

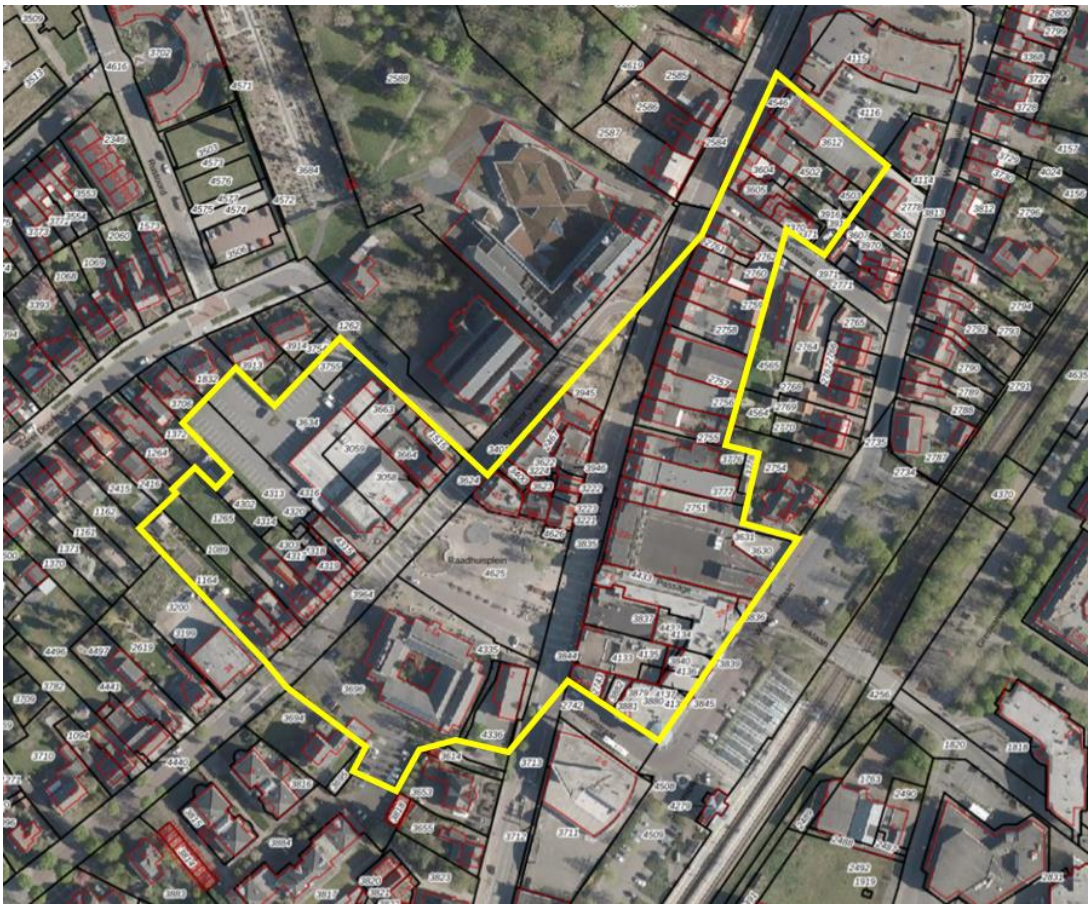
- detailhandelsvestigingen buiten de centrumgebieden welke langer dan 1 jaar leeg staan ten tijde van de onderhavige planologische verankering;
- detailhandelsvestigingen buiten de centrumgebieden die ten tijde van de onderhavige planologische verankering weliswaar legaal aanwezig en in bedrijf zijn, maar in een later stadium langer dan 1 jaar leeg komen te staan.



Figuur 5 Afgebakend centrumgebied Beesel



Figuur 6 Afgebakend centrumgebied Offenbeek



Figuur 7 Afgebakend centrumgebied Reuver

5 Sectorale aspecten en waarden

Voor bepaalde gebieden gelden nadere beperkingen of aanvullende regels vanwege de invloed van functies die in de directe omgeving aanwezig zijn. Het kan dan gaan om de bescherming van een veilige en doelmatige werking van die functies, maar bijvoorbeeld ook om het beschermen van het woon- en leefklimaat of het beschermen van bepaalde waarden zoals cultuurhistorisch erfgoed of de groenblauwe basisstructuur.

Op de verbeelding worden deze veelal weergegeven als dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen. Met onderhavig plan worden de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen overgenomen, waarbij enkel de geldende rechten met betrekking tot detailhandel worden verwijderd dan wel beperkt.

Alle locaties waar onderhavig bestemmingsplan betrekking op heeft, behouden de reeds geldende (dubbel)bestemming(en). Vanuit planologisch oogpunt is het nader uitwerken dan wel onderzoeken van sectorale aspecten en waarden dan ook niet aan de orde.

Een aspect dat wel van belang is met betrekking tot het wijzigen van het planologische kader ten aanzien van detailhandel is de onderbouwing van de marktbehoefte. Voorafgaand aan het bepalen of een of meerdere detailhandelsfuncties kunnen vervallen, dient te worden aangetoond of er op die locatie al dan niet behoefte is om de detailhandelsfunctie te behouden. Om hiervoor duidelijk inzicht te creëren is, in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, een nadere onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing met betrekking tot de marktbehoefte is in paragraaf 1.1 beschreven en in de bijlage van dit bestemmingsplan bijgevoegd. Hierin wordt nader onderbouwd dat er, op de locaties waar de mogelijkheid tot het vestigen van detailhandel vervalt, geen (toekomstige) marktbehoefte is voor detailhandel.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voorliggend bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk tot doel de geldende rechten met betrekking tot detailhandel te beperken dan wel te verwijderen. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen geregeld, die financieel onderbouwd moeten worden. Daar waar in de toekomst bouwplannen zullen worden gerealiseerd zal middels een economische paragraaf moeten worden onderbouwd of het plan uitvoerbaar is en hoe dit wordt gewaarborgd.

Concluderend kan worden gesteld dat de uitvoering van het plan geen substantiële consequenties voor de financiële middelen van de gemeente Beesel heeft. Met het bestemmingsplan zijn geen grex-bouwplannen aan de orde, het kostenverhaal is voldoende ‘anderszins verzekerd’. Een exploitatieplan volgens de Wet ruimtelijke ordening wordt dan ook niet vastgesteld.

In het kader van het aspect ‘planschade’ is door de gemeenteraad van Beesel overwogen dat voorzienbaarheid gecreëerd dient te worden door onderhavige bestemmingsplanaanpassing niet eerder dan 1 jaar na vaststelling van het nieuwe gemeentelijk detailhandelsbeleid in procedure te brengen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Al sinds 2019 is in het gemeentelijke beleid omtrent detailhandel benoemd dat het kernwinkelgebied in de gemeente Beesel compacter moet worden, als middel tegen de grote winkelleegstand en ter verbetering van de aantrekkelijkheid en vitaliteit van de dorpscentra. In het uitvoeringsprogramma bij de ‘Beleidsvisie Toekomstbestendige Centra gemeente Beesel’ (vastgesteld op 16 december 2019) zijn de volgende twee concrete acties benoemd:

- Opstellen detailhandelsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente met bijbehorende afbakening van het kernwinkelgebied, die de toets van de dienstenrichtlijn kan doorstaan;
- Afbakening kernwinkelgebied vastleggen in planologische kaders.

Deze beleidsvisie is tot stand gekomen in afstemming met belanghebbenden (o.a. ondernemers en vastgoedeigenaren) en vertegenwoordigers van de kernoverleggen.

Eén van de acties uit de beleidsvisie is het opstellen van een nieuw detailhandelsbeleid, inclusief de afbakening van de centrumgebieden in de kernen Beesel, Offenbeek en Reuver. Hier is invulling aan gegeven middels de vaststelling van het ‘Detailhandelsbeleid gemeente Beesel’ op 26 april 2021. In dit beleid is de definitieve afbakening van de centrumgebieden ingetekend op pandniveau en is aangekondigd dat onbenutte plancapaciteit voor detailhandel buiten de centrumgebieden na een jaar na vaststelling van het detailhandelsbeleid wordt wegbestemd.

Bij de voorbereiding van het nieuwe detailhandelsbeleid heeft op diverse momenten participatie plaatsgevonden met vastgoedeigenaren en ondernemers, oftewel de belanghebbenden die door de afbakening van de centrumgebieden worden geraakt. Op 27 oktober 2020 zijn de ondernemers en vastgoedeigenaren in de gehele gemeente via een mailing aangeschreven. In deze mailing zijn de inhoud van het voorgestelde beleid en de gevolgen hiervan voor (winkel)panden buiten de centrumgebieden toegelicht. Daarnaast zijn de ondernemers en vastgoedeigenaren in de gelegenheid gesteld om hun mening kenbaar te maken over het voorgestelde beleid. Waar relevant zijn de ingekomen reacties verwerkt in het detailhandelsbeleid alvorens dit beleid is vastgesteld door de raad.

Voorafgaand aan deze besluitvorming is op 30 maart 2021 een bericht gepubliceerd op de gemeentelijke website, waarin het beleid en de gevolgen hiervan eveneens beknopt zijn toegelicht.

Op basis van jurisprudentie dienen ondernemers na de vaststelling van het beleid minimaal één jaar de gelegenheid worden geboden om in een pand waar dat planologisch is toegelaten, alsnog een detailhandelsfunctie te verwezenlijken. Gelet op de (verwachte) vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan in juli 2023 vindt de wijziging van het planologisch regime plaats ruim 2 jaar nadat hiertoe concreet beleid is vastgesteld. De termijn van minimaal één jaar wordt hierdoor ruimschoots gerespecteerd, waardoor sprake is van ruime voorzienbaarheid. Bovendien is de middels dit plan genomen planologische maatregel (wegbestemmen van onbenutte detailhandelscapaciteit) reeds eind 2019 aangekondigd in de beleidsvisie voor toekomstbestendige centra, dus ca. 3,5 jaar voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

De concrete afbakening van de centrumgebieden op pandniveau is in het gemeentelijk detailhandelsbeleid opgenomen, dat in april 2021 is vastgesteld, dus ruim 2 jaar voor de geplande vaststelling van dit bestemmingsplan. Het bovengenoemde beleid is bovendien tot stand gekomen in samenspraak met de belanghebbenden die door dit plan worden geraakt. Hiermee is de planologische wijziging voldoende voorzienbaar.

In het kader van de planvoorbereiding zijn de eigenaren van de panden binnen het plangebied middels een brief geïnformeerd over de voorgenomen planologische wijziging en wat dit voor hen betekent. Eigenaren die meer hierover willen weten, zijn in de brief uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek