

Onderwerp Raadsvoorstel inzake subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023-2030
Vergaderdatum 30 november 2023
Zaaknummer 20230510140114

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. Het eindverslag 'inspraakreacties detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023-2023' vast te stellen.
2. Het 'subregionale detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023-2030' vast te stellen, zoals opgenomen in het rapport van Ginder van juni 2023, dat in opdracht van de drie gemeenten in de Westelijke Mijnstreek is opgesteld.
3. Kennis te nemen van het bouwstenenrapport, zoals opgenomen in het rapport van Ginder van april 2023, dat in opdracht van de drie gemeenten in de Westelijke Mijnstreek is opgesteld.

Inleiding

In april 2021 is na een aanbesteding gestart met het opstellen van nieuw detailhandelsbeleid voor de Westelijke Mijnstreek. Er zijn verschillende redenen waarom nieuw beleid nodig is en waarom dit op het niveau van de Westelijke Mijnstreek (Beek, Sittard-Geleen en Stein) wordt opgesteld.

- De gemeente Stein heeft momenteel geen lokaal detailhandelsbeleid. De gemeente hanteert de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL). Dit beleid speelt niet in op nieuwe trends en ontwikkelingen rondom detailhandel.
- Er wordt voortgeborduurd op de samenwerking die in het kader van de SVREZL met alle gemeenten in Zuid-Limburg tot stand is gekomen. Hierbij speelt ook een onderverdeling tussen de drie subregio's in Zuid-Limburg in de samenwerking en afstemming een rol.
- In de Westelijke Mijnstreek liggen meer dan 30 winkelgebieden dichtbij elkaar. De consument kent geen grenzen meer en met gezamenlijk, samenhangend beleid wordt ernaar gestreefd om winkelgebieden onderling aan te vullen in plaats van met elkaar te concurreren.

Beleidsvorming

Bureau Ginder is het externe adviesbureau dat met de beleidsopstelling aan de slag is gegaan. Er is deskresearch gedaan, waarvan de resultaten zijn opgenomen in het 'Bouwstenenrapport subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek d.d. april 2023' (bijlage 3). In dit voorstel worden onderdelen van het beleidsrapport benoemd en bepaalde definities gebruikt. Zie het beleidsrapport voor een meer uitgebreide uitleg. Onder andere op basis van de bouwstenen zijn ambities beschreven in het 'Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek' in een rapport van juni 2023 (hierna te noemen beleidsrapport) (bijlage 2).



**Dat maakt
Stein voor mij ...**

Inhoud

Uit de analyses in het bouwstenenrapport blijkt dat de leegstand in de Westelijke Mijnstreek boven het landelijk en provinciaal gemiddelde ligt. Het huidige percentage leegstand is 15%. Sinds 2009 is de leegstand met 34% in verkooppunten toegenomen. De hoogste leegstand is in de centra van Geleen en Sittard. Trends en ontwikkelingen in consumentengedrag, vergrijzing en bevolkingsontwikkelingen maken de behoefteberekening tot 2030 negatief. Dat wil zeggen het overaanbod aan winkels alleen maar zal toenemen. Een nieuw detailhandelsbeleid is dus nodig.

Voor het detailhandelsbeleid worden de volgende **ambities** nagestreefd:

- een aantrekkelijke en duidelijke detailhandelsstructuur voor de consument;
- compactere winkelgebieden en het zoveel mogelijk clusteren van aanbod;
- het in stand houden van vitale en leefbare centra, dorpen, kernen en wijk- en buurtvoorzieningen in het belang van de leefbaarheid met waar nodig een mix aan functies;
- een gezond ondernemers- en investeringsklimaat;
- terug brengen van overtollige winkelmeters in de toekomst, waarvoor keuzes moeten worden gemaakt;
- kwalitatieve versterking van aanbod op perspectiefrijke locaties en
- meer profijt halen uit de grensligging.

In paragraaf 3.1. van het beleidsrapport worden deze ambities toegelicht.

De gewenste **detailhandelsstructuur** is in vier onderdelen opgebouwd.

1. Het belangrijkste recreatieve winkelgebied van de Westelijke Mijnstreek is het *centrum van Sittard*. Een recreatief winkelgebied is gericht op langere verblijfsduur en is een compleet winkelgebied met kijken, vergelijken, ontmoeten en vermaak. Beleving is essentiële factor naast winkelen.
Het kernwinkelgebied (winkels op de begane grond met ondersteunende functies zoals winkelgebonden horeca) wordt nog compacter (zie bijlagen 2 en 3). De schil van het kernwinkelgebied wordt aanloopgebied waarin een menging van functies mogelijk is. Panden in dit gebied kunnen geheel of gedeeltelijk worden gevuld met winkels. wonen, werken, ontmoeten, cultuur. Transformatie zal integraal en in relatie tot andere sectoren moeten plaatsvinden.
2. Dagelijkse winkelveorzieningen gericht op dagelijkse aankopen met beperkt aanvullend aanbod.
 - Dorpscentrum Stein biedt een complete mix aan functies. Het centrum is planmatig opgezet en biedt een divers aanbod aan dagelijkse winkels, afgewisseld met lokale en niet nationale niet-dagelijkse aanbieders. Komende jaren wordt gewerkt om gezamenlijk het centrum te vernieuwen en de leegstand tegen te gaan.
 - In het kleine dorpscentrum Elsloo 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. Het streven is om solitaire winkels naar het centrum te verplaatsen.
 - Er is geen marktruimte voor nieuwe supermarkten, wel ruimte voor beperkte, kwaliteitsgerichte uitbreiding van solitaire supermarkten in de dagelijkse centra.
 - 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. Uitbreiding van deze supermarkt is in beginsel niet gewenst. Als er behoefte bestaat aan optimalisatie en aangetoond kan worden dat er geen verdringend



effect ontstaat is uitbreiding tot maximaal 10% van het brutovloeroppervlak (bvo) toegestaan.

3. In de Westelijke Mijnstreek zijn vijf perifere detailhandelslocaties (PDV locaties) waar uitgangspunt is dat er volumineuze goederen kunnen worden verkocht die qua aard en omvang niet in de reguliere winkelgebieden passen. Minimale omvang 1000 m² winkelvloeroppervlak (wvo), tenzij het om bestaande panden gaat.

Het gaat om

- Retailpark Sittard-Geleen als belangrijkste perifere locatie voor de Westelijke Mijnstreek met thema huis en tuin;
- Huidige detailhandelszone op Handelscentrum Bergerweg is de tweede perifere locatie met een bovenlokale functie. Gelet op de ligging van deze zone direct grenzend aan de autoboulevard aan de Bergerweg, heeft dit gebied kansen voor versterking van een mobiliteitscentrum. De huidige ABC branche incl. scooters wordt uitgebreid met fietsen. Woninginrichting valt niet meer binnen de beoogde branches. De overige branches die nu op grond van het bestemmingsplan kunnen, blijven gehandhaafd (keukens, tegels sanitair, rolluiken e.d.).
- Nieuw ten opzichte van de in 2017 vastgestelde SVREZL zijn drie kleinere, lokale perifere locaties: Beekerhoek, Poort van Stein en zone Dr. Nolenslaan. De drie lokale clusters zijn bedoeld voor winkels die voorzien in een lokale behoefte. Met andere woorden redelijk frequent aankoopgedrag waarvoor niet specifiek naar het Retailpark hoeft te worden gereden. Het gaat dan om een bouwmarkt met beperkt aanvullend aanbod (keukens, tegels, sanitair rolluiken e.d.). Verder een LLTB-achtige winkel. Ook ABC incl. scooters en fietsen. (minimaal 1000 m²) is op die locaties toegestaan. Voor de Poort van Stein betreft het hier een uitbreiding van de mogelijkheden qua bestemmingsplan. De situatie in Beekerhoek en de zone Dr. Nolenslaan blijven gehandhaafd.
- Op Beekerhoek en Poort van Stein is nog een plaatselijk tuincentrum met tuin- en dierartikelen toegestaan. Omdat er voldoende aanbod in deze branche op Retailpark Sittard-Geleen is, geldt dit niet voor de zones op Handelscentrum Bergerweg en de Dr. Nolenslaan. Detailhandel (minimaal 1000 m²) in niet nader genoemde branches, maar die hoofdzakelijk bestaat uit volumineuze goederen (minimaal 80% en maximaal 20% klein assortiment (met een maximum van 200 m²) kan op alle perifere locaties, maar bij voorkeur op een locatie die qua functie/profiel aansluit op die branche.

4. Er is één regionaal winkelgebied: Makado in Beek.

Dit winkelcentrum heeft gelet op het huidig functioneren (volgens resultaten KSO Limburg) een regionale functie, die de Westelijke Mijnstreek overstijgt. Geen langdurige verblijfsfuncties toestaan en geen verdere fysieke uitbreiding om de andere (stads)centra onder druk te zetten. In paragraaf 3.2 van het beleidsrapport wordt dit verder uitgewerkt.

Het beleidsrapport geeft verder nog kaders voor andere winkelfuncties zoals kringloopwinkels, pickup points/afhaalfuncties, boerderijwinkels en winkels bij tankstations en maatschappelijke functies. Ook ondergeschikte detailhandel (bij bedrijven en groothandels), branche vreemde detailhandel en blurring (mengvormen) zijn meegenomen. Dit is meegenomen in paragraaf 3.4 van het beleidsrapport. In het nieuwe economische beleid van de gemeente Stein wordt aangegeven dat blurring alleen toegestaan is in kernen zonder centrumwinkel gebied en de horeca-activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en voldoet aan alle wet- en regelgeving.



In paragraaf 3.3. staat beschreven hoe om te gaan met **winkels buiten de structuur**. Verspreid aanbod moet worden beperkt en waar mogelijk afgebouwd. Dit wordt concreet uitgewerkt in het nog op te stellen uitvoeringsprogramma. Tot slot heeft Ginder de rol van de retailadviescommissie onder de loep genomen. Het advies is om nu geen retailadviescommissie in te stellen, maar dit over een aantal jaren te evalueren.

Inspiraak

Ter voorbereiding van het raadsvoorstel heeft het concept-subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek gedurende zes weken (van 14 augustus 2023 t/m 22 september 2023) voor inspraak ter inzage gelegen. In totaal zijn er tien inspraakreacties ingekomen:

- 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;
- Een reactie van Rupa b.v. tegen de aanwijzing van de Poort van Stein als lokale PDV locatie;
- 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 ingekomen binnen de termijn en alle insprekers kunnen als belanghebbenden dan wel gemachtigde van belanghebbenden worden beschouwd. De reacties zijn dus ontvankelijk. Met een aantal insprekers zijn nog aanvullende gesprekken gevoerd. Voor de inhoudelijke reactie van het college van B&W van Beek, Sittard-Geleen en Stein verwijzen wij u naar het eindverslag (bijlage 1). Geen van de reacties heeft geleid tot aanpassing van het beleidsdocument.

Afstemming in het kader van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL)

In het kader van de SVREZL dienen beleidswijzigingen op het gebied van detailhandel voor advies te worden voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (BORE).

Het voorliggende subregionale detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek wijkt op vier punten af van de SVREZL.

1. Compactere kernwinkelgebieden in de beide stadscentra.
2. Omvang en betekenis van de zgn. aanloopstraten (mengfuncties) in de stadscentra.
3. Vervallen van het bovenlokaal perifeer winkelgebied Bedrijvenstad Fortuna met thema sport en leisure en het in verband daarmee verkleinen van het balansgebied. In het nieuwe balansgebied ligt het supermarktcluster. Een balansgebied is een op grond van de SVREZL aangewezen gebied waar het winkelaanbod in omvang niet mag toenemen, maar wel kwalitatief kan worden versterkt.
4. Toevoegen van drie lokale perifere locaties: Beekerhoek, Dr. Nolenslaan en Poort van Stein.

Het BORE heeft dit conceptdetailhandelsbeleid besproken en heeft op 3 oktober jl. aan de colleges van burgemeester en wethouders van de drie gemeenten een mail gestuurd met een positief advies (bijlage 4). Juridisch wordt nog onderzocht wat hoe dit toegepast kan worden in die huidige evaluatie, via een addendum en/of (gewijzigde) SVREZL. De raad wordt hierover op een later moment geïnformeerd.



Beoogd effect:

Met een nieuw detailhandelsbeleid wordt in het belang van de leefbaarheid de hoofdstructuur van de winkelgebieden in de Westelijke Mijnstreek vastgelegd. Hierin worden keuzes gemaakt ter bescherming van de centra van Sittard en Geleen in relatie tot de branchering op perifere detailhandellocaties. Verder worden de voorzieningen op dorps- wijk- en buurtniveau in de Westelijke Mijnstreek op peil gehouden. Dit beleid biedt duidelijkheid voor de consument en voor de markt. Ondernemers/eigenaren en beleggers weten waar de kansen liggen om te investeren. Op den duur wordt beoogd om de leegstand in de hoofdstructuur terug te dringen en de transformatie van winkelpanden buiten de hoofdstructuur te stimuleren.

Argumentatie

- 1.1. De colleges van B&W van de Westelijke Mijnstreek hebben bij eerdere besluitvorming (Stein 23 mei 2023) de 'inspraakverordening Sittard-Geleen' op deze beleidsvoorbereiding van toepassing verklaard.
Gedurende zes weken heeft het conceptbeleid voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke, digitale en mondelinge inspraakreacties.
- 1.2. Alle tien binnengekomen inspraakreacties zijn ontvangelijk.
Alle reacties zijn binnen de inspraaktermijn ingekomen en alle insprekers kunnen als belanghebbende c.q. gemachtigde van belanghebbende worden aangemerkt.
- 1.3. Op basis van de inspraakverordening dient een eindverslag te worden opgemaakt en vastgesteld, waarin is beargumenteerd dat de inspraakreacties niet leiden tot de aanpassing van beleid.
- 2.1. Een nieuw detailhandelsbeleid draagt bij aan een aantrekkelijke en duidelijke detailhandelsstructuur voor de Westelijke Mijnstreek. Het beleid biedt duidelijkheid voor de consument en voor marktpartijen, die weten waar kansen liggen om zich te vestigen en te investeren.
De oproep om duidelijkheid te bieden aan de markt komt met name van Inretail. Dit is de overkoepelende organisatie waar veel winkels en brancheverenigingen van niet-dagelijkse goederen bij zijn aangesloten. Ook de vertegenwoordigers van de supermarktketens vragen om die duidelijkheid.
Het vastleggen van de beoogde structuur in het belang van de toekomstbestendigheid van winkelgebieden, draagt bij aan de leefbaarheid van de centra, de kernen, dorpen en wijken/buurtten in de Westelijke Mijnstreek.
- 2.2. Het beleid biedt duidelijke kaders waar een ondernemer zich kan vestigen. De gemeente kan meedenken door met de initiatiefnemer het gesprek aan te gaan over de invulling van deze kaders.
- 2.3. De opgestelde hoofdstructuur geeft de positie en het functioneren van de winkelgebieden aan in onderlinge verhouding tot elkaar en aanvullend in aanbod.
In de Westelijke Mijnstreek liggen meer dan 30 winkelgebieden dichtbij elkaar. De consument kent geen grenzen meer en met gezamenlijk, samenhangend beleid wordt ernaar gestreefd om winkelgebieden onderling aan te vullen in plaats van met elkaar te concurreren.
- 2.4. Niet opstellen van beleid brengt risico's met zich mee.
Om de stads-en dorpscentra te beschermen, is het voeren van heldere brancheringsregels op perifere detailhandellocaties een vereiste. Dit om verdringing- met als gevolg leegstand -te voorkomen.
- 2.5. De gemeenteraden van Beek en Sittard-Geleen ontvangen een gelijkkluidend voorstel ter behandeling in november/december 2023.
De gemeenteraad van Beek behandelt het voorstel op 7 december a.s. en de gemeenteraad van Sittard-Geleen op 14 december a.s.



- 3.1. Het bouwstenenrapport laat het nut en de noodzaak van het beleid zien. Het rapport bevat een analyse van de vraag- en aanbodstructuur (bijlage 3). De algemene conclusie is dat de neerwaartse trend van leegstand met name in Sittard-Geleen de laatste jaren alleen maar is toegenomen. Vanaf 2009 tot 2022 is de toename in leegstand in verkooppunten in de Westelijke Mijnstreek 34%, waarvan het grootste aandeel in de centra van Sittard en Geleen ligt. Op basis van trends en ontwikkelingen (consumentengedrag, vergrijzing en geen toename van bevolking) valt de behoefte berekening tot 2030 negatief uit. Anderzijds is er 8% toename te zien in het aantal verkooppunten voor de sector Leisure (waaronder horeca, cultuur en ontspanning). Het aantal verkooppunten diensten is iets toegenomen (vooral in Stein).

Financiële onderbouwing

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties binnen de begroting. Het beleid bevat geen directe besluitvorming over een concreet uitvoeringsprogramma met financiële consequenties tot gevolg. In hoofdstuk 4 van het rapport wordt wel een aanzet gegeven voor een uitvoeringsstrategie na de vaststelling van beleid. Er worden denkrichtingen benoemd, die separaat uitwerking en besluitvorming vergen. Denk aan maatregelen voor een aantrekkelijk winkelgebieden, stimuleren ondernemerschap, aanpak leegstand, bereikbaarheid en parkeren, planologische vertaling van beleid, monitoring en evaluatie. Vastgesteld beleid dient te worden geïmplementeerd. Na de vaststelling zal een uitvoeringsprogramma worden opgesteld. Daaraan zullen wel financiële middelen moeten worden gekoppeld. Hiervoor wordt een uitvraag gedaan in het kader van het opstellen van de Kadernota.

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2018-2022:

Het detailhandelsbeleid draagt bij aan kernwaarden:

1. Sociale en Vitale kernen: Het detailhandelsbeleid zet in op het behoud van het winkelaanbod. Winkels vormen een centrale ontmoetingsplek voor de inwoners en dragen bij aan de leefbaarheid.
2. Een duurzame leefomgeving met unieke waarden: het behoud van winkelaanbod zorgt voor werkgelegenheid in de directe nabijheid.
3. Een bereikbare en bedrijvige gemeente: Door het maken van duidelijke beleidskeuzes waar wat mag komen, wordt ernaar gestreefd om winkelgebieden onderling aan te vullen in plaats van met elkaar te concurreren. Op deze manier blijven de winkelgebieden levensvatbaar.

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

ValidSigned door Wim Ploeg
op 14-11-2023

de Burgemeester,

ValidSigned door Marion Leurs-Mordang
op 14-11-2023

