# Nota ‘inspraakreacties detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek’

*Behandeld door de Colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Sittard-Geleen en Stein op 31 oktober 2023 en van de gemeente Beek op 7 november 2023.*

## Omschrijving

Van 14 augustus t/m 22 september 2023 heeft het concept-subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek voor inspraak ter inzage gelegen.
In de termijn kon iedereen een inspraakreactie geven, zowel schriftelijk als mondeling.
Er zijn in totaal tien reacties binnengekomen:

- Twee reacties van ondernemers uit Geleen over het kernwinkelgebied en het functioneren van het centrum Geleen.
- Een reactie van Scheepers Vastgoedgroep over een zoeklocatie voor een nieuwe vestiging van Albert Heijn (verplaatsing) in of dichtbij het centrum van Geleen.
- Een reactie van Retailplan namens enkele ondernemers over de branchering van perifere detailhandel. De inspraakreactie van Retailplan uit Drachten wordt ingediend namens een aantal ondernemers uit Sittard-Geleen. Retailplan vertegenwoordigt en vertegenwoordigde verschillende ondernemers uit Sittard-Geleen in bestuursrechtelijke procedures en kan daarmee als gemachtigde van belanghebbenden worden beschouwd.
- Een reactie van Rupa b.v. tegen de aanwijzing van de Poort van Stein als lokale PDV locatie.
- En vijf reacties van ondernemers uit het gebied Voorstad/Steenweg. Deze reacties gaan voornamelijk over de aanwijzing van deze straten als ‘aanloopgebied’ en hun zorgen dat met deze aanwijzing de straten minder winkelend publiek trekken, winkels minder geïnteresseerd zullen zijn om zich daar te vestigen en de zorg voor overlast van woon- en werkfuncties.

Alle reacties zijn binnen de termijn ingekomen en dus ontvankelijk. Met een aantal insprekers, met name die in de stadscentra, zijn nog aanvullende persoonlijke gesprekken gevoerd.
In dit eindverslag zijn de inspraakreacties opgenomen. Alle reacties zijn voorzien van de gezamenlijke reactie van de drie colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Beek, Sittard-Geleen en Stein. Aan het einde van elke inspraakreactie staat een voorstel aan de gemeenteraad over het wel of niet aanpassen van het conceptbeleid.

## Rouseau (Geleen-centrum)

*Beste Marga,*

*Graag wil ik kort reageren op de rapportage Detailhandelbeleid Westelijke Mijnstreek.*

*Ik wil reageren op het rapport en in het bijzonder op Bijlage 3: Gesprekspartners*

*Ik heb de rapportage gelezen als ondernemer van het centrum van Geleen, ik heb samen met mijn vrouw de franchise winkel Rousseau chocolade.*
*In de rapportage mis ik een heel belangrijk item en dat is de besteding (feitelijk) per centrum. Voor veel mensen is het belangrijk dat er veel mensen lopen, maar wanneer deze mensen lopen en NIET kopen, dan kan je aan het onderzoek weinig waarde koppelen. (Ik kan bijvoorbeeld heel goed vergelijken met Makado, centrum Stein en Centrum Sittard, omdat hier (toevallig) ook soortgelijke winkels Rousseau liggen). Belangrijk in deze is om de bezoekende klanten te onderzoeken, zijn het vaste klanten, impuls periodieke klanten of*

*klanten die FAN van Rousseau zijn? En heel belangrijk, wat wil de consument??? Niet wat wil de ambtenaar of de vastgoed organisatie.*

*Ik kan nog wel een aantal zaken benoemen, maar in bijlage 3 staat eigenlijk al heel veel, of te weinig… Ik zie tot mijn verbazing dat er geen ondernemers van het Geleense centrum zijn meegenomen. Met verschillende wethouders en raadsleden door de jaren heen, zijn we ook wel tot de conclusie gekomen dat Centrummanagement, niet de belangen van de ondernemers behartigd.*
*Terwijl in ons centrum de meeste veranderingen worden doorgevoerd op termijn.*

*Graag zou ik dit mondeling willen toelichten.*

*Met vriendelijke groet,*
[redacted]
*Rousseau chocolade Geleen*

*<u>Gespreksverslag met franchisenemer Rousseau chocolade Markt 113 Geleen d.d. 30 augustus 2023</u>*

*Op 21 augustus jl. heeft de heer een mail gestuurd aan ondergetekende over het ter inzage liggende conceptdetailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek. In de mail heeft hij aangegeven zijn opmerkingen graag mondeling te willen toelichten. De opmerkingen in de mail blijven gehandhaafd.*
*Er is begrip voor de kaders die in de conceptvisie voor het centrum van Geleen zijn opgenomen. De hoop is dat de beoogde functie tot invullingen leiden, die de leegstand in het centrum verkleinen en de aantrekkingskracht vergroten. Ook de noodzaak tot compacter maken wordt begrepen.*
*Zijn opmerkingen.*

- *De kaders zijn akkoord, maar het wordt hard tijd voor een uitvoeringsprogramma waar ondernemers en bewoners bij worden betrokken.*
- *Er is te weinig samenwerking en uniformiteit (bv. koopzondagen) in het centrum Geleen. Daar dient actie op te worden ingezet.*
- *Slagen maken met quickwins zoals aankleding, gezelligheid, groen en bankjes.*
- *Huurprijzen dienen te worden aangepast aan het functioneren van het centrum.*
- *Niet duidelijk is wat de rol van de Stadslabs in Geleen is. Hierover beter communiceren.*

*5 september 2023 Marga Plasier*

<u>Reactie College van burgemeester en wethouders.</u>
Bij het opstellen van het subregionaal detailhandelsbeleid is gebruik gemaakt van informatie uit het meest recente Koopstromenonderzoek Limburg 2019. Hiernaast zijn trends en cijfers gebruikt die de laatste jaren ook als gevolg van de covid-periode waarneembaar en gepubliceerd zijn. Uit deze onderzoeken zijn voldoende gegevens te halen, die een beeld geven van het functioneren én de kwaliteit van het centrum Geleen in de ogen van de consument. Het centrum van Geleen op het gebied van detailhandel niet meer potentie heeft dan een klein stadsdeelcentrum. Om de enorme leegstand in Geleen aan te pakken, is het nodig actief aan de slag te gaan met de compactiserings- en transformatieopgave. Het winkelaanbod moet structureel worden verkleind en er moet naar andere invullingen worden gezocht. Dit vraagt om een intensieve samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente. Met het oprichten van het Ontwikkelpad Geleen worden hier stappen in gezet.

Het Ontwikkelpad houdt zich - in lijn met Toekomstvisie Sittard-Geleen 2030 - bezig met het ontwikkelen van een nieuw perspectief voor Geleen centrum. Er wordt ingezet op functiemenging, met als doel het centrum te ontwikkelen tot een innovatie district. Dit staat in nauwe verbinding met Chemelot en haar vele hoogopgeleide kenniswerkers. In het centrum van Geleen staan winkelen, wonen en werken centraal. De thema's duurzaamheid, circulariteit en innovatie zijn hier belangrijk.

In een vroeg stadium zijn de ondernemers in het centrum Geleen via centrummanagement Geleen uitgenodigd om mee te denken over nieuw detailhandelsbeleid voor de Westelijke Mijnstreek.
Bij het opstellen van het 'uitvoeringsprogramma detailhandel' zullen alle stakeholders (ondernemers, eigenaren, bewoners) worden betrokken en zullen korte en langere termijn acties worden besproken.

Voor wat betreft de suggestie voor de huurprijzen, daarbij is de gemeente niet betrokken. De huurprijs is een onderhandelingsuitkomst tussen huurder en verhuurder, waarbij geldt: de markt bepaalt de huurprijs.

Over de rol van de stadslabs is in het kader van het Ontwikkelpad Geleen regelmatig gecommuniceerd. Meer informatie is te vinden op Stadslabs Sittard Geleen.

Voorstel aan de gemeenteraad.
Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding het voorgestelde beleid aan te passen. Inspreker is het eens met de beleidskaders, maar vraagt nadrukkelijk aandacht voor het uitvoeringsprogramma. Ondernemers worden bij het opstellen hiervan betrokken.

**Enjoy Flowers (Rijksweg Noord Geleen)**

*Beste.*
*Uw plan is de Doodsteek voor de hard werkende ondernemers die buiten het voorgestelde winkel of aanloop gebied vallen.*
*U en degene die het plan hebben bedacht zijn geen ondernemers, dat is wel duidelijk. U heeft een heel goed salaris, vakantiegeld en goed pensioen met een gemiddelde werkweek van 36 of 38 uur en dat is nog hoog ingeschat. Met 65 jaar of zelfs eerder gaat u lekker rentenieren.*
*De gemiddelde ondernemer besteed wekelijks 60 tot 80 uur aan zijn zaak, geen pensioen en geen vakantiegeld.*
*Maar we klagen niet, dat is ons werk.*
*Nu bedenkt U dat de winkels buiten de door u gestelde gebieden moeten verplaatst worden op welke manier dan ook. Een sterfhuisconstructie of andere maatregelen.*
*Weet u wel wat u menig ondernemer aandoet ?*
*Als ik kijk naar de Rijksweg Noord hier in Geleen dan kan ik u vertellen dat de meeste panden eigendom zijn van de ondernemers.*
*Hier is als je het nuchter bekijkt zelfs meer activiteit te bespeuren als in het centrum.*
*En dat willen jullie nu afbreken, schandalig.*
*De meeste hebben daar hun zaak en wonen er ook, om zo kosten te drukken van aparte huur en hypotheek enz.*
*Zo is hun zaak voorgaande jaren opgebouwd om een redelijk bestaan te kunnen opbouwen.*
*Verder om in de toekomst hun pand te verkopen cq te verhuren om er een oudedagsvoorziening aan over te houden.*
*En nu komt u met het gegeven om de zaak te verplaatsen of anderszins.*

*Dus dure huur in het centrum of de zaak niet meer kunnen overdoen aan een nieuwe gegadigde.*
*Al die jaren hebben wij de zaken zelf geregeld, belasting afgedragen en alle gemeentelijke belastingen voldaan die verband houden met onze winkel. ( ozb - reclamebelasting- Enz)*
*In het verleden zijn er door het gemeentelijke bestuur verkeerde beslissingen genomen wat betreft het winkelgebied Geleen centrum.*
*Mede daardoor is het klimaat voor de ondernemers in Geleen verslechterd.*
*Om er een te noemen - betaald parkeren.*
*En nu: Zie daar de vele leegstand.*
*Ik kan het niet onder stoelen of banken steken maar ik ben van mening dat dit een heel slecht besluit is voor de hard werkende mensen die u nu persoonlijk kapot maakt met uw aanpak.*
*Ik heb er geen woorden voor. Dit is het slechtste gemeentelijk bestuur wat ik ooit heb meegemaakt.*
*Verder geeft u aan dat er gesprekken zijn geweest met vastgoed eigenaren, supermarkten en centrum management.*
*Vind ik niet vreemd dat deze keuzes dan uit de hoed komen, verhuurders, grote spelers van supermarkten en v.w.b centrum management Geleen, met diverse eigen zaken in het centrum van Geleen.*
*Al met al ben ik hier niet blij mee en kan ik het niet eens zijn met het voorgestelde detailhandel beleid en kan ik dit niet accepteren.*
*Hoogachtend*

*Enjoy Flowers Geleen*
*Rijksweg Noord 29 A*
*6162aa.*

<u>Reactie College van burgemeester en wethouders.</u>
De maatregelen zoals voorgesteld in het subregionaal detailhandelsbeleid, zijn bedoeld om te komen tot een compact, aantrekkelijk, en daarmee krachtig en toekomstbestendig Geleen-centrum. Om de enorme leegstand in Geleen aan te pakken, is het nodig actief aan de slag te gaan met de compactiserings-en transformatieopgave.
Dat is niet nieuw. Het gedeelte van de Rijksweg Noord Geleen waar inspreker zijn winkel heeft, valt in het huidige beleid (Retailstructuurvisie 2008 en Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg 2017 (SVREZL)) al buiten het kernwinkelgebied. In het nieuwe beleid verandert er vanuit die optiek niets.

Het bestemmingsplan is in 2013 aangepast. De winkelfuncties die niet in het in 2008 vastgestelde kernwinkelgebied vielen, zijn vervallen. Uitzondering zijn de locaties waar in 2013 concreet detailhandel zat. De winkel van inspreker bestond in 2013 en om die reden is deze positief als detailhandel bestemd. Zolang de winkel ter plekke is gevestigd, verandert er niets. Op basis van het nieuwe beleid moet een nieuw omgevingsplan worden gemaakt. Er zal altijd een (beperkte) termijn van leegstand worden aangehouden voordat een bestemming kan vervallen op grond van een nieuw omgevingsplan.

<u>Voorstel aan de gemeenteraad.</u>
Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding het voorgestelde beleid aan te passen. De winkel van inspreker bevindt zich al sinds 2008 buiten het kernwinkelgebied. In het bestemmingsplan voor het centrum Geleen is de winkel positief als detailhandel bestemd. Dit verandert niet door het vaststellen van het beleid.

**Gezamenlijke reactie diverse ondernemers/vastgoedeigenaren Steenweg**

*Gemeente Sittard- Geleen*
*Aan het college van burgemeester en wethouders*
*Postbus 18*
*6130 AA Sittard- Geleen*
*Gemeente*
*Sittard-Geleen*
*I 8 sEP, 2023*
*Sittard, 16 september 2023*
*Betreft: inspraakreactie op het concept detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek*
*Geacht college,*
*Bij het lezen van het concept detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek wordt de Steenweg niet meer als relevante winkelstraat gezien. ln het nieuwe plan wordt deze winkelstraat 'weggezet' als aanloopstraat waardoor die geen plek meer heeft in de hoofdstructuur van de binnenstad. Wij - de ondernemers van de Steenweg - zijn het niet eens met deze visie, zeker omdat het verbeteren en versterken van de bestaande detailhandel voorrang zou moeten krijgen op het verleggen van de winkelkern naar o.a. de Ligne, zoals geschetst in het conceptplan.*
*De Steenweg groeide in de 19e eeuw uit tot een belangrijke winkel- en ondernemersstraat, maar deze oudere buurt van Sittard heeft blijkbaar niet de oudste rechten als het erom gaat nog langer deel uit te mogen maken van het kernwinkelgebied. Winkels op de Steenweg die al decennialang door ondernemersfamilies worden gerund, zullen door de definitie en uitwerking van de herstructering losgeweekt worden van de historische lintstructuur en daarmee als winkelaanbod ook economisch schade lijden.*
*Dat de toekomstbestendigheid van een winkelgebied niet altijd opgehangen kan worden aan een hernieuwd structuurontwerp, is te zien aan de op 1 september 2016 geopende Ligne die tot op de dag van vandaag geen centrale winkelfunctie weet te vervullen en heeft bewezen niet als winkelgebied te kunnen fungeren. Een ander onderdeel van de ambities en investeringen dat als voorbeeld dient, zijn de pogingen van de gemeente om gedurende de afgelopen tientallen jaren het centrum van Geleen levensvatbaar te maken wat eveneens vruchteloos is gebleken.*
*Je kunt je ook afvragen of de doelgroep van 4565 en 65+, de leeftijdscategorie die in de binnenstad van Sittard demografisch gezien het meest is vertegenwoordigd, baat heeft met een uitsluitend recreatieve winkelfunctie voor Sittard. Het is voor deze groep van belang dat zij in een beloopbare omgeving de noodzakelijke boodschappen kan doen en niet is aangewezen op regelmatige verplaatsingen met (openbaar) vervoer.*
*Het spreekt bovendien vanzelf dat economische, geopolitieke en andere situationele ontwikkelingen van invloed zíjn op de samenleving, fluctuaties gebeuren niet alleen in de detailhandel en vanaf 2022 blijkt de afname van het aantal winkels in bv. de mode- en schoenenbranche zelfs minder sterk te zijn dan in de voorafgaande jaren. Deze tekenen van herstel zijn ook in de speelgoedbranche te zien.*
*Ook wij als ondernemers vinden versterking en vernieuwing van cruciaal belang om duurzame winkelgebieden voor de stad te creëren en met het verwachte toenemende toerisme kan de leegstand in de stad zeker gaan afnemen, maar als daarvoor het cultuurhistorische hart van het winkelgebied moet wijken, wordt een weg ingeslagen die historisch gezien onvoldoende garantie biedt op succes.*
*De laatste jaren is de Steenweg steeds meer onder druk komen te staan, omdat de gemeente in haar campagne c.q. voorlichting telkens de woon- en werkfuncties in deze straat benadrukt en voor het winkelen wordt verwezen naar het 'kemgedeelte.' Door dit handelen van de gemeente wordt het verhuren, of aanhouden van winkelpanden ontmoedigd.*
*De winkel- en woonkwaliteit heeft ook te lijden van de opgezette woonvormen*

*voor kwetsbare mensen die regelmatig voor overlast zorgen op de Steenweg.*
*Als ondememers willen wij daarom graag intensief betrokken worden bij het nieuw uit te zetten beleid. Als ervaringsdeskundigen en mensen met passie voor het ondememerschap zien wij ons aandeel voor het behoud en voortzetting van de huidige winkelstructuur als een belangrijk onderdeel voor de toekomst van Siftard als winkelstad.*
*Onze kijk op de huidige en toekomstige behoeftes van consumenten, of het nu stadsgenoten, of bezoekers zijn, is gebaseerd op observaties en analyses vanuit ons vakgebied.*
*De klantenkring die de Steenweg bezoekt, hecht grote waarde aan persoonlijke aandacht. Door fysieke winkels sfeervol in te richten, mee te denken met wat de klant wilt en persoonlijke aandacht voorop te stellen, proberen we klanten een optimale winkelbeleving mee te geven. Veruit het belangrijkste voor het winkelend publiek is echter het sociale aspect met vooral voor de oudere doelgroep een sterke behoefte aan sociale interactie. Dat het welzijn voor deze groep een oppepper krijgt wanneer er bij het winkelen in deze behoefte wordt voorzien, is zonneklaar.*
*Vooruitlopend op het 'kerngebied' is onze winkelstraat al voor een deel uitgerust met geveltuintjes en plantenbakken wat voor een groene en frisse aanblik zorgt. ln combinatie met de karakteristieke gebouwen, waarvan vier winkelpanden met monumentale status biedt de Steenweg met haar winkels een levendige een aantrekkelijke entree voor reizigers die vanaf het station komen. Die 'levendigheid' van de straat kan alleen maar in stand blijven als het winkelende hart kloppende wordt houden. Zodoende maken wij ons sterk om onze inspanningen en activiteiten voort te zetten en onze winkelstraat - ooze Sjteivig - tot het speerpunt te maken van de Sittardse kernkwaliteit.*
*"Maar ik ben iemand van een kleine stad,*
*een lieve stad"*
*Toon Hermans*
*Met vriendelijke groet,*
*De ondememers van de Steenweg*
*Vertegenwoordigd door: (zie hiervoor bijlagen 1,2 en 3)*
*NAAM W]NKEL NAAM BEDRIJFST. Adres*
*Autumn's Glamour* [redacted] *Steenweg 71*
*Llyns Store* [redacted] *Steenweg 47*
*Kallebeske Síttard* [redacted] *Steenweg 33*
*Rammelaer Zitterd* [redacted] *Steenweg 24*
*Keurslagerij Vink-* [redacted] *Steenweg 18*
*Stoer & Zo* [redacted] *Steenweg 21 A*
*Senza Dubbio Jachtkledíng* [redacted] *Steenweg 34*
*Galerie* [redacted] *Steenweg 36*
*Aquamarijn* [redacted] *Steenweg 38*
*Dependance Galeríe* [redacted] *Steenweg 39*
*Berden Mode* [redacted] *Steenweg 12*
[redacted] *Steenweg 43*
*Flow's Boekensteun* [redacted] *Steenweg 23*
*Benja Mode* [redacted] *Steenweg 48*
*Witloí* [redacted] *Steenweg 74*
*GSM Restore* [redacted] *Steenweg 45*
*Prestige Barbershop* [redacted] *Steenweg 60*
*Mobíle Repair Solutions* [redacted] *Steenweg 80*
*NOYA Beauty Academy* [redacted] *Steenweg 77*
*Steenweg 20 Steenweg 22* [redacted] *Steenweg 20 Steenweg 22*
[redacted] *Steenweg 27*
*Hermans interieur* [redacted] *Steenweg L0*
[redacted] *Steenweg 53*

[redacted] *Steenweg 8,19,27,24*

Reactie College van burgemeester en wethouders

*De Steenweg wordt niet meer als relevante winkelstraat gezien en weggezet als aanloopstraat. Was in 19e eeuw belangrijkste winkel-/ondernemersstraat,daar mag nu geen onderdeel meer zijn van kernwinkelgebied.*

De Steenweg ligt sinds de vaststelling van de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 in het zogenaamde transitiegebied. In 2017 is bij de vaststelling van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) een onderscheid gemaakt tussen het gedeelte van de Steenweg vanaf de Overhovenerstraat richting Stationsstraat en het gedeelte vanaf de Overhovenerstraat richting Rijksweg. Het gedeelte richting Stationsstraat is transitiegebied gebleven, het gedeelte richting Rijksweg (meest oostelijke gedeelte) is balansgebied geworden. Beide gedeelten zijn dus géén kernwinkelgebied meer.

Voor het gedeelte vanaf de Overhovenerstraat richting Stationsstraat geldt dat, zolang er ter plekke een winkel is gevestigd, er niets verandert. Op basis van het nieuwe beleid moet een nieuw omgevingsplan worden gemaakt. Er zal altijd een (beperkte) termijn van leegstand worden aangehouden voordat een bestemming kan vervallen op grond van een nieuw omgevingsplan.

In het voorliggende beleid wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen verschillende centrumzones. Onder meer met als doel de zeer langgerekte as Stationsstraat-Steenweg-Voorstad-Brandstraat compacter te maken

Het eerste (meest oostelijke) deel van de Steenweg is aangemerkt als aanloopgebied met als kenmerken: ‘minder nadruk op landelijk filiaalbedrijf, waar naast winkels ook andere functies (diensten, wonen, cultuur, kantoor) een plek hebben of krijgen. De aantrekkelijkheid van deze zone is de afwisseling van functies, verrassende kleine lokale winkels en blurring’. Dat zijn kansen voor ondernemers in dit gebied.

Met een kleinere concentratie van winkels in het kernwinkelgebied en het toelaten van andere functies naast winkels in het aanloopgebied, wordt beoogd de leegstand in het kernwinkelgebied en daarbuiten te bestrijden. De keuze voor het beoogde kernwinkelgebied is ingegeven door de huidige circuitvorming die voor de bezoeker goed is te belopen.

*Toekomstbestendigheid van een stad kan niet worden opgehangen aan een nieuw structuurontwerp, zie het functioneren van Ligne.*

Ligne was bedoeld om de ruimtevraag van grotere winkelformules op te vangen. Dan is het wel van belang dat grote winkelformules zich niet perifeer kunnen vestigen, wat in andere steden (te) vaak is gebeurd. Het nieuwe beleid verplicht branches als sport, vrije tijd, speelgoed, elektronica om zich in reguliere winkelgebieden te vestigen. Daarmee kan Ligne wellicht voor een deel de bedachte functie gaan invullen. Ligne wordt in het voorliggende beleid geen kernwinkelgebied meer, maar aanloopgebied, zodat een menging van functies mogelijk is. Deze status is gelijk aan die van het meest oostelijk gedeelte van de Steenweg.

*Gezien de oudere bezoekersgroep is het de vraag of een recreatieve winkelfunctie van Sittard wel beantwoordt aan de behoeften. Het is van belang dat zij in een beloopbare omgeving noodzakelijke boodschappen kan doen*

Ouderen hebben meestal meer vrije tijd en de middelen om die aangenaam door te brengen, bijvoorbeeld door bezoek aan een mooie binnenstad om te winkelen en te verblijven. Sittard-centrum heeft als perspectief meegekregen dat het zich ontwikkelt tot het hoofdcentrum van de Westelijke Mijnstreek. Een historisch centrum wat sterk inzet op winkelen, ontmoeten, beleven en verblijven. Een recreatieve functie lijkt dus te voldoen aan de behoeften.

In de functie van boodschappen doen wordt daarnaast ook voorzien. Dit wordt gedaan door de supermarkten aan de randen van het centrum én de supermarkten in de buurtwinkelcentra, overeind te houden.
Voor wat betreft de beloopbare omgeving: vanuit dat perspectief is een compacter winkelcircuit juist gewenst.

*Tekenen van herstel zijn te zien. Versterking en vernieuwing is van cruciaal belang, ook om de toerist te bedienen, maar als daarvoor het cultuurhistorische hart van het winkelgebied moet wijken, wordt een weg ingeslagen die historisch gezien weinig garantie biedt op succes*
De insprekers spreken van 'cultuurhistorisch hart' de Steenweg. Dat zal en moet niet wijken. Het aanbod wordt enkel verbreed met diensten, cultuur, kleinschalige werplekken en ook woningen. Op andere plekken is de ervaring dat dergelijke aanloopstraten zich kunnen ontwikkelen als de leuke, authentieke straatjes rond het kernwinkelgebied.

*Steenweg is laatste jaren onder druk komen te staan door introductie woon- en werkfunctie; woonvormen voor kwetsbare mensen veroorzaken regelmatig overlast*
Het is van belang dat een goede balans behouden blijft tussen commerciële- en woonfuncties. De woon- en werkfunctie leveren extra bezoekers aan de binnenstad op. Hiernaast is het van belang dat de woonfunctie goed en gecontroleerd wordt ingepast. In het uitvoeringsprogramma, dat als vervolg op het beleid wordt opgesteld, zal hier aandacht aan worden besteed.

*Als ondernemers blijven wij graag betrokken bij het nieuwe beleid. Wij kennen de behoeftes van de klanten, gebaseerd op ervaring, observatie en analyses vanuit ons vakgebied. De klantenkring hecht aan persoonlijke aandacht en sociale interactie.*
De ondernemers kennen de behoeften van de klant en zullen bij het opstellen van het uitvoeringsprogramma worden betrokken.

*Steenweg is een levendige en aantrekkelijke entree voor reizigers die van het station komen. Geveltuintjes en plantenbakken zorgen voor een groene aanblik. De levendigheid kan alleen in stand blijven als het winkelende hart kloppend wordt gehouden*
Als boven gesteld, een aanloopstraat is letterlijk het gebied grenzend aan en de aanloop naar het kernwinkelgebied. Investeren in uitstraling en groen is alleen maar toe te juichen en versterkt de straat. In het samen met ondernemers op te stellen uitvoeringsprogramma zal hier aandacht aan worden besteed.

<u>Voorstel aan de gemeenteraad.</u>
Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding het voorgestelde beleid aan te passen.
De Steenweg ligt sinds de vaststelling van de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 in het zogenaamde transitiegebied. In 2017 is bij de vaststelling van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) een onderscheid gemaakt tussen het gedeelte van de Steenweg vanaf de Overhovenerstraat richting Stationsstraat en het gedeelte vanaf de Overhovenerstraat richting Rijksweg. Het gedeelte richting Stationsstraat is transitiegebied gebleven, het gedeelte richting Rijksweg (meest oostelijke gedeelte) is balansgebied geworden. Beide gedeelten zijn dus géén kernwinkelgebied meer.
Voor het gedeelte vanaf de Overhovenerstraat richting Stationsstraat geldt dat, zolang er ter plekke een winkel is gevestigd, er niets verandert. Op basis van het nieuwe beleid moet een nieuw omgevingsplan worden gemaakt. Er zal altijd een (beperkte) termijn van leegstand worden aangehouden voordat een bestemming kan vervallen op grond van een nieuw omgevingsplan.
Om de leegstand in het centrum van Sittard tegen te gaan, is het noodzakelijk het kernwinkelgebied te verkleinen. Dit is het gebied waarin alleen winkels en winkelondersteunende functies op de beganegrondverdieping mogen. Gekozen is voor een

compact winkelcircuit dat goed is te belopen. Het meest oostelijk gedeelte van de Steenweg heeft als aanloopgebied wel degelijk de potentie om een aantrekkelijke straat te blijven met een mix van functies, waaronder ook winkels. In het op te stellen 'uitvoeringsprogramma detailhandel' zal aandacht worden besteed aan de kwaliteit van de aanloopstraten. De ondernemers en vastgoedeigenaren worden bij het opstellen van dit programma betrokken.

***Galerie (Steenweg Sittard)***

*Beste Wethouders en Bestuursleden,*
*Het is zeer te prijzen dat de Gemeente Sittard al jaren bezig is met proberen uit te dokteren waar het met de Stad Sittard heen moet. Wat Sittard over tien jaar wil wijn en wat zijn regionale functie wil zijn of zelfs versterkt. Dit is noodzakelijk om in de tijd niet langzaam te marginaliseren. Er zijn voldoende maatschappelijke middelen aan deze zoektocht besteed. Het kleiner maken van de stad, het op marginaliseren van de toegangswegen. Trots op Sittard maakt steeds meer plaats voor een terugtrekkende, defensieve beweging. In plaats van het stimuleren van een bredere ontmoetingsplek, meer uurs verblijf, het uitdragen van de stedelijke schoonheid krijgt de woonfunctie, hoe nodig ook, de overhand. Sittard wordt een slaapstadje in plaats van een afwisselde stad waar wonen en winkelen, uitgaan, fraaie intieme plekjes hand in hand gaan.*
*Zeer waarschijnlijk ligt er een plan voor de stedelijke ontwikkeling inclusief een uitgebalanceerde visie waarin Sittard steeds meer vitaal op de kaart blijft. Echter het gepresenteerde "gemeente beleid" met betrekking tot de zogenaamde "aanloop gebied" . Roept vraagtekens op. Aanloop waar naartoe, wat vindt men daar dan, wat is dan het voedingsgebied van Sittard zodat dadelijk Sittard niet enkel verwordt tot een aanloopgebied voor het zich sterk profilerende Maastricht.*
*Het weggeven van een Authentieke straat als de Steenweg, resulteert gemakkelijk in een domino effect voor heel wat meer straten. Opvallend is dat de gemeente oud beleid van grote steden navolgt. De wil tot moderniseren, uniforme bouw, en dergelijke. De geschiedenis van stadsontwikkeling leert juist dat steden die het "oude, authentieke" weten te koesteren, trekpleister blijken te zijn geworden en uitgroeien tot bruisende aantrekkelijke steden. Voorbeelden hiervan zijn er te over.*
*De gemeente Sittard zou er goed aan doen kennis te nemen van "het behoud en uitbouwen van het goede". De Steenweg verdient het om niet gedegradeerd te worden tot aanloop gebied" maar tot een Eerste Steenweg waarmee Sittard in de vaart der volkeren ontsloten werd en niet verwordt tot een zandpad.*

*Galerie Atelier* [redacted]
*Steenweg 36 Sittard.*

<u>Reactie College van burgemeester en wethouders.</u>
Het subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek (WM) schetst de gewenste winkelstructuur in de WM, een gebied met ruim 130.000 inwoners. Per winkelgebied wordt de gewenste toekomstige positie aangegeven. Voor Sittard-centrum is aangegeven, dat zich dat moet ontwikkelen tot hoofdcentrum van de WM ' een historisch centrum wat sterk inzet op winkelen, ontmoeten, beleven en verblijven.' Het is dus juist niet de bedoeling om een terugtrekkende en defensieve beweging te maken en van Sittard een slaapstad te maken. Laat staan tot aanloopgebied van Maastricht. Het is juist de bedoeling het oude en authentieke van Sittard te koesteren en te benadrukken.

Wél wordt in het beleid een duidelijker onderscheid gemaakt tussen verschillende centrumzones. Onder meer met als doel de as Stationsstraat-Steenweg- Voorstad-Brandstraat compacter te maken. Het pand van inspreker bevindt zich in het meest oostelijk gedeelte van de Steenweg. Dit gedeelte van de Steenweg is aangemerkt als

aanloopgebied, met als kenmerken: ‘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’.
Ervaring in andere gemeenten leert dat dergelijke aanloopstraten zich ontwikkelen als de leuke, authentieke straatjes rond het kernwinkelgebied.
In het nog op te stellen uitvoeringsprogramma wordt aandacht besteed aan de kwalitatieve versterking van deze ‘aanloopstraten’.

Voorstel aan de gemeenteraad.
Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding het voorgestelde beleid aan te passen.
De Steenweg ligt sinds de vaststelling van de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 in het zogenaamde transitiegebied. In 2017 is bij de vaststelling van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) een onderscheid gemaakt tussen het gedeelte van de Steenweg vanaf de Overhovenerstraat richting Stationsstraat en het gedeelte vanaf de Overhovenerstraat richting Rijksweg. Het gedeelte richting Stationsstraat is transitiegebied gebleven, het gedeelte richting Rijksweg (meest oostelijke gedeelte) is balansgebied geworden. Beide gedeelten zijn dus géén kernwinkelgebied meer.
Voor het gedeelte vanaf de Overhovenerstraat richting Stationsstraat geldt dat, zolang er ter plekke een winkel is gevestigd, er niets verandert. Op basis van het nieuwe beleid moet een nieuw omgevingsplan worden gemaakt. Er zal altijd een (beperkte) termijn van leegstand worden aangehouden voordat een bestemming kan vervallen op grond van een nieuw omgevingsplan.

Om de leegstand in het centrum van Sittard tegen te gaan, is het noodzakelijk het kernwinkelgebied te verkleinen. Dit is het gebied waarin alleen winkels en winkelondersteunende functies op de beganegrondverdieping mogen. Gekozen is voor een compact winkelcircuit dat goed is te belopen. Het meest oostelijk gedeelte van de Steenweg heeft als aanloopgebied wel degelijk de potentie om een aantrekkelijke straat te blijven met een mix van functies, waaronder ook winkels. In het op te stellen ‘uitvoeringsprogramma detailhandel’ zal aandacht worden besteed aan de kwaliteit van de aanloopstraten. De ondernemers en vastgoedeigenaren worden bij het opstellen van dit programma betrokken.

**Vink keurslager (Steenweg Sittard)**

*Over: Inspraakreactie concept detailhandelsbeleid*

*L.S. ,*
*Via deze weg willen wij onze reactie geven op het concept detailhandelsbeleid. In dit concept worden de steenweg en voorstad bestempeld als aanlooproute in plaats van kernwinkelgebied. Wij zijn het hier niet mee eens.*
*Onze bedrijf bestaat en ligt al vanaf 1908 op de steenweg. En ondanks dat de ‘vleessector’ minder populair is, weten nog steeds veel mensen de weg naar onze winkel op de steenweg te vinden. Onze zaak is belangrijk voor Sittard. Onze klanten komen zelfs uit Heerlen, Maastricht en Roermond. De zaak wordt voortgezet door onze dochter. Wij staan voor duurzaamheid, diervriendelijkheid en lokale streekproducten. Onze slagerij is toekomstbestendig.*
*De steenweg is een aanloopstraat van de stad. Mensen komen met de trein en bus. Het is belangrijk dat er een vriendelijke entree is met uitstraling. Het gemeentebeleid met subsidies heeft geleid tot een wanordelijk straatbeeld. Huisjesmelkers krijgen geld om panden provisorisch om te bouwen tot veel te kleine studenteneenheden. Landelijke organisaties profiteren om moeilijk opvoedbare jeugd en ‘re-integreerders’ goedkoop op onze straat te huisvesten. De sfeer wordt grimmig en er is overlast. De bovengenoemde plannen zullen deze ontwikkelingen alleen maar erger maken.*

*Naam:* [redacted]
*Bedrijf: Keurslagerij Vink America*
*Datum: 07-09-2023*

Reactie College van burgemeester en wethouders.
Het subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek (WM) schetst de gewenste winkelstructuur in de WM, een gebied met ruim 130.000 inwoners. Per winkelgebied wordt de gewenste toekomstige positie aangegeven. Voor Sittard-centrum is aangegeven dat dat 'zich moet ontwikkelen tot hoofdcentrum van de WM, een historisch centrum wat sterk inzet op winkelen, ontmoeten, beleven en verblijven.'

Wél wordt in het beleid een duidelijker onderscheid gemaakt tussen verschillende centrumzones. Onder meer met als doel de as Stationsstraat -Steenweg- Voorstad-Brandstraat compacter te maken en leegstand op te heffen. Het pand van slagerij Vink bevindt zich in het meest oostelijk gedeelte van de Steenweg. Dit gedeelte van de Steenweg is aangemerkt als aanloopgebied, grenzend aan en aanloop naar het kernwinkelgebied, met als kenmerken: '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'. Dat biedt dus kansen aan het gebied.

Ervaring elders leert dat dergelijke aanloopstraten zich ontwikkelen als de leuke, authentieke straatjes rond het kernwinkelgebied. Dan is het wel van belang dat de woonfunctie kwalitatief wordt ingepast, en dat geen overlast ontstaat. In het uitvoeringsprogramma, wat als vervolg op het beleid zal worden opgesteld, zal hier aandacht aan worden besteed.

Voorstel aan de gemeenteraad.
Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding het voorgestelde beleid aan te passen.
De Steenweg ligt sinds de vaststelling van de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 in het zogenaamde transitiegebied. In 2017 is bij de vaststelling van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) een onderscheid gemaakt tussen het gedeelte van de Steenweg vanaf de Overhovenerstraat richting Stationsstraat en het gedeelte vanaf de Overhovenerstraat richting Rijksweg. Het gedeelte richting Stationsstraat is transitiegebied gebleven, het gedeelte richting Rijksweg (meest oostelijke gedeelte) is balansgebied geworden. Beide gedeelten zijn dus géén kernwinkelgebied meer.
Voor het gedeelte vanaf de Overhovenerstraat richting Stationsstraat geldt dat, zolang er ter plekke een winkel is gevestigd, er niets verandert. Op basis van het nieuwe beleid moet een nieuw omgevingsplan worden gemaakt. Er zal altijd een (beperkte) termijn van leegstand worden aangehouden voordat een bestemming kan vervallen op grond van een nieuw omgevingsplan.
Om de leegstand in het centrum van Sittard tegen te gaan, is het noodzakelijk het kernwinkelgebied te verkleinen. Dit is het gebied waarin alleen winkels en winkelondersteunende functies op de beganegrondverdieping mogen. Gekozen is voor een compact winkelcircuit dat goed is te belopen. Het meest oostelijk gedeelte van de Steenweg heeft als aanloopgebied wel degelijk de potentie om een aantrekkelijke straat te blijven met een mix van functies, waaronder ook winkels. In het op te stellen 'uitvoeringsprogramma detailhandel' zal aandacht worden besteed aan de kwaliteit van de aanloopstraten. De ondernemers en vastgoedeigenaren worden bij het opstellen van dit programma betrokken.

**Vastgoedeigenaar (Steenweg Sittard**)

[redacted] *Oude Markt 39 6131 EN Sittard*
*College van Burgemeester en wethouders Gemeente Sittard-Geleen Postbus 18 6130 AA Sittard*

*Sittard 13-09-2023 Onderwerp : inspraakreactie concept detailhandelsbeleid.*

*Geacht College van Burgmeester en Wethouders. Het is om te beginnen een zeer kwalijke zaak, dat wat betreft het detailhandelsbeleid in de Steenweg en Voorstad steeds OVER ons gesproken wordt maar altijd ZONDER ons. De kracht van Sittard was altijd de LINT "bewinkeling" zoals die in Sittard van toepassing was. Onze bezoekers komen met het openbaar vervoer via het station Sittard binnen en zouden dan met een prachtige looproute via Steenweg en Voorstad en vooral aantrekkelijke winkels ontvangen moeten worden. Dit is echter totaal anders. Door de gemeente Sittard-Geleen met opzet gecreëerde leegstand, afbraakpanden, transformatie van winkel naar wonen. Woningen die verhuurd worden aan personen die aan de rand van de maatschappij staan door hun drank en of drugsverslaving. Dit alles maakt de Steenweg en Voorstad kapot omwille van een prestige project de LIGNE, dat nu al bijna 6 jaar een 100% leegstand kent. Waar de laatste tijd in het geheim bezichtigingen plaatsvinden om potentiële huurders uit de diverse zijstraten over te halen om hier een ruimte te huren. Waarom zijn wij als Steenweg winkeliers altijd de blinde darm van het centrum van Sittard geweest? Zo wordt door de overheid naar ons gekeken en zo worden wij ook behandeld. Bij een hoorzitting, die ik heb mogen bijwonen betreffende een transformatie van winkel naar wonen, noemde M. Engelen de Steenweg een balansgebied waar een balans tussen wonen en winkels zou moeten bestaan. Echter door de snelheid van transformatie is de Steenweg totaal uit deze balans geraakt. Dit is de gemeente aan te rekenen en is een zeer kwalijke zaak. Wij op de Steenweg hebben niets tegen het bouwen van appartementen, maar laat dan aan de plint van de straat voor ieder huisnummer een beperkt aantal meters over voor het vestigen van een zaak. Dan kunnen wij de bezoekers aan Sittard op een waardige manier ontvangen om onze mooie stad te bezoeken. De Steenwegwinkeliers hebben in lengte van dagen meegewerkt aan een prachtig winkelcentrum en zullen dit voor de toekomst ook willen en blijven doen!!*
*met vriendelijke groeten* [redacted]

<u>Reactie College van burgemeester en wethouders.</u>
Vanaf het begin is het nadrukkelijk de bedoeling geweest om het beleid in nauw overleg met stakeholders vorm te geven. In het traject van totstandkoming van het detailhandelsbeleid is dan ook meermaals gesproken met stakeholders van alle winkelgebieden in de WM, waaronder ook Sittard-centrum. Om zoveel mogelijk participatie te bereiken zijn o.a. de ondernemersverenigingen (ook die in Sittard-centrum) aangeschreven. Centrum-management Sittard heeft deze uitnodiging gedeeld in haar nieuwsbrief.

In het nieuwe beleid wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen verschillende centrumzones. Onder meer met als doel de as Stationsstraat-Steenweg- Voorstad-Brandstraat compacter te maken en de leegstand op te heffen.

Het pand van inspreker bevindt zich in het meest oostelijk gedeelte van de Steenweg. Dit gedeelte van de Steenweg is aangemerkt als aanloopgebied, met als kenmerken: 'minder nadruk op landelijk filiaalbedrijf, waar naast winkels ook andere functies (diensten, wonen, cultuur, kantoor) een plek hebben of krijgen. Aantrekkelijkheid van deze zone zit in de afwisseling van functies, verrassende kleine lokale winkels en blurring'. Aanloopgebied is letterlijk het gebied grenzend aan en (vanaf het station gezien) een uitnodigende 'aanloop' naar het kernwinkelgebied.

Vanuit dat perspectief  is het wel van belang dat een goede balans behouden blijft tussen commerciële- en woonfunctie. Hiernaast is het van belang dat de woonfunctie goed en gecontroleerd wordt ingepast, zodat geen overlast ontstaat. In het uitvoeringsprogramma wat als vervolg op het beleid zal worden opgesteld, zal o.a. aandacht worden besteed aan de kwalitatieve aspecten van het versterken van de woonfunctie.

Voorstel aan de gemeenteraad.
Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding het voorgestelde beleid aan te passen.
De Steenweg ligt sinds de vaststelling van de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 in het zogenaamde transitiegebied. In 2017 is bij de vaststelling van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) een onderscheid gemaakt tussen het gedeelte van de Steenweg vanaf de Overhovenerstraat richting Stationsstraat en het gedeelte vanaf de Overhovenerstraat richting Rijksweg. Het gedeelte richting Stationsstraat is transitiegebied gebleven, het gedeelte richting Rijksweg (meest oostelijke gedeelte) is balansgebied geworden. Beide gedeelten zijn dus géén kernwinkelgebied meer.
Voor het gedeelte vanaf de Overhovenerstraat richting Stationsstraat geldt dat, zolang er ter plekke een winkel is gevestigd, er niets verandert. Op basis van het nieuwe beleid moet een nieuw omgevingsplan worden gemaakt. Er zal altijd een (beperkte) termijn van leegstand worden aangehouden voordat een bestemming kan vervallen op grond van een nieuw omgevingsplan.

Om de leegstand in het centrum van Sittard tegen te gaan, is het noodzakelijk het kernwinkelgebied te verkleinen. Dit is het gebied waarin alleen winkels en winkelondersteunende functies op de beganegrondverdieping mogen. Gekozen is voor een compact winkelcircuit dat goed is te belopen. Het meest oostelijk gedeelte van de Steenweg heeft als aanloopgebied wel degelijk de potentie om een aantrekkelijke straat te blijven met een mix van functies, waaronder ook winkels. In het op te stellen ‘uitvoeringsprogramma detailhandel’ zal aandacht worden besteed aan de kwaliteit van de aanloopstraten. De ondernemers en vastgoedeigenaren worden bij het opstellen van dit programma betrokken.

**Verslag van het gesprek met de straatvertegenwoordigers van De Voorstad en Steenweg d.d. 20 september 2023**

*Aanwezig: de bedrijfsleiders van Dresses (Voorstad) en van de Rammelaer (Steenweg), een vertegenwoordiging van Centrummanagement Sittard, wethouder Salvino en M. Plasier.*

*Vanuit de Voorstad en Steenweg bestaan grote zorgen/bezwaren over het betitelen van deze winkelstraten als ‘aanloopgebied’.*

- *Ze zijn bang dat er geen nieuwe winkels meer in dit gebied komen en dat dit ook niet door de gemeente wordt ondersteund c.q. gefaciliteerd. Dat is nu al te merken aan het feit, dat Streetwise alleen het kernwinkelgebied als werkgebied in hun opdracht heeft;*
- *Het zou zo moeten zijn dat winkels die een sterke uitstraling hebben en klanten van ver trekken, worden omringd door andere winkels in hetzelfde segment. Dat versterkt alleen maar.*
- *Banken zijn niet bereid te investeren als je in een aanloopgebied zit.*
- *De ervaringen met transformatie tot woningen in de Steenweg zijn zeer negatief. Geen kwaliteit en ernstige overlast van bewoners;*
- *Door overlast neemt de verloedering verder toe.*

*De wethouder licht de noodzaak tot het compacter maken van het kernwinkelgebied toe. Dat betekent niet dat er geen winkels mogen in de aanloopgebieden of geen winkels bij mogen komen.*

*Gelet op de hoge leegstand in het centrum is het noodzakelijk om het gebied waar op de begane grond alleen maar winkels of publiekaantrekkende functies mogen, te verkleinen. De aanloopstraten zijn de toegangspoort tot het kernwinkelgebied en met een menging van functies wordt ernaar gestreefd de leegstand in die straten tegen te gaan. Dat kwaliteit van gebouwen en functies voorop moeten staan, is duidelijk.*
*Na de vaststelling van het beleid zal voortvarend aan de slag worden gegaan met een uitvoeringsprogramma, waarin stimuleringsmiddelen en gerichte acties een plek moeten krijgen. Ondernemers worden hierbij betrokken, ook CMS en de straatvertegenwoordigers. Overigens zal het uitvoeringsprogramma niet alleen op beide stadscentra zijn gericht. Ook de andere winkelgebieden dienen een plek te krijgen.*
*Wat Streetwise betreft klopt het dat zij in hun opdracht nieuwe ondernemers in het kernwinkelgebied faciliteren. Voor bestaande ondernemers heeft IMK een opdracht. Dat houdt niet in, dat zij niet aangesproken kunnen worden en een hulpvraag eventueel doorverwijzen naar het Ondernemerscontact. De opdracht aan Streetwise en IMK wordt eind dit jaar geëvalueerd.*

<u>Reactie College van burgemeester en wethouders.</u>
De bestuurlijke toelichting in het gespreksverslag wordt onderschreven.

Het subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek (WM) schetst de gewenste winkelstructuur in de WM, een gebied met ruim 130.000 inwoners. Per winkelgebied wordt de gewenste toekomstige positie aangegeven. Voor Sittard-centrum is aangegeven dat dat ‘zich moet ontwikkelen tot hoofdcentrum van de WM, een historisch centrum wat sterk inzet op winkelen, ontmoeten, beleven en verblijven.’

Wél wordt in het beleid een duidelijker onderscheid gemaakt tussen verschillende centrumzones. Onder meer met als doel de as Stationsstraat-Steenweg- Voorstad-Brandstraat compacter te maken en leegstand op te heffen. Insprekers komen op voor de belangen van de panden in de Voorstad en Steenweg.
De Steenweg ligt sinds de vaststelling van de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 in het zogenaamde transitiegebied. In 2017 is bij de vaststelling van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) een onderscheid gemaakt tussen het gedeelte van de Steenweg vanaf de Overhovenerstraat richting Stationsstraat en het gedeelte vanaf de Overhovenerstraat richting Rijksweg. Het gedeelte richting Stationsstraat is transitiegebied gebleven, het gedeelte richting Rijksweg (meest oostelijke gedeelte) is balansgebied geworden. Beide gedeelten zijn dus géén kernwinkelgebied meer.
Voor het gedeelte vanaf de Overhovenerstraat richting Stationsstraat geldt dat, zolang er ter plekke een winkel is gevestigd, er niets verandert. Op basis van het nieuwe beleid moet een nieuw omgevingsplan worden gemaakt. Er zal altijd een (beperkte) termijn van leegstand worden aangehouden voordat een bestemming kan vervallen op grond van een nieuw omgevingsplan.
Het eerste (meest oostelijke) deel van de Steenweg en de Voorstad zijn aangemerkt als aanloopgebied, grenzend aan én aanloop naar het kernwinkelgebied, met als kenmerken: ‘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’. Dit biedt kansen voor ondernemers. Aanloopgebied is letterlijk het gebied grenzend aan en aanloop naar het kernwinkelgebied en (vanaf het station gezien) een uitnodigende ‘aanloop’ naar het kernwinkelgebied.

Het is van belang dat een goede balans behouden blijft tussen commerciële en woonfunctie. Hiernaast is het van belang dat de woonfunctie goed en gecontroleerd wordt ingepast, zodat geen overlast ontstaat. In het uitvoeringsprogramma wat als vervolg op het beleid zal worden

opgesteld, zal o.a. aandacht worden besteed aan de kwalitatieve aspecten van het versterken van de woonfunctie.

Voorstel aan de gemeenteraad.
Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding het voorgestelde beleid aan te passen.
De Steenweg ligt sinds de vaststelling van de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 in het zogenaamde transitiegebied. In 2017 is bij de vaststelling van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) een onderscheid gemaakt tussen het gedeelte van de Steenweg vanaf de Overhovenerstraat richting Stationsstraat en het gedeelte vanaf de Overhovenerstraat richting Rijksweg. Het gedeelte richting Stationsstraat is transitiegebied gebleven, het gedeelte richting Rijksweg (meest oostelijke gedeelte) is balansgebied geworden. Beide gedeelten zijn dus géén kernwinkelgebied meer.
Voor het gedeelte vanaf de Overhovenerstraat richting Stationsstraat geldt dat, zolang er ter plekke een winkel is gevestigd, er niets verandert. Op basis van het nieuwe beleid moet een nieuw omgevingsplan worden gemaakt. Er zal altijd een (beperkte) termijn van leegstand worden aangehouden voordat een bestemming kan vervallen op grond van een nieuw omgevingsplan.

Om de leegstand in het centrum van Sittard tegen te gaan, is het noodzakelijk het kernwinkelgebied te verkleinen. Dit is het gebied waarin alleen winkels en winkelondersteunende functies op de beganegrondverdieping mogen. Gekozen is voor een compact winkelcircuit dat goed is te belopen. Het meest oostelijk gedeelte van de Steenweg en Voorstad hebben als aanloopgebied wel degelijk de potentie om een aantrekkelijke straat te blijven met een mix van functies, waaronder ook winkels. In het op te stellen ‘uitvoeringsprogramma detailhandel’ zal aandacht worden besteed aan de kwaliteit van de aanloopstraten. De ondernemers en vastgoedeigenaren worden bij het opstellen van dit programma betrokken.

**Retailplan**
*Aan het college van B&W van Sittard-Geleen Postbus 18, 6130 AA Sittard*
*Zienswijze op concept Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023 -2030*
*Drachten, 22 september 2023*

*Geachte college,*
*Op verzoek van een aantal ondernemers in uw gemeente heb ik uw concept detailhandelsbeleid gelezen. Ik wil u mijn opmerkingen niet onthouden en doe u hierbij een zienswijze op uw detailhandelsbeleid toekomen. Ik ga daarin niet uw beleid analyseren op wenselijkheid maar zal mij slechts beperken tot een aantal opmerkingen die betrekking hebben op de EU Dienstenrichtlijn.*
*In gemeentelijke beleid wordt gemotiveerd waar detailhandel wenselijk en of toegestaan is. Dat zijn dan ‘geografische zones voor detailhandel’. Binnen die geografische zones is het vervolgens mogelijk territoriale beperkingen op te leggen. Dat zijn onder andere maximale of minimale oppervlakte-eisen en branchering. Die territoriale beperkingen zijn echter niet zomaar toegestaan omdat ze raken aan de vrijheid van diensterrichters welke beschermd is door Europees recht. In de aanleiding van uw beleid (1,1) is daarover als volgt geschreven; 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. Uw beleid moet dus aan de eisen van de Dienstenrichtlijn voldoen. Dat geldt echter alleen maar wanneer u het beleid inhoudt dat er sprake is van territoriale beperkingen oftewel branchebeperking. De eisen van de Dienstenrichtlijn zijn netjes uitgelegd in bijlage 1 en zijn gericht op noodzakelijkheid en evenredigheid. De noodzakelijkheid volgt uit uw eigen ambities. In uw visie zijn de ambities geformuleerd als volgt*
*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. Terug brengen 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.*
*In de genoemde ambities is duidelijk aangegeven wat u wilt. Echter, het valt op dat in de eerste en de tweede ambitie tevens territoriale beperkingen zijn opgenomen. In de eerste staat dat wordt gestreefd naar complementaire winkelgebieden. In relatie met de tekst dat het een voor de consument duidelijke detailhandelstructuur moet zijn wordt de suggestie gewekt dat hier wordt bedoeld dat gestreefd wordt naar themalocaties zoals meubelboulevard, autoboulevards en dergelijke. Een grote megasportwinkel op RetailPark Geleen zou dan niet passen omdat de consument daardoor in verwarring zou raken.*
*Ik wil u er op wijzen dat de doelstelling om het voor de consument makkelijker te maken om een winkelgebied te herkennen in de verste verte niet behoort tot de door de EU toegestane lijst van dwingende redenen van algemeen belang. Mocht u met deze tekst bedoelen dat er onderscheid is tussen winkelgebieden zoals een centrumgebied voor recreatief winkelen, een wijkwinkelcentrum met de nadruk op dagelijks en een perifere locatie met doelgerichte en grotere winkels dan is dat eenvoudig te motiveren. Maar zodra u de woorden gebruikt om een dierenspeciaalzaak op de ene perifere locatie wel toe te staan en op een andere perifere locatie te weigeren om de verschillende perifere winkelgebieden onderscheidend te maken dan is dat een brug te ver.*
*Het streven naar complementaire, op elkaar afgestemde gebieden, impliceert ook een indirecte bescherming van vastgoed en concurrentie. Dit wordt versterkt door ambitie 4 waarin het marktpartijen naar de zin wordt gemaakt en ambitie 6 waarin u zich mengt in de kwaliteit van het aanbod. De EU Dienstenrichtlijn verplicht u in een dergelijk gevallen aan te tonen dat economische motieven daarbij zijn uitgesloten. Naast deze ambities (tektueel aangepast) is in bijlage 1, ter verantwoording van de EU Dienstenrichtlijntoets, de vertaalslag gemaakt naar de Westelijke Mijnstreek.*
*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 is 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 detailhandelslocatie Retailpark Sittard Geleen is een voorbeeld van een locatie met leegstand zodat een concentratie van passende branches hier voldoende vestigingsmogelijkheden biedt.*

*Het gaat hier over het onderdeel 'noodzakelijkheid'. Er wordt onder andere gesteld dat brancheringsregels worden gesteld ter bescherming van o.a. Retailpark Sittard Geleen omdat er zoveel leegstand is. Klaarblijkelijk is het nodig de verhuurbaarheid van deze locatie dan te vergroten door 'passende' branches te concentreren. Hiermee gaat de overheid zich*

*ernstig mengen in de markt en bepalen wat passende branches zijn en welke niet. Objectieve criteria liggen daar niet aan ten grondslag en zijn daarom verboden. Tevens is niet aangetoond dat er (significante) leegstand is op Retailpark Sittard Geleen en dat eventuele leegstand zodanig hardnekkig is dat beperkingen op concurrerende locaties moet worden opgelegd en die leegstand niet met andere, minder vergaande maatregelen (eventueel tijdelijke) kan worden opgelost.*

*Enfin. Ik kan hier nog veel woorden aan wijden maar de essentie van mijn zienswijze mag helder zijn. Het onderscheid tussen een stadscentrum, een wijkwinkelcentrum en een perifere locatie is duidelijk neer te zetten. Het onderscheid tussen perifere locaties onderling is daarentegen veel lastiger te reguleren en dient in beginsel overgelaten te worden aan de markt, tenzij er dwingende redenen van algemeen belang bestaan die tot overheidsinmenging zou moeten leiden en beperkingen worden opgelegd. Zolang er geen dwingende reden zijn kunt u niet brancheren. En als die dwingende redenen er wel zijn moet u voor iedere beperking motiveren dat ze evenredig zijn, effectief zijn, niet verder gaan dan nodig is om het gewenste doel te bereiken en dat die doelen niet kunnen worden bereikt met minder vergaande maatregelen.*
*Om die reden adviseer ik u de branchering in de periferie generiek vast te stellen onder duidelijke motivatie ter bescherming van het kernwinkelgebied. Meer vrijheid betekent meer dynamiek en kansen voor de ondernemers om in te spelen op de behoeften van de consument.*

*Met hoogachting* [redacted] *RetailPlan b.v*

*RETAILPLAN B.V - TORENSTRAAT 23 A - 9203 BD DRACHTEN - 06-21712567 - WWW.RETAIL-PLAN.NL - INFO@RETAIL-PLAN.NL RETAILPLAN B.V. IS INGESCHREVEN BIJ DE KVK ONDER NUMMER 54468930 ALLE DIENSTEN GESCHIEDEN ONDER ONZE LEVERINGSVOORWAARDEN ZOALS DEZE TE VINDEN ZIJN OP ONZE WEBSITE IBAN NL 09 RABO 0163.6673.14 BTW NR. 8513.17.510*

Reactie College van burgemeester en wethouders.
De doelstelling van het detailhandelsbeleid is het neerzetten van een aantrekkelijke en duidelijke detailhandelsstructuur met op elkaar afgestemde winkelgebieden. Een heldere structuur met duidelijk geprofileerde winkelgebieden is van algemeen belang. Als voor de consument duidelijk is wat hij op welke plek kan kopen, is geen sprake meer van onsamenhangende winkelgebieden, wat de kans op leegstand doet afnemen.

Dit laatste is van belang: het gaat niet om het voor de consument gemakkelijk te maken een winkelgebied te herkennen, maar om slecht functionerende winkelgebieden met leegstand te voorkomen en de consumentenverzorging op peil te houden. Kortom dit schept duidelijkheid voor de consument en de ondernemer.

Wanneer de indeling van het regionaal verzorgende Retailpark Sittard Geleen, Detailhandelszone Handelscentrum Bergerweg en de lokaal verzorgende PDV-clusters wordt losgelaten, ontstaan er onduidelijk geprofileerde concentraties. Daardoor zou de vitaliteit van deze winkelgebieden afnemen en de kans op leegstand groter worden. Thematisering van perifere locaties met aanbod van (naar aard en omvang) volumineuze producten is goed uit te leggen. Dit sluit aan op het bezoekmotief van de klant.

Voorstel aan de gemeenteraad.
Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het beleid aan te passen. In hoofdstuk 5, bijlage 1 van het beleidsrapport is uitgebreid gemotiveerd waarom de branchering van perifere detailhandellocaties naar de opvatting van het college wel voldoet aan de Europese Dienstenrichtlijn.

**Scheepers Vastgoed Geleen**

*Scheepers Vastgoed Geleen B.V. Houtstraat 67 6127 EC GREVENBICHT College van B&W van de gemeente Sittard-Geleen, Postbus 18 6130 AA Sittard Datum: 21 september 2023 Betreft: inspraakreactie concept detailhandelsbeleid*

*Geacht college van burgemeester en wethouders,*
*Via deze weg maak ik namens Scheepers Vastgoed Geleen B.V. bezwaar tegen het conceptrapport 'subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek' en de bijbehorende bouwstenenrapportage waarmee u heeft ingestemd op 25 juli 2023. Ons bezwaar heeft betrekking op de onuitvoerbare visie voor het centrum van Geleen.*

*<u>Situatie Albert Heijn in Geleen</u>*
*Zoals bekend heeft Albert Heijn een vestiging aan de Rijksweg Zuid in Geleen die niet meer voldoet aan de eisen van een moderne full-service supermarkt. De winkel is zowel in bereikbaarheid, omvang, assortiment als uitstraling beperkt. Afgelopen jaren zijn al verschillende pogingen ondernomen om tot modernisering van de winkel te komen binnen de stadsgrenzen van Geleen, die wij voornemens zijn te exploiteren. Om velerlei redenen is dit tot op heden zonder resultaat gebleken. Het gevolg is wel dat consumenten steeds vaker kiezen voor vestigingen van Albert Heijn in Sittard en Beek.*
*<u>Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek</u>*
*In het kader van het subregionaal detailhandelsbeleid heeft Ginder een uitvoerige analyse uitgevoerd, waarvan de belangrijkste uitkomsten zijn gepresenteerd in de Bouwstenenrapportage. Op hoofdlijnen herkennen we ons in het beeld van de fijnmazigheid van de winkelstructuur, demografische ontwikkelingen, leegstand in centrumgebieden en relatief hoge bestedingen buiten de regio. Er is sprake van een grote concurrentiedruk in de regio. De bouwstenen en ambities, zoals benoemd in het conceptrapport 'subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek', zijn goed te volgen.*
*Voor Geleen worden er echter verkeerde conclusies getrokken uit de uitkomsten van de analyses, wat leidt tot een onuitvoerbare visie voor het centrumgebied. Het centrum van Geleen leent zich niet als klein stadsdeelcentrum, omdat de supermarkten en bereikbaarheid niet op orde zijn. Dit zullen we nader toelichten.*

*<u>Er is geen sprake van overbewinkeling in Geleen</u>*
*Gesteld wordt dat er in Sittard-Geleen sprake is van een forse overbewinkeling in de dagelijkse sector. De motivering hiervan ontbreekt. Mogelijk is hiervan sprake in Sittard, maar niet in Geleen. Het dagelijkse aanbod per 1.000 inwoners in Geleen ligt namelijk ruim 10% onder het gemiddelde voor de Westelijke Mijnstreek. Uit de Bouwstenenrapportage blijkt dat de omzet in de supermarktbranche de laatste 15 jaar sterk gegroeid te zijn. Waar dit landelijk ook resulteerde in meer en grotere supermarkten, om beter op de wensen van de consument in te spelen, is deze vernieuwing in Geleen uitgebleven. Het probleem van Geleen is dat er teveel kleine, verouderde supermarkten op slecht bereikbare locaties zijn. De kritische en mobiele consument rijdt nu naar grote goed bereikbare supermarkten in Sittard en Beek. Juist doordat vernieuwing in Geleen niet mogelijk was en wel in omliggende kernen, staat de concurrentiepositie nu onder druk. Het laatste Koopstromenonderzoek en eigen cijfers laten zien dat inwoners van Geleen in grote getale uitwijken naar omliggende kernen om boodschappen te doen. Er is geen sprake van overbewinkeling in Geleen. Het echte probleem is dat er veel bestedingen buiten de eigen kern plaatsvinden. Om dit weer in balans te krijgen zijn er in Geleen moderne supermarkten op concurrerende locaties nodig.*
*<u>Het centrum van Geleen is niet de oplossing</u>*

*We zijn verbijsterd dat in Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023-2030 wordt gesteld dat vernieuwing van supermarkten in het centrum van Geleen moet plaatsvinden. Het centrum van Geleen leent zich niet als klein stadsdeelcentrum met een sterke nadruk op boodschappen; de bereikbaarheid is niet op orde en het vastgoed is niet geschikt. Het centrum van Geleen kan niet concurreren met Beek en Sittard. Om van het centrum van Geleen een klein Stadsdeelcentrum te maken wordt er in het Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023-2030 gestreefd naar drie supermarkten die essentieel en onmisbaar zijn voor overige aanbod in het centrum van Geleen. Deze moeten een plek moeten krijgen in/aan de directe rand van het kernwinkelgebied en het aanloopgebied: het compacte winkelgebied. In de huidige situatie ligt feitelijk alleen de Jan Linders aan de voorgestelde 8- vorm. De Lidl ligt aan de rand van het aanloopgebied en Albert Heijn ligt er al 200 meter buiten. Van de huidige supermarkten is alleen Lidl toekomst, duurzaam exploitabel.*

*Supermarkten zijn niet de oplossing voor het centrum van Geleen. Dat er naar de toekomst 2 of zelfs 3 concurrerende supermarkten in het aangewezen kernwinkelgebied komen is wensdenken. Dit hebben we verschillende malen toegelicht aan de opstellers van het subregionaal detailhandelsbeleid en met cijfers gemotiveerd (zie ook eerder opgestelde scenariostudie door Rho Adviseurs in de bijlagen). Navolgend lichten we dit toe.*

*Ruimtelijke mogelijkheden ontbreken in het centrum van Geleen*

*Het is kwalijk dat in het subregionaal detailhandelsbeleid wordt aangegeven 'dat het prioriteit heeft om de inpasbaarheid van supermarkten in het centrum te onderzoeken'. Dit is al lang gebeurd (zie tijdslijn bijlage 1). Albert Heijn heeft al lange tijd de wens om haar winkel aan de Rijksweg Zuid in Geleen te moderniseren. Met gemeente Sittard-Geleen en Ginder is verplaatsing en uitbreiding in het centrum reeds onderzocht. De uitkomst: er zijn geen geschikte locaties in het centrum te vinden (zie kader).*

*Eerder is door Seinpost (tegenwoordig Ginder) geconstateerd dat MLK, Annastraat en Elisabethstraat de enige locaties zijn waar nog ruimte ligt. Hier is een ontwikkeling van 1.500 tot 2.000 m² BVO winkelruimte het hoogst haalbare en is gebouwd parkeren noodzakelijk. Door de beperkingen in omvang, bereikbaarheid en parkeren blijft de concurrentiepositie zwak t.o.v. Makado/ Brugstraat/ Stadionlocatie. De verwervings- (hogere grondprijs en mogelijk ook sleutelgeld) en bouwkosten (vanwege stedelijk ontwerp inclusief dure parkeergarage) zijn hoog, wat resulteert in hoge huur/huisvestingskosten. De kosten zijn hoog en de omzet beperkt. Hiermee is dit scenario economisch niet haalbaar.*

*De enige locatie die in omvang potentie heeft is de locatie Hanenhof. Met een terreinomvang van 9.000 m² kan hier een concurrerende supermarktontwikkeling worden gerealiseerd. Het probleem is dat deze locatie niet in/aan de directe rand van het kernwinkelgebied en het aanloopgebied ligt, maar al net daarbuiten. Het gewenste profiel van een compact, klein stadsdeelcentrum staat of valt met de realisatie van moderne supermarkten in het kernwinkelgebied en het aanloopgebied van het centrum van Geleen. De drie gewenste supermarkten zijn niet in te passen in het centrum van Geleen. Als we dit al weten, hoeven we het ook niet te onderzoeken. De visie is niet uitvoerbaar.*

*Bij vaststelling subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek loopt het voorzieningenniveau verder terug Het subregionaal detailhandelsbeleid heeft een scope van 10 jaar. Als we deze visie vasthouden dan gebeurt er de komende jaren niets bij de supermarkten in het centrum van Geleen, maar wordt ook de broodnodige vernieuwing daarbuiten tegengehouden. We weten dat het huidige supermarktaanbod verouderd is en dat op de huidige locaties geen verbeteringen mogelijk zijn. Hierdoor vloeit er langzaam maar zeker omzet weg, naar zowel omliggende winkelgebieden als online. Een voorzichtige raming in het koopstromenmodel door Rho Adviseurs gaat uit van een verlies van €4,1 mln. omzet voor het centrum. In de uitgevoerde scenariostudie (bijlage 2) wordt geconcludeerd dat voor het verzorgingsniveau het volgende geldt:*

*● We accepteren dat inwoners van Geleen buiten de kern hun boodschappen doen en/of online gaan kopen;*

*● De binding aan de kern verder afneemt;*
*● Er een reële kans is dat AH stopt in Geleen, vanwege het ontbreken van toekomstperspectief;*
*● Er een reële kans is dat Jan Linders stopt in het centrum, omdat deze winkel zich enkel leent als locatie voor een centrumsupermarkt vanwege de beperkingen ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren;*
*● Het een kwestie van tijd is tot er twee – of mogelijk slechts een - supermarkt(en) in het centrum resteert. Oftewel, het geschetste toekomstperspectief voor het centrum van Geleen in het subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek komt niet overeen met de werkelijkheid.*
*Ons verzoek: maak verplaatsing Albert Heijn naar een locatie net buiten het centrum mogelijk*
*Rho Adviseurs concludeert dat vanwege de afstand tussen Albert Heijn aan de Rijksweg Zuid 2 en het daadwerkelijke kernwinkelgebied (200 meter) en het ontbreken van een duidelijke routing of zichtbaarheid tussenbeide, er geen sprake (meer) is van samenhang tussen Albert Heijn en het kernwinkelgebied. Ruimtelijk is er geen toegevoegde waarde. Ons concrete verzoek is om in het subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek het volgende op te nemen:*
*1. Het gezamenlijk onderzoeken van een verplaatsing van Albert Heijn naar een locatie net buiten het centrum van Geleen. Het gaat dan specifiek over de inpasbaarheid van een moderne Albert Heijn op de Hanenhof locatie.*
*2. Indien dit niet mogelijk blijkt, wordt er gezocht naar alternatieve locatie zo dicht mogelijk bij het centrum om de gewenste vernieuwing in de supermarktbranche naar de toekomst te faciliteren.*

*Hoogachtend,*
[redacted]
*Scheepers Vastgoed Geleen B.V.*

*Bijlagen: 1. Bijlage 1 – TIJDSLIJN 2.*
*Bijlage 2 - REACTIE OP 'SUPERMARKTADVIES GELEEN' VAN SEINPOST D.D. 08-04-2022*
*Bijlage 1 Tijdslijn ● 31-3-2021 kennismaking met Eric Evers/Marga Plaisier van de gemeenten Sittard-Geleen ● 20-05-2021 aanlevering motivering initiatief AH Scheepers (geen formele reactie) ● 26-01-2022 bespreking tussen gemeente Sittard-Geleen, Seinpost, Albert Heijn Scheepers en Rho over de voortgang van de detailhandelsvisie Westelijke Mijnstreek en het initiatief van AH Scheepers ● 31-01-2022 beantwoording gestelde vragen vanuit gemeente ● 08-04-2022 verschijnt het 'supermarktadvies Geleen' van Seinpost (tegenwoordig Ginder) ● 28-4-2022 schriftelijke reactie op 'supermarktadvies Geleen' (zie ook bijlage 2) ● 24-4-2023 interactieve sessie in de Hanenhof in Geleen*

Reactie College van burgemeester en wethouders
In reactie op de stelling dat er geen goede onderbouwing is van overbewinkeling in Geleen-centrum, het volgende. Bij het formuleren van subregionaal detailhandelsbeleid is gebruik gemaakt van informatie uit het meest recente Koopstromenonderzoek Limburg (KSO) 2019. Daaruit blijkt dat de dagelijkse vloerproductiviteit (omzet/m2) in Geleen-centrum (€ 4.318,-) maar ook Geleen als geheel (€ 5.855,-) achterblijven bij de norm (€ 7.200,-). Dat duidt op een zeer matig functioneren van het dagelijkse aanbod in Geleen, waarvan supermarkten een groot deel innemen. Daarnaast blijkt uit het KSO dat Geleen-centrum vooral lokale bezoekers aantrekt.
Ook uit eigen berekening van bureau Ginder (Bijlage V, p. 23) blijkt een fors overaanbod aan dagelijkse m² winkelruimte van 6.100 m² voor Sittard-Geleen.

Om die reden wordt in het nieuwe beleid ingezet op verplaatsing en beperkte uitbreiding van bestaande supermarkten.

Het nieuwe beleid is erop gericht om in Geleen-centrum te streven naar een winkelaanbod op klein stadsdeelniveau. Vanuit dat toekomstbeeld wordt er in het subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023-2030 gestreefd naar drie supermarkten, onderling goed gesegmenteerd, die essentieel en onmisbaar zijn voor het overige aanbod in het centrum van Geleen. Op dit niveau zijn de supermarkten de belangrijke en zelfs onmisbare trekkers, met ca. 10.000 tot 15.000 bezoekers per week. Uit onderzoek blijkt dat 40% van de supermarktbezoekers dit graag combineert met bezoek aan andere winkels. De supermarkten moeten (om combinatie bezoek te stimuleren) een plek krijgen in of aan de rand van het kernwinkelgebied (gebied waarin op de beganegrond alleen winkels of winkelondersteunende functies mogen).

Daarbij is het niet de bedoeling dat deze supermarkten sterk in omvang groeien, met oog op het geconstateerde overaanbod in de dagelijkse sector. De genoemde maat van 1.500 tot 2.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) per supermarkt is het maximum en is een marktconforme maat, voldoende om een marktconforme omzet te genereren. Supermarkten van deze omvang zijn inpasbaar in/aan de directe rand van het centrum Geleen. Van belang voor elke locatie is wel dat een zo goed en vloeiend mogelijke aansluiting op het compacte centrum van Geleen wordt gerealiseerd.

Eerder heeft dhr. Scheepers de wens te kennen gegeven, een Albert Heijn vestiging in een omvang van 2800 m² brutovloeroppervlak (bvo) met beperkt aanvullend aanbod te willen realiseren op een locatie verder buiten het centrum van Geleen. De bijlage bij de inspraakreactie ‘reactie op supermarktadvies van Seinpost’ onderbouwt deze ontwikkeling. Dit zou betekenen dat een belangrijke supermarkt zou verplaatsen (en vergroten) naar een locatie op een kilometer afstand van Geleen-centrum. Daarmee zou een van de pijlers van het stadsdeelcentrum concept wegvallen. Deze locatie is strijdig met uitgangspunt 1 (p. 19) van het beleidsrapport: ‘Supermarkten zijn de trekkers van en horen in de dagelijkse centra**:** **v**oor 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’.
Bovendien is de verwachting, dat een mogelijke vestiging op deze locatie verdringende effecten op andere buurtvoorzieningen heeft zoals Oud Geleen, Lindenheuvel en op ander dagelijks aanbod met name in het centrum van Geleen.

Tot slot heeft ook de gemeente belang bij aanwezigheid van goede functionerende, moderne supermarkten in/aan de directe rand van het centrum Geleen en wil vernieuwing zeker faciliteren. Met Ahold en dhr. Scheepers wordt het gesprek gevoerd om te komen tot een verplaatsing/vernieuwing van Albert Heijn in/aan de directe rand van het centrum Geleen. De afspraken over onderzoek naar een alternatieve locatie zoals door dhr. Scheepers gevraagd, horen niet thuis in een beleidsdocument.

<u>Voorstel aan gemeenteraad.</u>
Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het beleid aan te passen. Uit benchmark blijkt, dat in het profiel van een klein stadsdeelcentrum drie supermarkten passen. Deze zijn essentieel en onmisbaar voor het overige aanbod in het centrum van Geleen. Het faciliteren van een supermarkt verder weg van het centrum, kan verdringende effecten hebben op het dagelijks aanbod in het centrum van Geleen en op andere streeflocaties voor supermarkten. Samen met inspreker en Ahold wordt naar een nieuwe locatie voor de bestaande Albert Heijn vestiging gezocht in of dichtbij het kernwinkelgebied van het centrum Geleen.

**Rupa (eigenaar Retailpark)**

*Geachte mevrouw Plasier, beste Marga,*

*Namens Rupa BV, eigenaresse van Retailpark Sittard-Geleen, reageren wij op het "CONCEPT-subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek". Gelieve onderstaande reactie inclusief bijlage voor te leggen aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sittard-Geleen.*

*Geachte College,*
*Wij hebben kennisgenomen van het "CONCEPT-subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek" en willen daar onderstaande reactie op geven.*

*De locatie Poort van Stein in de gemeente Stein wordt in deze visie aangewezen als detailhandelslocatie met een beoogde branchering die verder gaat dan het huidige bestemmingsplan; toevoeging van doe-het-zelf in de vorm van bouwmarkt, lokaal georiënteerd tuincentrum en boerenbond-achtige formule.*

*Reeds in juli 2015 hebben wij bezwaar gemaakt tegen de toen doorgevoerde bestemmingswijziging en de destijds door ons aangevoerde argumenten zijn nog onverkort van kracht (zij bijlage).*

*Als belangrijkste noemen wij;*

1. *In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg is deze locatie niet aangewezen als (perifeer) detailhandelsgebied in de regio.*
2. *Er is tot op heden geen invulling gegeven aan de realisatie van detailhandel binnen de huidige bestemming. Dit is begrijpelijk omdat er ook geen marktruimte is voor verdere uitbreiding van perifere detailhandel.*
3. *Verdere verruiming van de bestemming is strijdig met de beleidsmatig gewenste concentratie en versterking van bestaande perifere detailhandelsconcentraties.*
4. *De huidige generatie bouwmarkten en tuincentra hebben per definitie een bovenlokale aantrekkingskracht en daarmee invloed op de gehele regio.*
5. *Als eigenaar van Retailpark Sittard Geleen hebben wij samen met de ondernemers de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in bereikbaarheid, infrastructuur, uitstraling en invulling juist om de erkende en vastgelegde bovenregionale functie te behouden en te versterken.*

*Concluderend constateren wij dat er geen ruimte is voor een nieuw retailcluster. Een toekomstige vestiging van één of meerder retailers op deze nieuwe locatie is niet duurzaam en draagt niet bij aan de beleidsmatig gewenste concentraties.*

*Wij zijn dan ook van mening dat de locatie Poort van Stein beter benut kan worden als bedrijventerrein zoals reeds in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg waarbij er geen retail toegevoegd moeten worden en bij voorkeur de reeds bestemde retailmeters uit de markt genomen worden.*

*Wij behouden ons overigens het recht voor om in de toekomst een formeel (juridisch) bezwaar in te dienen, mocht er een formele procedure in dezen doorlopen worden.*

*Graag zijn wij bereid ons standpunt nader toe te lichten.*
*Hoogachtend, Rupa BV*

*Bijlage: brief Rupa 30 juli 2015*

*Met vriendelijke groet,*

[redacted] | *Directie*

Ruijters vastgoed

*Hoogbrugstraat 72A*
*6221 CS MAASTRICHT*

Reactie College van burgemeester en wethouders.
Inspreker herhaalt zijn bezwaren uit 2015: 'Gelet op de aanwezige leegstand en nog niet benutte vestigingsmogelijkheden in omliggende gemeenten, zoals Gardenz, achten wij geen ruimte voorinitiatieven op het Superconfex-terrein'. Opgemerkt moet worden, dat de marktomstandigheden aanzienlijk zijn gewijzigd ten opzichte van 2015. Destijds was in Gardenz en andere locaties sprake van aanzienlijke leegstand. Op dit moment is de leegstand op Retailpark Sittard Geleen (voormalige Gardenz) sterk gedaald ten opzichte van 2015. Bovendien gaat het nieuwe beleid uit van een hiërarchie van perifere detailhandelslocaties (PDV), waarbij in Stein minder branches zijn toegestaan dan op Retailpark Sittard Geleen.

In reactie op de genoemde punten 1 t/m 5:

1. In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) staat de 'Poort van Stein' inderdaad niet als perifere winkelconcentratie aangewezen. De subregio kan daar gemotiveerd en met een positief advies van het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (BORE) van afwijken. De motivatie hier is om op beperkte schaal een perifere aankooplocatie voor inwoners van Stein mogelijk te maken. Op 3 oktober 2023 zijn de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Beek, Sittard-Geleen en Stein geïnformeerd over het positieve advies van het BORE over het nieuwe 'subregionale detailhandelsbeleid WM'.
2. 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. Voorbeeld: de solitair gelegen bouwmarkt op businesspark Stein vervult een lokale functie voor gemeente Stein en wordt bij voorkeur verplaatst naar de Poort van Stein, waarbij de winkelmeters die worden achtergelaten, uit de markt worden genomen. Dat er nog geen invulling is gegeven, heeft als reden dat de gemeente Stein in 2015 heeft besloten nog geen ruimte te bieden voor concrete marktinitiatieven voor verdere retailontwikkelingen op deze locatie. Dat wil niet zeggen dat er geen marktruimte zou zijn. Dit is in die periode niet onderzocht.
3. In het nieuwe beleid wordt onderscheid gemaakt tussen regionale en lokale perifere concentraties. 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 (cumulatieve attractie). De Poort van Stein krijgt een lokale functie voor gemeente Stein, waarbij enkele aanvullende lokaal-gerichte 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 beoogde lokaal verzorgende karakter. Naast Sittard-

Noord en Beek kan Stein zo ook een lokaal verzorgende PDV-locatie realiseren voor de eigen inwoners. Dit is NIET strijdig met de gewenste versterking van bestaande perifere detailhandelsconcentraties.

4. Bouwmarkten en tuincentra hebben sterk uiteenlopende verzorgingsgebieden. De formules zijn daarop afgestemd, zo zijn er binnen de branche bouwmarkten kleine formules als Hubo met een lokale aantrekkingskracht t/m grootschalige formules als Hornbach, die sterk bovenlokaal /regionaal aantrekken. Met de aanduiding ‘lokaal-gerichte branches’ wordt al aangegeven dat hier een lokaal verzorgende bouwmarktformule wordt bedoeld. Verder verhindert het maximale metrage detailhandel op de Poort van Stein (6.650 m2) dat hier zeer grote formules kunnen landen, zoals Hornbach met een omvang van veelal meer dan 25.000 m2.
5. De investeringen op Retailpark Sittard-Geleen hebben resultaat gehad. De leegstand is vrijwel opgeheven. Een helder detailhandelsbeleid draagt daaraan bij. In het beleid wordt onderscheid aangebracht tussen lokale en regionale clusters. Retailpark Sittard Geleen is dé grote locatie voor perifere detailhandel gericht op woninginrichting in de WM en bedient daarmee ruim 130.000 consumenten. Qua profilering is Retailpark Sittard Geleen aangewezen als de (enige) plek waar inwoners alles kunnen kopen voor In/Om Huis (branches tuin en dier, doe-het-zelf, volumineuze bruin- en witgoedartikelen, woninginrichting en meubels). Daarmee wordt de unieke regionale positie richting toekomst verzekerd.

<u>Voorstel aan gemeenteraad.</u>
Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het beleid aan te passen. De Poort van Stein is aangewezen als een lokaal verzorgende PDV-locatie met aanbod voor de eigen bevolking van Stein. Retailpark Sittard Geleen is dé grote locatie voor perifere detailhandel gericht op alles voor in en om het huis in de WM ter voorziening van 130.000 inwoners. Daarmee wordt de unieke regionale positie richting toekomst verzekerd.