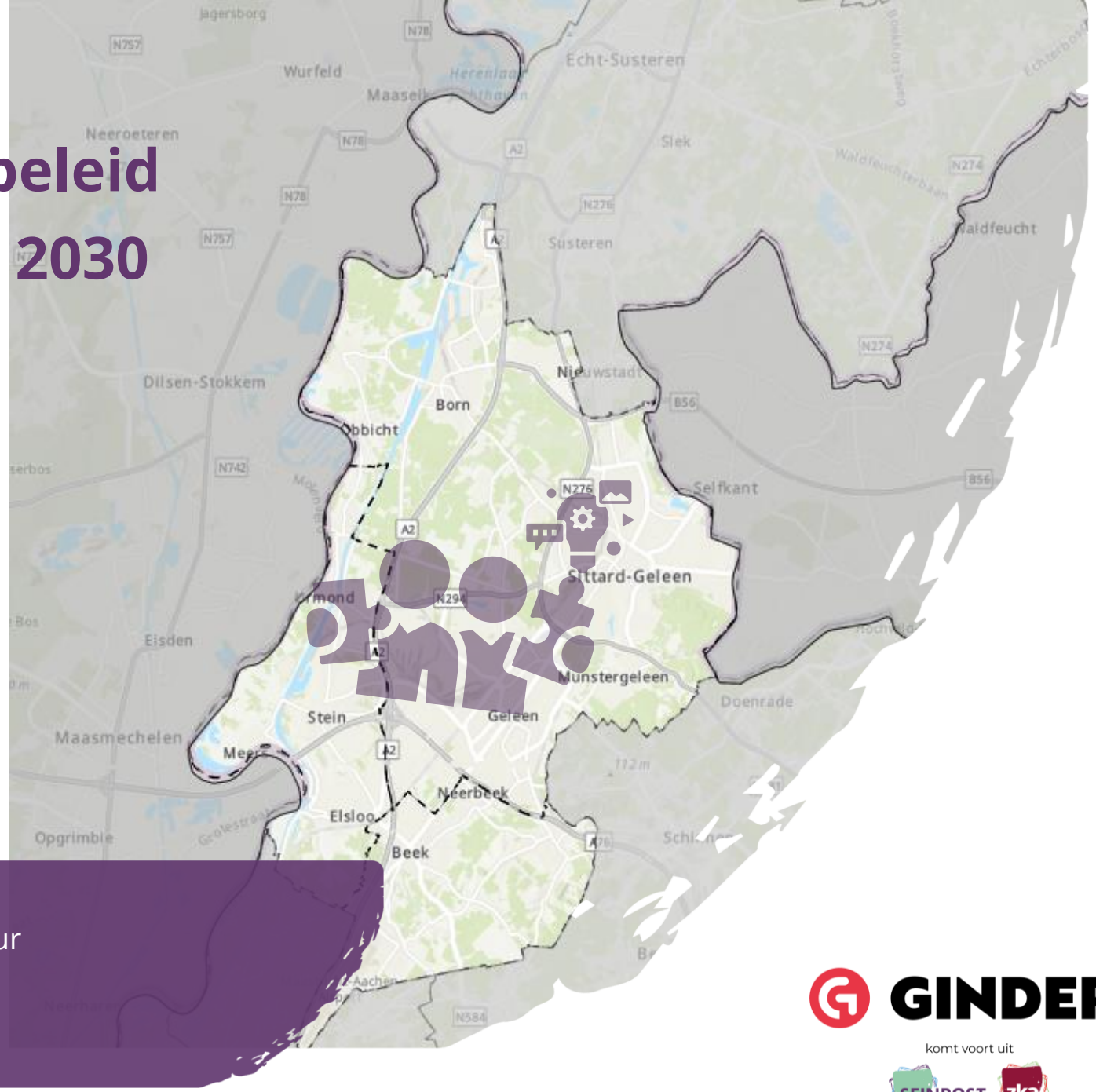
Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023 - 2030



Meten, weten, kiezen en doorpakken
De basis voor een heldere en toekomstbestendige structuur voor de consument, ondernemers en vastgoedeigenaren

Juni 2023

komt voort uit

Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Aanpak 6
1.3 Kaders 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2. Samenvatting bouwstenen **10**
Bouwsteen 1: Aanbod Westelijke Mijnstreek 11
Bouwsteen 2: Benchmark 11
Bouwsteen 3: Consumentendraagvlak 11
Bouwsteen 4: Trends en ontwikkelingen 12
Bouwsteen 5: Behoefte dagelijkse detailhandel 13
Bouwsteen 6: Behoefte niet-dagelijkse detailhandel 13

Hoofdstuk 3. Visie detailhandelsstructuur **14**
3.1 Ambities 15
3.2 Gewenste detailhandelsstructuur 16
3.2.1 Recreatief winkelgebied 17
3.2.2 Dagelijkse centra 19
3.2.3 Perifere locaties 23
3.2.4 Bijzonder regionaal winkelgebied 25
3.3 Winkels buiten de structuur 26
3.4 Overige vormen van detailhandel 26

Hoofdstuk 4. Toetsingskader, uitvoeringsstrategie en programma **29**
4.1 Inleiding 30
4.2 Toetsingskader in lijn met SVREZL 30
4.3 Uitvoeringsstrategie 31
4.4 Voorzet uitvoeringsprogramma 31

Bijlagen **35**
Bijlage 1: Toetsing dienstenrichtlijn 36
Bijlage 2: Begrippenlijst 40
Bijlage 3: Gesprekspartners 42
Bijlage 4: Afbakening perifere clusters 43

Samenvatting – Visie op hoofdlijnen

Aanleiding

De gemeenten Beek, Sittard-Geleen en Stein vormen samen de subregio Westelijke Mijnstreek. Voor Beek en Sittard-Geleen geldt dat hun detailhandelsbeleid meer dan 10 jaar oud is, terwijl Stein nog geen detailhandelsbeleid heeft. Om meerdere redenen is er behoefte aan actueel detailhandelsbeleid dat rekening houdt met de huidige situatie in de Westelijke Mijnstreek en daarnaast inspeelt op trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het toekomstig functioneren van de detailhandelssector. Ook in het kader van de Europese dienstenrichtlijn (zie bijlage 1) is actueel beleid cruciaal. Met voorliggend subregionaal detailhandelsbeleid wordt aangesloten bij en verdere invulling gegeven aan het provinciale beleid en de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. Voorliggend beleid vormt een goede basis om komende jaren gezamenlijk stappen te zetten richting een toekomst-bestendige detailhandelsstructuur.

Bouwstenen

Kenmerkend voor de Westelijke Mijnstreek is het fijnmazige winkellandschap, met veel winkelgebieden en verspreide bewinkeling. In vergelijking met 2009 is de leegstand (in verkooppunten) op regioniveau toegenomen met 34%. Op gemeenteniveau zijn de detailhandels-mutaties vooral in Sittard-Geleen te vinden. Opvallend is dat de branche Mode & luxe juist in Beek is toegenomen, voornamelijk vanwege de positie van Makado.

Uit de benchmark met twee andere Zuid-Limburgse regio's (Parkstad en Maastricht Heuvelland), het Zuid-Limburgse, Limburgse en Nederlands gemiddelde blijkt dat in de Westelijke Mijnstreek relatief veel m2 wvo per 1.000 inwoners aanwezig is. Dit geldt voor bijna alle branches en daarnaast is er ook veel leegstand. Dit betekent dat er veel winkelaanbod is in de regio in vergelijking met de andere regio's.

In de drie gemeente van de Westelijke Mijnstreek wonen in totaal 133.500 mensen. Het aantal inwoners neemt in de gehele Westelijke Mijnstreek al jaren af. Volgens recente prognose (CBS en Sittard in cijfers) daalt het aantal inwoners in Westelijke Mijnstreek met een percentage tussen 2,2 en 0% tot 2030, ten opzichte van 2022. De prognoses zijn daarmee minder negatief dan eerder, maar de tendens is niettemin nog steeds neerwaarts. Het inkomen in de drie gemeenten is lager t.o.v. het Nederlands gemiddelde. Er sprake van een sterke vergrijzing, het aantal 65+'ers is al hoger dan het landelijk gemiddeld en zal richting 2030 volgens CBS nog met 14% toenemen.

De belangrijkste markttrends hebben betrekking op het online winkelen en de vervlechting van de fysieke en digitale detailhandel. Daar kwam vanaf 2020 de pandemie nog overheen, die online winkelen een enorme boost gaf.

Uit het in 2019 uitgevoerde Koopstromenonderzoek blijkt dat 85% van de dagelijkse bestedingen van inwoners van de subregio terecht komt bij de winkelvoorzieningen binnen de subregio. De toevloeiing verschilt sterk per gemeente. In de huidige situatie functioneert het dagelijks winkelaanbod in de regio als geheel nog gemiddeld tot iets beneden het landelijk gemiddelde. In Beek is sprake van een marktevenwicht en in Stein is hier nagenoeg sprake van. In de gemeente Sittard-Geleen is sprake van forse overbewinkeling in de dagelijkse sector.

Gezien de al aanwezige leegstand in de regio, trends, demografische ontwikkelingen en de branches met krimp, is er op subregioniveau geen sprake van uitbreidingsruimte maar juist van een negatieve marktruimte niet-dagelijks detailhandel. Dit betekent dat er op het gebied van deze branches sprake is van overbewinkeling.

Heldere ambities

De volgende ambities vormen de basis voor de gewenste structuur:

1. Een **aantrekkelijke en duidelijke detailhandelsstructuur voor de consument** met complementaire, op elkaar afgestemde centrumgebieden.
2. Inzetten op **compactere winkelgebieden** en zo veel mogelijk **clusteren van het detailhandelsaanbod** (en andere publieksvoorzieningen).
3. In stand houden en/of creëren **van vitale en leefbare dorpskernen** voor inwoners.
4. Een **gezond ondernemers- en investeringsklimaat** waar marktpartijen en eigenaren blijven investeren en innoveren.
5. **Terugbrengen** van het aantal **overtollige winkelmeters.** Het **maken van keuzes** wat betreft toekomstige winkelgebieden en winkelomvang is een vereiste.
6. **Kwalitatieve versterking van het (bestaande) aanbod** op perspectiefrijke locaties in de detailhandelsstructuur.

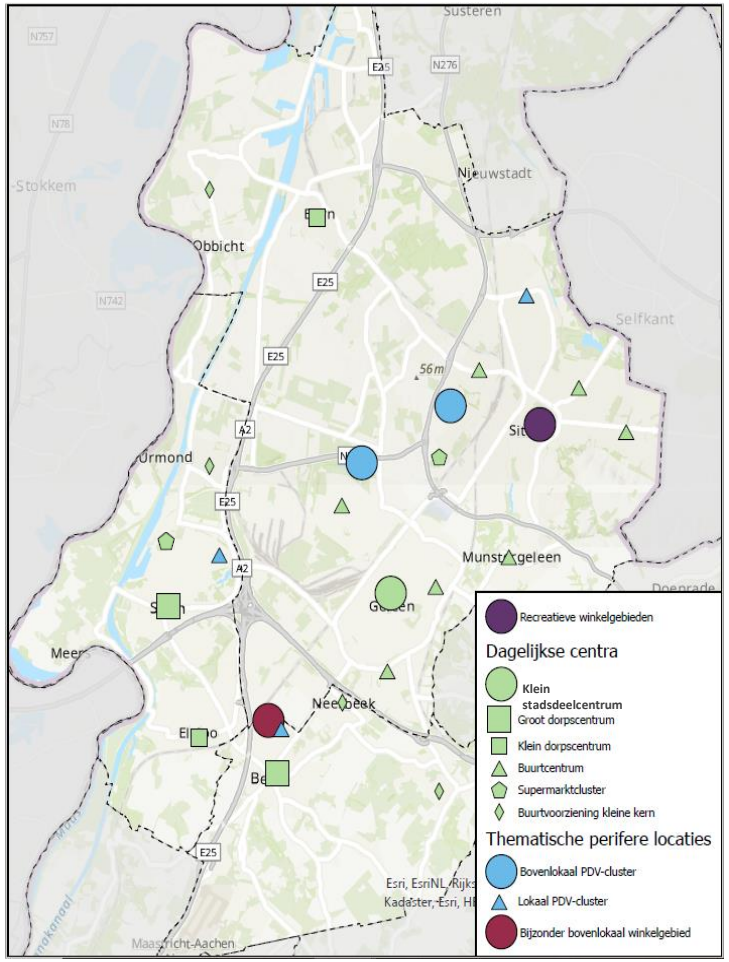
.

7. Meer profijt halen uit de grensligging.

Gewenste detailhandelsstructuur

De basis van de toekomstige detailhandelsstructuur bestaat uit sterke winkelgebieden gebaseerd op de toekomstige vraag, namelijk de verwachte behoeftes van de consument in 2030. De volgende structuur voor de Westelijke Mijnstreek wordt gehanteerd:

- **Recreatief winkelgebied:** Sittard centrum
- **Dagelijkse centra:**
  - A. Klein stadsdeelcentrum: Geleen centrum;
  - B. Groot dorpscentrum: Beek centrum en Stein centrum;
  - C. Klein dorpscentrum: Elsloo centrum en Born centrum;
  - D. Buurtcentrum: Munstergeleen, Limbrichterveld, Stadbroek, Kemperkoul, Bloemenmarkt, Oud Geleen, Zuidhof;
  - E. Supermarktcluster: Supermarktcluster Fortuna, Industrieweg (Stein-Noord)
  - F. Buurtvoorziening kleine kern: Grevenbicht, Urmond, Spaubeek en Neerbeek.
- **Perifere locaties:**
  - A. Bovenlokaal PDV-cluster: Retailpark Sittard Geleen en detailhandelszone Handelscentrum Bergerweg
  - B. Lokaal PDV-zone: Dr. Nolenslaan, Beekerhoek en Poort van Stein.
- **Bijzonder regionaal winkelgebied:** Makado



Figuur 1: Toekomstige detailhandelsstructuur Westelijke Mijnstreek

Uitvoeringsstrategie

Actie is nodig om de gewenste detailhandelsstructuur te bereiken en een toekomstbestendige detailhandels-structuur te borgen. Er wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen twee soorten acties:

1. Stimuleringsmaatregelen: deze maatregelen zetten de voordeur open en laten de winkelgebieden bloeien. Dit vormt een belangrijke basis voor een sterke detailhandel in de Westelijke Mijnstreek.
2. Regulerende maatregelen: deze maatregelen zijn erop gericht om de achterdeur dicht te doen, met als doel het voorkomen van ongewenste situaties die niet bijdragen aan het versterken van de detailhandels-structuur.

Ieder winkelgebied in de Westelijke Mijnstreek is uniek en heeft eigen opgaven en ontwikkelkansen. Ook in de uitvoering vraagt dit om maatwerk. Voor de centra waar recent een centrumvisie en/of actieplan is opgesteld, geldt dat deze acties leidend zijn. Voor winkelgebieden waar dergelijke actieplannen ontbreken, is het raadzaam om acties nader te formuleren. Dit kan in samenwerking met ondernemers en eigenaren uit het betreffende winkelgebied.

Procesboom SVREZL als afwegingskader

Nieuwe initiatieven dragen in potentie bij aan een sterkere structuur. Echter geldt hierbij: de juiste initiatieven op de juiste plaats. Voor initiatieven die niet binnen het bestemmingsplan passen, geldt de procesboom zoals benoemd in de SVREZL als afwegingskader.



01

Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenten Beek, Sittard-Geleen en Stein vormen samen de subregio Westelijke Mijnstreek. Voor Beek en Sittard-Geleen geldt dat hun detailhandelsbeleid meer dan 10 jaar oud is, terwijl Stein nog geen detailhandelsbeleid heeft. Om meerdere redenen is er behoefte aan actueel detailhandelsbeleid dat rekening houdt met de huidige situatie in de Westelijke Mijnstreek en daarnaast inspeelt op trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het toekomstig functioneren van de detailhandelssector. De coronacrisis heeft deze ontwikkelingen in een stroomversnelling gebracht, waardoor online winkelen een flinke boost heeft gekregen. Daarnaast wordt verwacht dat het aantal inwoners in de Westelijke Mijnstreek verder afneemt, waardoor ook het draagvlak van het voorzieningenaanbod vermindert. Meer dan ooit is het hebben van actueel detailhandelsbeleid en helder perspectief voor winkelgebieden vereist.

Met het gezamenlijk opstellen van subregionaal detailhandelsbeleid wordt gehoor gegeven aan de oproep van brancheorganisatie Inretail. Zij roepen gemeenten dringend op om actueel detailhandelsbeleid op te stellen, zodat duidelijkheid ontstaat voor ondernemers en eigenaren en daarnaast kaders worden geboden die bijdragen aan een toekomstbestendige detailhandels-structuur.

De schaal waarop consumenten, maar ook ondernemers en marktpartijen opereren, pleit voor subregionaal beleid omdat voor hen gemeente- en regiogrenzen weinig betekenen. De consument kan voor zijn dagelijkse en niet-dagelijkse aankopen ook over de gemeente- of zelfs landgrenzen terecht.

Ook in het kader van de Europese dienstenrichtlijn (zie bijlage 1) is actueel beleid cruciaal. Zonder actueel beleid dat aan de eisen van de Dienstenrichtlijn voldoet, kan de overheid onvoldoende verantwoorden waarom zij territoriale beperkingen oplegt aan initiatieven voor de vestiging van detailhandel op bepaalde locaties. Extern advies over de Dienstenrichtlijn is ingewonnen bij Hekkelman Advocaten.

Met voorliggend subregionaal detailhandelsbeleid wordt aangesloten bij en verdere invulling gegeven aan het provinciale beleid en de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. Met het vaststellen van dit subregionaal detailhandelsbeleid wordt een gelijk speelveld voor initiatiefnemers gecreëerd. Daarnaast schept het duidelijkheid over de positionering van de verschillende winkelgebieden, waardoor ieder gebied vanuit eigen kracht kan ontwikkelen en/of transformeren. Tot slot biedt het beleid kaders waarbinnen nieuwe initiatieven worden getoetst en biedt het handvatten voor het terugbrengen van de leegstand en het wegbestemmen van plancapaciteit.

Voorliggend beleid vormt een goede basis om komende jaren gezamenlijk stappen te zetten richting een toekomst-bestendige detailhandelsstructuur. Hierbij wordt een scope van 10 jaar gehanteerd, waarbij na 5 jaar een tussenevaluatie plaatsvindt.

Samenvattend: Argumenten om voor subregionaal beleid te kiezen:

- ✓ In het belang van de leefbaarheid van steden, dorpen en kernen dient een duidelijke detailhandelsstructuur uitgangspunt te zijn. De hoofdstructuur in het huidige beleid -dat verder gaat dan de hoofdstructuur zoals die in de SVREZL is vastgelegd- is op punten verouderd. Voorkomen moet worden dat nieuwe ontwikkelingen zich voordoen op plekken die de wenselijke detailhandelsstructuur verstoren.
- ✓ Het maken van scherpe keuzes biedt aan marktpartijen
- ✓ duidelijkheid. Het voeren van consistent beleid is daarbij een vereiste. Dit is ook een oproep van InRetail, de grootste belangenorganisatie voor de non-food detailhandel.
- ✓ Schaalniveau van de Westelijke Mijnstreek; de drie gemeenten grenzen fysiek aan elkaar, en grenzen ook aan Duitsland en België, maar deze grenzen zijn voor de consument niet relevant. Die zal zijn aankopen doen op de plek waar aanbod, prijs, bereikbaarheid en parkeren op orde zijn. Het gebied is dichtbevolkt en heeft de omvang van een middelgrote stad. Het is zaak op dat niveau na te denken over de gewenste winkelstructuur. Het is van belang om de aanwezige winkelgebieden in de Westelijke Mijnstreek zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen, waarbij het soms nodig is voor één krachtige locatie te kiezen in plaats van versnippering van winkels over meerdere gemeentes.
- ✓ Met subregionaal detailhandelsbeleid wordt aangesloten op de werkwijze waarvoor in de SVREZL is gekozen, samenhang en samenwerken op Zuid-Limburgs niveau en per subregio. Dat impliceert dat gemeenten worden gestimuleerd bovenlokaal te denken en te handelen.

1.2 Aanpak

Voorliggend beleid is het resultaat van gezamenlijke inspanning vanuit de drie gemeenten en is in afstemming met betrokkenen tot stand gekomen. Er heeft intensieve afstemming plaatsgevonden op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. Daarnaast is het beleid tot stand gekomen in overleg met marktpartijen.

Ginder (voorheen Seinpost Adviesbureau) is gevraagd het traject zowel inhoudelijk als procesmatig te begeleiden. De volgende aanpak is gehanteerd en partijen zijn gesproken:

Kernteam
Bestaande uit beleidsambtenaren van de gemeente Beek, Sittard-Geleen en Stein, inclusief een adviseur Lokaal Retailbelang. Het kernteam was zeer nauw betrokken bij de totstandkoming van het beleid. Het kernteam heeft samen met Ginder de mogelijkheden en keuzes verkend en tot slot gezamenlijk het beleid vormgegeven.



Bijeenkomst overkoepelende stakeholders
Tweemaal is met (de besturen van) overkoepelende vertegenwoordigers gesproken. Hierbij waren o.a. een afvaardiging van Centrummanagement Beek, Centrummanagement Stein, Centrummanagement Geleen, Centrummanagement Sittard, Bedrijven Sittard Geleen (BSG), Compoundgroep, OKÉ Elsloo, Makado en de Retail Advies Commissie Sittard-Geleen aanwezig.

Brede bijeenkomsten stakeholders
Stakeholders bestaande uit ondernemers en vastgoed-eigenaren uit de drie gemeenten hebben een korte vragenlijst ontvangen en zijn daarnaast uitgenodigd voor een brede bijeenkomst over het beleid. De eerste bijeenkomst stond in het teken van informeren en ophalen, terwijl tijdens de tweede brede bijeenkomst het beleid met deelnemers is gedeeld en het gesprek is gevoerd over de verdere uitwerking. De laatste bijeenkomst (voorjaar 2023) ging over het eindrapport en over vervolg voor individuele gebieden.

Bestuurlijke afstemming
Gedurende het gehele proces heeft afstemming plaatsgevonden met de portefeuillehouders. In een gezamenlijke collegevergadering is het beleid eveneens besproken met het voltallige college van de gemeenten Beek en Sittard-Geleen. Met het college van Stein is afzonderlijk gesproken.

Individuele gesprekken stakeholders
Er hebben diverse individuele gesprekken plaatsgevonden met ondernemerscollectieven, ondernemers uit het centrum van Sittard, projectontwikkelaars, Ontwikkelpad Geleen en collega-ambtenaren uit Beek, Sittard-Geleen en Stein. Een volledige lijst met gesprekspartners is opgenomen in bijlage 3. Daarnaast is met alle supermarktformules met één of meer vestigingen in de regio individueel gesproken, om zo een goed beeld te vormen van plannen, wensen en huidig functioneren van de verschillende supermarktorganisaties. In een gezamenlijke bijeenkomst met de supermarkten in Sittard-Geleen is tot slot expliciet over de toekomst van de winkelgebieden in Sittard-Geleen gesproken.

Regionale afstemming
Het conceptrapport is afgestemd tijdens zowel het ambtelijke als bestuurlijke overleg Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.

Inspraak conceptbeleid
Het ontwerp-beleid is voor inspraak vrijgegeven om belanghebbenden de mogelijkheid te bieden voor vaststelling te reageren. Waar nodig zijn de opmerkingen in voorliggend beleid verwerkt. Een totaaloverzicht van de reacties, inclusief reacties hierop, is opgenomen in de Nota van Inlichtingen.







1.3 Kaders

Subregionaal detailhandelsbeleid staat niet op zichzelf. In deze paragraaf gaan we in op de belangrijkste beleidskaders die vanuit hogere overheidslagen (provinciaal en regionaal) relevant zijn voor de Westelijke Mijnstreek.

Omgevingsvisie Limburg (2021)

Op 25 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg in werking getreden. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving. Daarmee vervangt deze visie het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

In relatie tot detailhandel en de winkelgebieden in de Westelijke Mijnstreek is het volgende opgenomen in de Omgevingsvisie:

- In de toekomst kunnen naast de Brightlands-campussen ook bijvoorbeeld in de binnensteden innovatie-milieus ontstaan, die elkaar en de campussen kunnen versterken. Dergelijke ontwikkelingen hebben toegevoegde waarde voor de structuurversterking en daarmee het vestigingsklimaat van Limburg (p. 57).
- Voor vestiging van zelfstandige kantoren en detailhandel is op bedrijventerreinen geen plaats. Deze functies horen bij uitstek thuis in steden, kernen of specifieke winkelgebieden. In zeer uitzonderlijke gevallen kan hiervan afgeweken worden als dit leidt tot meer kwaliteit en het schrappen van areaal elders. Er moet ook ruimte zijn voor detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten, caravans, landbouwvoertuigen, grove bouwmaterialen en brand- en explosiegevaarlijke goederen (BEVI-proof; p. 68).
- Provincie Limburg steunt en stimuleert gemeenten bij het compacter maken en kwalitatief versterken van de bestaande winkelgebieden in de steden en landelijke kernen (p. 96).
- De kwaliteit van de stedelijke centra als belangrijke ontmoetingsplaats wil de provincie behouden en waar mogelijk versterken. Die kwaliteit wordt uiteraard niet alleen bepaald door winkels, maar door de mix met horeca, dienstverlening, cultuurhistorische objecten, kantoren, (ambachtelijke) bedrijven en binnenstedelijk wonen en zorg (p. 96).
- Er moet een goede balans gevonden worden tussen de winkelvoorraad in de grootschalige winkelgebieden zoals meubel-, huis- en tuinboulevards en outletcentra aan de rand van de steden, in de binnensteden en in de dorpskernen en wijken. Nieuwe grootschalige winkelgebieden zijn niet aan de orde, gezien de overmaat aan winkels in onze provincie. In bestaande grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden is er geen ruimte voor winkels uit branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra (p. 96).
- Voor een goed woon- en leefklimaat moet de beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen (waaronder detailhandel) op orde zijn. Het gaat o.a. om basisvoorzieningen als een goede infrastructuur van winkels, horeca en supermarkten in de buurt (p.149).

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL)

De SVREZL (2017) vormt het kaderstellende beleid voor de thema's detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen in Zuid-Limburg en omvat onder andere spelregels over hoe om te gaan met nieuwe initiatieven. In totaal zijn 22 winkelclusters in de Westelijke Mijnstreek aangeduid en op pandniveau afgebakend. Deze vormen samen de hoofdwinkelstructuur. Het behoud of versterken van deze winkelclusters is cruciaal voor het voorzieningenniveau, het ondernemersklimaat en de leefbaarheid.

In de SVREZL wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (kwantitatief en kwalitatief te versterken) en balansgebieden (te behouden), voor overige winkelgebieden en solitaire locaties geldt transformatie. Daarnaast staat in de SVREZL benoemd dat, in de lijn met het dynamische voorraadbeheer, bij het faciliteren van nieuwe voorraad sprake moet zijn van de aanpak van bestaande leegstand en het schrappen van bestaande winkels die niet kansrijk zijn. Toevoeging van aanbod is alleen wenselijk, wanneer deze leidt tot versterking van de hoofdstructuur, of een kwalitatieve verbetering. Via de Procesboom Winkels worden initiatieven afgewogen.

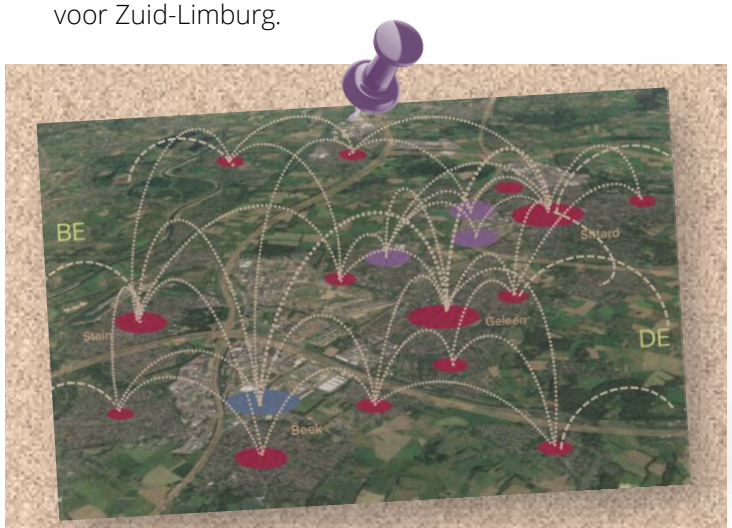
Tussentijdse evaluatie SVREZL

De tussentijdse evaluatie van de SVREZL vindt gelijktijdig met het opstellen van voorliggend beleid plaats. De evaluatie is vooral bedoeld om de doeltreffendheid en doelmatigheid van de SVREZL te toetsen en waar nodig wijzigingen aan te brengen die voortkomen uit recente ontwikkelingen. Conclusies uit voorliggend beleid zijn afgestemd met Zuid-Limburg en kunnen zodoende tot suggesties voor wijziging leiden.

NOVI Zuid-Limburg

NOVI staat voor Nationale Omgevingsvisie. Hierin is het rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving (in brede zin) vastgelegd. Het uitgangspunt van NOVI is dat Rijk en andere overheden optreden als één overheid, samen met inwoners en ondernemers, waarbij gezamenlijk wordt gewerkt aan grote opgaven. In Zuid-Limburg staan drie hoofdopgaven centraal, met het benutten van grensoverschrijdende kansen als rode draad daar doorheen:

1. Naar een grensoverschrijdende innovatieve en circulaire economie;
2. Sterke en gezonde steden in Zuid-Limburg;
3. Versterken uniek Nationaal Landschap als groene long voor Zuid-Limburg.



Figuur 1: dit beleidsdocument werkt toe naar een voor de consument herkenbare detailhandelsstructuur.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend beleid sluit aan bij en verbijzondert een aantal uitgangspunten van de SVREZL. Voor een aantal winkelgebieden geldt dat is afgeweken van de winkelhiërarchie en de omvang van winkelgebieden zoals gehanteerd in de SVREZL, echter alleen daar waar dit ten goede komt van de subregionale structuur en aansluit bij recente ontwikkelingen.

- Na dit inleidende hoofdstuk (H1) gaat hoofdstuk 2 in op belangrijke bouwstenen voor het beleid. Het betreft hier een samenvatting van het separate document 'Bouwstenenrapportage'. Er is aandacht voor de ruimtelijke spreiding van het winkelaanbod, consumentendraagvlak op basis van de meest recente koopstromen en belangrijke trends en ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 3 wordt de visie op de gewenste detailhandelsstructuur beschreven, inclusief concrete ambities, heldere uitgangspunten en een duidelijke branchering per winkelgebied.
- In hoofdstuk 4 wordt de visie vertaald naar gezamenlijke toetsingskaders en uitgewerkt in acties en maatregelen die nodig zijn om de gewenste structuur te behalen. Ook de afspraken tussen de drie gemeenten staan in dit afsluitende hoofdstuk benoemd.
- Bijlage 1 gaat in op de Dienstenrichtlijn en Bijlage 2, 3 en 4 tonen respectievelijk de begrippenlijst, lijst met gesprekspartners en de afbakening van de perifere clusters.



02

Samenvatting bouwstenen

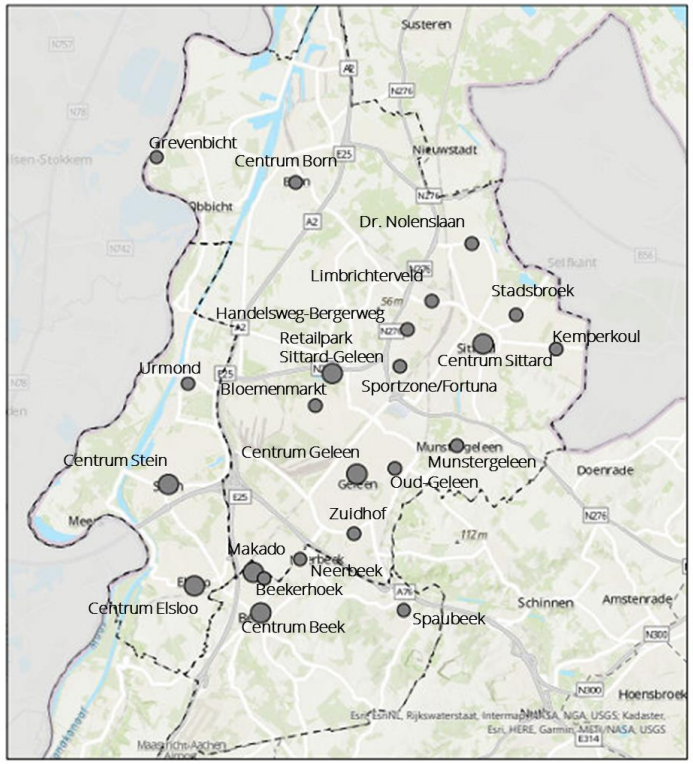
Samenvatting 'Bouwstenenrapportage'

Het separate document 'Bouwstenenrapportage' wordt gezien als onderbouwing voor de keuzes die gemaakt zijn in dit visiedocument: opbouw huidige structuur, analyses, consumenten-draagvlak, benchmark, trends & ontwikkelingen en de marktruimte van detailhandel. Onderstaand zijn de hoofdpunten uit de bouwstenen-rapportage samengevat.

Bouwsteen 1: Aanbod Westelijke Mijnstreek

Kenmerkend voor de Westelijke Mijnstreek is het fijnmazige winkellandschap, met veel winkelgebieden en verspreide bewinkeling. Het winkelaanbod in de Westelijke Mijnstreek heeft een totale omvang van ruim 238.300 m2 winkeloppervlak (wvo), verdeeld over 748 winkels (Locatus, 2022). Daarvan is ruim 57.500 m2 wvo dagelijks aanbod (213 winkels) en ruim 180.800 m2 wvo niet-dagelijks aanbod (535 winkels). De leegstand is omvangrijk in de Westelijke Mijnstreek met ruim 54.300 m2 wvo verdeeld over 273 verkooppunten. Op basis van het aantal verkooppunten bedraagt de leegstand 15,0% en scoort daarmee boven het provinciale (12%) en ver boven het landelijke gemiddelde (6%). In vergelijking met 2009 is de leegstand (in verkooppunten) op regioniveau toegenomen met 34%. Op gemeenteniveau is de leegstand het hoogst in Sittard-Geleen (16,8% o.b.v. VKP). In Beek en Stein is de leegstand respectievelijk 9,5% en 11,2%.

Vrijwel alle branches zijn in Sittard-Geleen fors in verkooppunten (VKP) afgenomen, vooral binnen de niet-dagelijkse branche Mode & luxe (afname van 88 verkooppunten). Opvallend is dat de branche Mode & luxe juist in Beek is toegenomen, voornamelijk vanwege de positie van Makado. In de gemeente Stein is vooral In/Om Huis afgenomen. Anderzijds is er in de subregio een toename te zien in aantal verkooppunten voor de sector Leisure (waaronder horeca, cultuur en ontspanning). Het aantal verkooppunten Diensten is iets toegenomen (vooral in Stein).



Figuur 2. Spreiding winkelgebieden Westelijke Mijnstreek (Locatus 2021, bewerkt door Ginder) excl. verspreide bewinkeling

Bouwsteen 2: Benchmark

Uit de benchmark met twee andere Zuid-Limburgse regio's (Parkstad en Maastricht Heuvelland), het Zuid-Limburgse, Limburgse en Nederlands gemiddelde blijkt dat in de Westelijke Mijnstreek relatief veel m2 wvo per 1.000 inwoners aanwezig is. Dit geldt voor bijna alle branches maar ook op het gebied van leegstand. Dit betekent dat er veel winkelaanbod is in de regio in vergelijking met de andere regio's. Daarnaast blijkt dat de centrumgebieden een bovengemiddeld groot aanbod aan Mode & luxe hebben, sectoren die in veel centrumgebieden zwaar onder druk staan. Dit maakt deze centrumgebieden kwetsbaar. Op het gebied van In/Om Huis (branches die veelal op perifere locaties zijn gevestigd), neemt Parkstad de koppositie (door de Woonboulevard). De Westelijke Mijnstreek komt op de tweede plek vanwege de grote hoeveelheid PDV-locaties en het omvangrijke aanbod.

Bouwsteen 3: Consumentendraaglvlak

In de drie gemeenten van de Westelijke Mijnstreek wonen in totaal 133.500 mensen. Het aantal inwoners neemt in de gehele Westelijke Mijnstreek al jaren af. De regio is aangewezen door de Rijksoverheid als krimpregio. Volgens recente prognose (CBS en Sittard in cijfers) daalt het aantal inwoners in Westelijke Mijnstreek met een percentage tussen 2,2 en 0% tot 2030, ten opzichte van 2022. De prognoses zijn daarmee minder negatief dan eerder, maar de tendens is niettemin nog steeds neerwaarts. Ontwikkelingen rondom grote werkgever Chemelot kunnen een minder negatief effect hebben op deze prognoses.

Het gemiddeld inkomen in de drie gemeenten is lager t.o.v. het Nederlands gemiddelde. Er sprake van een sterke vergrijzing en het aantal 65+'ers is hoger dan het landelijk gemiddeld. Voor winkels is dit nadelig aangezien ouderen over het algemeen meer geld uitgeven aan services en diensten en minder aan producten.

De Westelijke Mijnstreek grenst aan de Belgische provincie Limburg en de Duitse deelstaat Noord-Rijn Westfalen. Twee dichtbevolkte en geïndustrialiseerde regio's met ook een hoge concentratie aan detailhandel dicht in de buurt van de grens met Nederland. Op het gebied van detailhandel is er veel uitwisseling tussen de drie regio's in de drie landen. Belgen komen naar de winkelgebieden in de Westelijke Mijnstreek voor hun dagelijkse aankopen of om te winkelen. Tegelijkertijd doen Nederlanders (vooral vanuit Sittard (KSOL, 2019)) over de grens in Duitsland hun boodschappen.

Bouwsteen 4: Trends en ontwikkelingen

De belangrijkste markttrends hebben betrekking op het online winkelen en de vervlechting van de fysieke en digitale detailhandel. Daar kwam vanaf 2020 de COVID-pandemie nog overheen, die online winkelen een enorme boost gaf. De dynamiek in de omzet en aanbod tussen 2010 en 2020 laten grote verschillen zien per branche en per type winkelgebied. Ook hier slaan de meeste (negatieve) effecten neer op de middelgrote winkelgebieden, namelijk Sittard- en Geleen-centrum, in mindere mate op de dorpscentra. Voor de ondersteunende centra in de wijken en buurten zijn de markteffecten licht positief, en bij de perifere detailhandel neutraal tot positief.

Trends dagelijks aanbod

Normaal (vóór de coronapandemie) hebben supermarkten al een dominant aandeel in de voedselketen met minimaal 50% van alle omzet en grofweg 65-70% van alles wat we eten in termen van volume. In 2020 t/m 2022 zorgden de coronamaatregelen voor een enorme verschuiving van vraag en omzet van de out-of-home markt naar food retail. De omzet van supermarkten groeiden met minimaal 10%.

Door de heropening van de horeca is in 2022 de omzet in de supermarktsector weer afgenomen, ten opzichte van het uitzonderlijke jaar 2020. Wel is op middellange termijn de verwachting dat de omzet van supermarkten jaarlijks groeit met 2 tot 2,5%. Het traditionele verdienmodel van klassieke supermarkten staat wel onder druk. Ze krijgen steeds meer concurrentie van andere formats, waaronder gemakswinkels en e-commerce.

Ook de vers-speciaalzaak kreeg tijdens corona een stevige boost. In 2020 groeide de omzet in de sector met circa 6%. Niettemin verliest de versspeciaalzaak al enige jaren marktaandeel aan de supermarkten, die vol inzetten op meer verse producten en foodservice. Daarnaast neemt vanuit online de concurrentie toe, onder andere vanuit platforms die zich specialiseren in een specifiek product en dat aanbieden tegen scherpe prijzen. Door deze ontwikkelingen staat het aantal versspeciaalzaken de afgelopen jaren onder druk. Maar hoewel de traditionele bakker, slager en groenteboer langzaam voor een deel verdwijnen, komt daar een heel divers en dynamisch pallet aan versspecialisten en foodaanbieders voor terug.

Het dagelijks aanbod bevindt zich van oudsher vooral in de dorps- en wijk-/buurtcentra. In geheel Nederland en ook de Westelijke Mijnstreek zien we dat deze centra tijdens corona redelijk overeind zijn gebleven, een ontwikkeling die is versterkt door het 'koop lokaal' devies.

Trends niet-dagelijks aanbod

De omzetontwikkeling in de afgelopen twee jaar werd sterk bepaald door de beperkende maatregelen voor niet-essentiële winkels. Daardoor zijn de toonbank'bestedingen aan recreatieve aankopen zoals kleding en schoeisel sterk afgenomen. Wel stegen de bestedingen in de niet-dagelijkse sector als geheel, vanwege de groei in online bestedingen.

Het jaar 2022 liet herstel in vrijwel alle segmenten zien, maar op bedrijfsniveau moeten veel ondernemers door het aflopen van steunmaatregelen en het moeten terugbetalen van belastingen alle zeilen bijzetten. Vooral de mode- en schoenenbranche heeft veel omzetverlies geleden, in 2020 (bijna 20%) en begin 2021 (ruim 30%). Binnen het segment 'living' werd in 2020 door doe-het-zelf-zaken juist 20% omzetgroei genoteerd, maar ook elektronicawinkels (+8%) en woonwinkels (+7%) hadden een goed jaar. Het segment persoonlijke verzorging liet als enige 'essentiële winkel' een constante groei zien.

In 2018 stond het functioneren van de middelgrote stadscentra onder druk. In 2021 kregen vooral de grote stadscentra door de corona impact zware klappen. Ook middelgrote centra zagen niet-dagelijks aanbod vertrekken.

In de Westelijke Mijnstreek zien we dit in Sittard en vooral Geleen duidelijk terug. De dagelijkse sector (fysieke supermarkten voorop) en andere stadsgerichte functies zoals horeca, nemen de plek in van niet-dagelijkse winkels. Deze trend was al ingezet voor corona en lijkt nu te versnellen.

Het verlies aan winkels in afgelopen vijf jaar, waarvan 15% daling in de recreatieve branches, is ten dele gecompenseerd door horeca (+7,6%). Dit betreft vooral bezorgen/halen, lunchrooms en koffiebars en cafe-restaurants. De verwevenheid tussen horeca en winkelen wordt groter.

Er is veel geld gestoken in thuis leven, maar nu lonkt het buitenleven weer met horeca, cultuur en vakanties. Met het herstel van het sociale leven, maar ook van het op kantoor werken, zijn er weer meer prikkels tot de aanschaf van mode, schoenen, sport en luxe producten. De vraag is in hoeverre online hierbij de voorkeur blijft nu fysieke winkels en horeca weer open zijn zonder beperking.

Intussen zijn er nieuwe ongunstige ontwikkelingen, zoals de oorlog in Oekraïne en de hoge inflatie. Hierdoor moet de consumenten veel meer betalen voor energie en brandstof, maar ook overige producten stijgen als gevolg van de inflatie fors in prijs. Volgens het CPB komt de inflatie over 2023 uit op 3,5 %. Het verwachte koopkrachtverlies bedraagt zo'n 4% (CPB, dec. 2022). Naar verwachting neemt de armoede verder toe.

Winkels en winkelgebieden worden hierdoor opnieuw getroffen. Leven in onzekerheid lijkt het nieuwe normaal te worden en doet een beroep op adaptief vermogen en creativiteit van ondernemers.

Bouwsteen 5: Behoefte dagelijkse detailhandel

Uit het in 2019 uitgevoerde Koopstromenonderzoek blijkt dat 85% van de bestedingen van inwoners van de subregio terecht komt bij de winkelvoorzieningen binnen de subregio. De toevloeiing verschilt sterk per gemeente. Het aandeel toevloeiing in totale dagelijkse bestedingen in de gemeente Stein en Sittard-Geleen ligt rond de 13-15%. Voor de gemeente Beek is de totale toevloeiing in de dagelijkse sector fors (51%), mede door het supermarktaanbod in Makado.

In de huidige situatie functioneert het dagelijks winkelaanbod in de regio als geheel nog gemiddeld tot iets beneden het landelijk gemiddelde. In Beek is sprake van een marktevenwicht en in Stein is hier nagenoeg sprake van. In de gemeente Sittard-Geleen is sprake van forse overbewinkeling in de dagelijkse sector. Voor de dagelijkse sector in het geheel geldt dat kwantitatieve marktruimte om aanbod uit te breiden op regioniveau ontbreekt. In sommige gevallen is een modernisering of optimalisatieslag een noodzaak om relevant te blijven voor de kritische en mobiele consument. Daar moet – onder duidelijke voorwaarden – beperkt ruimte voor blijven (zie H3).

Bouwsteen 6: Behoefte niet-dagelijkse detailhandel

Gezien de al aanwezige leegstand in de regio, trends, demografische ontwikkelingen en de branches met krimp, is er op regioniveau geen sprake van uitbreidingsruimte maar juist van een negatieve marktruimte. Dit betekent dat er op het gebied van de niet-dagelijkse branches, sprake is van overbewinkeling.

Kenmerkend voor de Westelijke Mijnstreek zijn de grote verschillen tussen de gemeenten en tussen diverse winkelgebieden. De vloerproductiviteit in de gemeente Beek ligt aanzienlijk boven de normvloerproductiviteit. Het zeer uitgebreide aanbod in Makado, en ook het bijzondere aanbod in het dorpscentrum, zorgen voor een enorme koopkracht toevloeiing van 80%. Circa 48% van de totale omzet in de niet-dagelijkse sector in Makado komt uit de Westelijke Mijnstreek, terwijl 52% van de bestedingen in Makado uit overige gemeenten en België komen. Makado vervult daarmee een bovenregionale verzorgingsfunctie. Dit staat in groot contrast met het centrum van Sittard, wat voor 55% afhankelijk is van eigen inwoners (KSOL, 2019). Vanuit Stein (1%) en Beek (4%) is slechts beperkt toevloeiing. De centrumgebieden van Geleen en Stein moeten het vooral van de inwoners uit de eigen gemeente hebben. Stein ontvangt daarnaast nog enige toevloeiing van de Belgische consument (dagelijks: 5% en niet-dagelijks 7%).

De perifere detailhandelsclusters Handelscentrum Bergerweg en Retailpark Sittard Geleen (voorheen Gardenz) scoren beide rond de normvloerproductiviteit voor perifere detailhandel. Op lokaal niveau is er binnen de gemeente Beek en Stein een geringe positieve marktruimte in de branche In/om Huis.

03

Visie detailhandels structuur



3.1 Ambities

De detailhandelssector in de Westelijke Mijnstreek is continu aan verandering onderhevig en staat door trends en ontwikkelingen al jaren flink onder druk. Als onderbouwing laat de bouwstenenrapportage zien dat keuzes noodzakelijk zijn om een toekomstbestendige structuur te realiseren en ondernemers en eigenaren blijvend perspectief te bieden. Zo blijven we werken aan toekomstbestendige centra die voor de consument aantrekkelijk zijn om te bezoeken. Hierbij is het belangrijk dat ieder winkelgebied vanuit eigen kracht wordt ontwikkeld. Ontwikkelingen in het ene winkelgebied hebben immers invloed op het (toekomstig) functioneren van andere winkelgebieden in de subregio. Een duidelijke detailhandelsstructuur is van groot belang voor consumenten, ondernemers en eigenaren, maar ook zeker voor de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in dorpen en steden. De volgende ambities vormen de basis voor de gewenste structuur:

1. Een **aantrekkelijke en duidelijke detailhandelsstructuur voor de consument** met complementaire, op elkaar afgestemde centrumgebieden. Winkelgebieden vullen elkaar vanuit hun eigen kracht aan en hebben elk een duidelijk profiel/thema. Er is een duidelijk onderscheid tussen dagelijkse centra (gericht op dagelijkse boodschappen), recreatieve winkelgebieden (voor niet-dagelijks aanbod, recreatief winkelen en verblijf) en thematische perifere clusters (voor alles in en om huis en mobiliteit).
2. Inzetten op **compactere winkelgebieden** en zo veel mogelijk **clusteren van het detailhandelsaanbod** (en andere publieksvoorzieningen). Dit helpt leegstand tegengaan, zorgt voor meer bezoekredenen, meer trekkracht en biedt ruimte voor transformatie aan de randen naar andere functies (zoals wonen). Nieuwe ontwikkelingen worden alleen toegestaan mits deze vallen binnen één van de winkelgebieden. Ontwikkelingen op solitaire locaties worden zo veel mogelijk voorkomen.
3. In stand houden en/of creëren **van vitale en leefbare dorpskernen** voor inwoners. Dit vraagt om een basis verzorgingsniveau voor alle inwoners in de Westelijke Mijnstreek. Inwoners kunnen op gepaste afstand hun dagelijkse boodschappen doen. Het in stand houden van het voorzieningenaanbod in de kleinere kernen is belangrijk voor de leefbaarheid. Het behoud van een supermarkt (met een bij het draagvlak passende omvang) en het bieden van ruimte voor beperkt kleinschalig dagelijks aanbod (zoals een bakker) in kernen, wijken of buurten zonder supermarkt (tot 100 m2) is daarbij essentieel. Dorpscentra hebben daarnaast een belangrijke ontmoetingsfunctie.
4. Een **gezond ondernemers- en investeringsklimaat** waar marktpartijen en eigenaren blijven investeren en innoveren. Hier wordt nadrukkelijk ook ruimte geboden aan nieuwe concepten, waarbij op een aantal locaties de traditionele scheidslijnen tussen de functies winkel, horeca en dienstverlening vervagen. Duidelijke kaders die bijdragen aan sterke winkelgebieden zijn vereist, maar daarbinnen is de nodige flexibiliteit wenselijk.
5. **Terugbrengen** van het aantal **overtollige winkelmeters** buiten de detailhandelsstructuur**.** De Westelijke Mijnstreek kampt al jaren met overtollige winkelmeters, zowel in winkelgebieden als op solitaire locaties. Een deel van de overtollige winkelmeters is zichtbaar in de vorm van (langdurige) leegstand. Ook het actief terugbrengen van harde plancapaciteit is belangrijk om het aantal winkelmeters structureel te verminderen. Het **maken van keuzes** wat betreft toekomstige winkelgebieden en winkelomvang is een vereiste en nodig om primair de verouderde winkelruimte actief uit de markt te halen, winkelgebieden een duidelijk profiel te geven en de leefbaarheid in centra te behouden.
6. **Kwalitatieve versterking van het (bestaande) aanbod** op perspectiefrijke locaties in de detailhandelsstructuur. Hoewel toevoeging van nieuwe winkelmeters in beginsel ongewenst is, blijft het wel mogelijk om bestaande winkels kwaliteitsimpulsen te geven en met dat doel beperkt te laten uitbreiden. De procesboom zoals opgenomen in de SVREZL is hierin leidend.
7. **Meer profijt halen uit de grensligging:** Hoewel Belgen en Duitsers de Zuid-Limburgse koopiconen als Maastricht-centrum, de Heerlense woonboulevard en Makado goed weten te vinden, geldt dat minder voor de andere centra in de Westelijke Mijnstreek. Hoewel grensoverschrijdend koopgedrag nooit geheel in balans is door steeds wijzigende prijsverschillen, is het wel degelijk mogelijk om de aantrekkelijkheid en bekendheid van koopcentra in de Westelijke Mijnstreek te verhogen. Er liggen kansen voor de historische binnenstad van Sittard met zijn recreatieve winkelmilieu, maar ook de dagelijkse centra kunnen zich beter profileren door sterk in te zetten op verse (streek)-producten. De weekmarkt speelt hierin een belangrijke rol en geldt als aanvulling op het winkelaanbod (o.a. aan verse producten zoals bloemen, vis en groenten). Ter inspiratie: de zaterdagmarkt in Enschede trekt wekelijks duizenden Duitse bezoekers.

3.2 Gewenste detailhandelsstructuur

De basis van de toekomstige detailhandelsstructuur bestaat uit sterke winkelgebieden gebaseerd op de toekomstige vraag, namelijk de verwachte behoeftes van de consument in 2030. De functie van de gebieden staat centraal, waarbij in de basis een drietal verschillende typen winkelgebieden elkaar aanvullen: *Recreatief winkelgebied, Dagelijkse winkelgebieden* en *Perifere locaties*. Deze driedeling wordt landelijk veel gebruikt, omdat het zorgt voor complementariteit tussen winkelgebieden en bijdraagt aan een zo helder mogelijke structuur voor de consument. De volgende structuur wordt gehanteerd:

Recreatieve winkelgebieden

Dit is een compleet winkelgebied gericht op kijken, vergelijken, ontmoeten en vermaak. Horeca in combinatie met het winkelaanbod maakt dat bezoekers hier langere tijd verblijven (vaak > 45 min). Een recreatief winkelgebied heeft een groot verzorgingsbereik en overwegend veel niet-dagelijks aanbod. Het centrum van Sittard valt hieronder.

Dagelijkse winkelgebieden zoals dorps- en buurtcentra: gericht op dagelijkse aankopen

Dit zijn winkelgebieden die het complete pakket dagelijkse aankopen bieden. In het kader van de leefbaarheid is een goede spreiding gewenst. Aanvullend op dagelijks aanbod bieden de grotere dagelijkse centra ook enig niet-dagelijks aanbod aan. Er is hiërarchisch onderscheid naar:

A. Klein stadsdeelcentrum: Geleen centrum;
B. Groot dorpscentrum : Beek centrum en Stein centrum;
C. Klein dorpscentrum: Elsloo centrum en Born centrum;
D. Buurtcentrum: Munstergeleen, Limbrichterveld, Stadbroek, Kemperkoul, Bloemenmarkt, Oud Geleen, Zuidhof;
E. Supermarktcluster: Supermarktcluster Fortuna, Industrieweg Stein
F. Buurtvoorziening kleine kern: Grevenbicht, Urmond, Spaubeek en Neerbeek.

Alle typen centra worden in par. 3.2.2 nader uitgewerkt.

Perifere locaties

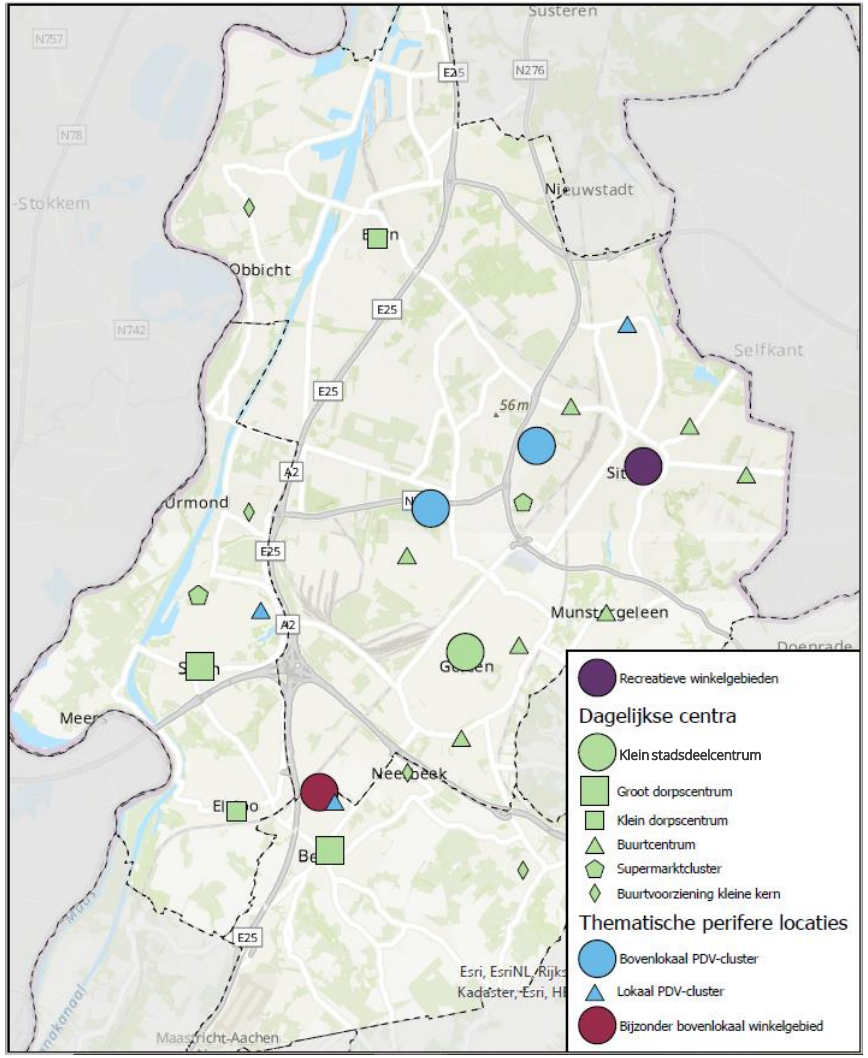
Deze perifere locaties zijn gericht op volumineuze en doelgerichte aankopen. Goede auto-bereikbaarheid is hier belangrijk. In de Westelijke Mijnstreek maken we onderscheid tussen:

- Bovenlokaal PDV-cluster: Retailpark Sittard Geleen en Detailhandelszone Handelscentrum Bergerweg;
- Lokaal PDV-zone: Dr. Nolenslaan, Beekerhoek en Poort van Stein.

Bijzonder regionaal winkelgebied

Gelet op de omvang en het atypische karakter van Makado is ervoor gekozen om in het geval van de Westelijke Mijnstreek een vierde categorie toe te voegen aan de detailhandelsstructuur: Bijzonder regionaal winkelgebied. Het gaat hier om een winkelgebied buiten de (historische) binnenstad met een ongekende trekkracht en een compleet aanbod dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen . Goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen zijn randvoorwaarden. Bezoekmotief is vooral doelgericht kopen.

In onderstaand figuur is de visie op de gewenste detailhandelsstructuur weergegeven. Op de volgende pagina's wordt de visie verder uitgewerkt en toegelicht.



Figuur 3. Toekomstige detailhandelsstructuur Westelijke Mijnstreek

3.2.1 Recreatief winkelgebied

Visie recreatief winkelgebied

Sittard wordt nadrukkelijke gepositioneerd als het subregionale hoofdcentrum van de Westelijke Mijnstreek en krijgt daarbij passende prioriteit in het beleid. Het historische centrum zet sterk in op recreatief winkelen, ontmoeten, beleven en verblijven. In het centrum van Sittard blijven winkels belangrijk, maar het centrum is méér dan alleen een winkelgebied. Het centrum van Sittard dient zich te ontwikkelen naar recreatieve binnenstad met een sterke mix van detailhandel, horeca en dienstverleners. Voor inwoners, regiobezoekers en toeristen de plek om te winkelen en elkaar te ontmoeten binnen een fraai historisch decor.

Het centrum van Sittard bestaat uit diverse straten. Het centrum heeft van oudsher een sterk lineair karakter met aanzienlijke loopafstanden. Compactiseren is een noodzaak en krijgt prioriteit. Belangrijk hierbij is dat de bezoeker op een natuurlijke manier door het centrum wordt geleid door circuitvorming. Samen met ondernemers, eigenaren en bewoners wordt ingezet op duidelijke en onderscheidende deelgebieden.



Uitgangspunten

Uitgangspunt 1: Sittard-centrum is het subregionale recreatieve hoofdcentrum van de Westelijke Mijnstreek.

- Sittard-centrum wordt nadrukkelijk aangewezen als hoofdcentrum waar men vanuit de regio heen gaat om recreatief te winkelen.
- Er is een omvangrijk keuzegevoelig aanbod in de branches mode, schoeisel, luxe artikelen en vrije tijd. Ook grootschalige winkelformules in deze branches dienen zich hier te vestigen. Het is dan wel van belang dat er grote winkelunits zijn om deze formules te accommoderen.
- Een goede samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente is nodig om de gewenste positie te bereiken en behouden.

Uitgangspunt 2: Het centrum van Sittard is duidelijk meer dan een winkelgebied en verschuift van een winkelgebied naar een belevingsgebied.

- Functies zoals horeca, cultuur, leisure, ambulante handel, evenementen, diensten en blurring concepten behouden/ krijgen een plek.
- Gezamenlijk uitwerken van een centrumactieplan, met aandacht voor Ligne. Hierbij onderzoeken of de leegstand in Ligne ingevuld kan worden met een maatschappelijke of culturele functie.
- Historisch karakter van Sittard inzetten in promotie en marketing. Daarbij actief samenwerken met Visit Zuid-Limburg om toeristen naar Sittard te trekken.

Uitgangspunt 3: We maken onderscheid tussen het kernwinkelgebied, aanloopgebied, transitiegebied en horecacluster.

- Het centrum kenmerkt zich van oudsher door een zeer lang winkellint. Het streven is een compacte ruimtelijk-functionele structuur, met onderscheidende deelgebieden.
- In 2016 werd een duidelijk onderscheid gemaakt tussen kernwinkelgebied en transformatiegebied. Deze afbakening is te scherp. Vanaf nu hanteren we een onderverdeling in 4 gebieden: kernwinkelgebied, aanloopgebied, transitiegebied en horecacluster. Deze gebieden gaan vloeiend in elkaar over en worden hieronder toegelicht:

Kernwinkelgebied: hoofdwinkelzone, detailhandel speelt in deze zone de hoofdrol, maar wel in synergie met andere functies zoals horeca en recreatie. Attractiviteit zit in aanwezigheid van bekende formules, aangevuld met eigentijds (lokaal) aanbod, overige centrumfuncties zoals horeca en cultuur, een sterke ambulante handel en passende evenementen. Voorstel is het kernwinkelgebied te compactiseren tot een kernwinkelcircuit (zie volgende pagina). Het ABC-complex blijft hiermee onderdeel van het kernwinkelgebied, waardoor het belangrijk is dat de begane grond ingevuld wordt met detailhandel.

Aanloopgebied: zone grenzend aan het kernwinkelgebied, minder nadruk op landelijk filiaalbedrijf, waar naast winkels ook andere functies (diensten, wonen, cultuur, kantoor) een

plek hebben of krijgen. Aantrekkelijkheid van deze zone is de afwisseling van functies, verrassende kleine lokale winkels en blurring.

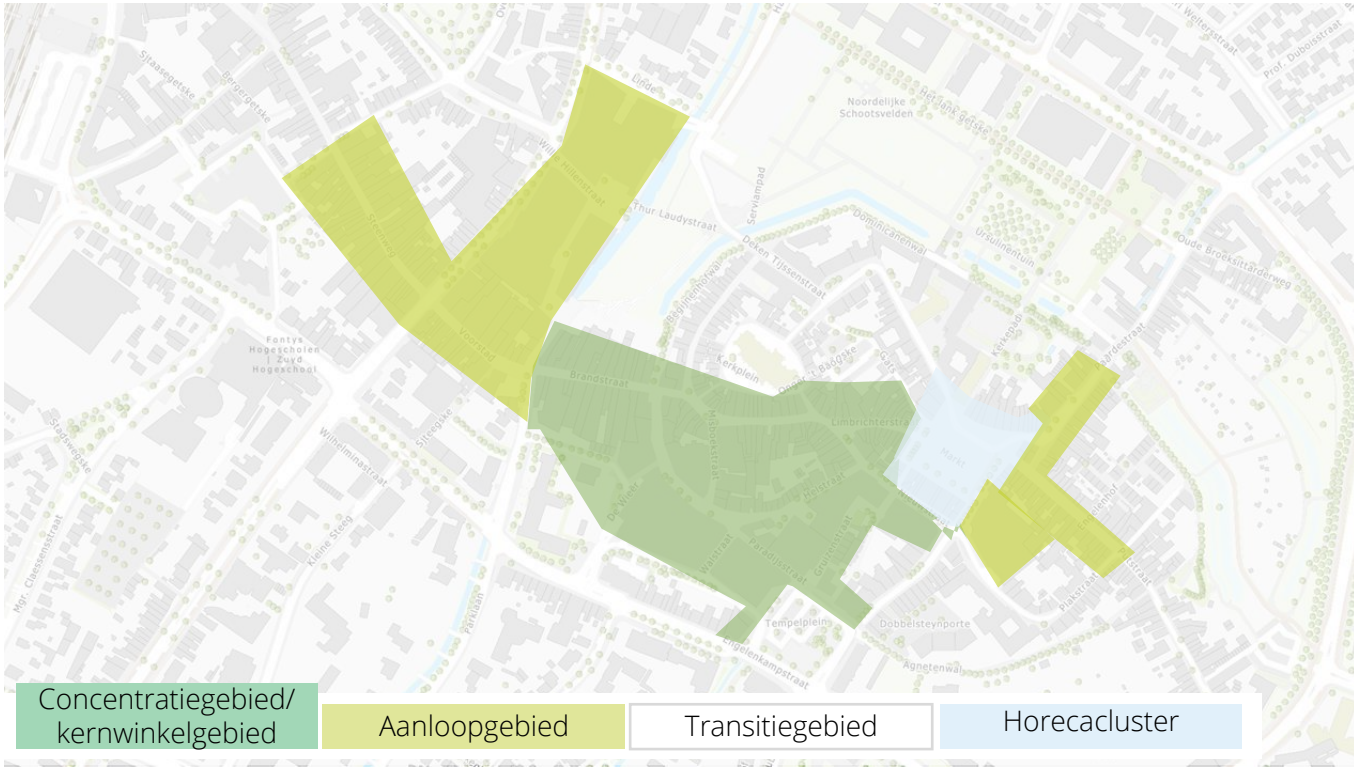
Transitiegebied: vanuit het streven naar een compacter winkelgebied zonder leegstand, is het nodig detailhandel buiten het kernwinkelgebied en aanloopgebied te ontmoedigen. Belangrijk is om in dit gebied wonen, werken en studeren ('third places') te bevorderen, voor levendigheid en draagvlak voor de voorzieningen, inclusief toerisme. Voorstel voor deze zone: alle locaties buiten kernwinkelgebied en aanloopgebied.

Horecacluster (in lijn met horecavisie): het horeca-concentratiegebied is gevestigd op de Markt. Voor deze locatie geldt dat de horecavisie leidend is.

Wat zijn de risico's als we hier niet voor kiezen?
Kijkend naar de leegstand en bezoekersaantallen heeft Sittard centrum de afgelopen jaren marktpositie verloren. Een gestructureerde aanpak kan niet achterwege blijven, met het oog op alle dreigende gevolgen voor het ondernemerschap, investeringsklimaat en voorzieningenniveau. Potentie gaat verloren, barrières blijven en Sittard-centrum komt niet uit de negatieve spiraal.

Het is belangrijk consequent beleid te voeren: als Sittard-centrum inzet op behoud en krimp, kan in omliggende centra geen sprake zijn van onbeperkte groei. Dit betekent dat er strakke regie nodig is in de dynamiek in de detailhandel, in het belang van Sittard-Centrum.

Figuur 4: Afbakening centrum Sittard









3.2.2 Dagelijkse centra

Visie dagelijkse centra en supermarkten

Dagelijkse centra vervullen een belangrijke rol in het voorzieningenniveau voor eigen inwoners en zorgen ervoor dat bewoners op relatief korte afstand van hun woning dagelijkse aankopen kunnen doen. Daarnaast vervullen dagelijkse centra ook een belangrijke economische (werkgever) en maatschappelijke rol (ontmoeting) voor inwoners. Het is belangrijk om de dagelijkse centra te behouden en een goede spreiding van het dagelijkse aanbod te waarborgen.

Supermarkten zijn vanwege hun trekkracht cruciaal voor het functioneren van dagelijkse centra en daarmee voor de leefbaarheid in wijken en dorpen. Aanvullend aanbod zoals versspeciaalzaken, drogist, slijterij en bloemist, alsmede enige horeca en dienstverlening, maken het dagelijks centrum compleet. In grotere verzorgingsgebieden zijn ook aanvullende branches zoals Mode & Luxe in de dagelijkse centra gevestigd.



Uitgangspunten

Uitgangspunt 1: Supermarkten zijn de trekkers van en horen in de dagelijkse centra.

- Voor supermarkten geldt dat deze gevestigd moet worden in of aansluitend op bestaande dagelijkse centra. De trekkracht van een supermarkt is in deze centra onmisbaar en zorgt voor leefbaarheid;
- In een stadsdeelcentrum (zoals Geleen) zijn normaal gesproken 3 supermarkten aanwezig (verzorgingsgebied > 25.000 inwoners) , in dorpscentra zijn 2 supermarkten de norm (verzorgingsgebied 10.000-20.000 inwoners), in buurtcentra (5.000 tot 10.000 inwoners) is in beginsel ruimte voor één supermarkt die zich richt op de buurt;
- Daarnaast is er ruimte voor enkele supermarkten aan de stadsrand (rand van Sittard centrum) en in koopcentrum Makado; deze supermarkten hebben vaak een groot oppervlak en vervullen een functie voor een groot gebied (AH in Makado en Brugstraat Sittard);
- Sommige kleine kernen hebben uitsluitend één solitaire supermarkt. Leefbaarheid dient behouden te worden in deze kernen. Dit geldt o.a. voor Jumbo Urmond, SPAR Spaubeek en Albert Heijn Grevenbicht. Beperkte uitbreiding in het kader van modernisering is mogelijk, mits het geen verdringend effect heeft;
- In figuur 3 (p.16) zijn de dagelijkse centra schematisch weergegeven. Dit vormen de streeflocaties en zijn de plekken waar clustering van dagelijks aanbod gewenst is.

Hoewel actief beleid gericht op verplaatsen van solitaire supermarkten niet wordt gevoerd, dienen alle kansen die zich voordoen om solitaire supermarkten te verplaatsen naar een centrumgebied, te worden benut.

Uitgangspunt 2: Geen ruimte voor nieuwe supermarkten, wel ruimte voor beperkte, kwaliteitsgerichte uitbreiding bestaande supermarkten in dagelijkse centra.

- Er is geen marktruimte voor het toevoegen van nieuwe supermarkten. Uitbreiding van het aantal supermarkten is dan ook niet wenselijk. Wel is verplaatsing mogelijk.
- Fysieke uitbreiding van supermarkten in dagelijkse centra is mogelijk zolang het om een optimalisatie van de huidige formule gaat, mits ruimtelijk inpasbaar en onder voorwaarde dat d.m.v. een Ladderonderbouwing aangetoond wordt dat het niet leidt tot aantasting van de vitaliteit van andere winkelclusters. Hierbij is oog voor voldoende parkeren.
- Bewaakt moet worden dat supermarkten de structuur niet verstoren en een afgebakend gebied bedienen. Er is geen ruimte voor mega-supermarkten die de fijnmazige structuur doorkruisen.
- De afspraken –met betrekking tot het uitbreiden en afstemmen van supermarkten- zoals benoemd in de SVREZL blijven gelden.

Uitgangspunt 3: In principe geen uitbreiding solitaire en perifere supermarkten

- Supermarkten op perifere en solitaire locaties dragen nauwelijks bij aan de leefbaarheid en het ondernemersklimaat in dorpen en buurtcentra. Uitbreiding van supermarkten op deze locaties is in beginsel niet gewenst en daardoor uitsluitend mogelijk als aangetoond kan worden dat er geen verdringing ontstaat van de supermarkten gevestigd in winkelgebieden (streeflocaties). Het mag in dit geval uitsluitend gaan om een optimalisatie van de huidige formule. In dat geval is een eenmalige uitbreiding van maximaal 10% van het bestaande metrage (bvo) toegestaan. Ter verduidelijking, met solitaire supermarkten worden niet de supermarkten bedoeld die als enige winkel in een kleine kern liggen.

Uitgangspunt 4: Buurtcentra richten zich op de buurt.

- Buurtcentra richten zich op de omliggende buurt en hebben een beperkt metrage voorzieningen: basis-detailhandel (supermarkt, bloemen, slijterij e.d.), basis-horeca (cafetaria, snackbar e.d.) en basis-diensten (kapper, stomerij e.d.).
- Uitzondering hierop is het supermarktcluster Fortuna dat als aparte categorie wordt aangemerkt (supermarktcluster). Het verzorgingsgebied van deze twee supermarkten is Sittard-Zuid. Er is geen ondersteunend aanbod toegestaan, aangezien dit niet past bij de grootschalige karakteristiek van de locatie.

Uitgangspunt 5: Ieder centrum heeft eigen kenmerken, kansen en opgaven waar op ingespeeld moet worden.

- Optimaliseren en compactiseren dagelijkse centra. Uitbreiding (ruimtelijk-functioneel) van dagelijkse centra is niet gewenst.
- Per dorpscentrum keuzes en prioriteiten stellen in de uitvoering; dit kan nader uitgewerkt worden bijvoorbeeld in een centrumvisie.

Wat zijn de risico's als we hier niet voor kiezen?

Dagelijkse centra (stadsdeelcentra, dorpscentra, buurtcentra) voorzien in de dagelijkse benodigdheden van dorps- en buurtbewoners. Uit onderzoek blijkt dat supermarkten minimaal 10.000 bezoekers op weekbasis trekken[2]. Van deze bezoekers legt 40% een combinatie-bezoek af aan een andere winkel, mits deze nabijgelegen is. Daarmee zijn supermarkten cruciaal voor positiebehoud van dagelijkse centra, die zich richten op hoogfrequente aankopen.

2 *Bron: DTNP (2021), Trekkersrol supermarkten*

Klein stadsdeelcentrum Geleen

Visie Geleen-centrum

In tegenstelling tot de meeste andere dagelijkse centra, staat het centrum van Geleen al jaren sterk onder druk. Steeds meer winkels verdwijnen uit het straatbeeld, met langdurige en grootschalige leegstand tot gevolg. Landelijk zien we het beeld dat winkelketens zich uit veel plaatsen terugtrekken; binnen de Westelijke Mijnstreek kiezen ze niet meer voor Geleen, maar voor het naburige Makado of voor Sittard-centrum.

Om de enorme leegstand in Geleen aan te pakken, is het nodig actief aan de slag te gaan met de compactiserings- en transformatieopgave. Het winkelareaal moet structureel worden verkleind en er moet naar andere invulling worden gezocht. Dit vraagt om een intensieve samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente. Met het oprichten van Ontwikkelpad Geleen worden hier stappen in gezet.

Het Ontwikkelpad houdt zich -in lijn met Toekomstvisie Sittard-Geleen 2030- bezig met het ontwikkelen van een geheel nieuw perspectief voor Geleen centrum. Niet door terug te grijpen op de oude en vertrouwde situatie, maar juist door (ingrijpende) keuzes te maken en een nieuwe afslag te nemen. Er wordt ingezet op functiemenging, met als doel het centrum te ontwikkelen tot een Innovation District, wat in nauwe verbinding staat met Chemelot met haar vele hoogopgeleide kenniswerkers. In het centrum van Geleen staan winkelen, wonen en werken centraal, waarbij o.a. de thema's duurzaamheid, circulariteit en innovatie belangrijk zijn. Denk hierbij aan duurzame producten, lokale initiatieven, aanbieders van gerecyclede en/of hergebruikte producten (tweedehandskleding). De vergelijking met *Eindhoven in het klein* is terecht.

Voor wat betreft detailhandel zien we de meeste kansen voor dagelijks aanbod, aangevuld met een niet al te ruim niet-dagelijks aanbod. Daarmee profileert Geleen-centrum zich als winkelgebied op het niveau van een 'klein stadsdeelcentrum'[3]. Versterking van het aanbod dagelijks is gewenst en noodzakelijk om de functie van een klein stadsdeelcentrum te vervullen. Denk hierbij aan sterke supermarkten maar tegelijk ook aan goede versspeciaalzaken en alle ruimte voor de goed bezochte weekmarkt. De trekkracht van supermarkten is essentieel en onmisbaar voor overig aanbod in het centrum van Geleen. Het heeft dan ook prioriteit om de inpasbaarheid van supermarkten in het centrum te onderzoeken en te streven naar drie goed functionerende supermarkten in/aan de directe rand van het centrum.

Voor een klein stadsdeelcentrum zijn goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplekken essentieel. Bezoekers moeten gemakkelijk en doelgericht (dagelijkse) aankopen kunnen doen, zonder daarbij te moeten betalen voor parkeren. Het is wenselijk om het parkeerregime in het verlengde van voorliggend beleid te herijken.

3 *De aanduiding 'klein' is bedoeld als tegenhanger van het 'groot' stadsdeelcentrum: een klein stadsdeelcentrum bedient 25.000 tot 50.000 inwoners, een groot stadsdeelcentrum 50.000 tot meer dan 100.000. Qua aanbod ligt in een klein stadsdeelcentrum de nadruk meer op dagelijks en beperkt niet dagelijks, in een groot stadsdeelcentrum ligt de nadruk op niet-dagelijks aanbod.*

Afbakening Geleen centrum:
De toekomst en bijbehorende invulling van Geleen Centrum is ten tijde van opstellen van voorliggend beleid nog niet definitief bepaald. Vanuit detailhandelsoogpunt wordt een driedeling voorgesteld

Kernwinkelgebied: in Geleen blijft ruimte voor een klein, krachtig kernwinkelgebied, detailhandel speelt in deze zone de hoofdrol. Voorstel is het kernwinkelgebied te compactiseren tot twee circuits die samen een 8-vorm hebben: het noordcircuit betreft alle vier zijden van de Markt, en het zuidcircuit bestaat uit het rondje Ansemburgstraat - Salmstraat (zuidelijk deel) - Raadhuisstraat - Markt.

Aanloopgebied: aangrenzend gebied met een combinatie tussen winkels en andere functies zoals wonen en werken. Voorstel voor deze zone: Salmstraat-Noord, Rijksweg centrum, Passage en Annastraat.

Supermarkten zijn belangrijke dragers van Geleen-centrum en moeten een plek krijgen in/aan de directe rand van het kernwinkelgebied en het aanloopgebied.

Transitiegebied: vanuit het streven naar een compacter winkelgebied zonder leegstand, is het noodzakelijk alle detailhandel buiten het kernwinkelgebied en aanloopgebied actief te ontmoedigen.

Daadwerkelijke realisatie is de vervolgstap en vraagt (in het geval van Geleen) om het actief verplaatsen van winkels, evenals het toevoegen van nieuwe functies in het kernwinkelgebied.

Figuur 5: Afbakening centrum Geleen



Wat zijn de risico's als we hier niet voor kiezen?
In Geleen-centrum zijn hoe dan ook krachtige ingrepen nodig. De leegstand is wijd verspreid over de gehele binnenstad en zal, wanneer niet wordt ingegrepen, nog verder toenemen en verspreiden. Dit creëert een negatieve spiraal, waar winkels moeten sluiten en het economisch functioneren van het centrum van Geleen afneemt. Het is zaak de krachten die er nog zijn, te bundelen en toe te werken naar een nieuwe identiteit.

Visie dorpscentrum Beek

Er wordt aangesloten bij de toekomstvisie Centrum Beek 2021: *"Het centrum van Beek moet een plek zijn voor iedereen. Het is het hart van de gemeente en daardoor dé plek waar mensen graag winkelen, verblijven, wonen en ondernemen. In het centrum is een passend boodschappen aanbod aanwezig. De supermarkten dienen als trekkers, maar ook de (ambachtelijke) versspeciaalzaken zijn kenmerkend. Het centrum is daarnaast al generaties lang de plek die inwoners en bezoekers vanuit groot gebied weet te trekken door toonaangevende ondernemingen in detailhandel. Dit houden we vast door uit te blinken in kwaliteit, specialisme, ondernemerschap en gastvrijheid. Om dit vast te houden is een compacter detailhandelscentrum van groot belang. Dit betekent versterken van het aanbod op de ene plek en transformatie van detailhandel naar andere functies op de andere locatie*."

Visie dorpscentrum Stein

Het centrum van Stein biedt een complete mix aan functies, zowel aan eigen inwoners als aan (Belgische) gasten. Het centrum is planmatig opgezet en heeft een divers aanbod aan dagelijkse winkels, afgewisseld met lokale en nationale niet-dagelijkse aanbieders. Het filiaalbedrijf is goed vertegenwoordigd in dit centrum. Ook de weekmarkt is een goede aanvulling op het centrum. Komende jaren wordt gewerkt om gezamenlijk het centrum levendig te houden, blijvend te vernieuwen en de leegstand tegen te gaan. Zo blijft het centrum aantrekkelijk voor eigen inwoners en trekt het Belgische gasten aan.

Visie klein dorpscentrum Born en Elsloo

De dorpscentra van Born en Elsloo vervullen een belangrijke rol op lokaal niveau. In de kleine dorpscentra is inzetten op behoud van het aanbod aan de orde. Dit is belangrijk om de leefbaarheid op peil te houden. Waar nodig dient het dagelijkse winkelaanbod versterkt te worden, mits passend bij het draagvlak van deze dorpen. De centra hebben daarnaast een klein ondersteunend winkelaanbod, enkele diensten en mogelijk wat horeca. Door dit aanbod functioneren de kleine dorpscentra als ontmoetingsplek voor de kern. Streven is om solitaire winkels naar het centrum te verplaatsen.

Visie buurtwinkelcentra

Draagvlakanalyse leert dat op de schaal van kleine steden als Sittard en Geleen, een wijkwinkelcentrumstructuur niet haalbaar is. Buurtcentra (met in principe één supermarkt) hebben daarentegen een positief effect op het voorzieningenniveau voor inwoners en zorgen ervoor dat inwoners op gepaste afstand hun dagelijkse boodschappen kunnen doen. Het dagelijks aanbod in de buurtcentra mag niet concurreren met het centrum van Geleen (als klein stadsdeelcentrum). Versterken van het (supermarkt)aanbod wordt uitsluitend toegestaan als het gaat om het moderniseren van de winkel en het relevant houden van het aanbod voor de consument. Het toevoegen van nieuwe supermarkten is niet aan de orde.

Visie supermarktcluster Fortuna

Met twee supermarkten vervult Fortuna een rol in de dagelijkse verzorging van Sittard-zuid. Het neemt daarmee de positie in van een supermarktcluster, bestaande uit twee supermarkten zonder ondersteunende functies. De perifere winkelbestemming met het sportthema vervalt.

Visie buurtvoorziening kleine kernen

In Grevenbicht en Spaubeek bevinden zich supermarkten, soms aangevuld met een enkele winkel. In Neerbeek betreft het enkele dagelijkse winkels (geen supermarkt). In Urmond ligt een solitaire perifere supermarkt. Het heeft de voorkeur om deze in het kader van de transformatievisie Urmond-Oost, te verplaatsen naar de dorpskern in de omgeving van het Sint Anthoniusplein en het oude klooster.
Het betreft in alle gevallen buurtvoorzieningen met een lokale functie, waarbij het vaak gaat om de 'laatste winkels in de kern'. In het kader van de leefbaarheid van deze kleine kernen vervult de hier beperkt aanwezig dagelijkse detailhandel een belangrijke rol. Het zo lang mogelijke instandhouding van deze basisvoorzieningen is in het kader van de leefbaarheid een belangrijk uitgangspunt.

3.2.3 Perifere winkelgebieden

Visie

Voor volumineuze artikelen kan de consument terecht bij een van de perifere winkelgebieden in de Westelijke Mijnstreek. Hierbij geldt als criterium het volume van de artikelen die worden verkocht, niet het volume van de winkelformule: grootschalige reguliere detailhandel (zoals een Media Markt of grootschalige supermarkt) hoort hier niet thuis. Net als voor reguliere detailhandel geldt dat het belangrijk is om het juiste aanbod op de juiste plek toe te staan. Voorop staat dat de complementariteit tussen PDV-locaties en reguliere centra wordt gewaarborgd en een herkenbaar profiel wordt gecreëerd voor de consument.

Retailpark Sittard Geleen is de grote locatie voor perifere detailhandel in de Westelijke Mijnstreek. Qua profilering is Retailpark Sittard Geleen de plek waar inwoners alles kunnen kopen voor In/Om Huis (branches tuin en dier, doe-het-zelf, woninginrichting en meubels). Detailhandelszone Handelscentrum Bergerweg heeft de potentie om komende jaren uit te groeien tot een perifere locatie met als thema mobiliteit. Hierdoor vormt het een verlengstuk van het bestaande mobiliteitscluster aan de Bergerweg. Zowel Retailpark Sittard Geleen als de Detailhandelszone Handelscentrum Bergerweg zijn te kwalificeren als bovenlokaal PDV-cluster met een functie voor de regio.

De aanwezige bouwmarkten en kleinere tuincentra in gemeenten Beek, Sittard-Geleen en Stein vervullen een lokale functie. Hiervoor geldt dat een fijnmaziger structuur wordt nagestreefd met spreiding van het aanbod dichtbij de bewoners. Dit zijn kleine PDV-clusters met een lokale functie: Poort van Stein, Beekerhoek en Dr. Nolenslaan.

Wanneer de indeling van het regionaal verzorgende Retailpark Sittard Geleen en Detailhandelszone Handelscentrum Bergerweg en de lokaal verzorgende PDV-clusters wordt losgelaten, ontstaan onduidelijk geprofileerde concentraties zonder cumulatieve attractie. Daardoor zou de vitaliteit van deze winkelgebieden afnemen en de kans op leegstand groter worden.

Algemeen uitgangspunt 1 (alle perifere winkelgebieden): Alleen ruimte voor detailhandel met groot oppervlak voor uitstalling vanwege aard en omvang van de volumineuze artikelen.

- Volumineuze artikelen: artikelen voor minder frequent benodigde, doelgerichte aankopen, die vanwege de omvang en ruimte die nodig is voor uitstalling van de artikelen, moeilijk inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden zoals centra, wijken en buurten.
- Mogelijke branches: uitgangspunten per perifere locatie zijn leidend:
  - ABC-branches, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, landbouwvoertuigen en grove bouwmaterialen[3]
  - Doe-het-zelf, woninginrichting[4], keuken-, sanitair- en badkamerwinkels, tuin & dier, deuren/ramen, tegels, zonwering, met een minimum omvang van 1.000 m2 wvo[5].
- Flexibiliteit vanwege evenredigheid: detailhandel faciliteren die uit oogpunt van ruimtelijke ordening zich niet onderscheidt van de hiervoor genoemde (limitatief opgesomde) branches in volumineuze goederen (tenten/camping, piano's/vleugels e.d.).
- Genoemde branches mogen zich in beginsel op elke PDV locatie vestigen, maar bij voorkeur aansluitend bij de functie van de betreffende PDV-locatie.
- Maximaal 10% van het metrage (m2 bvo) mag branche-vreemd zijn, met een maximum omvang van 250 m2 wvo en 100 m2 per branchegroep.
- Geen grootschalige winkelformules en/of mega-stores, tenzij aangetoond kan worden dat ze minimaal 80% volumineuze artikelen voeren, met een maximum omvang kleinschalig aanbod van 200 m2 wvo.
- Shop-in- shop concepten met een eigen afrekenpunt voor branchevreemd assortiment zijn niet toegestaan.

Algemeen uitgangspunt 2: We houden vast aan heldere brancheringsregels.

Op de aangewezen perifere locaties waar ABC-branches zijn toegestaan, wordt dit uitgebreid met fietsen en scooters. We hanteren een minimum omvang van 1.000 m2 wvo. Deze brancheverruiming geldt niet op overige locaties waar ABC-branches zijn toegestaan. Voor Sittard-Geleen betekent dit dat deze brancheverruiming bijvoorbeeld voor detailhandelszone Handelscentrum Bergerweg geldt en niet voor bedrijventerrein Krawinkel.

Uitgangspunten per perifere locatie

Uitgangspunten Retailpark Sittard Geleen:

- Retailpark Sittard Geleen is de grote locatie voor perifere detailhandel in de Westelijke Mijnstreek en is qua profilering dé plek waar inwoners alles kunnen kopen voor In/Om Huis: branches woninginrichting, doe-het-zelf, tuin- & dierartikelen.

3 *Detailhandel in grove bouwmaterialen: detailhandel in materialen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke zoals stenen zand beton bestratingsmateriaal en hout*

4 *Zie bijlage 2 voor definitie woninginrichting*

5 *Deze minimum omvang **geldt** niet voor panden die reeds kleiner zijn dan 1.000 m2 wvo.*

- Voor woninginrichting geldt dat uitsluitend branches met volumineus aanbod zijn toegestaan, zoals gedefinieerd onder Algemeen uitgangspunt 1.
- Aanpakken van de verouderde verkeerssituatie en de basisvoorwaarde schoon, heel, veilig en parkeren op orde.
- Horeca en leisure blijven beperkt en zuiver winkel-ondersteunend.

Uitgangspunt 3: branchering Detailhandelszone Handelscentrum Bergerweg en drie lokale PDV-clusters:

- De volgende branches zijn op deze locaties toegestaan: brand- en explosiegevaarlijke goederen; detailhandel in ABC, inclusief rijwielen/scooters; landbouwvoer- en werktuigen; grove bouwmaterialen; keukens, tegels en sanitair; deuren, ramen en zonwering.

Uitgangspunten Detailhandelszone Handelscentrum Bergerweg:

- Dit gebied heeft de potentie om verder uit te groeien tot een perifere locatie met als thema mobiliteit, aansluitend op de aangrenzende autoboulevard.
- Huidige branchering conform uitgangspunt 3.

Uitgangspunten Poort van Stein:

- De te ontwikkelen locatie Poort van Stein biedt vanuit het bestemmingsplan ruimte voor 6.650 m2 wvo. Deze blijft behouden en wordt zoveel mogelijk ingevuld middels verplaatsing van solitair gelegen grootschalige winkels vanuit Stein.
- De Poort van Stein heeft een lokale functie voor gemeente Stein, waarbij naast de branches zoals opgenomen bij uitgangspunt 3, de volgende branches zijn toegestaan: een vestiging in de branche doe-het-zelf in de vorm van een bouwmarkt, een lokaal georiënteerd tuincentrum, een boerenbond-achtige formule. Deze branches zijn toegevoegd gelet op het lokaal verzorgende karakter.
- De solitair gelegen bouwmarkt op businesspark Stein vervult een lokale functie voor gemeente Stein en wordt bij voorkeur verplaatst naar de Poort van Stein.

Uitgangspunten PDV- cluster Dr. Nolenslaan:

- De concentratie vervult een lokale functie voor Sittard-Noord en directe omgeving.
- Inkrimping en transformatie is noodzakelijk. Bouwmarkt blijft behouden. Winkels buiten dit cluster worden bij voorkeur verplaatst naar de bovenlokale perifere locaties.
- Branches conform uitgangspunt 3, incl. een vestiging in de branche doe-het-zelf in de vorm van een bouwmarkt en een boerenbond-achtige formule.

Uitgangspunten Beekerhoek:

- De locatie vervult een lokale functie voor de gemeente Beek met als trekker een bouwmarkt.
- Clustering van het huidige aanbod is wenselijk, bij voorkeur nabij winkelcentrum Makado. Behoud lokale focus, uitbreiding niet wenselijk.
- Branches zoals opgenomen bij uitgangspunt 3, inclusief: een vestiging in de branche doe-het-zelf in de vorm van een bouwmarkt, een lokaal georiënteerd tuincentrum en een boerenbond=achtige formule.

Bijlage 4 toont per perifere locatie de exacte ruimtelijke afbakening.

Uitgangspunten Fortunastadion:

In het nieuwe beleid is het Fortunastadion niet langer een perifere winkellocatie. De perifere winkelbestemming met sportthema vervalt. Sportwinkels dienen zich als reguliere detailhandel in de binnenstad te vestigen. Uitzondering is het reeds vergunde leegstaande pand in het stadion. Passend binnen reeds gemaakte afspraken, wordt hier een invulling gezocht. Samen met de eigenaar zoeken we naar alternatieve invulling van het resterende balansgebied. Gedacht kan worden aan kleinschalige logistieke invulling of bedrijven (conform bestemmingsplan). De reeds gevestigde sportgerichte leisure (bowling, klimwand e.d.) kan worden versterkt met soortgelijke concepten.

Wat zijn de risico's als we hier niet voor kiezen?

Om de stads- en dorpscentra te beschermen, is het voeren van heldere brancheringsregels een vereiste. Dit om verdringing – met als gevolg leegstand – te voorkomen. Ontwikkelingen op de perifere locaties zijn immers van invloed op (het functioneren van) de stads- en dorpscentra in de drie gemeenten. Door onderscheid te maken tussen lokale en bovenlokale PDV-clusters, worden hoogfrequent bezochte branches meer verspreid aangeboden (o.a. doe-het-zelf en tuinartikelen), terwijl meer keuzegevoelige branches (bijv. woninginrichting) op één locatie worden aangeboden en elkaar zodoende versterken.

Thematisering van perifere locaties met aanbod van (naar aard en omvang) volumineuze producten is verdedigbaar. Dit sluit aan op het bezoekmotief van de klant. In de situatie van Sittard-Geleen dienen de brancheringsregels ook ter bescherming van winkel-gebieden anders dan de oude stadscentra. In Sittard-Geleen is de perifere detailhandels-locatie Retailpark Sittard Geleen daar een voorbeeld van: lange tijd was er sprake van aanzienlijke leegstand.

3.2.4 Bijzonder regionaal winkelgebied

Visie

Makado is een speciaal winkelcentrum met een specifieke ontstaansgeschiedenis. Makado is gezien haar centrale ligging, aanbod en trekkracht te kwalificeren als de 'mall' van Zuid-Limburg en tegelijk als het 'koopcentrum' van de Westelijke Mijnstreek. Deze doelgerichte aankooplocatie huisvest landelijke filialen en weet bezoekers vanuit de wijde omgeving te trekken. Komende jaren zet Makado sterk in op het vergroten van het aantal bezoekers per jaar. Blijvende aandacht voor de bereikbaarheid is gewenst.

Randvoorwaardelijk bij de verdere ontwikkeling van Makado is dat het zich vooral blijft richten op doelgericht winkelen. Dit is de kracht van Makado en het onderscheidende vermogen ten opzichte van bijvoorbeeld het centrum van Sittard of het nabij gelegen centrum van Beek. De recreatieve functie van Makado wordt niet verder versterkt, wat betekent dat er uitsluitend winkelonder-steunende (dag)horeca aanwezig is, zoals een lunchroom, snackbar en ijssalon.

Uitgangspunten

Uitgangspunt 1: Makado blijft het koopcentrum van de Westelijke Mijnstreek.

- Zorgen voor een evenwichtige mix aan niet-dagelijkse aanbieders, aangevuld met dagelijks aanbod.
- Complementariteit Sittard-Centrum waarborgen en beide centra vanuit eigen kracht en kenmerken laten opereren.

Uitgangspunt 2: Geen aanvullende functies zoals leisure, horeca en diensten

- Detailhandel blijft de primaire invulling van koopcentrum Makado. Andere functies zoals leisure, horeca en diensten zijn in beginsel niet toegestaan. Voor horeca geldt dat alleen winkelgebonden (dag)horeca wordt toegestaan.
- Toevoegen van functies anders dan in het huidige bestemmingsplan is toegestaan (detailhandel en winkelgebonden horeca), is niet aan de orde.

Uitgangspunt 3: Geen nieuwe winkelmeters toevoegen

- Het uitbreiden van het winkelareaal is in beginsel tijdens de doorlooptijd van voorliggend beleid niet aan de orde, gelet op huidige trends en ontwikkelingen. Na 5 jaar wordt, als onderdeel van de evaluatie van voorliggend beleid, bepaald of dit uitgangspunt in huidige vorm behouden blijf.
- Noodzakelijk om de positie van het centrum van Beek, Geleen, Sittard en Stein op peil te houden.

Wat zijn de risico's als we hier niet voor kiezen?

Bij een verdere verbreding van het aanbod (leisure en horeca), komt Makado in het vaarwater van het centrum van vooral Sittard. Als recreatief centrum richt Sittard zich immers sterk op de verblijfsfunctie, waarbij ontmoeten en beleven centraal staan. Ook de dorpscentra van Beek en Stein worden geraakt bij een eventuele uitbreiding van functies in Makado, iets wat gelet op de leefbaarheid niet wenselijk is.







3.3 Winkels buiten de structuur

Een deel van het winkelaanbod in de Westelijke Mijnstreek is gevestigd op een solitaire locatie. Dit betreft elke locatie buiten één van de genoemde winkelgebieden. Daarmee vallen deze winkels buiten de streeflocaties in de gewenste detailhandelsstructuur. Voor solitaire winkels (verspreid aanbod) wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd:

Uitgangspunt: bestaand verspreid aanbod wordt beperkt en waar mogelijk afgebouwd.

- Aantal winkelmeters buiten de structuur moet worden teruggedrongen. In afstemming met de sub-regio bepalen hoever hierin gegaan wordt.
- Bij voorkeur worden winkels buiten de structuur verplaatst naar een van de winkelgebieden. Deze gewenste verplaatsing geldt voor alle solitaire detailhandel, tenzij aantoonbaar niet inpasbaar. Dat geldt bijvoorbeeld voor winkels met grove bouwmaterialen of detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke en milieuverstorende stoffen. Dit is een aparte categorie van perifere detailhandel en die kunnen zich op de bedrijventerreinen vestigen.
- Uitzondering op bovenstaande zijn dagelijkse voorzieningen in kernen zonder winkelgebied met omvang van maximaal 100 m2 wvo. Deze winkels zijn belangrijk voor de leefbaarheid van deze kernen.
- Een andere uitzondering zijn winkels vallend binnen de ABC-branches. Deze zijn – mits passend binnen het bestemmingsplan – ook toegestaan op de bedrijven-terreinen.
- Op bedrijventerreinen is derhalve toegestaan: brand- en explosiegevaarlijke goederen, ABC (exclusief fietsen, scooters), landbouwvoer- en werktuigen, grove bouwmaterialen.

Wat zijn de risico's als we hier niet voor kiezen?
Versterking van het verspreide aanbod leidt tot verzwakking van de detailhandelsstructuur met haar winkelgebieden. Verspreide winkels kunnen niet profiteren van onderlinge synergie. En juiste de kritische massa en mix in de winkelgebieden zorgt voor een goed ondernemings- en investeringsklimaat. Ook voor consumenten is een combinatiebezoek met andere winkels prettig.

3.4 Overige vormen van detailhandel

Binnen de detailhandelsstructuur moet rekening gehouden worden met speciale vormen van detailhandel. Ook voor deze vormen van detailhandel is het hebben van heldere richtlijnen een vereiste. De volgende speciale vormen van detailhandel worden onderscheiden en uitgangspunten worden gehanteerd:

Kringloopwinkels

Kringloopwinkels zijn een specifieke vorm van reguliere detailhandel, als hun hoofdactiviteit op verkoop aan consumenten is gericht. De laatste jaren is deze branche groeiende en daarnaast bieden steeds meer reguliere winkels (een beperkt assortiment) tweedehands producten aan. Er kan ook sprake zijn van een kringloopbedrijf met als hoofdactiviteit de inname en opknappen van goederen. Die worden gezien als een bedrijf.

De Westelijke Mijnstreek hanteert voor kringloopwinkels vergelijkbare richtlijnen als voor reguliere detailhandel. Hierbij geldt dat primair gekeken dient te worden of kringloopwinkels ruimtelijk inpasbaar zijn in de binnenstedelijke winkelgebieden. Leegstaande panden bieden (tegen haalbare huurprijzen) goede kansen voor een tijdelijke of permanente invulling met deze branche.

Uitgangspunt: nieuwe kringloopwinkels dienen - net als reguliere detailhandel - ingepast te worden binnen bestaande winkel-gebieden. Dit geldt niet voor kringloopbedrijven waar inname, reparatie en/of afvalscheiding van goederen plaatsvindt: deze dienen zich op een PDV-locatie of (indien de PDV-locatie voor die functie ruimtelijk ongeschikt is) bedrijventerrein te vestigen.

Kringloopwinkels die primair volumineuze goederen zoals meubels aanbieden vallen qua profiel onder PDV en zijn daardoor toegestaan op de perifere locaties in de Westelijke Mijnstreek. Op perifere locaties worden slechts kringloopwinkels toegestaan die minimaal 80% volumineuze artikelen voeren, met een maximum omvang kleinschalig aanbod van 200 m2 wvo.

Webshops en pick-up points

Steeds meer vindt detailhandel (de bedrijfsmatige verkoop van producten aan consumenten) plaats via internet. De vraag is in hoeverre de bestelling (virtueel), de betaling (virtueel), de aflevering (bij de consument) en het afhalen (door de consument) een detailhandelsactiviteit is.

Voor het detailhandelsbeleid en de planologische vertaling in bestemmingsplannen (straks het omgevingsplan) is de consument-aantrekkende werking van belang. Een webshop behoort tot reguliere detailhandel als deze fysiek

toegankelijk is voor de consument. Daaronder wordt ook verstaan een afhaalfunctie voor de consument. Als de webshop fysiek niet toegankelijk is voor de consument en geen consument aantrekkende werking heeft, wordt het niet aangemerkt als detailhandel. Het kan dan passen in een andere bestemming (bijv. bedrijf, kantoor of woning).

Voor afhaalcentra (ofwel pick-up points, zonder fysieke uitstalruimte die voor de consument toegankelijk is) is het, teneinde voldoende traffic te (blijven) genereren in de winkelgebieden, gewenst om deze uitsluitend in of bij de winkelgebieden toe te staan en niet op andere solitaire locaties zoals een bedrijventerrein. Bij perifere detailhandelsvestigingen zie je vaak pick-up points bij een servicebalie zoals bij bouwmarkten. Dat is een prima alternatief vanwege de ruime openingstijden van bouwmarkten. Voor pick-up points in de vorm van kluisjes worden dezelfde regels gehanteerd: in winkelgebieden. Afhaalpunten voor dagelijkse producten horen bij uitstek bij bestaande supermarkten thuis.

Uitgangspunt: de ontwikkeling van afhaalcentra wordt binnen de bestaande winkelgebieden ingepast.
Afhaalcentra zijn ook in de PDV-concentratiegebieden mogelijk, maar dan alleen bij de perifere detailhandels-vestigingen.

Darkstores

In de basis zijn deze 'winkels' gericht op het (ultra-snel) bezorgen van producten en niet toegankelijk voor de consument.

Hierdoor worden dergelijke bedrijven gezien als een logistiek bedrijf en niet als detailhandel. Zij kunnen zich daar vestigen waar dat planologisch past. Ontwikkelingen rondom dit thema worden gevolgd en indien nodig vindt op dit punt een aanscherping plaats.

Blurring/mengvormen

Blurring is al jaren een trend die zich steeds verder ontwikkelt binnen het winkellandschap. Bij blurring wordt ingezet op het aanbieden van een totaalbeleving in een ruimte waarin de traditionele grenzen tussen detailhandel en horeca, maar ook leisure, dienstverlening, cultuur en ambacht, vervagen. De ondernemer kan hierdoor een betere beleving aanbieden, met als doel de klant zo lang mogelijk in de winkel en uiteindelijk het winkelgebied te houden. Blurring gaat tegenwoordig verder dan het traditionele koffiehoekje in een winkel.

Voor de Westelijke Mijnstreek geldt dat blurring in beginsel is toegestaan, mits opgenomen in het horecabeleid of anderszins expliciet benoemd (bestemmingsplan/ omgevingsplan) en met uitzondering van de PDV-locaties.
Het is aan de drie gemeenten zelf om hier keuzes in te maken en te bepalen onder welke voorwaarden en in welke winkelgebieden blurring is toegestaan. Hierbij gelden in de basis de volgende uitgangspunten:

- De horeca-activiteit dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdactiviteit;
- De openings-en sluitingstijden van de nevenactiviteit (bijv. horeca) zijn aangepast aan die van de hoofdfunctie;
- De nevenactiviteit moet voldoen aan alle wet- en regelgeving (die voor blurring met mengvorm horeca geldt, waarvan activiteiten niet vallen onder de alcoholwet).

Boerderij- of landwinkels

Boerderij- en landwinkels zijn toegestaan als er sprake is van rechtstreekse verkoop van hoofdzakelijk eigen, op het bedrijf vervaardigde of geteelde producten. Belangrijk hierbij is dat betreffende winkels geen verstorend effect hebben op de detailhandelsstructuur. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Het moet gaan om een agrarisch bedrijf;
- De detailhandel is ondergeschikt aan de reguliere agrarische activiteiten.
- Het gaat om hoofdzakelijk eigen vervaardigde of geteelde producten, met max. 10% aan overige lokaal vervaardigde streekproducten.
- Maximale omvang is 100 m2 wvo.

Kleinschalige detailhandel trafficlocaties en maatschappelijke instellingen

In de Westelijke Mijnstreek zijn nieuwe detailhandels-initiatieven buiten de winkelgebieden niet toestaan. Uitzondering hierop zijn kleinschalige vormen van detailhandel. Voorwaarde is dat deze vormen van detailhandel ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en/of een gemaksfunctie hebben voor bezoekers van de betreffende voorzieningen. Hierbij gaat het om detailhandel bij de volgende functies:

- Op trafficlocaties waar grote aantallen (woon-werk) passanten komen zoals treinstations, benzinestations of kantoorlocaties.

- Sportaccommodaties of maatschappelijke instellingen zoals scholen, ziekenhuizen en verzorgingstehuizen.

Deze vorm van detailhandel moet verband houden met de functie van de voorziening, dient gericht te zijn op de eigen doelgroep en te allen tijden ondergeschikt blijven. Het winkelaanbod mag maximaal 100 m2 wvo bedragen per verkooppunt en niet verstorend werken voor de gehele detailhandelsstructuur.

Ambulante handel

In dit beleid wordt niet ingegaan op ambulante functies zoals warenmarkten, standplaatsen en evenementen. Daarvoor wordt naar het specifiek beleid voor ambulante handel per gemeente verwezen. Vanwege de gebieds-gerichte benadering zijn deze vormen van detailhandel als centrumfuncties wel relevant. Warenmarkten trekker wekelijks veel bezoekers, vullen vaak gaten op in de branchering (vis, kaas/noten, exotische levensmiddelen) en hebben niet alleen een belangrijke (economische) functie) in veel centrum-gebieden, ze vormen ook ontmoetingsplekken voor inwoners in de Westelijke Mijnstreek.

Ondergeschikte detailhandel en productiegebonden detailhandel

Van oudsher hanteren de drie gemeenten in de Westelijke Mijnstreek verschillende uitgangspunten als het gaat om ondergeschikte detailhandel en productiegebonden detailhandel. Dit is terug te zien in vigerende bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen. In het kader van regionaal beleid is uniformering daarvan wenselijk, zodanig dat binnen de gehele regio dezelfde regels gelden.

Uitgangspunt in dit beleid is dat een heldere structuur, met voor de consument herkenbare winkelgebieden, wordt gerealiseerd. Dit vraagt om clustering van het aanbod en afbouw van aanbod buiten de structuur. Duidelijke richtlijnen rondom ondergeschikte detailhandel dragen hier ook aan bij.

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van industrie of nijverheid is alleen toegestaan als het voldoet aan de volgende drie voorwaarden:

- In ter plaatse vervaardigde, bewerkte of geassembleerde goederen (bijv. zonwering, sauna's, deuren, kozijnen, meubels in meubelmakerij, etc.), niet zijnde branches die in de reguliere centra horen (zoals detailhandel in textiel, schoeisel/lederwaren, huishoudelijke artikelen, voedings- en genotmiddelen).
- De detailhandelsactiviteit blijft beperkt tot direct aan de hoofdactiviteit gerelateerde goederen, en betreft niet de verkoop van producten van elders. Dit laatste is reguliere detailhandel;
- De fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten beperkt zich tot 20% van het bedrijfsoppervlak met een maximum van 250 m². Het is immers een ondergeschikte nevenactiviteit van industrie of nijverheid.

Voorgenoemde geldt ook voor bedrijven die zich van oorsprong op de zakelijke markt richten, zoals groothandels, warmteservice e.d. die zich (met een voor de consument toegankelijke ruimte) ook op particuliere verkoop richten.

04

Toetsingskader, uitvoeringsstrategie en programma



4.1 Inleiding

De visie en uitgangspunten per winkelgebied uit het vorige hoofdstuk geven duidelijk richting aan waar de gemeenten Beek, Sittard-Geleen en Stein naartoe willen wat betreft de detailhandel(structuur). Dit hoofdstuk gaat in op welke manier deze gewenste detailhandelsstructuur bereikt dient te worden.

Aan de hand van een toetsingskader (paragraaf 4.2) wordt invulling gegeven aan hoe om te gaan met nieuwe detailhandelsinitiatieven. Hiervoor geldt dat er een zekere spanning zit tussen juridische zekerheid (visie als toetsingskader) en flexibiliteit (visie als dynamisch document). Een goede balans hiertussen is dan ook belangrijk en wordt nader toegelicht.

Paragraaf 4.3 geeft invulling aan de uitvoeringsstrategie, de ‘hoe’-vraag. Met andere woorden: als we weten waar we naartoe willen, hoé kunnen we daar dan komen en wat is hierin belangrijk? De uitvoeringsstrategie vormt de opmaat voor de ‘wat’-vraag: welke acties moeten in gang worden gezet? Dit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.4, het uitvoeringsprogramma.

4.2 Toetsingskader in lijn met SVREZL

Procesboom SVREZL als afwegingskader

Nieuwe initiatieven dragen in potentie bij aan een sterkere structuur. Echter geldt hierbij: de juiste initiatieven op de juiste plaats. Het voorgaande hoofdstuk beschrijft de kaders waarbinnen ontwikkelingen moeten plaatsvinden.

Voor initiatieven die niet binnen het bestemmingsplan passen, geldt de procesboom zoals benoemd in de SVREZL als afwegingskader.

Nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen worden aan de hand van een toetsingskader in het relevante gremium besproken. Op niveau van Zuid-Limburg bewaken de gemeenten en de subregio’s voortgang, uitgangspunten, samenhang en kwaliteit van de afspraken. Bij iedere afweging voor toevoeging van meters speelt de Ladder voor duurzame verstedelijking een rol.



4.3 Uitvoeringsstrategie

Actie is nodig om de gewenste detailhandelsstructuur te bereiken en een toekomstbestendige detailhandels-structuur te borgen. Er wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen twee soorten acties:

Stimuleringsmaatregelen: Deze maatregelen zetten de voordeur open en laten de winkelgebieden bloeien. Dit vormt een belangrijke basis voor een sterke detailhandel in de Westelijke Mijnstreek. Hierbij kan gedacht worden aan het stimuleren van ondernemerschap (door een stimulerings-subsidie), acquisitie van partijen, het toevoegen van sfeer en beleving, het verbeteren van bereikbaarheid/ parkeer-voorzieningen en het afstemmen van openingstijden.

Regulerende maatregelen: Deze maatregelen zijn erop gericht om de achterdeur dicht te doen, met als doel het voorkomen van ongewenste situaties die niet bijdragen aan het versterken van de detailhandelsstrucuur. Hierbij kan gedacht worden aan (juridische) maatregel voor het terug-brengen van plancapaciteit zoals uitsterfregelingen, het uit de markt halen van verborgen plancapaciteit en handhaving.

Een combinatie van stimulerende en regulerende maatregelen is nodig om de gewenste structuur te bereiken. Dit lukt alleen als partijen **samenwerken**. Denk daarbij aan samenwerking tussen de drie gemeenten, maar ook tussen gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren.

Een duidelijke rolverdeling helpt hierbij:

- *Rol overheid:* kaderstellend aan de hand van duidelijke beleidsregels, handelend naar de visie en het bieden van een helder ondernemings- en investeringsklimaat. Behoud van leefbaarheid en de vitaliteit in de winkelgebieden staat centraal. Sparringpartner die faciliteert, goed communiceert, verbindt en verantwoordelijkheid neemt in 'eigen' acties, naast haar publiekrechtelijke rol zoals met de bestemmings- of omgevingsplannen. Deze visie en uitvoeringsprogramma spelen hierin een belangrijke rol met harde en zachte maatregelen. Handhaafbaarheid is belangrijk.
- *Rol marktpartijen:* ondernemen/investeren, samenwerken en acties uitvoeren. Marktinitiatieven zijn per slot van rekening leidend om de detailhandels-structuur te kunnen vernieuwen.

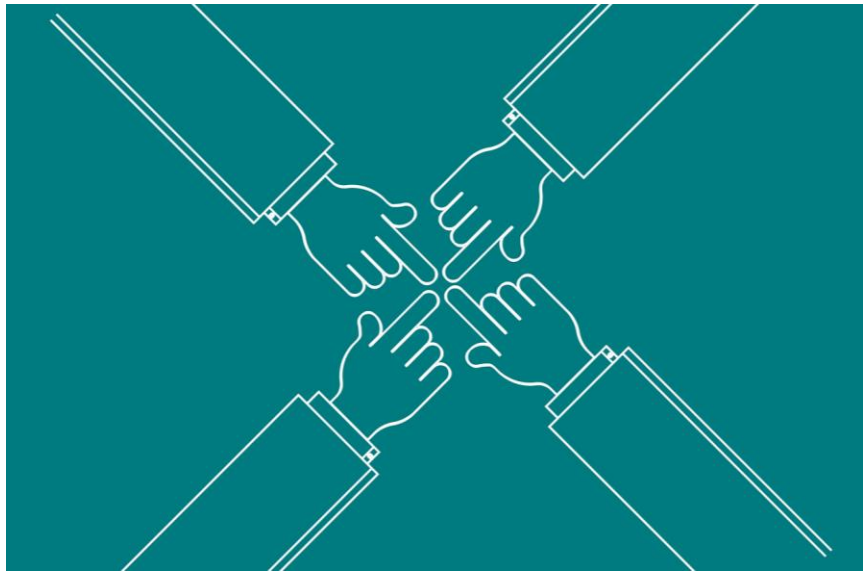
Binnen en tussen de drie gemeenten in de Westelijke Mijnstreek zijn diverse overlegstructuren aanwezig. Dit geldt op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau, maar ook voor ondernemerscollectieven die gericht zijn op één winkelgebied. Deze overkoepelende partijen zijn betrokken geweest bij het tot stand komen van voorliggend beleid en spelen ook in de uitvoering een belangrijke rol in het aantrekkelijk houden van de diverse winkelgebieden.

Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de afstemming met vastgoedeigenaren. Vooral voor winkelgebieden met hoge leegstand en een grote compactiserings-opgave is dit essentieel.

4.4 Voorzet uitvoeringsprogramma

Ieder winkelgebied in de Westelijke Mijnstreek is uniek en heeft eigen opgaven en ontwikkelkansen. Ook in de uitvoering vraagt dit om maatwerk. **Komende pagina's geven een beeld van mogelijke acties.** Daar waar de regulerende maatregelen in principe gezamenlijk kunnen worden opgepakt, vragen de stimulerende maatregelen veelal om verdere uitwerking. Per gemeente en/of winkelgebied moet in vervolg op dit beleid worden nagegaan welke acties per winkelgebied gewenst zijn om gestelde ambities in dit beleid te behalen.

Voor de centra waar recent een centrumvisie en/of actieplan is opgesteld, geldt dat deze acties leidend zijn. Voor winkelgebieden waar dergelijke actieplannen ontbreken, is het raadzaam om acties nader te formuleren. Dit kan in samenwerking met ondernemers en eigenaren uit het betreffende winkelgebied.



Stimuleringsmaatregelen

Doel	Actie	Winkelgebied	Trekker
Aantrekkelijke winkelgebieden	**Actieplan per winkelgebied.** De actieplannen worden samen met gemeente, ondernemers en eigenaren opgesteld en bevatten concrete acties en afspraken wie wat wanneer doet. Het opstellen van een actieplan is nodig om een concrete vertaling van het beleid te realiseren. Voor buurtcentra zullen andere acties nodig zijn dan voor Sittard-centrum. Dit vraagt om maatwerk.	In ieder geval voor: Elsloo, Buurtcentra S-G Geleen- en Sittard-centrum	Gemeente en stakeholders
	Verbetering uitstraling, sfeer, beleving en marketing en promotie in winkelcentra. Hier ligt een primaire taak bij ondernemers(collectieven). Op basis van de behoefte en een duidelijk plan van ondernemers(verenigingen) kan het gesprek worden aangegaan met de gemeente, waar men elkaar kan ondersteunen.	Alle winkelgebieden	Gemeente en Ondernemers
	Benutten van de toeristische potentie. Het goed op elkaar af stemmen en versterken van detailhandel en vrije tijd. Het toeristisch potentieel in centra benutten. Bijvoorbeeld door routes te combineren met het centra.	Alle winkelgebieden, excl. lokale PDV en buurtcentra	Gemeente en ondernemers
	Afstemmen openingstijden/koopavond. In het kader van meebewegen met de behoefte van de consument (zowel eigen inwoner als de bezoeker van buitenaf) is het raadzaam om openingstijden (waaronder ook koopzondagen) elke paar jaar te heroverwegen. Kansrijk hierbij is om aan te sluiten bij andere activiteiten die in het centrum worden georganiseerd.	Alle winkelgebieden	Ondernemers
Stimuleren ondernemerschap	**Actieve acquisitie en ondersteuning ondernemers**. Door het actief benaderen van voor de winkelgebieden interessante formules/ ondernemers en activiteiten wordt nieuw ondernemerschap aangetrokken. Een eerste stap is het opstellen van een longlist en een heldere propositie (wat hebben we te bieden).	Alle winkelgebieden	Gemeente en vastgoed-eigenaren
	Ondersteuning ondernemers: ondernemers ondersteunen en faciliteren waar mogelijk, o.a. door een accountmanager/bedrijvencontactfunctionaris detailhandel. Sittard-Geleen en Beek werken op dit punt al samen met Streetwise.	Alle winkelgebieden	Gemeente
Aanpak leegstand	**Onderzoeken welke financiële instrumenten ingezet kunnen worden** om (nieuw) ondernemerschap te stimuleren. Te denken valt aan een startersondersteuning, transformatiefonds, verhuisbijdrage, etc.	Alle winkelgebieden	Gemeente
	Transformatie en verplaatsing. Inzet op compacte winkelgebieden door het transformeren van winkels buiten de structuur en winkels verplaatsen naar het kernwinkelgebied.	Alle winkelgebieden	Gemeente en vastgoedeigenaar
	Verkennen en zoveel mogelijk gebruik maken/goed **inzetten van de landelijke en provinciale subsidies/programma's**. Primaire focus heeft het landelijke programma Impulsaanpak Winkelgebieden. Met dit programma wil het rijk lokale projecten stimuleren en ondersteunen die leegstand in binnensteden terugdringen. Ook is het zaak om reeds ontvangen subsidies gericht in te zetten en zo goed mogelijk aan te sluiten op toekomstige programma's en subsidies. Deze dragen bij aan het realiseren van gewenste ontwikkelingen in de Westelijke Mijnstreek.	Alle winkelgebieden, maar prioriteit Geleen-centrum	Gemeente
Bereikbaarheid en parkeren	**Parkeerregime**. Het verkennen van vernieuwende mogelijkheden om het parkeerregime en parkeergemak klantvriendelijker te maken. Eerste stap is inventarisatie van de mogelijkheden, passend bij voorliggend beleid.	Geleen-centrum	Gemeente
	Inventariseren en oplossen **knelpunten** rondom **bereikbaarheid**. Speciale aandacht voor de bovenlokale PDV-clusters.	Alle winkelgebieden	Gemeente en

Regulerende maatregelen

Doel	Actie	Winkelgebied	Trekker
Planologische vertaling beleid 	**Herijken en handhaven bestemmingsplannen winkelgebieden.** Door herijking worden bestemmingsplannen c.q. het omgevingsplan in lijn gebracht met de gewenste detailhandelsstructuur. Ook worden nieuwe detailhandelsmogelijkheden erbuiten beperkt: centrumbestemming in kernwinkelgebied en ondersteunende centra. Gemengde bestemming in het aanloopgebied en afbouwen in de transitiegebieden en verspreide locaties (met uitsterfconstructie).	Alle winkelgebieden	Gemeente
	Onderzoeken mogelijkheden uitsterfconstructie voor locaties buiten de structuur. Van belang is om rekening te houden met voorzienbaarheid zodat planschade voorkomen wordt. De SVREZL biedt een goede basis voor het creëren van voorzienbaarheid, in aanloop naar het wegbestemmen van een overschot aan plancapaciteit.	Alle winkelgebieden	Gemeente
	Formuleren van aanpak hoe ongewenste plancapaciteit gesaneerd gaat worden in bestemmingsplannen / omgevingsplan. Tot de mogelijkheden behoort het opstellen van een paraplubestemmingsplan.	Alle winkelgebieden	Gemeente
Monitoren en evalueren beleid	**Monitoring en evaluatie van het beleid**. Het is belangrijk om de uitvoering van het nieuwe detailhandelsbeleid te monitoren en evalueren, en de resultaten met elkaar te delen. Mogelijk dat onderdelen van het beleid in de loop van de tijd moeten worden bijgesteld c.q. aangescherpt, bijv. als gevolg van de Omgevingswet of de gewenste flexibiliteit in het beleid. In 2027 wordt een evaluatie uitgevoerd.		Gemeente

 Prioriteit in de uitvoering

Samenwerken

Structureel samenwerken is de sleutel tot succes in de uitvoering. Het is daarom belangrijk om hier aandacht voor te hebben. Er kan onderscheid worden gemaakt in verschillende vormen van samenwerken:



Samenwerken binnen winkelgebieden:
Het oprichten en/of in stand houden van vastgoedeigenaren- en ondernemerscollectieven wordt gestimuleerd. Voor winkelgebieden waar dit nog niet georganiseerd is, worden de mogelijkheden in kaart gebracht. De gemeente kan faciliteren, maar het initiatief moet vanuit de markt komen.

Retailadviescommissie

Retailadviescommissie Sittard-Geleen:
In 2006 is op voordracht van de Raad van de gemeente Sittard-Geleen door het College van Burgemeester en Wethouders het besluit genomen tot het instellen van een gemeentelijke Retailadviescommissie (RAC). Als doel werd gesteld: *het leveren van een deskundige bijdrage aan de totstandkoming en continuering van een goede, duurzame voorzieningenstructuur. Daarbij gaat het niet alleen om detailhandel, maar ook om andere op consumenten gerichte sectoren, zoals horeca en markten/ambulante handel.*
Een andere doelstelling van de RAC is om de communicatie tussen de gemeente en de retailsector te structureren en daarmee ook te versterken.

Sinds 2006 heeft het RAC (on)gevraagd advies gegeven over diverse ontwikkelingen in de gemeente Sittard-Geleen. Beperkte informatieverschaffing maakte het voor het RAC in een aantal gevallen lastig om tijdig gepast advies te geven. Daarnaast is met het vaststellen van de SVREZL ook het proces rondom het toetsen van nieuwe detailhandels-initiatieven blijvend veranderd. In het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie (B.O.R.E) worden keuzes op het niveau van Zuid-Limburg afgewogen.

De gemeente Beek en Stein hebben geen RAC.

Toekomst Retailadviescommissie
Met het opstellen van subregionaal beleid rijst ook de vraag over de toekomst van de RAC Sittard-Geleen. Is er toekomst voor een dergelijk adviesorgaan? Op welk niveau wordt dit opgesteld (lokaal of subregionaal) en wie adviseert het RAC?

In de tussentijdse evaluatie van de SVREZL, benoemt ECORYS een tweetal punten in relatie tot de RAC:

- Omdat het BORE in de afgelopen jaren steeds tot een besluit is kunnen komen over initiatieven op Zuid-Limburgse schaal, is er geen behoefte aan adviescommissies die het BORE zou kunnen raadplegen bij dilemma's. Ecorys adviseert daarom om af te zien van degelijke commissies, voor dit doel.
- De behoefte aan adviescommissies op beleidsadvies-niveau wordt wel onderkend. Voor detailhandel zijn er voldoende casussen voor zo'n commissie. Het is aan de subregio's om al dan niet een dergelijke commissie in te stellen.

Bovenstaande impliceert dat het RAC niet als doel moet hebben om advies te geven aan gemeenten over een bestemmingsplan of ontheffings-aanvraag daartoe, waarin nieuwe detailhandelsontwikkelingen zijn opgenomen. Hierover vindt immers binnen het B.O.R.E. afstemming plaats. Wel kan het RAC op ambtelijk niveau adviseren over beleid. Met het opstellen van subregionaal beleid, is hier komende jaren naar verwachting minder vraag naar. Daarmee wordt de rol van het RAC erg beperkt.

Het advies is dan ook om nu geen RAC in te stellen, maar wel over 2 jaar te evalueren. Daarna wordt opnieuw een besluit genomen over het al dan niet oprichten van een RAC.

05

Bijlagen

Bijlage 1: Toetsing dienstenrichtlijn

Bij het vormgeven van de detailhandelsstructuur voor de Westelijke Mijnstreek wordt primair gestreefd naar een structuur waarin de onderlinge complementariteit tussen winkelgebieden wordt geborgd. Dat wil zeggen, de winkelgebieden, zowel reguliere winkelgebieden als perifere locaties, vullen elkaar zoveel mogelijk aan en bieden ruime vestigingsmogelijkheden. Met brancheringsregels kunnen gemeenten hierin sturen. Van belang bij subregionaal beleid is dat deelnemende gemeenten zich committeren aan het gezamenlijk vastgestelde beleid. Het beleid is immers opgesteld vanuit een gezamenlijk belang, namelijk een heldere detailhandelsstructuur waarin duidelijk is vastgelegd welke winkels op welke locaties moeten komen. Iedere gemeente heeft uiteraard beleidsruimte om eigen beleid te voeren en keuzes te maken, maar de ruimte om zelf keuzes te maken ten opzichte van andere gemeenten neemt wel af naarmate je meer in (sub)regionaal verband vastlegt.

In paragraaf 3.2 zijn de voor de Westelijke Mijnstreek geldende brancheringsregels weergegeven. Het stellen van duidelijke brancheringsregels is noodzakelijk om onaanvaardbare effecten zoals leegstand in de winkelcentra te voorkomen. Belangrijk bij het opstellen van brancheringsregels is dat deze niet verder gaan dan noodzakelijk is. De Europese Dienstenrichtlijn biedt hiervoor duidelijke kaders.

Wat is de Dienstenrichtlijn?

In feite zegt het Europese Hof met de Dienstenrichtlijn dat een gemeente heel goed moet beargumenteren waarom zij de vestiging van bepaalde soorten detailhandel wil organiseren, dus een (strakke) regie wil voeren. Geen beleid betekent dat je ook geen belemmering mag opleggen omdat detailhandel behoort tot de diensten die vallen onder de Dienstenrichtlijn.

Wanneer wordt voldaan aan de Dienstenrichtlijn?

In het subregionale detailhandelsbeleid mogen uitsluitend brancheringsregels (in de vorm van territoriale beperkingen) worden opgelegd als ze voldoen aan de volgende drie voorwaarden:

- Territoriale beperkingen mogen *niet discriminatoir* zijn: de eisen maken geen direct of indirect onderscheid naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel.
- Territoriale beperkingen moeten *noodzakelijk* zijn: er moet een dwingende reden van algemeen belang zijn die de territoriale beperking rechtvaardigt;
- Territoriale beperkingen moeten *evenredig* zijn: handelt de gemeente coherent en systematisch om het nagestreefde doel te bereiken, is het brede pakket aan maatregelen effectief om dit doel te bereiken, draagt de specifieke maatregel binnen het brede pakket aan maatregelen hieraan zinvol bij, en gaat de maatregel niet verder dan nodig om het nagestreefde doel te bereiken, zijn er (aantoonbaar) geen andere, minder beperkende maatregelen mogelijk?

Hoe is de situatie in de Westelijke Mijnstreek?

In voorliggend beleid staat de complementariteit van enerzijds reguliere winkelgebieden en anderzijds perifere locaties centraal. De voorgestelde detailhandelsstructuur en uitgangspunten zijn gebaseerd op het realiseren van de gestelde ambities, waarbij elke keuze is getoetst op grond van de Dienstenrichtlijn. Dit alles met als doel om te streven naar een toekomstbestendige structuur die zowel voor marktpartijen als voor eigenaren perspectief biedt en daarnaast zorgt voor een optimale verzorging van inwoners.

De leegstand in de reguliere winkelgebieden – vooral in de centra van Sittard en Geleen – is van dusdanig grote omvang dat het noodzakelijk is om voor de perifere locaties een selectieve branchering en maatvoering te hanteren. Dit alles om onaanvaardbare effecten op de reguliere winkelgebieden te voorkomen, met oplopende leegstand tot gevolg.

De bovenlokale PDV-clusters hebben hierin een wat bredere thematische insteek dan de lokale PDV-clusters die vooral ondersteunend van aard zijn (paragraaf 3.2.3). Buiten de PDV-clusters en reguliere winkelgebieden is het toevoegen van detailhandel niet wenselijk. Enkele uitzonderingen staan in paragraaf 3.2 – 3.4 benoemd.

Noodzakelijkheid

Beperkingen zijn nodig om dwingende ruimtelijk relevante redenen van algemeen belang: vitale en aantrekkelijke winkelgebieden, een goed gespreid dagelijks winkelvoorzieningenniveau, een goed woon-, verblijfs- en ondernemersklimaat. Ruimtelijk relevante argumenten zijn volgens de Handreiking Dienstenrichtlijn en Ruimtelijke ordening van 2019:

- Behoud en bevorderen van de aantrekkelijkheid, leefbaarheid, mix aan winkels, vitaliteit en de waardering

van het centrum. Aandachtspunten zijn een voldoende voorzieningenniveau en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- Streven naar zorgvuldig ruimtegebruik, bereikbaarheid en concentratie van functies;
- Voorkomen of tegengaan van leegstand, monocultuur van winkels en voorzieningen, eenzijdig aanbod van stedelijke functies en openbare ordeproblemen of het risico hierop.

Vertaling naar de Westelijke Mijnstreek
Noodzakelijkheid om te sturen op branchering is in deze subregio zeker aan de orde. Bij noodzakelijkheid is de bescherming van het stedelijk milieu van belang. Ruimtelijke voorschriften zien toe op bescherming van bestaande winkelstructuren, het behoud van de aantrekkelijkheid van centrumgebieden en het voorkomen van leegstand, als dwingende reden van algemeen belang. De leegstand is omvangrijk en doet zich met name voor in de centra van Sittard en Geleen: hun vitaliteit en woon- en leefklimaat staan onder druk. Er kan geen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik als niet eerst de leegstand wordt benut. In de subregio dienen de brancheringsregels ook ter bescherming van winkelgebieden anders dan de oude stadscentra. De perifere detailhandels-locatie Retailpark Sittard Geleen is nu geheel ingevuld, maar was een voorbeeld van een locatie met leegstand zodat een concentratie van passende branches hier voldoende vestigingsmogelijkheden biedt.

Evenredigheid
Beperkingen zijn evenredig, en gaan niet verder dan nodig.
1.Handelt de gemeente coherent en systematisch om het nagestreefde doel te bereiken?
2. Is het brede pakket aan maatregelen effectief om de nagestreefde algemene doelen te bereiken?
3. Draagt een specifieke maatregel zinvol bij aan het bereiken van de nagestreefde doelen, is de maatregel geschikt?
4. Gaat de maatregel niet verder dan nodig om het nagestreefde doel te bereiken en zijn er (aantoonbaar) geen andere, minder beperkende maatregelen mogelijk?

Vertaling naar de Westelijke Mijnstreek
Ad 1. De gemeente en de subregio zetten in op een coherent en systematisch beleid, in lijn met regionaal en provinciaal beleid, en met een consistente naleving binnen het totale pakket maatregelen (hard, zacht, inzet van subsidies etc): een 'én-én systematiek'. Dit betekent effectieve juridische instrumenten via het juridisch-planologische kader, én effectieve niet-juridische instrumenten binnen het bredere pakket aan maatregelen. Alleen deze combinatie garandeert dat het doel van een toekomstbestendige en vitale detailhandelsstructuur behaald kan worden.

Ad 2. De maatregel om beperkingen in branchering op te leggen voor de periferie draagt in algemene zin effectief bij om de algemene doelen te bereiken: leefbaarheid, duidelijke profilering, kwalitatieve versterking van het aanbod, kwantitatieve afname van het aantal meters, terugdringen leegstand etc.

Detailhandelsbestedingen in fysieke winkels staan sterk onder druk en extra aanbod buiten de centra zal de positie van de centra verder verzakken. Dit zien we op veel locaties gebeuren in Nederland. Om die reden hanteren gemeenten die recent hun detailhandelsbeleid hebben geactualiseerd, overwegend strenge brancheringsregels. Hiervoor is ook gekozen in de Westelijke Mijnstreek.

De subregio streeft naar een duidelijke structuur voor de consument, met herkenbare winkelgebieden. Om dit te bereiken is het onvermijdelijk om keuzes te maken (in branchering). Dagelijkse winkels zoals supermarkten zijn uitermate belangrijk voor de dorps-, buurt- en wijkcentra. Ze fungeren als trekker voor deze centra en zorgen er daarnaast voor dat inwoners op gepaste afstand boodschappen kunnen doen. Vestiging van dagelijks aanbod op perifere locaties kan leiden tot verminderd aanbod in de woonomgeving en aantasting van de dagelijkse verzorging en leefbaarheid in woonwijken en dorpen. Dit is zeer ongewenst.

Ook de detailhandelsfunctie van de grotere centra zoals Sittard-centrum en Geleen-centrum staat door diverse oorzaken (zwaar) onder druk. Vooral de hier sterk aanwezige niet-dagelijkse sector staat onder druk en het is niet aannemelijk dat deze sectoren in de komende jaren de ontstane leegstand weer gaan opvullen. Het is dan ook wenselijk om niet-dagelijkse branches - anders dan eerder genoemde branches in volumineuze goederen - zoveel mogelijk binnen de bestaande centrumgebieden of aan de rand daarvan te vestigen.

Vestiging in de periferie zou het functioneren van de centra duurzaam ontwrichten en zo de verblijfskwaliteit van o.a. Sittard-centrum en Geleen-centrum verder onder druk zetten, met alle gevolgen van dien. De branches die wel in de periferie mogen zijn aanmerkelijk minder concurrerend voor de centra doordat ze ander koopgedrag bij de consument oproepen (doelgericht), dan wel ruimtelijk niet

inpasbaar zijn (zoals tuincentra, bouwmarkten, etc.).

Thematisering van perifere locaties met aanbod met - naar aard en omvang - volumineuze producten is verdedigbaar. Dit sluit aan op het bezoekmotief van de klant. De keuze wordt vergroot als soortgelijke aanbieders bij elkaar gevestigd zijn en het versterkt hun onderlinge synergie (kans op combinatiebezoek). Voorbeelden zijn een woonboulevard, mobiliteitsboulevard etc. Op die plekken moet wel enige ruimte (leegstand of uitbreiding) zijn om de 'juiste branche op de juiste plek' te faciliteren.

Als ruimtelijke ondersteuning van die gethematiseerde perifere locaties is een bepaalde spreiding van doe-het-zelf en andere lokaal verzorgende PDV-winkels verdedigbaar. Klanten vinden het prettig als ze deze aankopen dicht bij huis kunnen doen.

Aansluitend op het bezoekmotief van de consument, is een onderscheid gemaakt in toegestane branchering in de verschillende perifere winkelgebieden:

- Grote perifere winkelgebieden met een regionale functie, waar de inwoners van de Westelijke Mijnstreek alles kunnen kopen voor In/Om Huis: branches tuin & dier, doe-het-zelf, woninginrichting en meubels. Retailpark Sittard Geleen is de grote locatie met een ruime keuze in deze branches, zij heeft een duidelijk profiel en profiteert van de cumulatieve attractie die clustering van soortgelijke branches biedt. Dit is de plek waar het 'woon-winkelen' plaatsvindt. Ook de locatie Detailhandelszone Handelscentrum Bergerweg vervult een soortgelijke functie, maar dan rond het thema mobiliteit, aansluitend op de auto-boulevard. Passende branches: auto-accessoires, bandencentrale, auto-service, tweewielers / bakfietsen, scooters, tankstation e.d.
- Kleine perifere winkelgebieden met een lokale functie, waar inwoners op korte afstand terecht kunnen voor meer gerichte en frequente (volumineuze) aankopen, zoals in de branches ABC (auto's-boten-caravans), doe-het-zelf (bouwmarkt) en een klein tuincentrum. De bestaande plancapaciteit voor de branchering op deze locaties wordt gerespecteerd.

Wanneer deze indeling wordt los gelaten, ontstaan onduidelijk geprofileerde concentraties zonder cumulatieve attractie, waardoor de vitaliteit van deze winkelgebieden afneemt en de kans op leegstand groter wordt.

Ad 3/4. Bij de geschiktheid van de brancheringsregeling kan worden aangesloten bij algemene ervaringsregels (gebaseerd op ruimtelijk detailhandelsbeleid op landelijk, provinciaal of lokaal niveau) ter onderbouwing dat de regeling geschikt is om het beoogde doel te bereiken.

Daarbij moet vervolgens aan de hand van een analyse met specifieke gegevens worden onderbouwd dat de algemene ervaringsregels ook van toepassing zijn op de specifieke situatie (in de gemeente Sittard-Geleen). Middels een analyse met specifieke gegevens van geografische kenmerken, de demografische structuur, de sociaal economische structuur, toerisme en de ruimtelijke detailhandelsstructuur wordt nagegaan of Sittard-Geleen zo bijzonder of afwijkend is dat de toepasbaarheid van de op landelijke gegevens gebaseerde onderzoeken zich niet voordoet. De bouwstenenrapportage gaat uitgebreid in op deze specifieke gegevens. Aanvullend is de Westelijke Mijnstreek vergeleken met een viertal middelgrote steden met 120.000 tot 130.000 inwoners.

Stad	Inwoners	Inkomen (€)	Hoofdcentrum	Nevencentra	Groot PDV cluster
Westelijke Mijnstreek	130.000	26.800	Sittard-centrum	Geleen-centrum Beek-centrum Stein-centrum Born-centrum	Retailpark Sittard Geleen Handelscentrum Bergerweg
Maastricht	121.000	26.300	Maastricht-centrum	Brusselse Poort Heer-centrum De Heeg	Belvedere
Zwolle	131.000	27.200	Zwolle-centrum	Zwolle Zuid Stadshagen AA-landen Holtenbroek	Woonboulevard
Leeuwarden	125.000	24.500	Leeuwarden-centrum	Tijnjedijk Camminghaburen Bilgaard	Retailpark De Centrale
Leiden	125.000	29.300	Leiden-centrum	Koperwiek Stevensbloem Luifelbaan	Wooon (Leiderdorp)

- Geografische kenmerken/demografische structuur: de Westelijke Mijnstreek is met haar inwonertal (130.000) en bevolkingsdichtheid vergelijkbaar met een middelgrote stad, met Sittard-centrum als stadscentrum, en de verschillende kernen (Geleen, Beek, Stein, Born) als stadsdelen of wijken. Vanuit die optiek is de Westelijke Mijnstreek vergelijkbaar met de ruim 20 overige middelgrote steden in Nederland.
- Sociaaleconomische structuur: het gemiddeld inkomen in de Westelijke Mijnstreek is vergelijkbaar met dat van de overige middelgrote steden.
- Ruimtelijke detailhandelsstructuur: ook de detailhandelsstructuur van de Westelijke Mijnstreek is vergelijkbaar met die van middelgrote steden, met Sittard-centrum als het hoofdcentrum en de centra van Geleen, Stein, Beek en Born als kleinere, ondergeschikte centra die de stadsdelen/wijken verzorgen. In alle overige steden zien we een soortgelijke structuur terugkomen, met een hoofdcentrum, meerdere nevencentra en een grote perifere winkelconcentratie met een begrensde branchering.
- Toerisme: alle steden worden ook door toeristen bezocht, hoewel het toeristische aandeel in de bestedingen per stad wel uiteenloopt.

Conclusie is dat de Westelijke Mijnstreek vergelijkbaar is met andere soortgelijke steden in Nederland, waarmee aannemelijk is dat de algemene ervaringsregels ook van toepassing zijn op de Westelijke Mijnstreek.

Bij de 'geschiktheid' is tot slot van belang dat de brancheringsregeling coherent en systematisch wordt toegepast. Hier spelen de aanvullende maatregelen van de gemeente een rol, zoals het concentreren van detailhandel in de centra. Hiermee toont de gemeente aan dat de branchering coherent en systematisch wordt toegepast dan wel dat de doelstelling om de leefbaarheid van de centra en overige winkelgebieden te bevorderen, coherent en systematisch wordt nagestreefd. Dit is in lijn met het regionale beleid van Zuid Limburg (SVREZL) en van de provincie.

Ad 4: Alternatieven zoals verruiming van planologische mogelijkheden in de centra, citymanagement, transformatie naar woningen, investeringen in het openbaar gebied en de infrastructuur, het vaststellen van een leegstandsverordening of het invoeren van leegstandsbelasting of leegstandsboetes, zijn niet toereikend voor het bereiken van de met deze regeling beoogde doelen.

Niet discriminatoir
In het vraagstuk rondom branchering wordt geen direct of indirect onderscheid gemaakt naar nationaliteit of plaats van statutaire zetel. Er zijn daarom geen discriminerende bepalingen, zodat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Concluderend:
1.Er is geen sprake is van discriminatie (naar land);
2. Beperkingen zijn (aantoonbaar) noodzakelijk in verband met een dwingende reden van algemeen belang (het doel);
3. De maatregel is (aantoonbaar) evenredig:
- de maatregel is geschikt en effectief voor het beoogde doel;
- de maatregel wordt op coherente en systematische wijze uitgevoerd;
- de maatregel gaat niet verder dan nodig;
- hetzelfde doel kan niet met andere en/of minder beperkende middelen worden bereikt.

Bijlage 2: Begrippenlijst

ABC: auto's, boten, caravans

Afhaalcentra/afhaalpunt: Locaties met een afhaalfunctie zonder fysieke uitstalruimte die voor de consument toegankelijk is (ook wel pick-up point genoemd).

Binnenstedelijke winkelgebieden: De recreatieve en ondersteunende winkelgebieden

Blurring: Het combineren van verschillende branches met elkaar (branchevervaging).

Branchevreemd assortiment: Assortiment dat qua aard van het product niet behoort tot de eigen branche.

Compactiseren: Het verkleinen van de omvang van het kernwinkelgebied

Dagelijks aanbod: Winkels die producten verkopen voor de dagelijkse boodschappen.

Detailhandel: Verkoop van producten aan consumenten.

Europese Dienstenrichtlijn: Binnen de Europese Unie geldt er vrij verkeer van diensten, deze regels hieromtrent staan uitgewerkt in de Dienstenrichtlijn.

Kringloop:

Kringloopbedrijf : Bedrijf met als hoofdactiviteit het inzamelen, sorteren en eventueel repareren van tweedehands goederen.

Kringloopwinkel: Winkel voor tweedehands goederen.

Ladder voor duurzame verstedelijking: Instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Leisure: Brede term voor verschillende commerciële vrijetijdsfuncties.

Marktruimte: De totale opnamecapaciteit minus het bestaande aanbod.

M^2 wvo: Het oppervlak van een (winkel)unit dat voor het publiek vrij toegankelijk is en direct met de verkoop samenhangen

Niet-dagelijks aanbod: Winkels in Mode & Luxe, Vrije Tijd en Elektronica.

Omgevingswet: De Omgevingswet gaat naar verwachting op 1 januari 2023 in werking en staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving.

Ondersteunende horeca: De hoofdfunctie is anders dan horeca, zoals detailhandel, leisure of diensten. Deze horeca heeft geen ruimere openingstijden, heeft een beperkt M^2 en is ondersteuning van de hoofdfunctie.

Ondergeschikte detailhandel: Detailhandel (vaak op een bedrijventerrein) vanuit een bedrijf die als hoofdfunctie productie of vervaardiging van goederen heeft. De detailhandelsfunctie is gelieerd aan de hoofdfunctie en mag tot maximaal 10% van het totale winkelvloeroppervlak van de vestiging innemen (met een maximum van 250 m^2 wvo).

PDV-winkelgebieden: dit zijn de (doelgerichte) perifere winkelgebieden in de Westelijke Mijnstreek, waar volumineuze artikelen zijn toegestaan.

PDV - Perifere detailhandelsvestigingen: dit zijn vestigingen die behoren tot de PDV-branches en die op een perifere locatie liggen.

Perifere (of verspreid liggende) locatie: een locatie met detailhandel buiten de binnenstedelijke winkelgebieden.

Pick-up point: Zie afhaalcentra/afhaalpunt.

Plancapaciteit: Locaties of metrages met vestigingsmogelijkheden voor detailhandel. Plancapaciteit is op te splitsen in verschillende vormen: benutte (harde) plancapaciteit is een locatie (gebouw en omliggende gronden) die in gebruik is voor detailhandel en volgens het bestemmingsplan ook zo mag worden gebruikt. Onbenutte (harde) plancapaciteit is een locatie met vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die niet wordt gebruikt als detailhandel. Verborgen plancapaciteit is een vorm van onbenutte (harde) plancapaciteit. Zachte plancapaciteit betreft vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die beschreven zijn in beleid, maar niet zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader zoals een bestemmingsplan c.q. omgevingsplan.

Routing: De route die een klant aflegt in een winkelgebied.

Stadsdeelcentrum: het grootste ondersteunende winkelgebied na het hoofdcentrum, bedient een stadsdeel van 25.000 tot 50.000 inwoners (klein stadsdeelcentrum) en 50.000 tot meer dan 100.000 inwoners (groot stadsdeelcentrum).

Volumineuze artikelen: artikelen voor minder frequent benodigde, doelgerichte aankopen, die vanwege de omvang en ruimte die nodig is voor uitstalling van de artikelen, moeilijk inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden zoals centra, wijken en buurten.

Volumineuze artikelen toegestaan op perifeer winkelgebied: ABC-branches (incl. rijwielen/scooters), brand- en explosiegevaarlijke stoffen, landbouwvoer- en werktuigen en grove bouwmaterialen, doe-het-zelf woninginrichting, keukens, sanitair en badkamers, tegels, tuin & dier, deuren / ramen, zonwering, met een minimum omvang van 1.000 m2 wvo. Mogelijke branches: uitgangspunten per perifere locatie zijn leidend.

Volumineuze artikelen toegestaan op bedrijfsterrein: brand- en explosiegevaarlijke goederen, ABC (exclusief rijwielen, scooters), landbouwvoer- en werktuigen, grove bouwmaterialen.

Woninginrichting: (tuin)meubels, bedden, woningtextiel en vloeren, verlichting en winkels die een menging van voorgaande assortimenten voeren.

Webshop: Online etalage waarbij de consument via internet diensten en/of producten kan bestellen.

Bijlage 3: Gesprekspartners

De volgende partijen zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van het beleid:

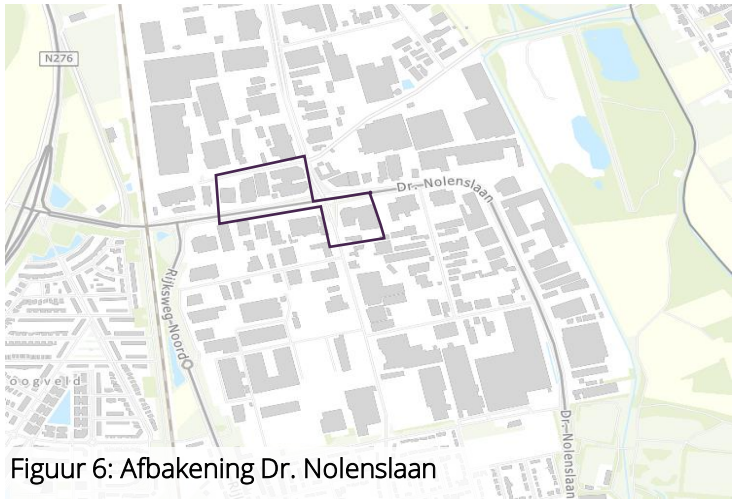
Overkoepelende organisaties zijn tijdens twee bijeenkomsten gesproken. Hierbij waren aanwezig:
- ✓ Centrummanagement Sittard
- ✓ Centrummanagement Geleen
- ✓ Parkmanagement Westelijke Mijnstreek
- ✓ Bedrijven Sittard Geleen
- ✓ Centrummanagement Beek
- ✓ Sweco Vastgoedmanagement B.V. namens Syntrus Achmea (eigenaar Makado)
- ✓ Ondernemersvereniging OKE Elsloo

Individuele gesprekken:
- ✓ Centrummanager centrum Stein en eigenaar winkelcentrum Stein
- ✓ Projectontwikkelaar JPO over Poort van Stein en Fortuna
- ✓ Projectontwikkelaar 3W over Retailpark Sittard Geleen en andere eigendommen in de regio
- ✓ Sweco Vastgoedmanagement B.V. namens Syntrus Achmea (eigenaar Makado)
- ✓ Centrummanagement Geleen
- ✓ Individuele gesprekken met supermarkten, o.a.: Albert Heijn, Aldi, Jan Linders, Jumbo, Lidl, Nettorama, SPAR.

Groepsgesprekken:
- ✓ Ambtelijke haal- en brengsessie cross-overs
- ✓ Ondernemers Sittard centrum tijdens twee kleine bijeenkomsten
- ✓ Retailadviescommissie
- ✓ Ontwikkelpad + Stadslab Geleen
- ✓ Supermarktorganisaties met vestigingen Sittard-Geleen

Brede bijeenkomsten:
- ✓ 1 juni 2021: Ophalen van informatie, circa 50 deelnemers
- ✓ 15 februari 2022: Bespreken conceptbeleid, circa 40 deelnemers
- ✓ 24 april 2023: Bespreken conceptbeleid, circa 50 deelnemers

Bijlage 4: Afbakening perifere clusters



Figuur 6: Afbakening Dr. Nolenslaan



Figuur 8: Afbakening Poort van Stein



Figuur7: Afbakening Beekerhoek



Figuur 9: Afbakening Detailhandelszone Handelscentrum Bergerweg

Ginder B.V.
Brugstraat 1A
5211 VS 's Hertogenbosch

088 - 210 02 00
info@wijzijnginder.com
www.wijzijnginder.com

Jan-Willem Speetjens
Rien Romijn
Sanne Westerink
Wouter Hunnekens

GINDER

komt voort uit

SEINPOST zka