Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg



Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

2. Doel en Reikwijdte 9

3. Kaders 11
- Europese Dienstenrichtlijn 11
- Ladder voor duurzame verstedelijking 11
- Provinciaal beleid 13

4. Trends en Ontwikkelingen 14

5. Analyse van de Winkelgebieden 15

6. Uitgangspunten 25

7. Aan de slag met de Regionale Detailhandelsvisie 27
- 7.1 Afstemming van grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect 27
- 7.2 Concentratie van detailhandel 30
- 7.3 Plannen 31
- 7.4 Uitvoeringsparagraaf 32

Geraadpleegde bronnen 33

Bijlage:
1. Reactie MKB op 'Regionaal Detailhandelsvisie Noord Limburg'
2. Winkelmonitor Limburg 2015
3. Bestuursafspraken detailhandel d.d. 20 april 2016

1. Inleiding

Winkels en winkelgebieden vervullen een essentiële rol in ons leven, als consument én als burger. Ze fungeren als dagelijkse voorziening, als werk- en ontmoetingsplek en als kloppend hart van onze dorpen en steden. Op dit moment zijn onze winkelgebieden in hoog tempo aan het veranderen. Het consumentengedrag is de laatste jaren namelijk sterk veranderd. Deels ten gevolge van de economische situatie, maar vooral ook door veranderingen in de samenstelling van de bevolking en de invloed van internet.
De detailhandelssector is niet langer een groeimarkt; per saldo is er geen behoefte aan meer winkelmeters, wel aan 'andere meters' om ruimte te bieden aan dynamiek en innovatie.

Deze verandering vraagt ook om een antwoord van de gemeenten. Voor een groot deel ligt deze opgave bij de individuele gemeenten maar bepaalde ontwikkelingen vragen om een regionale aanpak. In deze detailhandelsvisie is het beleid en de handelswijze van de regio Noord-Limburg met betrekking tot detailhandel opgenomen.

De visie is een uitwerking van het POL2014 waarin de regiogemeenten door de Provincie Limburg worden uitgedaagd om een aanpak te formuleren voor het ´nieuwe groeien´.

Ten aanzien van het thema detailhandel zijn de afgelopen jaren diverse rapporten verschenen, zoals de 'Detailhandelsvisie Provincie Limburg' (Kamer van Koophandel/Ondernemend Limburg), herijking detailhandelsvisie Limburg 2015 (MKB Limburg) en het rapport 'Het winkelgebied van de toekomst' van Platform 31. Van deze beide rapporten is dankbaar gebruik gemaakt in deze visie.

De regionale detailhandelsvisie bevat een beschrijving van het doel en de reikwijdte van de visie. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de relevante kaders op rijks- en provinciaalniveau. Nadat een overzicht van de Trends en Ontwikkelingen en de analyse van de regionale winkelgebieden is uitgevoerd worden enkele uitgangspunten geformuleerd. In hoofdstuk 7 wordt beschreven welke aanpak en afspraken regionaal gemaakt worden om een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat te behouden.

Deze visie is afgestemd met het MKB Limburg. De reactie van het MKB op een eerdere versie van de regionale detailhandelsvisie is als bijlage opgenomen bij deze nota (**Bijlage 1**)



Kerncijfers detailhandel Noord-Limburg

Noord-Limburg telt **1712 winkels**,

met een totale **winkeloppervlakte** van **585.310 m²**,

waarvan **54.170 m² leeg** staat (9,25%)

in totaal zijn er **12.043** mensen zijn **werkzaam** in de detailhandelssector[1].

[1]Bron: Winkelmonitor 2015

Detailhandelscijfers
Voor Limburg zijn er twee instanties die gespecialiseerd zijn in het (kwantitatief) in kaart te brengen van het winkellandschap, namelijk Locatus en Etil. In deze regionale detailhandelsvisie wordt gebruik gemaakt van de Etilcijfers. De Etilcijfers worden aangereikt door de Provincie Limburg. De Provincie heeft namelijk de basisgegevens voor het monitoren van de winkelvoorraad in Limburg samengebracht in de 'Winkelmonitor Limburg'. Deze monitor is door Etil ontwikkeld en in het voorjaar van 2013 voor het eerst uitgevoerd; het betreft zodoende een eerste nulmeting. Op basis van deze eerste nulmeting is de komende jaren een jaarlijkse herijking en vergelijking van de Limburgse winkelmarkt mogelijk. Op 18 augustus 2016 zijn de cijfers voor 2015 gepresenteerd in de 'Winkelmonitor 2015, in deze visie is gebruik gemaakt van de cijfers uit deze Winkelmonitor. De "Winkelmonitor 2015" maakt als bijlage **(Bijlage 2)** onderdeel uit van deze detailhandelsvisie.

De Etilcijfers kunnen afwijken van de cijfers uit de lokale detailhandelsvisie. Etil gebruikt namelijk andere definities dan Locatus. Het gebruik van cijfers in deze regionale visie is met name bedoeld om een gevoel te krijgen bij het detailhandelsvraagstuk (indicatief) en om de detailhandelsontwikkelingen te monitoren.

De Etilcijfers geven een beeld van het bestaande aanbod aan detailhandel in de regio Noord-Limburg. Ze geven geen prognose van de toekomstige behoefte. Er zijn op het gebied van detailhandel geen betrouwbare prognosemodellen beschikbaar voor toekomstige (regionale) ruimtebehoefte, in tegenstelling tot bijvoorbeeld wonen of bedrijventerreinen.
Wel zijn een aantal trends waarneembaar die ook hun uitwerking hebben op het toekomstige ruimtebeslag van winkelmeters. Hierop wordt verder ingegaan in de paragraaf 'Trends en ontwikkelingen'.

Volumineuze detailhandel en grootschalige detailhandelsvestigingen in Noord-Limburg[2]

In Noord-Limburg is er één boven regionaal en zijn er twee regionale clusters met volumineuze detailhandel, namelijk:
Bovenregionaal cluster met volumineuze detailhandel:
- 't Trefcenter in Venlo 41.363 m^2 netto winkelvloeroppervlak (ntwvo);

Regionaal cluster met volumineuze detailhandel:
- Interchalet in Horst 12.000 m^2 ntwvo;
- De Brier in Venray 10.687 m^2 ntwvo.

Daarnaast is volumineuze/grootschalige detailhandel gevestigd op bedrijventerreinen in gemeente met (grote) kernverzorgende centra. Het betreft vaak lokale verplaatsers en/of aanbieders die zich in eerste instantie richten op het eigen verzorgingsgebied.
Enkele voorbeelden zijn:
- Bedrijventerrein Berghem, in Sevenum, 7.388 m^2 ntwvo;
- Zuiderbrug in Venlo 6.351 m^2 ntwvo
- Bedrijventerrein Hoogveld in Horst 6.029 m^2 ntwvo;
- Bedrijvenpark J.F. Kennedylaan in Panningen, 4.774 m^2 ntwvo;
- Bedrijventerrein Keizersveld in Venray 3.803 m^2 ntwvo
- Bedrijventerrein Roversheide in Reuver 2.735 m^2 ntwvo.

[2] Bron: Etil 2013

Ter informatie wordt in dit kader ingegaan op het verschil tussen Volumineuze detailhandel en Grootschalige detailhandelsvestingen.
De reikwijdte van deze visie is breder dan deze twee typen detailhandel

Volumineuze detailhandel

Onder volumineuze detailhandel verstaan we winkels die zich vanwege de gevoerde goederen bij voorkeur vestigen op perifere locaties. Veelal gaat het dan om winkels die grote (volumineuze) producten aanbieden. De omvang van het product - en daarmee de benodigde randvoorwaarden zoals een groot oppervlak (ruimte-extensief), een goede autobereikbaarheid en goede laad- en losmogelijkheden - zorgen ervoor dat vaak gekozen wordt voor een perifere ligging. Het betreft vaak doelgerichte aankopen.
Voorbeelden van branches die zich perifeer vestigen zijn:

- auto's, motoren, boten, caravans en tenten (beide laatste in combinatie met kampeerartikelen);
- automaterialen (in relatie met inbouw);
- woninginrichting waaronder keukens, badkamers, sanitair, tegels, meubels, vloeren en bedden;
- bouwmarkten en andere allround doe-het-zelf zaken;
- tuincentra (inclusief dierbenodigdheden);
- (zeer) volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden en kachels, grafzerken, (paarden)trailers, aanhangwagens, etc.;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen.

Grootschalige detailhandelsvestiging

Grootschalige detailhandelsvestigingen zijn winkels die een groot oppervlakte innemen en een omvangrijk assortiment aanbieden. Grootschalig duidt dan ook op de *omvang* van de winkel (dus niet zozeer de omvang van het product) en het grote assortiment dat wordt gevoerd. Deze winkels zijn bedoeld voor het recreatieve publiek (veel keuze, bijzonder, specialistisch) en vestigen zich bij voorkeur in of direct aansluitend aan de bestaande winkelgebieden.
Voorbeelden van branches die op grote oppervlakten gevestigd zijn:

- speelgoed;
- babyartikelen;
- sport- en outdoorartikelen;
- witgoed/bruingoed;
- verlichting.

Er geldt geen algemeen geldende minimale maatvoering voor perifere vestiging van winkels in de bovengenoemde branches, maar gemeenten kunnen wel zelf een minimumverkoopvloeroppervlakte in het bestemmingsplan opnemen voor (een deel van) deze soorten winkels. Gewoonlijk wordt hiervoor 1.000 of 1.500 m² wvo aangehouden.

2. Doel en reikwijdte

HET VERTREKPUNT (POL2014)
Het vertrekpunt van deze regionale detailhandelsvisie is het Provinciaal Ontwikkelingsplan 2014 (POL2014), daarin zijn enkele thematische principes beschreven, namelijk dat:
- In principe géén nieuwe solitaire c.q. verspreid gelegen winkels en winkelgebieden worden ontwikkeld/gerealiseerd.
- Winkels niet thuis horen op bedrijventerreinen, behalve als het gaat om verkoop van goederen (volumineus) die zich lenen voor vestiging op zo'n terrein.
- Nieuwe ontwikkelingen mogen alleen plaatsvinden in, of direct aansluitend aan, bestaande winkelgebieden.

Daarnaast is het POL2014 opgenomen dat, ondanks dat er geen behoefte is aan kwantitatieve groei, stilstand geen optie is. Blijvende vernieuwing en innovatie mag niet in gevaar komen. Dynamiek is nodig om de omslag naar gewenste kwaliteit te maken. Met andere woorden nieuwe detailhandelsinitiatieven dienen op de goede plek gerealiseerd te worden.

DOEL:
Met POL2014 als vertrekpunt kan het doel dat we nastreven met de regionale detailhandelsvisie als volgt worden omschrijven:
Adequaat inspelen op ontwikkelingen en trends in de markt zodat we een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat[3] in stand kunnen houden.

DIT BEREIKEN WE DOOR:
Het afstemmen van grootschalige detailhandelsinitiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect.

De concentratie van detailhandel in perspectiefvolle, elkaar aanvullende, winkelgebieden.

Het creëren van voorzienbaarheid om restcapaciteit/leegstand buiten de winkelgebieden te saneren.

HET BELANG:
Het in stand houden van een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat is van belang om bij te dragen aan/ het versterken van:
- een gezond ondernemersklimaat (economische doelstelling): het creëren van omstandigheden voor de huidige en toekomstige detailhandelsondernemingen waarbij een rendabele exploitatie mogelijk is en perspectief wordt geboden voor de langere termijn. Een ondernemer dient daarbij ook de ruimte te krijgen om te ondernemen. Dit heeft ook een positief effect op de werkgelegenheid.

- een compleet en aantrekkelijk voorzieningenniveau voor consumenten(sociaal-maatschappelijke functie): de consument dient te beschikken over een in kwantitatief en kwalitatief opzicht zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket aan winkels. Dit alles op aanvaardbare afstand van de woonomgeving. Dit heeft ook een positief effect op het behoud en de versterking van de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving.
Een aantrekkelijk (winkel)centrum heeft ook een belangrijke toeristische en/of culturele functie.

- een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik, bijvoorbeeld door het terugdringen van leegstand (ruimtelijke doelstelling).

[3] Met winkelklimaat wordt bedoeld het ondernemersklimaat, het voorzieningenniveau en de ruimtelijke kwaliteit van de winkelgebieden

REGIONAAL EN LOKAAL
De toegevoegde waarde van deze regionale detailhandelsvisie ten opzichte van de lokale detailhandelsvisies is gelegen in de afstemming van grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect. De detailhandelsmarkt is namelijk een regionale markt geworden waarbij het van groot belang is om grootschalige detailhandelsinitiatieven op regionale schaal te overleggen, af te stemmen én in te stemmen.
Daarnaast vindt door het structurele regionale overleg, zowel ambtelijk als bestuurlijk, uitwisseling plaats van informatie over de lokale aanpak. Door gebruik te maken van elkaars kennis, netwerk en instrumenten kunnen de gemeenten meer visie en veranderkracht ontwikkelen.

De regionale detailhandelsvisie heeft betrekking op:
- de afstemming van beleidsprincipes
- de afstemming van grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect (= reikwijdte van de regionale detailhandelsvisie). In veel gevallen gaat het dan om volumineuze detailhandel en grootschalige detailhandelsvestigingen(GDV). Op pagina 7 staan de belangrijkste gebieden waar dergelijke activiteiten in onze regio plaatsvinden. Op pagina 8 staat een overzicht wat verstaan wordt onder volumineuze detailhandel en grootschalige detailhandelsvestigingen(GDV)
- de afstemming van de uitvoering van het beleid.

Het beleid en de afspraken die in de regionale detailhandelsvisie zijn opgenomen werken uiteindelijk door in het lokale (detailhandels)beleid. De verdere uitwerking van bepaalde onderwerpen, zoals de uitstraling van winkelgebieden en de aanpak van leegstand, worden lokaal opgepakt. Voorbeelden hiervan zijn het project ThuisIn Panningen en de retaildeal van de gemeente Venray.

In hoofdstuk 7 is een schema opgenomen dat inzicht geeft welke initiatieven lokaal dan wel regionaal van aard zijn.

TIJDSHORIZON
De ontwikkelingen in de detailhandel gaan snel. Daarom is gekozen voor een tijdshorizon van de Regionale Detailhandelsvisie van 2022 met daar waar dit zinvol is een doorkijk naar 2025. Hierdoor sluit de visie aan bij de looptijd van het POL.

BOVENREGIONAAL
Daarnaast spelen ook initiatieven op bovenregionaal niveau. De afstemming van deze initiatieven op Provinciaal niveau valt buiten de scope van deze visie. Het gaat dan om hele grote detailhandelsinitiatieven, zoals bijvoorbeeld IKEA . Ook deze initiatieven dienen op de meest geschikte plek te landen. Voor Noord-Limburg gaat het dan om de afstemming met Gelderland (Nijmegen), Noord-Brabant (Eindhoven), Nord-Rhein Westfalen (o.a. Mönchengladbach) en Midden-Limburg (Roermond). Hier ligt nadrukkelijk een rol voor de Provincie om dit soort initiatieven af te stemmen.

Detailhandel heeft ook raakvlakken met andere regionale visies die momenteel worden uitgewerkt . Het gaat dan om de visies voor Werklocaties, Landelijk gebied en Vrijetijdseconomie. Bij de uitwerking en bij de uitvoering van de detailhandelsvisie wordt rekening gehouden met de cross overs met de andere visies.

3. Kaders

Rijksbeleid

Europese Dienstenrichtlijn

De Europese Dienstenrichtlijn (EDR) stelt dat de overheid zich niet mag mengen in concurrentieverhoudingen. De belangrijkste consequentie is dat ruimtelijke ordening op basis van economische motieven niet meer mag. Dit betekent dat de positie van het distributieplanologisch onderzoek (DPO) gewijzigd is. Het DPO dient tegenwoordig veel meer als hulpmiddel om de effecten van een bepaald detailhandelsinitiatief in te schatten en inzicht te krijgen in de consumentenbehoefte naar bepaalde winkelvoorzieningen. Daarop aanvullend dient een initiatief beoordeeld te worden op basis van de dwingende redenen van algemeen belang. In de Europese Dienstenrichtlijn zijn voor detailhandel de redenen 'consumentenbescherming', 'ruimtelijke ordening' en 'milieu' als relevant benoemd. Hierbij zijn aspecten als complementariteit van winkelgebieden op basis van koopmotieven, effecten op de detailhandelsstructuur, concentratie van detailhandelsvoorzieningen en ruimtelijke kenmerken leidend. Tegenwoordig dient het initiatief ook te passen in de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Volgens de in maart 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) delegeert de Rijksoverheid het winkellocatiebeleid aan gemeenten en provincies. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is detailhandel aan de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd.

Deze ladder vraagt van gemeenten bij nieuwe ontwikkelingen eerst naar herstructurering binnen of aan de rand van bestaande winkelgebieden te kijken, voordat een nieuwe perifere locatie wordt overwogen. Op deze wijze wordt een duurzame detailhandelsstructuur met een beperkt aantal sterke winkellocaties nagestreefd, wordt winkelleegstand tegengegaan en wordt zuinig omgegaan met schaarse ruimte.

Wettelijk kader

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro geeft aan dat de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:
a.er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
b.indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
c.indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Overheden moeten op basis hiervan nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren met behulp van deze drie opeenvolgende stappen. De stappen borgen een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen.

Naar aanleiding van de Europese Dienstenrichtlijn en de Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 juli 2014 artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. In het betreffende artikel is de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk vastgelegd. In het nieuwe vierde lid van de ladder wordt de randvoorwaarde gegeven dat een onderzoek naar deze actuele regionale behoefte geen ander doel mag hebben dan om na te gaan of die vestiging in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.



Trend: Toenemende winkelleegstand.

Winkelvoorraad en leegstand per 31 december 2015

Gemeente	Winkelvoorraad		Leegstand	
	Aantal	*WVO in m²*	*Aantal*	*In %*
Venlo	801	259.600	99	12,4
Beesel	65	21.840	12	18,5
Venray	247	87.280	44	17,8
Gennep	105	30.380	10	9,5
Peel en Maas	235	76.280	24	10,2
Bergen	57	20.240	5	8,8
Mook en Middelaar	17	3.380	0	0,0
Horst aan de Maas	185	86.320	15	8,1
Totaal	1712	585.310	209	12,2

Bron: Provincie Limburg, Winkelmonitor Limburg 2015

Provinciaalbeleid

POL 2014

Het centrale begrip in het provinciale beleid, zoals vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014), is dynamisch voorraadbeheer. Daarmee wordt bedoeld dat de voorraden van woningen, werklocaties, winkels en vrijetijdsparken groot genoeg zijn, in toenemende mate zelfs te groot. Er is daarbij ook sprake van een mismatch tussen kwalitatief aanbod en behoefte. Er is geen behoefte aan meer van hetzelfde, er is juist behoefte aan andere kwaliteit.
Waar de behoefte aan kwantitatieve groei is weggevallen, is stilstand geen optie. Blijvende vernieuwing en innovatie mag niet in gevaar komen. Dynamiek is nodig om de omslag naar gewenste kwaliteit te maken.
Dynamisch voorraadbeheer vereist een regionale aanpak in de vorm van regionale detailhandelsvisies. Deze visies maken helder wat de perspectiefvolle gebieden zijn waarop de focus ligt en welke gebieden juist minder kansrijk geacht worden.
Ze maken de positie en profilering van de belangrijkste winkelgebieden duidelijk, ook in relatie tot winkelgebieden in de omliggende gebieden. De visies schetsen ook welke slagen er nodig zijn op het gebied van kwaliteit van de binnensteden en de grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden. De visies bevatten gezamenlijke ambities en opgaven, gezamenlijke principes en spelregels (toegespitst op de regionale situatie) en een gezamenlijke werkwijze. De visies zijn stevig en niet-vrijblijvend, maar wel realistisch (rekening houdend met de markt) en flexibel (met ruimte om in overleg in te spelen op nieuwe ontwikkelingen).

De volgende basisprincipes en spelregels zijn het vertrekpunt voor de regionale visievorming:
- Voor nieuwe winkelgebieden of grotere uitbreidingen van bestaande winkelgebieden met regionale impact is er ruimte als deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan de regio, leiden tot versterking van de structuur en de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten. Volgens de principes van het dynamisch voorraadbeheer moet de ontwikkeling ervan gepaard gaan met het verdwijnen van bestaande voorraad elders in de regio.
- Buiten het stedelijk gebied is er geen plek voor nieuwe winkelgebieden of grote uitbreidingen van bestaande. In landelijke kernen blijven kleinere uitbreidingen, die passen bij het verzorgingsgebied, wel mogelijk, mits deze verantwoord zijn en in lijn met de regionale visie. Daarbuiten, in het landelijk gebied, willen we helemaal geen nieuwe winkels, met uitzondering van kleinschalige boerderijwinkels.
- Binnen het stedelijk gebied hebben de binnensteden prioriteit, eventueel ook gebieden die direct daarop aansluiten. Er blijft ruimte voor verantwoorde uitbreidingen van bestaande winkelgebieden elders in het stedelijk gebied (bijvoorbeeld perifere themacentra van internationaal belang), zolang die de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten en passen in de regionale visie.
- We vinden dat winkels in principe niet op bedrijventerreinen thuishoren, behalve als het gaat om verkoop van goederen die zich bij uitstek lenen voor vestiging op zo'n terrein.
- We zetten in op compactere winkelgebieden en clustering van winkels.
- Om te voorkomen dat grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden uitgroeien tot 'nieuwe binnensteden' bieden we in deze gebieden geen ruimte voor winkels uit branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra (zoals: kleding, schoenen). Voor supermarkten die niet (meer) in te passen zijn in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen, is in uitzonderingsgevallen vestiging op zo'n terrein mogelijk. Het vraagt wel om een goede afweging, waarbij de onmogelijkheid voor vestiging in een regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijvallende locatie betrokken worden. In de regionale visies moet hiervoor een gezamenlijke lijn ontwikkeld worden.
- Voor initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds bekeken moeten worden of deze passen binnen de regionale visie. Er vindt daarover regionale afstemming plaats.

- Aan de afweging ligt een ruimtelijk-economische effectenstudie ten grondslag. Bij de afweging speelt ook de ladder van duurzame verstedelijking een rol: kortom ze moeten bij voorkeur binnen het bestaand bebouwd gebied gerealiseerd worden.

Bestuursafspraken en de Omgevingsverordening Limburg
Op 20 april 2016 hebben de Provincie Limburg en de regiogemeenten een set (tussentijdse) bestuursafspraken ondertekend. De bestuursafspraken hebben betrekking op de regionale POL uitwerkingen. Gezien de verschillende fases waarin de POL-uitwerkingen verkeren, hebben deze bestuursafspraken ook een divers karakter. Daar waar mogelijk gaat het om concrete afspraken (hoe bereiken we het doel), aangevuld met procesmatige afspraken (wat gaan we samen doen om het doel te bereiken). De bestuursafspraken met betrekking tot detailhandel zijn als bijlage bij deze visie gevoegd (**bijlage 3**).

Bij de actualisatie van de Omgevingsverordening Limburg in 2016 zijn de bestuurspraken meegenomen. Hiermee zijn de bestuursafspraken juridisch geborgd. De bestuursafspraken hebben een dynamisch karakter en worden regelmatig geactualiseerd.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat in het kader van herbenutting leegstaande gebouwen een motiveringsverplichting voor plannen die voorzien in het toestaan van nieuwe functies.

4. Trends en ontwikkelingen

In het rapport ´Winkelgebied van de toekomst´ van Platform 31 worden een achttal trends beschreven die een grote impact zullen hebben op winkelgebieden.
Het betreft de volgende trends: economische stagnatie, omzetverschuivingen in offline en online winkels, toenemende winkelleegstand, digitalisering van de samenleving, demografische transities; comeback van de (binnen)stad, veranderende tijdsbesteding van consumenten en bewegingen in de horeca.

Het gevolg is dat het winkellandschap er anders gaat uitzien. We hebben minder winkels nodig, winkelcentra zullen passen bij behoeften van de consument. In het onderzoek ´Retail2020´ van de brancheorganisatie CBW-MITEX gaat men ervan uit dat het aantal vierkante meters winkeloppervlak in de komende tien jaar met 20% tot 35% zal teruglopen. Deels onder invloed van de opmars van online shopping, maar ook door de overvloed aan winkelmeters die we hebben.
De detailhandelssector is niet langer een groeimarkt (de totale detailhandelsomzet in Nederland is sinds 2008 gedaald met 9% tot € 81 miljard in 2013); per saldo is er geen behoefte aan meer winkelmeters, wel aan ‘andere meters’ om ruimte te bieden aan dynamiek en innovatie.

Dit wil dus ook niet zeggen dat er helemaal geen nieuwe ontwikkelingen meer wenselijk zijn. In tegendeel, ontwikkelingen die iets toevoegen aan de kwaliteit van het winkelaanbod blijven noodzakelijk om goed te kunnen inspelen op de veranderende behoeften van de consument. Winkelformules en/of -gebieden die zich kunnen onderscheiden zullen hierbij de winnaars zijn, maar er zullen zeker ook verliezers zijn. De regio Noord-Limburg zet in op het behouden en versterken van de hoofdwinkelstructuur (zie volgende paragraaf).

5. Analyse van de winkelgebieden

Inleiding

De 'Foto winkelgebieden Noord-Limburg' is een analyse van de winkelstructuur van Noord-Limburg. De analyse heeft betrekking op winkelcentra met meer dan 5.000 m^2 winkelvloeroppervlak (wvo). Het winkelcentrum van Nieuw-Bergen is iets kleiner maar mag in deze analyse niet ontbreken. Daarnaast zijn de perifere detailhandelclusters met volumineuze detailhandel met meer dan 10.000 m^2 meegenomen. In de analyse worden de winkelgebieden ten opzicht van elkaar gepositioneerd. Vervolgens is per winkelgebied beoordeeld wat de sterktes en zwaktes zijn en wat de belangrijkste opgave is voor de komende periode. De analyse is een goede basis voor de regionale detailhandels visie.

Positionering van de winkelgebieden naar verzorgingsgebied

De bestaande hoofdstructuur van de Noord-Limburgse detailhandel is als volgt:

- één bovenregionaal verzorgend centrum (ca. 75.000 m² wvo): Venlo
- één regionaal verzorgend centrum (ca. 45.000 m² wvo): Venray
- drie bovenlokaal verzorgende centra (ca. 20.000 m² wvo): Panningen, Horst, Gennep
- twee stadsdeelverzorgende centra (ca. 10-20.000 m^2 wvo): Blerick, Tegelen
- vier lokaal verzorgende centra (ca. 5-10.000 m^2 wvo): Meijel, Sevenum, Reuver en Nieuw-Bergen
- één bovenregionaal cluster met volumineuze detailhandel (ca. 50.000 m^2 wvo): Venlo Trefcenter
- twee regionale clusters met volumineuze detailhandel (10-25.000 m² wvo): Inter Chalet Horst en De Brier Venray.

De indeling is gemaakt op basis van de functie van het winkelgebied en het wvo. Op de overzichtskaart, op pagina 16, zijn de winkelgebieden naar verzorgingsgebied weergegeven.

Opgave per winkelgebied (Perspectief)

De winkelgebieden zijn beoordeeld op hun sterktes en zwaktes. Op basis van de sterkte/zwakteanalyse is gekeken wat de belangrijkste opgave is voor het winkelgebied. Daarbij is rekening gehouden met de enorme verschuivingen die de laatste jaren hebben plaatsgevonden in het 'winkellandschap'.

Kort samengevat komt het erop neer dat Venlo, als bovenregionaal verzorgend centrum, een belangrijke recreatieve winkelfunctie heeft. Dat het een kansrijk centrum is waar de voorwaarden aanwezig zijn om te komen tot een verdere kwalitatieve groei van winkel- en andere functies. Waarbij de focus ligt op recreatief winkelen. De opgave is om ontwikkelingsmogelijkheden te bieden binnen het compacte centrum.

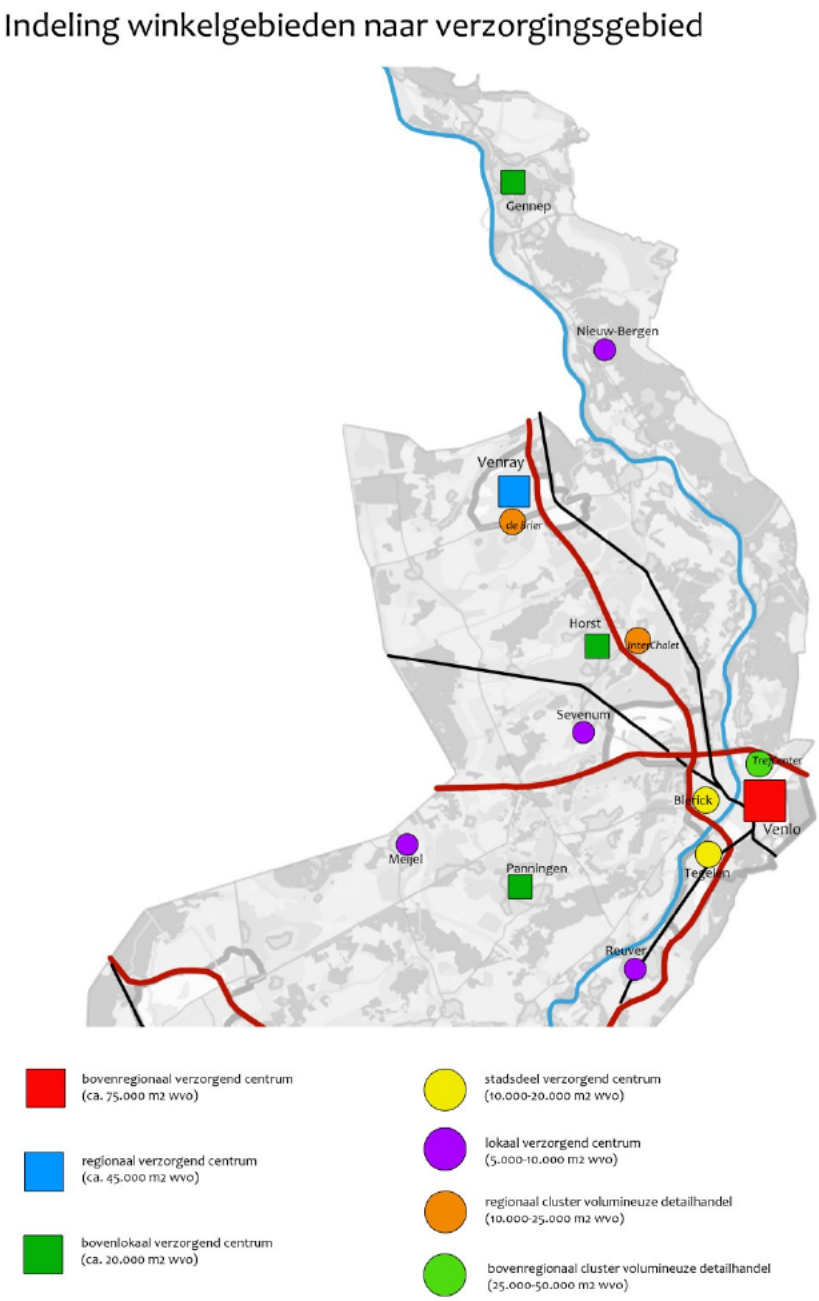
Venray als 2e winkelstad van Noord-Limburg, als regionaal verzorgend centra, een sterke positie. Om het centrum aantrekkelijk te houden wordt de leegstand actief aangepakt onder andere door het compacter maken van het centrum.

Ook voor de drie bovenlokaal verzorgende centra, Gennep, Horst en Panningen, is het perspectief positief. De opgave van deze centra is erop gericht om de boodschappenfunctie te behouden en om accenten te zetten voor het recreatieve winkelen. Deze centra hebben ook actieve ondernemersverenigingen die gezamenlijk met vastgoedpartijen, bewoners en gemeente samen werken om de centra aantrekkelijk te houden.

Voor de twee stadsdeelverzorgende centra, Blerick en Tegelen, is de opgave zwaarder. In het verleden hadden deze centra een bovenlokaal verzorgend karakter met zowel een boodschappen functie als een beperkte recreatieve functie. Voor de toekomst is de opgave om binnen een compacter gebied de boodschappen functie te behouden.

De verzorgende centra zijn in zijn algemeenheid een kwetsbare categorie. Uitzonderingen hierop zijn Sevenum (vanwege een grote publiekstrekker in het centrum) en Reuver (vanwege de geografische

ligging ver genoeg van Venlo en Roermond). De opgave voor deze gebieden is gericht op het aanbieden van een complete dagelijkse boodschappenfunctie binnen een compact gebied. In verband met de leefbaarheid zijn deze centra van groot belang vandaar dat de gemeenten hebben geïnvesteerd of gaan investeren in deze centra.
De opgave voor de drie clusters van volumineuze detailhandel (Venlo Trefcentrum Inter Chalet Horst en De Brier in Venray) is dat de ontwikkelingen aanvullend en niet bedreigend dienen te zijn voor de detailhandel in de centrumgebieden. Daarnaast moeten ze voldoende aantrekkelijk zijn door een compleet winkelaanbod en een (eventuele) combinatie met andere functies. Venlo Trefcentrum en Interchalet Horst kunnen als kansrijk getypeerd worden. De Brier Venray is, gelet op het beperkte aanbod, kwetsbaar.



Kaart met de winkelgebieden die meegenomen zijn in de analyse van de winkelgebieden.

Venlo Centrum

Sterk	Zwak
Divers aantrekkelijk aanbod aan winkels, voorzieningen, horeca en andere centrumfuncties.	leegstand in bepaalde randen neemt toe, zoals Parade
goede samenwerking tussen winkeliers, en een sterke centrummanagementorganisatie	Winkelrouting, doorstroming naar Maasboulevard nog beperkt
Sterke wekelijkse warenmarkt	Enkele trekkers ontbreken, zoals een Zara. Hogere segment ondervertegenwoordigd.
Ruimtelijke kwaliteit, openbare ruimte, historische karakter	
Leegstand stabiel	

Typering: Bovenregionaal verzorgend centrum
Opgave: Het Centrum van Venlo is de 1e winkelstad van Noord-Limburg, en het centrum van de Euregio. Het perspectief is goed en verdere versterking van deze positie binnen de structuur dient mogelijk te zijn. De focus dient te liggen op recreatief winkelen.
Toevoeging van grootschalige detailhandel behoort tot de mogelijkheden. Gezien de landelijke trends en ontwikkelingen is de opgave om deze ontwikkelingen plaats te laten vinden in een compact centrum. Bij voorkeur dienen de ontwikkelingen plaats te vinden in het kernwinkelgebied. Indien dit ruimtelijk, functioneel of bedrijfseconomisch niet mogelijk is, zijn ontwikkelingen in randgebieden zoals in de wijk Q4 of aanloopgebieden aan de orde. Hoogwaardig en compact zijn kernelementen van de verdere opgave.

Venray

Sterk	Zwak
Veel winkels in het mode en luxe segment; goede mix van filialen en zelfstandige speciaalzaken	De meeste trekkers zijn geconcentreerd in de Grotestraat, waardoor er te weinig loop is in overig centrumgebied
Ruimtelijke kwaliteit en sfeer: aantrekkelijke openbare ruimte, historische karakter	Delen van het centrum veel leegstand (de Bleek, Schoolstraat); ruimtelijke kwaliteit blijft achter
Compact winkelcircuit afgewisseld met horecapleinen	Lage bezoekersaantallen (in vergelijking met vergelijkbare centra)

Typering: Regionaal verzorgend centrum
Opgave: Het centrum van Venray heeft een sterke positie als 2e winkelstad van Noord-Limburg en is daarmee kansrijk. Desalniettemin wordt ook het centrum van Venray geconfronteerd met dezelfde ontwikkelingen op retailgebied die zich ook in de rest van Nederland voordoen. Het meest zichtbaar is dit in de toenemende leegstand binnen het centrum. De gemeente wil hier samen met haar partners iets aan gaan doen. In 2015 heeft de gemeente Venray een ‘retaildeal’ gesloten in het kader van de landelijke Retailagenda, en in 2016 is een centrumvisie inclusief actieprogramma opgesteld. De belangrijkste ruimtelijke opgave is het compacter maken van het kernwinkelgebied (met ca. 15%) door het stimuleren van verplaatsingen en de transformatie van (leegstaande) winkelpanden in de aanloopstraten. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht voor de vestiging van een derde supermarkt in of aansluitend aan het kernwinkelgebied (zie overzicht plannen).

Panningen

Sterk	Zwak
Compact, compleet en comfortabel winkelaanbod, met een sterke weekmarkt op woensdag	Onduidelijke winkelroute door ontbreken samenhang.
Goede bereikbaarheid en gratis parkeren	Geen goede parkeerstructuur met een parkeerverdelingsprobleem
Veel zelfstandigen en weinig filiaalbedrijven en een actief centrummanagement	Fiets parkeren

Typering: Bovenlokaal verzorgend centrum
Opgave: Panningen heeft een kansrijk compact bovenlokaal centrum waar ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners en gemeente samenwerken om deze positie te behouden. Vanaf 2004 heeft Panningen een centrummanagement waarin de eerder genoemde partijen samenwerken. Via het centrummanagement wordt actief gestuurd op het compact houden van het centrum.
Om de kansrijke positie te behouden loopt momenteel het project Thuis in Panningen. Het doel is om de consument beleving en vernieuwing in een huiselijke sfeer te bieden. Daarvoor wordt de openbare ruimte aangepast in een prettig verblijfsgebied. Het verblijfsgebied is uitgebreid (binnen het bestaande winkelgebied) en er zijn extra parkeerplaatsen gecreëerd. Daarnaast loopt een communicatief spoor waarin het centrum van Panningen wordt gepromoot via 'branding' van 'Thuis in Panningen'.

Gennep

Sterk	Zwak
Sterke dagelijkse sector (groot aanbod supermarkten en stevige landelijke en lokale trekkers)	Langgerekt centrum met verspreiding aanbod (geen compacte centrumstructuur)
Uniek historische stadscentrum gecombineerd met fysieke inbreidingsontwikkelingen (Hart van Gennep)	Leegstand zichtbaar in vitale delen kernwinkelgebied (Zandstraat, Centrum Centraal)
Goede ruimtelijke randvoorwaarden (bereikbaarheid, openbare ruimte, parkeren, onderhoudsniveau, uitstraling)	Te geringe mate van samenwerking tussen ondernemers onderling en met de gemeente (speerpunten: centrum-bijdrage, overleg eigenaren, promotie, sfeer & beleving)

Typering: Bovenlokaal verzorgend centrum
Opgave: Het centrum van de gemeente Gennep is gekarakteriseerd als een bovenlokaal verzorgend centrum. Het is een kansrijk winkelgebied met circa 20.000 m2 bvo en één van de twee historische stadscentra van Noord-Limburg. Dit centrum is erop gericht om de boodschappenfunctie te behouden en wil accenten op het reactief winkelen zetten. Het winkelaanbod is in hoofdzaak gericht op voorzieningen voor de eigen inwoners, maar daarnaast ook op (recreatieve) bezoekers uit de kop van Noord-Limburg en het Land van Cuijk. Hierbij wordt gestreefd naar kwaliteitsverhoging van het detailhandelsaanbod, er zijn geen (grootschalige) kwantitatieve uitbreidingen voorzien. Er zijn een drietal specifieke kansen voor de langere termijn in de Centrumvisie Gennep 2013 geformuleerd. Ten eerste het realiseren van een compacter en herkenbaarder centrum. Ten tweede het verbeteren van de promotie, om het stadshart te vermarkten. Ten derde het versterken van de samenwerking en organisatie, het doen. Tevens zijn er ook vier specifieke korte termijn speerpunten benoemd. Ten eerste het versterken van de samenwerking en het onderzoeken van de mogelijkheden tot een centrumbijdrage. Ten tweede overleg met eigenaren. Ten derde het verbeteren van de promotie. Ten vierde het versterken van de sfeer en beleving.

Horst

Sterk	Zwak
Compleet aanbod	Afvloeiing in de food naar Sevenum
Compact centrumgebied, weinig verspreide bewinkeling en weinig leegstand	Parkeerdruk op enkele locaties
Supermarkten aan randen van centrum gelegen	Nog weinig relatie tussen centrum en Interchalet
Ruime, gratis parkeergelegenheid	Onvoldoende benutting toeristisch potentieel
Ligging in toeristische regio	

Typering: Bovenlokaal verzorgend centrum
Opgave: De gemeente Horst aan de Maas kiest in haar detailhandelsbeleid voor een compact en kwalitatief hoogwaardig dorpscentrum dat aantrekkelijk blijft als bovenlokaal verzorgend centrum.
Dit moet gebeuren door het behouden en waar mogelijk versterken van de boodschappenfunctie en het stimuleren van recreatief winkelen binnen het kernwinkelgebied van Horst, dat als zeer kansrijk wordt gezien voor de toekomst.
Het dorpse karakter moet daarbij worden behouden evenals het grote aandeel van zelfstandige ondernemers met speciaalzaken.
Horst aan de Maas ziet vooral kansen voor een authentiek dorpscentrum dat zich onderscheidt van de omliggende winkelcentra in de regio en dat voor eenieder wat te bieden heeft.
De combinatie van winkelfunctie met uitgebreide mogelijkheden op horeca gebied, en een kwalitatief hoogwaardige verblijfsruimte moet het “funshoppen” tot een beleving maken. De kwaliteit van de buitenruimte blijft daarbij een voortdurend punt van aandacht.
De laatste jaren is door de ontwikkeling van het horecaplein en door diverse vernieuwingsprojecten al heel veel gebeurd. De volgende stap is de renovatie van het gedateerde winkelcentrum “ Kloosterhof” die nog dit jaar zal worden gestart.
Ontwikkeling van nieuwe detailhandel in bestaande panden in de aanloopstraten en in de rondweg rond het centrum zal niet worden gestimuleerd. Initiatieven zullen zo veel mogelijk worden gestimuleerd om zich in het kernwinkelgebied te vestigen.



Foto: Samenwerking Inter Chalet en centrum van Horst (Complementariteit)

Blerick

Sterk	Zwak
Haltermodel als basis, met 2 sterke fullservice supermarkten	Door terugloop bezoekers fors toenemende leegstand, m.n. middengedeelte
Enkele sterke trekkers in niet-dagelijkse artikelensector	Markt staat onder druk
Bereikbaarheid en parkeren	Langgerekt centrum en onsamenhangende structuur
	Uitstraling Carleyspassage

Typering: Stadsdeel verzorgend centrum
Opgave: Het stadsdeelcentrum van Blerick kent een ruim aanbod aan winkels, zowel boodschappen- als recreatief aanbod. Het centrum kent een halterstructuur. Het perspectief van dit stadsdeelcentrum is veranderd doordat consumenten en ondernemers voor recreatief winkelen voorkeur hebben voor de hoofdcentra en binnensteden. De leegstand in Blerick is dan ook opgelopen. Het perspectief van Blerick is redelijk, maar kwetsbaar. Ingezet dient te worden een kwalitatieve versterking en een compacter centrum dat zich richt op boodschappen en efficiënt recreatief winkelen. Met name het 2e deel van de Kloosterstraat, het Antoniusplein en andere randgebieden hebben prioriteit in transformatie. Toevoeging van nieuwe supermarkt(en) en detailhandelsvoorzieningen buiten de halterstructuur zijn niet mogelijk. Een ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op de leegstand in de Kloosterstraat en de Wiën.

Tegelen

Sterk	Zwak
Ruim aanbod aan dagelijkse en frequent niet-dagelijkse artikelen	Lokale verzorgingsfunctie onder druk door ontwikkelingen buiten Tegelen, terugloop bezoekers
Inrichting/uitstraling	Markt staat onder druk
Bereikbaarheid en gratis parkeren	Parkeer druk groot op piekmomenten
ondernemersvereniging/BIZ	Fors toenemende leegstand, m.n. richting Wilhelminaplein en middengedeelte
Boodschappencluster met ruim parkeren aan Raadhuislaan	Ontbreken discounter

Typering: Stadsdeel verzorgend centrum
Opgave: Het stadsdeel Tegelen kent een ruim aanbod aan winkels, zowel boodschappen- als het recreatieve aanbod. De halterstructuur (Wilhelminaplein-Kerkstraat-Raadhuisplein) functioneert niet goed. Het perspectief van dit stadsdeelcentrum is veranderd doordat consumenten en ondernemers voor recreatief winkelen voorkeur hebben voor de hoofdcentra en binnensteden. De leegstand in Tegelen is dan ook fors opgelopen. Het perspectief voor Tegelen is matig en kwetsbaar. De opgave is om te komen tot een compacter centrum dat zicht richt op boodschappen en efficiënt recreatief winkelen. Kwalitatieve versterking is mogelijk. Toevoeging in principe niet, mits het om een versterking van het boodschappenaanbod gaat. Indien dit niet binnen de bestaande winkelstructuur te realiseren is, dient een boodschappencluster te worden gecreëerd rondom de aanwezige supermarkten aan de zuidzijde van het centrum (Raadhuisplein), waarbij wel ingezet dient te worden op een kleiner minder langgerekt centrum d.m.v. transformatie.

Meijel

Sterk	Zwak
Parkeren voor de deur en gratis	Leegstand en lege plekken
Diversiteit aanwezige winkels en aanwezigheid alle dagelijkse winkels	Uitstraling/aankleding centrumgebied en teveel verkeer/slecht geparkeerde auto's
Goed bereikbaar	Verspreide ligging (voorzieningen)

Typering: Lokaal verzorgend centrum
Opgave: Meijel is een lokaal verzorgend centrum. Dit soort centra zijn kwetsbaar. De opgave ligt erin om het bestaande voorzieningenniveau te behouden en het centrum compact te houden. De bewoners van Meijel hebben deze opgave zelf opgepakt en vastgelegd in een toekomstvisie. Meijel wil een uitnodigende, levendige en gezellige dorpskern creëren (branding via Peelgeluk). Die herkenbaar is en zich onderscheidt van andere Peeldorpen. Een dorp dat voorziet in de dagelijkse winkelbehoefte. Met cafeetjes en restaurants die inspelen op de behoeftes van toeristen. Zo kan Meijel zich profileren als toeristische trekpleister. In dat kader is het centrum het afgelopen jaar heringericht en is de openbare ruimte verfraaid. Ook wordt gewerkt aan de uitstraling van de panden.

Sevenum

Sterk	Zwak
Janssen Noy heeft sterke regionale (bovenlokale) aantrekkingskracht	Beperkt draagvlak voor winkels
Ruimte, gratis parkeergelegenheid	Weinig relatie met toerisme (Park de Peelbergen / Toverland)
Relatief breed aanbod, met dorpse gezellige sfeer (horeca) en weinig leegstand	

Typering: Lokaal verzorgend centrum
Opgave Behouden en versterken van het bestaande winkelaanbod als lokaal verzorgend centrum binnen het kernwinkelgebied. Van de kleinere lokaal verzorgende centra is bekend dat zij onder voortdurende druk staan om de dagelijkse boodschappenfunctie op de lange termijn in stand te houden. Voor Sevenum ligt hierin dan ook het belangrijkste deel van de opgave. Verder willen we de kern van Sevenum zowel ruimtelijk als qua aanbod versterken om de aantrekkingskracht van Janssen Noy als boven lokale trekker in de mode branche te kunnen bevorderen.

Nieuw-Bergen

Sterk	Zwak
Nieuw centrum in 2014	Centrum heeft geen regionale aantrekkingskracht
Sterke binding voor de dagdagelijkse boodschappen	Recreatief winkelaanbod is laag
Aanbod dagdagelijkse verssegment is hoog	Samenwerking ondernemers kan beter

Typering: Lokaal verzorgend centrum
Opgave: In Nieuw Bergen is in 2015 het winkelgebied Mosaïque vernieuwd en uitgebreid. Het verzorgingsgebied van de kern Nieuw Bergen is lokaal en in beperktere mate regionaal. Met het vernieuwde centrum hoopt de gemeente op de toekomst te zijn voorbereid en met de ontwikkeling is nieuw leven ingeblazen in het ondernemend vermogen van de winkeliers. Op dit moment is er behoorlijk veel leegstand. Het mkt het winkelgebied kwetsbaar en de gemeente zet in op verdere afnamen van vierkante meters. Samen met ondernemers wil de gemeente een ondernemersfonds oprichten om de levendigheid te verbeteren en de samenwerking te bevorderen.

Reuver

Sterk	Zwak
Nieuwe inrichting openbare ruimte in 2012	Weinig speciaalzaken
Ondernemersvereniging	Te weinig activiteiten op het centrale plein
Compact Goede bereikbaarheid, voldoende en gratis parkeerplaatsen	

Typering: Lokaal verzorgend centrum
Opgave: Reuver heeft een relatief ruim aanbod van winkels, zowel boodschappen als recreatief. Het concentratiebeleid dat jaren geleden is ingezet heeft de vruchten afgeworpen: het winkelbestand in de periferie van het centrum is afgenomen en de leegstand in het centrum is gering en stabiel.
Het perspectief voor Reuver is door de geografische ligging (ver genoeg van Venlo en Roermond) goed. De opgave is gericht op het behoud van de bestaande voorzieningen. De kwaliteit van het winkelcentrum zou kunnen verbeteren door toevoeging van speciaalzaken en horeca binnen het concentratiegebied.
Toevoeging van supermarkten is niet mogelijk, gelet op het alle ruime aanbod.

Venlo Trefcenter

Sterk	Zwak
Grote bovenregionale aantrekkingskracht, hoge bezoekerscijfers	Brancheringsprofiel 'verwaterd'
Gevarieerd aanbod met sterke supermarkt	Parkeerdruk op piekmomenten
Ontwikkelmogelijkheden	
Ligging en bereikbaarheid, gratis parkeren	

Typering: Bovenregionaal cluster van volumineuze detailhandel
Opgave: Trefcenter heeft zich ontwikkeld tot is hét perifere winkelgebied van de (Eu)regio, waar een gevarieerd perifeer (branchering Wonen in en om huis, rijwielen en monosportzaken) en grootschalig aanbod is gevestigd. Het perspectief voor deze locatie is goed, uitbreiding is binnen randvoorwaarden mogelijk. Behoud van het gevarieerde aanbod en verdere versterking binnen het brancheringskader is wenselijk om de regionale trekkracht te behouden. Bestaande ruimtes op Trefcenter dienen hierbij optimaal ingezet te worden. Indien dit ruimtelijk, functioneel of bedrijfseconomisch niet mogelijk is kunnen nieuwe kavels/panden direct om de bestaande concentratie ingezet worden. Deze opgave mag geen afbreuk doen aan de positie en ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad, de stadsdeelcentra en buurt- en wijkvoorzieningen. Verder dienen ontwikkelingen in de periferie een bijdrage te leveren aan de realisatie van één krachtig perifeer detailhandelsgebied. Op deze locatie is ruimte voor maatwerk bij uitzonderlijke gevallen, indien het een bijzondere en onderscheidende formule betreft waarmee zich regionaal kan profileren. Ook dient er een aantoonbare meerwaarde voor de detailhandelsstructuur te zijn die zich kan uiten in een forse toename van de keuzemogelijkheden of een formule die zich qua kwaliteit of uniciteit onderscheidt.

Inter Chalet Horst

Sterk	Zwak
Gunstige ligging aan A73	Nog weinig relatie met centrum Horst
Inter Chalet heeft (boven)regionale aantrekkingskracht	Thematisch winkelen vergt voldoende schaalgrootte en constante vernieuwing
Veel parkeerplaatsen en gratis parkeren	De beperkingen van een zelfstandig familiebedrijf

Typering: Regionaal cluster van volumineuze detailhandel
Opgave: Inter Chalet mikt op een unieke formule voor "huis en tuin" en zal deze binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan voortdurend moeten aanpassen aan de steeds veranderende wensen van de consument. Indien Inter Chalet daarin slaagt is het, mede gezien de ligging aan de A73, een kansrijk winkelgebied voor de toekomst. Bij de ontwikkeling hiervan staat complementariteit met het centrum van Horst voorop. De uitdaging voor de ondernemer en het centrummanagement ligt in het verbinden van Inter Chalet met het centrum van Horst. Ook liggen er mogelijkheden voor meer synergie tussen Inter Chalet en andere bedrijven op perifere locaties, met name aan de buitenring tussen Horst en Sevenum.

De Brier Venray

Sterk	Zwak
Goede ligging, bereikbaarheid en gratis parkeermogelijkheden	Beperkte omvang (kritische massa)
Ontwikkellocaties /-plannen	Weinig onderscheidende winkels, geen horeca-aanbod
	Concurrentie met Inter Chalet

Typering: Regionaal cluster van volumineuze detailhandel

Opgave: Door het beperkte aanbod is er sprake van een kwetsbare positie. Grootste opgave is het verhogen van de kwaliteit van het aanbod, zonder dat dit leidt tot concurrentie met het centrum. Gestreefd wordt naar het versterken van de bestaande branchering (woon-bouw-tuin) en het stimuleren van andere functies (bedrijvigheid, horeca, zorg). Daarnaast zal actief worden ingezet op het stimuleren van verplaatsingen (van verspreide locaties) en het niet meer toestaan van perifere detailhandel op andere bedrijventerreinen in Venray. Een mogelijke uitbreiding van m2 detailhandel (zie overzicht plannen) moet vooral in dat licht worden gezien.



Foto: De Brier (Venray)

Tot slot is ter informatie de SWOT-analyse van de winkelstructuur Noord-Limburg uit de Detailhandelsvisie Limburg opgenomen.

Sterkte zwakte analyse per winkelgebied

Swot-analyse winkelstructuur Noord-Limburg[4]

Sterk	Zwak
• Met de binnenstad en het Trefcenter heeft Venlo een sterke positie als koopstad voor het Duitse achterland	• Sterke concurrentie voor Venlo in directe verzorgingsgebied (vooral vanuit Roermond)
• Ontwikkeling Maasboulevard Venlo-centrum	• Verhoudingsgewijs veel verspreid winkelaanbod
• Aanvullende functie Venray als "klein" hoofdwinkelgebied	• Verhoudingsgewijs veel leegstand, wel minder dan in Midden- en Zuid-Limburg
• Sterke kernverzorgende winkelcentra (zoals Panningen, Horst, Blerick en Gennep) met ook een eigen dynamiek	• Kritische massa Brier Venray beperkt
Kans	**Bedreiging**
• Fors consumentenpotentieel Duits achterland (Ruhrgebied)	• Sterke concurrentie voor Venlo in directe verzorgingsgebied (vooral vanuit Roermond)
• Versterken regionaal verzorgingsfunctie binnenstad Venlo (ook functiemix en beleving)	• Omvangrijke planvolumes in relatie tot bevolkingsontwikkeling
• Goede initiatieven kernverzorgende centra	• Kwetsbaarheid aanbod kleine gemeenten
• Veel binnenlandse overnachtingen	• Nieuwe detailhandelsinitiatieven die elkaar beconcurreren
• Regiobranding, gezamenlijke marketing.	

[4] Bron: Bouwstenennota detailhandel Limburg, KvK en Ondernemend Limburg 2011 (incl. update)

6. Uitgangspunten

Om ervoor te zorgen dat nieuwe detailhandelsinitiatieven op de goede plek worden gerealiseerd zullen grootschalige detailhandelsontwikkelingen binnen de regio ter afstemming aan de Regio worden voorgelegd.

Bij de afstemming worden enkele uitgangspunten gehanteerd. De uitgangspunten zijn aanvullend op het vertrekpunt van deze regionale detailhandelsvisie, zoals beschreven in hoofdstuk 2.
Waarin verwezen wordt naar de basisprincipes uit het POL 2014. De regiogemeenten onderschrijven namelijk de basisprincipes en de spelregels uit het POL 2014 met uitzondering van de mogelijkheid die geboden wordt om supermarkten in uitzonderingsgevallen te vestigen in grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden. Nieuwe supermarkten horen namelijk in of aan de rand van een winkelcentrum thuis.

Het betreft de volgende uitgangspunten:
1. Behoud en versterking van bestaande detailhandelsstructuur
Nieuwe grootschalige ontwikkelingen dienen minimaal bij te dragen aan het behoud van de bestaande regionale detailhandelsstructuur en indien mogelijk de structuur te versterken.

2. Kwaliteit in plaats van kwantiteit (het nieuwe groeien)
De signalen worden steeds duidelijker en ook het Provinciale beleid speelt, middels dynamisch voorraadbeheer, hierop in. De tijd van grote groei in de winkelontwikkeling is voorbij. Niet alle winkelontwikkelingen zullen worden gerealiseerd zonder dat dit tot effecten op de bestaande voorzieningenstructuur leidt. Meer dan ooit zal gedacht moeten worden in termen van keuzes, kwaliteit en structuur. Het gaat steeds meer om de duurzaamheid van winkelontwikkelingen waarbij niet alleen de aandacht uit kan gaan naar het ontwikkelen van nieuwe meters, in het belang van de eigen gemeente. Het gaat om de afstemming van ontwikkelingen waarbij tegelijkertijd gekeken zal moeten worden naar de sanering en het herontwikkelen van incourante oude meters. Bij de afweging van dergelijke ontwikkelingen moet de focus liggen op kwaliteit. Kwaliteit wordt dan vooral ook bepaald door de meerwaarde die de locaties opleveren voor de bestaande detailhandelsstructuur.

3. Innovatie en dynamiek in de detailhandel op verantwoorde wijze faciliteren
De ontwikkeling in de detailhandel gaan heel snel. Winkelformules komen en gaan en nieuwe innovatieve winkelconcepten worden geïntroduceerd, waarbij vaak integratie wordt gezocht met niet-winkelconcepten. Deze vernieuwing houdt winkelgebieden up-to-date en daarmee ook interessant voor de consument.
Via regionale afstemming dient de vernieuwing op de juiste locatie binnen de detailhandelsstructuur plaats te vinden.

4. Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren
Een van de belangrijkste motoren achter de dynamiek in de detailhandel is schaalvergroting. Zeker ook om de concurrentiepositie te behouden en te versterken, is het belangrijk dat Noord-Limburg blijft inspelen op deze ontwikkeling en de schaalvergroting faciliteert.
Tussen de verschillende soorten grootschalige winkels bestaan grote verschillen in effecten op de detailhandelsstructuur als geheel. Een zorgvuldige inpassing en uiteraard concentratie van de grootste winkels in de regionale detailhandelsstructuur is daarom noodzakelijk.

5. Complementariteit perifere detailhandel
De volumineuze en grootschalige detailhandel op perifere locaties dient aanvullend (en niet bedreigend) te zijn voor de detailhandel in de bestaande hoofdwinkelgebieden (de centrumgebieden en de binnensteden met een sterk accent op recreatief winkelen).
Voor de regionale afstemming is het van belang om niet teveel soortgelijk aanbod te ontwikkelen.

Bij nieuwe ontwikkelingen die vallen binnen de reikwijdte van deze regionale detailhandelsvisie wordt in principe beleidsmatig meegewerkt als:

- Aangetoond wordt dat het initiatief een meerwaarde heeft voor de regionale detailhandelsstructuur. Deze meerwaarde kan zich uiten in een toename van de keuzemogelijkheden voor de consument, bijvoorbeeld omdat een thema of branche zwak vertegenwoordigd is.
- Als er sprake is van een nieuwe formule die zich onderscheidt door kwaliteit, specialisatie en/of gerichtheid op één of meer bepaalde doelgroepen.
- Aangetoond kan worden dat de locatie een versterking betekent voor de regionale detailhandelsstructuur.
- Als alternatieve locaties ten opzichte van elkaar afgewogen en beoordeeld zijn (conform ladder voor duurzame verstedelijking). De afbakening van het gebied waarbinnen alternatieve locaties dienen worden te onderzocht is afhankelijk van het verzorgingsgebied en type detailhandel (branchering , omvang etc) waarop het initiatief betrekking heeft. Met ander woorden dat het alternatieve locaties betreft ie gericht zijn op hetzelfde verzorgingsniveau als het verzorgingsbereik van het betreffende initiatief.
- Aangetoond kan worden dat het initiatief geen (blijvende) negatieve effecten heeft op de bestaande regionale detailhandelsstructuur. Onder negatieve effecten wordt in ieder geval verstaan dat de keuzemogelijkheden voor (een deel van) de inwoners van een tot de regio behorende gemeente onaanvaardbaar afnemen door een winkelontwikkeling in een van de andere regiogemeenten.

7. Aan de slag met de regionale detailhandelsvisie

Om adequaat in te kunnen spelen op ontwikkelingen en trends in de markt, zodat we een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat in stand kunnen houden, gaan we grootschalige detailhandelsinitiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect afstemmen in de regio, het concentreren van detailhandel in perspectiefvolle, elkaar aanvullende, winkelgebieden en het creëren van voorzienbaarheid om restcapaciteit/leegstand buiten de winkelgebieden te saneren. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe we hier uitvoering aangeven. Tevens zijn de zogenaamde pijplijnplannen in kaart gebracht.

7.1 Afspraken met betrekking detailhandelsinitiatieven

In de regionale detailhandelsvisie worden onder andere afspraken gemaakt welke grootschalige initiatieven met een boven lokaal/regionaal effect wenselijk zijn gelet op het doel van deze visie. Dergelijke initiatieven worden ter instemming dan wel ter afstemming voorgelegd aan de regiogemeenten. Verder worden afspraken gemaakt om elkaar te informeren over detailhandelsinitiatieven met enige omvang.

Hieronder wordt uitgelegd op welke wijze detailhandelsinitiatieven in regionaal verband worden behandeld. Vervolgens is dit nog eens weergegeven in het schema op pagina 28. Daarbij is aangesloten bij de indeling van de winkelgebieden.

Instemming
Voor instemming wordt een maat van minimaal 2.500 m^2 gehanteerd voor de grotere centra/clusters en een maat van minimaal 1.000 m^2 voor alle overige kernen en uitbreiding van solitaire locaties. Voor de duidelijkheid de gehanteerde maten gelden voor alle detailhandelslocaties, dus niet enkel voor de centra die zijn meegenomen in de Foto van de winkelgebieden.

Afstemming
Voor afstemming wordt een maat gehanteerd van minimaal 1.000 m^2 voor een stadsdeel verzorgend centrum en een regionaal cluster met volumineuze detailhandel.

Informeren
Via de regionale werkgroep informeren de gemeenten elkaar over alle detailhandelsinitiatieven van enige omvang die spelen.

Voor de duidelijkheid de in deze paragraaf genoemde detailhandelsontwikkelingen hebben betrekking op de ‘totaalontwikkeling’. Integrale ontwikkelingen kunnen niet opgeknipt worden in enkelvoudige initiatieven. Daarnaast gaan we bij de genoemde getallen uit van het bruto vloeroppervlak.

Er is gekozen voor twee verschillende oppervlaktematen omdat de impact van een initiatief voor een grootschalige detailhandelsvestiging (> 1000 m^2) op een solitaire locatie of een lokaal verzorgend centrum is groter dan bij een groter centrum. Voor de norm 1.000 m^2 is gekozen omdat deze norm ook als grens wordt gehanteerd voor de definitie van een grootschalige detailhandelsvestiging. Wanneer een initiatief groter is dan de gehanteerde normen wordt deze in een vroegtijdig stadium (idee fase)voorgelegd ter regionale toetsing. De regionale toetsing wordt dusdanig ingericht dat het initiatief geen vertraging oploopt.
Daarnaast is er een onderscheid gemaakt tussen afstemmen en instemmen. Bepaalde initiatieven bij clusters van volumineuze detailhandel of stadsdeelverzorgende centra, die groter zijn dan 1.000 m2 kunnen een impact hebben op het verzorgingsniveau van de centra. Vandaar dat er voor gekozen is om deze initiatieven af te stemmen in de regio. Dit is minder zwaar dan instemmen.

Instemming is nodig voor

Grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect	
Algemeen: Het betreft een detailhandelsontwikkeling die in afwijking is van het bestemmingsplan en die betrekking heeft op een bruto toevoeging of wijziging van de branchering van: .	
> 2.500 m² bij een:	Bovenregionaal verzorgend centrum Regionaal verzorgend centrum Bovenlokaal verzorgend centrum Stadsdeel verzorgend centrum (Boven) Regionaal cluster met volumineuze detailhandel
> 1.000 m² bij een:	Lokaal verzorgend centrum Alle overige kernen en bij (uitbreiding van) solitaire locaties

Afstemming

1.000 m² - 2.500 m² bij een:	Stadsdeel verzorgend centrum (Boven) Regionaal cluster met volumineuze detailhandel

Informeren

Gemeenten informeren elkaar over alle detailhandelsinitiatieven van enige omvang die spelen.

Door middel van monitoring, via de Winkelmonitor Limburg, houdt de regio een vinger aan de pols of de ontwikkeling in de gewenste richting gaat. Indien nodig worden de afspraken met betrekking tot afstemming aangepast. Deze actie is opgenomen in de uitvoeringsparagraaf.

Afstemmingsprotocol

In de regio zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan 'afstemmen'. De basis hiervoor is gelegd in het 'Regionaal Afstemmingsprotocol Noord-Limburg'. Dit protocol wordt ook gevolgd bij andere POL-uitwerkingen, zoals bedrijventerreinen en vrijetijdseconomie.
In het protocol is een onderscheid gemaakt in drietal vormen van afstemming:
- *instemmen*: het gezamenlijk doel is te komen tot geaccepteerd en gedragen besluit.
- *afstemmen*: in gezamenlijkheid wordt de informatie afgewogen en eisen geformuleerd waar oplossingen aan moeten voldoen. Het kan ook betekenen dat er gevraagd wordt om alternatieven en/of ongewenste (bij)effecten in beeld te brengen.
- *informeren*: het vergaren, verwerken en uitwisselen van informatie door en tussen de betrokkenen (feiten, waarnemingen, gedachten, theorieën). Afhankelijk van de casus kan ook gezamenlijk een nadere oriëntatie plaatsvinden om het vraagstuk/probleem helder(der) te krijgen en wie eigenaar/belanghebbende/beslisser is.

In het 'Regionaal Afstemmingsprotocol Noord-Limburg' is een stappenschema voor behandel de procedure opgenomen. Elk van de drie vormen van regionale afstemming kennen een eigen procedure.
- *instemmen:*
De initiatieven worden met het principebesluit van B&W van de inbrengende gemeente aan de werkgroep economie/detailhandel[5] voorgelegd, waarin een positieve regionale instemming als voorwaardelijk is opgenomen. Het initiatief wordt met een advies aangeboden aan het RCO Ruimte om te agenderen voor besluitvormig in de PHO Ruimte. Ook hier gaat het om maatwerk waarbij de condities vooraf worden vastgelegd.

[5] De werkgroep Economie/Detailhandel is een ambtelijke werkgroep met vertegenwoordigers van de Noord-Limburgse gemeenten.

Indien geen eensluidend advies uit de werkgroep economie/detailhandel komt, wordt het initiatief aan het casus-team (zie paragraaf onder het schema) aangeboden voor een onafhankelijk advies. De motivatie van de werkgroep economie/detailhandel en het advies van het Casus-team wordt opgewerkt tot een integraal advies en ter besluitvorming aan het PHO Ruimte voorgelegd.

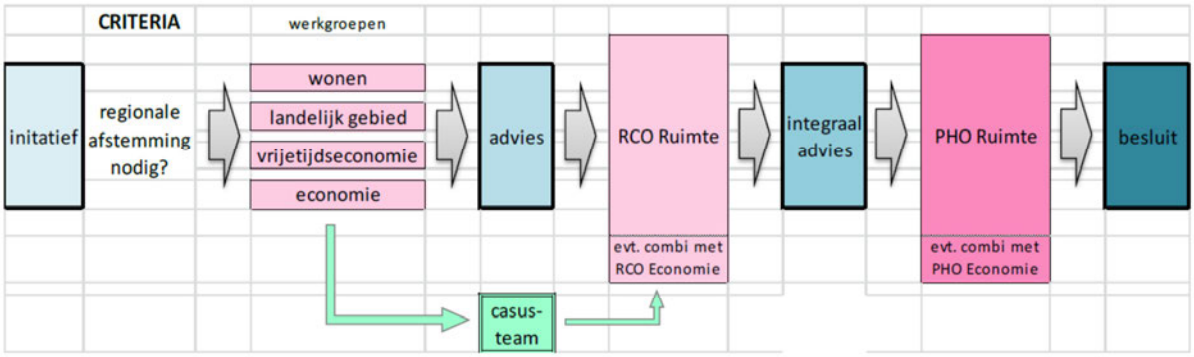
- *afstemmen:*

De initiatieven worden met het principebesluit van B&W van de inbrengende gemeente aan de werkgroep economie/detailhandel voorgelegd, waarin een positieve regionale afstemming als voorwaardelijk is opgenomen. Indien de afstemming leidt tot consensus in de werkgroep ontvangt het RCO Ruimte en het bestuurlijk overleg (PHO Ruimte) het advies ter informatie.
Indien geen consensus wordt bereikt, dient het initiatief aan het casus-team te worden aangeboden voor een onafhankelijk advies. De motivatie van de werkgroep en het advies van het Casus-team wordt opgewerkt tot een integraal advies en ter besluitvorming aan het PHO Ruimte voorgelegd. voorgelegd.

- *informeren:*

De initiatieven en relevant geacht beleid of plannen worden ter informatie aan de Werkgroep economie/detailhandel aangeboden. Het ambtelijk afstemmend overleg (RCO Ruimte) ontvangt een verslag van de bespreking.

Schematisch ziet dat er als volgt uit:



Onafhankelijk advies van casus-team

Het casus-team is een pool van zowel interne als externe adviseurs/deskundigen die desgevraagd een onafhankelijk advies uitbrengen over een initiatief of ontwikkeling. In principe zijn de werkgroep aan zet om te bepalen of een dergelijk advies nodig/wenselijk is om het RCO Ruimte te ondersteunen bij de integrale afweging. De werkgroep bepaalt de uitvraag en afhankelijk van de behoefte wordt bekeken wie en onder welke condities (tijd, geld, kwaliteit) een bijdrage kan leveren. Per casus zal het dus gaan om maatwerk. Het PHO Ruimte kan in het geval dat er vooraf geen onafhankelijk advies is ingewonnen bij het casus-team, alsnog beargumenteerd besluiten om een ‘second opinion’ te vragen.

7.2 Concentratie van detailhandel

De regio Venlo streeft ernaar om detailhandel te concentreren in perspectiefvolle, elkaar aanvullende, winkelgebieden. In de foto van de winkelgebieden is de opgave per winkelgebied aangegeven.

Momenteel wordt gewerkt aan een digitale tool, op basis van de Winkelmonitor Limburg, om de leegstand buiten de winkelgebieden in beeld te brengen. In het kader van de monitoring zijn alle winkelgebieden van enige omvang in Noord-Limburg afgebakend (0-situatie).

Op basis van monitoring wordt beoordeeld of de winkelgebieden in de toekomst compacter gemaakt moeten worden.

Zoals opgenomen in het POL 2014 dient bij nieuwe ontwikkelingen, met een uitbreiding van het wvo, op enige wijze saldering plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door:
- compensatie door direct gekoppelde sloop of onttrekking (al dan niet gekoppeld aan sloop) buiten de afgebakende hoofdstructuur.
-compensatie met direct gekoppelde onttrekking (al dan niet gekoppeld aan sloop) binnen (andere) gebieden in de afgebakende hoofdstructuur.
Het betreft vaak maatwerk, de komende periode wordt de saldobenadering bij nieuwe projecten verder uitgewerkt.

De gemeenten hebben als opgave om op termijn restcapaciteit/leegstand buiten de afgebakende winkelgebieden te saneren. Via deze detailhandelsvisie wordt een 1e fase van voorzienbaarheid gecreëerd. Dit dient lokaal verder uitgewerkt te worden.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten om bestemmingsplannen vast te stellen. In het verleden is bij de vaststelling van die bestemmingsplannen nog uitgegaan van het groeimodel. Inmiddels zijn er demografische wijzigingen opgetreden die een veranderde behoefte aan woonruimte/winkelruimte/kantoren enz. met zich meebrengen. Dat heeft geleid tot planovercapaciteit; dit wil zeggen, dat er meer bouwtitels zijn uitgegeven dan de voorziene behoefte. De situatie heeft zich inmiddels zo ontwikkeld, dat die planovercapaciteit een belemmering is gaan vormen voor de verdere ontwikkeling. De ontstane situatie kan worden verbeterd door de planovercapaciteit terug te brengen op detailhandelslocaties buiten de centrumgebieden. Daarmee wordt concreet uitvoering gegeven aan de versterking van de bestaande detailhandel structuur.

Om deze ruimte te creëren en om planschade te voorkomen is dit voornemen tot het schrappen van onbenutte plancapaciteit opgenomen in de detailhandelsvisie. Immers, het wegbestemmen van een directe bouwtitel valt uitdrukkelijk onder de schadeoorzaken als genoemd in artikel 6.2 Wro; ingeval van het wegbestemmen van een bouwtitel zondermeer, kan de betreffende eigenaar een verzoek tot planschadevergoeding indienen. Bij het zonder meer wegbestemmen van bouwtitels, is er grote kans dat er schadevergoeding betaald moet worden.
Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling van de Raad van State is het echter voldoende dat, bezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar, aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op het desbetreffende perceel zou gaan veranderen in een voor hem ongunstige zin (‘voorzienbaarheid’). Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft, zoals bijvoorbeeld een structuurvisie of bestemmingsplan. Vervolgens is er sprake van ‘passieve risicoaanvaarding’ als er voorzienbaarheid is en er in het verleden geen stappen zijn ondernomen tot realisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen.

Uit voorgaande kan worden afgeleid dat het van belang is om per gemeente inzicht te krijgen in 'verborgen', onbenutte plancapaciteit (buiten de winkelgebieden) en het nemen van stappen om deze uit bestemmingsplannen te kunnen schrappen.

Acties die hieruit voortvloeien die opgenomen worden in de uitvoeringsparagraaf zijn:
- monitoring
- compacter maken van de winkelgebieden
-uitwerken van de saldobenadering bij nieuwe initiatieven (principe van dynamisch voorraadbeheer uit het POL2014
- saneren van restcapaciteit/leegstand detailhandel buiten de afgebakende winkelgebieden.

7.3 Plannen

In het kader van de detailhandelsvisie heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de detailhandelsplannen die momenteel spelen. De inventarisatie heeft enkel betrekking op initiatieven die onder de reikwijdte van de regionale detailhandelsvisie vallen. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plannen. Zachte plannen bevinden zich planologisch nog in de ideefase en er zijn hooguit mondelinge afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Bij harde plannen is een B&W besluit genomen en/of bevindt de planologische procedure zich in de ontwerpfase. Door middel van de inventarisatie wordt ook meteen duidelijk welke plannen onderdeel uitmaken van de nulsituatie, namelijk de harde plannen (pijplijnplannen).

De volgende criteria worden onderscheiden om een plan als hard of zacht te typeren.

	Privaatrechtelijk	**Planologisch**
Zacht	Geen afspraak Mondelinge afspraak	Idee
Hard	B&W besluit Getekende overeenkomst	Ontwerp bestemmingsplan Vastgesteld bestemmingsplan Onherroepelijk bestemmingsplan

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de inventarisatie van de detailhandelsinitiatieven.

Harde plannen (pijplijnplannen)

Gemeente	m² bvo	waarvan PDV/GDV	naam plan	nieuw /uitbreiding	Bestemmingsplan vastgesteld
Horst aan de Maas	9.500	9.500	InterChalet	uitbreiding	Ja
Venlo	5.000	5.000	kazerne thema leisure	nieuw	Ja
	3.500		Albert Heijn/Berden Blerick	uitbreiding	Ja
	1.250		2e supermarkt Belfeld	nieuw	Nee
	8.650 5.000 3.700	8.650 5.000 3.700	Bauhaus, Trefcenter Tuingedeelte Drive in	nieuw	Ja
	6.000	6.000	Trefcenter Groethofstraat	uitbreiding	Nee
	2.500	2.500	Berden, Trefcenter	uitbreiding	Nee
	15.000	15.000	Van Cranenbroek	Nieuw	Nee[6]
	3.500		Supermarkten, Tegelen	Uitbreiding/ Nieuw	Nee

[6] Op 1 februari 2017 heeft het PHO ruimte ingestemd met het initiatief

Zachte plannen

Gemeente	m² bvo	waarvan PDV/GDV	naam plan	nieuw /uitbreiding
Venray	pm	pm	uitbreiding De Brier	uitbreiding
	1.500		Supermarkt Venray	nieuw
Venlo	pm	pm	Ikea	
Horst aan de Maas	pm	pm	Equestrian Centre de Peelbergen	

In het kader van de bestuursafspraken heeft een inventarisatie van de pijplijnplannen plaatsgevonden. De inventarisatie is besproken in het bestuurlijk overleg (PHO Ruimte) van 11 oktober 2016. Daar is afgesproken om de besluitvorming over initiatieven waarvoor (nog) geen bestemmingsplan is verleend plaats vindt conform hetgeen hierover is vastgelegd in de bestuursafspraken. Dit betekent dat deze initiatieven ter instemming worden voorgelegd aan het PHO ruimte, inclusief een advies van de werkgroep Economie/detailhandel. Per initiatief wordt in ieder geval inzicht gegeven in regionale meerwaarde en de regionale consequenties betreffende de winkelleegstand.
Bij de advisering en besluitvorming over initiatieven uit de lijst met pijplijn projecten weegt mee de mate waarin er reeds besluiten zijn genomen , afspraken zijn gemaakt en investeringen zijn gepleegd. De harde pijplijnplannen, waarvoor (nog) geen bestemmingsplan is verleend zullen middels een onafhankelijk onderzoek beoordeeld worden. Deze actie is opgenomen in de uitvoeringsparagraaf.

7.4 Uitvoeringsparagraaf

Naast de beleidslijnen en handelswijze die in deze visie zijn opgesteld is ook gekeken naar benodigde acties om deze visie tot uitvoering te kunnen brengen of verder te ondersteunen. In deze paragraaf zijn de belangrijkste acties vermeld. In een aantal gevallen zijn dit acties die vanuit iedere gemeente afzonderlijk dient te worden opgepakt in een aantal andere gaat het om een regionale actie.

Actie	Actor	Termijn
1. Beoordeling pijplijnplannen	Regionaal	2017
2. Inzicht in 'onbenutte' plancapaciteit buiten centra	Lokaal	2017
3. Uitwerken tool 'winkelleegstand'	Provincie/Regio	2017
4. Aanpak Leegstand	Lokaal	Continu
5. Compacter maken winkelgebieden	Lokaal	Continu
6. Saneren van restcapaciteit/leegstand	Lokaal	Continu
7. Uitwerken van de saldobenadering / Principe van dynamisch voorraadbeheer	Regionaal	2018
8.Verankering regionaal beleid in lokaal beleid	Lokaal	2019
9. Monitoring	Regionaal	Continu

Geraadpleegde bronnen

Detailhandelsvisie Provincie Limburg van Kamer van Koophandel Limburg en Ondernemend Limburg
Winkelmonitor Limburg 2012 van de Provincie Limburg
Winkelgebied van de toekomst, Bouwstenen voor publiek-private samenwerking van Platform 31
Trendboek Retail2020, HBD en CBW-MITEX
Onderzoek Retail 2020, Re´structure van CBW-MITEX
Winkelleegstand praktisch oplossen, 2012, Adviesbureau Seinpost en de Kamer van Koophandel.
Herijking Detailhandelsvisie Limburg 2015, MKB Limburg

Regio Noord-Limburg
Regio in Balans, Strategische visie Regio Venlo (2012)

Gemeente Beesel
Detailhandelsstructuurvisie Beesel (2013)

Gemeente Bergen
-

Gemeente Gennep
Centrumvisie Gennep 2013 (2013)

Gemeente Horst aan de Maas
Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Horst aan de Maas (2008)

Gemeente Mook en Middelaar
-

Gemeente Peel en Maas
Retailstructuurvisie Peel en Maas (2010)
Structuurvisie centrum Panningen (2011)
Actualisatie Structuurvisie Panningen (2014)
HBD-Kansenkaart van Meijel (2013)

Gemeente Venlo
Ruimtelijke Structuurvisie Venlo (2014)
Visie Stedelijk Centrum (2012)
Adviesrapport t.b.v. detailhandelsbeleid Venlo (2014)
Detailhandelsvisie Venlo 2015-2025

Gemeente Venray
Centrumvisie Venray (2016)
Structuurvisie Detailhandel Venray (2013, 1e partiele herziening 2015)
Structuurvisie De Brier (2009).

Bijlagen:

1. MKB-Reactie op nota ‘Regionale Detailhandelsvisie noord-Limburg’
2. Winkelmonitor Limburg 2015, Provincie Limburg/Etil BV, d.d. 18 augustus 2016
3. Bestuursafspraken Detailhandel

Bijlage 1:
MKB-Reactie op nota 'Regionale Detailhandelsvisie noord-Limburg'

Per mail

Aan het Portefeuillehoudersoverleg Ruimte van de regio Noord Limburg
Aan de Werkgroep Detailhandel van de regio Noord Limburg
t.a.v. de heer P. Kuijpers

Roermond, 27 januari 2017
Betreft: Reactie op nota "Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg"

Geachte dames, heren,

Graag maken wij alsnog gebruik van de geboden gelegenheid om onze reactie te geven op de nota "Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg". De reactie is besproken in c.q. geaccordeerd door de Commissie Retail van MKB Limburg.

Algemene opmerkingen

Vooraleer wij hoofdstuksgewijze op de nota ingaan willen wij de volgende algemene opmerkingen plaatsen.
De voorliggende nota heeft vooral als doel om een kader te vormen voor het afstemmen van grootschalige detailhandelsinitiatieven met een bovenlokaal/regionaal invloedsbereik. Wij zijn het er uiteraard mee eens dat een dergelijke afstemming plaatsvindt en dat ten behoeve hiervan uitgangspunten worden geformuleerd. De visie ziet echter uitsluitend op de centrumgebieden met een omvang van meer dan 5.000 m2 winkelvloeroppervlak. We vertalen dit als de perspectiefvolle gebieden in Noord-Limburg. Ten aanzien van deze gebieden wordt in hoofdstuk 5 in globale termen de opgave per cluster aangegeven. Wij komen hier nog op terug.
Wij missen in de voorliggende visie echter de aandacht voor de minder kansrijke gebieden, zoals ook in het POL 2014 wordt gevraagd (zie paragraaf Provinciaal Beleid, pag. 13). Of betekent de benoeming van de 14 retailclusters tegelijkertijd dat de overige retailgebieden, zoals bijvoorbeeld de centra van Grubbenvorst, Helden en Molenhoek en wijkcentra als Vastenavondkamp en Brükske, en de solitair gesitueerde retail als kansarm moet worden beschouwd? En hoe gaan we dan gezamenlijk dit soort clusters, waar ook sprake is van leegstand, aanpakken? En hoe gaan we om met de grote hoeveelheid m2 retail welke op solitaire locaties zijn gelegen en in de tabel op pagina 22 terecht als zwak punt van de Noord Limburgse winkelstructuur is benoemd? In paragraaf 7.4 wordt aangegeven dat de ontstane planovercapaciteit teruggebracht dient te worden op detailhandelslocaties buiten de centrumgebieden. Dan zullen we wel helderheid moeten verschaffen enerzijds over de kansarme gebieden en anderzijds over de begrenzing van de kansrijke gebieden. Er zullen keuzes moeten worden gemaakt gericht op compacte centrumgebieden, geldend voor alle niveaus van de verzorgingspyramide. Dat dat wellicht wat ver voert om dit gedetailleerd in een regionale visie op te nemen begrijpen we, maar de gemeenten moeten wel aan de slag om ook deze kant van de medaille op lokaal niveau verder uit te werken en daadwerkelijke keuzes te maken. Bestaande visies en plannen dienen serieus onder de loep te worden genomen en te worden herzien indien de regionale visie hiertoe aanleiding biedt.

MKB-Limburg
Postbus 910, 6040 AX Roermond
T: 0475-786400
E: info@mkblimburg.nl
I: www.mkblimburg.nl

IBAN: NL56INGB068.83.13.922 - BIC: INGBNL2A
IBAN: NL15RABO016.77.56.532 - -BIC: RABONL2U
Kamer van Koophandel nr. 40.16.45.32
De leverings- en betalingsvoorwaarden voor de MKB-Limburg adviesdiensten zijn van toepassing op alle transacties en werkzaamheden van MKB-Limburg en zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Venlo onder nummer 0445

Service Center Roermond
Steegstraat 5
Roermond

Reactie per hoofdstuk

Hoofdstuk 2 Doel en reikwijdte

Uit de beschrijving in dit hoofdstuk blijkt dat de visie zich vooral focust op grootschalige detailhandelsinitiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect, waarbij het dan vooral gaat om de zogenaamde volumineuze detailhandel en GDV-vestigingen en waarbij een koppeling wordt gelegd met perifere retailclusters. We plaatsen hierbij een drietal kanttekeningen:

- De afstemming zou ook betrekking moeten hebben op meer integrale ontwikkelingen met een soortgelijke minimale totaalomvang zoals in paragraaf 7.1 aangegeven, maar waarbij er wel sprake is van kleinere vestigingen welke één geheel vormen. Voorbeelden vanuit het verleden zijn het winkelcentrum De Pit in Panningen en het nieuwe winkel-/woningcluster in Nieuw Bergen;
- Hoewel de combinatie grootschalige detailhandelsvestigingen-periferie voor de hand ligt, kunnen grootschalige vestigingen zich ook vestigen in centrumgebieden. Indien hiervoor het bestemmingsplan gewijzigd moet worden achten wij het logisch dat hierover ook regionale afstemming plaatsvindt;
- Er kunnen zich altijd initiatieven voordoen die van kleinere omvang zijn, maar toch een bovenlokaal/regionaal invloedsbereik hebben, denk bijvoorbeeld aan het Loopcentrum in het buitengebied van Horst. Afgezien van de vraag of dit soort initiatieven op solitaire locaties überhaupt nog wenselijk zijn, zouden in voorkomend geval dergelijke initiatieven wel afgestemd moeten worden.

Hoofstuk 5 Analyse: Foto van de winkelgebieden

In dit hoofdstuk wordt de hoofdstructuur benoemd van de Noord Limburgse detailhandel. De hieronder vallende retailclusters worden beschouwd als de perspectiefrijke winkelgebieden. Hieraan worden verschillende opgaven gekoppeld. Zoals bij de algemene opmerkingen aangegeven missen we in dit hoofdstuk de categorie winkelgebieden op het laagste verzorgingsniveau en de categorie solitaire vestigingen.

Ten aanzien van de benoemde winkelgebieden plaatsen wij de volgende opmerkingen:

- Binnen de categorie "lokaal verzorgende centra" is Sevenum een vreemde eend in de bijt, met name vanwege de regionale trekker Janssen Noy. Hier hebben in de loop der jaren forse ontwikkelingen plaatsgevonden. Bezien vanuit een totale integrale regionale visie zouden we ons wel moeten afvragen of deze regionale positie van het Sevenumse centrumgebied in de modebranche nog verder versterkt zou moeten worden. Als het gaat om het op de juiste plek faciliteren van schaalvergroting (uitgangspunt 4 in hoofdstuk 6) zijn in zijn algemeenheid dergelijke ontwikkelingen in dit type winkelgebieden beleidsmatig gezien niet op zijn plaats.
- De Bedrijveninvesteringszone in Reuver is per 1 januari 2017 opgehouden te bestaan.
- De typering "Cluster van volumineuze detailhandel" van de perifere clusters is niet consistent met de typeringen van de andere retailclusters. Welk verzorgingsniveau hebben de drie benoemde clusters c.q. welke niveau zouden ze dienen te hebben? Wat dat laatste betreft dient Venlo Trefcenter naar onze mening een bovenregionaal verzorgende typering te krijgen en beide andere clusters hooguit regionaal. Wat het PDV-cluster De Brier in Venray betreft vragen we ons zelfs af of dit niet beperkt moet worden tot een bovenlokale status. Wat wordt hier bedoeld met het "verhogen van de kwaliteit van het aanbod"? Ten aanzien van Interchalet Horst vragen wij ons af wat bedoeld wordt met de "combinatie met andere functies"? Ontwikkelingen welke niets te maken hebben met perifere detailhandel horen ons inziens hier niet thuis.

Hoofdstuk 6 Uitgangspunten

Zoals in het bovenstaande aangegeven vinden wij dat de voorliggende visie te sterk gericht is op sec grootschalige retailontwikkelingen en dan ook nog alleen grootschalige winkels en geen grootschalige integrale ontwikkelingen.

Afgezien daarvan kunnen wij ons grotendeels vinden in de geformuleerde uitgangspunten. We hebben alleen een vraag bij punt 2 "kwaliteit in plaats van kwantiteit". Hier is aangegeven dat bij het ontwikkelen van nieuwe m2 ook gekeken zal moeten worden naar de sanering en het herontwikkelen van incourante oude meters. Wij begrijpen de achterliggende gedachte, alleen vragen wij ons af hoe de betrokken partijen daar in de praktijk mee moeten omgaan. Ligt de bal dan uitsluitend bij de ontwikkelende partij? Of dient de overheid hier ook een rol in te spelen? En hoe moeten partijen meters uit de markt halen, indien men geen eigendom heeft over die meters? En wat betekent dat dan voor het welslagen van gewenste ontwikkelingen? Hier moet wel verder over worden doorgedacht, voordat een dergelijk uitgangspunt wordt vastgesteld.

Overigens vinden wij dat de vijf afwegingspunten, zoals beschreven op pagina 26, meer thuis horen bij hoofdstuk 6 dan in paragraaf 7.1. Wij verzoeken u dan ook deze passage te integreren met de uitgangspunten in hoofdstuk 6.
Wat betreft de afweging en beoordeling van alternatieve locaties, zoals genoemd bij de vierde bullit op pagina 26, merken we het volgende op. Wij gaan ervan uit dat hiermee bedoeld wordt dat alternatieve locaties gericht dienen te zijn op hetzelfde verzorgingsniveau als het verzorgingsbereik van het betreffende initiatief. Zo zou het bijvoorbeeld niet zo moeten zijn dat voor de vestiging van het grootschalige concern Bauhaus met een bovenregionaal verzorgingsbereik ook nog eventuele beschikbare locaties in Panningen of Reuver zouden moeten worden afgewogen.

Hoofdstuk 7 Aan de slag met de regionale detailhandelsvisie

Par. 7.1 Het toetsen van grootschalige initiatieven

In paragraaf 7.1 wordt een onderscheid gemaakt tussen de grotere centra, welke functioneren op minimaal bovenlokaal niveau, en de overige centra op lokaal niveau en de solitaire locaties. Voor de eerste categorie geldt dan dat ontwikkelingen worden beoordeeld met een omvang van minimaal 2.500 m2 en voor de tweede categorie ontwikkelingen met een omvang van minimaal 1.000 m2. Onduidelijk is of het daarbij gaat om brutovloeroppervlak of winkelvloeroppervlak. Voorts wordt aangegeven dat bij sommige ontwikkelingen regionale afstemming geen toegevoegde waarde heeft, met als voorbeeld een supermarkt van 1.200 m2 in een lokaal verzorgend centrum. Met dit laatste zijn wij het niet eens, want een initiatief van een supermarkt van 1.200 m2 kan een toevoeging zijn bovenop een of twee gevestigde supermarkten, waardoor het functioneren van een dergelijk winkelgebied van lokaal verzorgend naar bovenlokaal verzorgend kan stijgen. Overigens nemen wij aan dat het in principe niet de bedoeling is om nog retailontwikkelingen op solitaire locaties toe te staan. De tabel en de tekst op pagina 25 suggereren dat dit wel mogelijk zou kunnen zijn.

Ook bij deze paragraaf herhalen we onze opmerking dat de te toetsen ontwikkelingen niet beperkt hoeven te worden tot enkelvoudige initiatieven, maar ook om integrale ontwikkelingen vanaf 1.000 m2 respectievelijk 2.500 m2 kunnen gaan.

Wat betreft de indeling in de tabel op pagina 25 merken we nog het volgende op. Wij zijn van mening dat de beide stadsdeelverzorgende centra in overwegende mate een lokale functie hebben en derhalve bij de toetsingscategorie >1.000 m2 thuis horen. In deze

stadsdeelcentra kunnen ontwikkelingen vanaf 1.000 m2 een aanzienlijke impact hebben op het verzorgingsniveau van de centra.

Ten aanzien van het voorgestelde toetsingsinstrumentarium nog een tweetal opmerkingen:

- Als MKB-Limburg nemen wij graag onze verantwoordelijkheid voor een duurzame toekomstige voorzieningenstructuur. Dat hebben wij reeds gedaan door middel van onze herijkte Detailhandelsvisie Limburg van december 2015 en dat willen we graag voortzetten door middel van participatie in de detailhandelsadviescommissie. Momenteel zijn we reeds op enkele plaatsen nauw betrokken bij dergelijke toetsings- annex adviescommissies, bijvoorbeeld Parkstad Limburg.
- Het advies van de commissie wordt samen met het initiatief voorgelegd aan het bestuurlijk overleg, waarna het bestuurlijk overleg een bindend besluit neemt. Wat gebeurt er als het bestuurlijk overleg een besluit wil nemen contrair aan het advies?

Par. 7.2 Plannen

Wat betreft de in de tabel op pagina 28 aangegeven harde plannen plaatsen wij de volgende opmerkingen/vragen:

- Ten aanzien van Interchalet vragen wij ons af of de 9.500 m2 PDV/GDV juist zijn, naast de reeds gerealiseerde Viteliawinkel. Er is indertijd bij het opstellen van het bestemmingsplan wel sprake geweest van een bioscoop onder diverse randvoorwaarden, maar van verdere PDV/GDV met een omvang van 9.500 m2 is ons niets bekend.
- De 5.000 m2 van het plan Kazemeterrein Venlo herbergt op basis van het vigerende bestemmingsplan planologische mogelijkheden voor kleinere winkelunits, onder meer in branches welke onder de categorie "recreatief winkelen" kunnen worden geschaard.
- Het plan voor een tweede supermarkt in Belfeld is typisch zo'n plan dat nog eens goed tegen het licht zou moeten worden gehouden, enerzijds vanwege de vraag of hier überhaupt voldoende draagvlak voor is en anderzijds vanwege het feit dat marktpartijen dit niet oppakken. Voorts ligt er ook een nauwe relatie met de plannen voor het centrum van Tegelen.
- Wat betreft deze plannen voor het centrum van Tegelen is er weliswaar een positief principebesluit genomen door B&W, echter hieraan zijn, mede gelet op de leegstandsproblematiek, dusdanige randvoorwaarden verbonden dat wij ons stellig afvragen of er op dit moment reeds van een hard plan kan worden gesproken.
- Het plan voor de vestiging van Van Cranenbroek aan de Keulse Barrière heeft niets te maken met het uitgangspunt van de versterking van de bestaande hoofdstructuur van de Noord Limburgse detailhandel. In feite druist het ook in tegen het eigen detailhandelsbeleid van de gemeente Venlo. De locatie is naar onze mening van generlei meerwaarde voor de regionale retailstructuur. Dat zou wel het geval zijn, indien een dergelijke ontwikkeling in of aansluitend aan de in de concept-visie benoemde perifere clusters zou plaatsvinden. Waarbij wij er van uitgaan dat ook aan de andere uitgangspunten tegemoet wordt gekomen. Wij zijn derhalve van mening dat dit plan vanuit de voorliggende visie heroverwogen zou moeten worden, ondanks het in 2013 genomen principebesluit tot medewerking.

Par. 7.4 Het schrappen van onbenutte plancapaciteit

Wij begrijpen de gedachte achter het creëren van voorzienbaarheid om daarmee de overmatige plancapaciteit buiten de centrumgebieden terug te dringen. Maar dat vergt wel een concrete uitwerking ten aanzien van het benoemen van de perspectiefrijke centrumgebieden en de nadere afbakening van deze gebieden, zoals we onder de algemene opmerkingen reeds hebben aangegeven. En die treffen we in de voorliggende concept-visie niet aan. Derhalve stellen wij de vraag hoe dit instrument daadwerkelijk gestalte gaat krijgen.

En hoe wordt dit beleidsvoornemen kenbaar gemaakt aan eigenaren?
En vanaf welk moment en hoeveel tijd krijgen eigenaren vervolgens om de bouw- en gebruiksmogelijkheden concreet in te vullen? Of wordt er met het bepalen van die termijn terug gekeken tot het moment waarop die bouw- en gebruiksmogelijkheden planologisch zijn vastgelegd?

Naast deze mogelijkheid van het schrappen van niet benutte plancapaciteit zou er naar onze mening op proactieve wijze gewerkt moeten worden aan verplaatsingen van bedrijven van buiten de benoemde retailclusters naar de perspectiefrijke winkelgebieden.

Tot zover onze reactie op de Concept-Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg.
Uiteraard zijn wij altijd bereid om deze reactie nader toe te lichten.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet,

[redacted]
Monique Pringen
Voorzitter

Bijlage 2: Winkelmonitor Limburg 2015

Bijlage 3: Bestuursafspraken Detailhandel

5. Detailhandel

Doel
De regiogemeenten willen *Adequaat inspelen op ontwikkelingen en trends in de markt zodat een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat*[1] *in stand blijft.*

Uitgangspunten
- Behoud en versterking van bestaande detailhandelsstructuur.
- Kwaliteit in plaats van kwantiteit (het nieuwe groeien).
- Innovatie en dynamiek in de detailhandel op verantwoorde wijze faciliteren.
- Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren.
- Clusters van volumineuze en grootschalige detailhandel dienen complementair te zijn aan bestaande winkelgebieden.

Afspraken

5.1. De basisprincipes en spelregels uit het POL 2014 worden door de regiogemeenten onderschreven en zijn de basis voor het regionale en lokale detailhandelsbeleid.

5.2. Grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect worden ter instemming voorgelegd aan de regiogemeenten. Als toetsingscriterium geldt daarbij onder andere of het initiatief meerwaarde heeft voor de regionale detailhandelsstructuur en of voldoende rekening is gehouden met mogelijke ongewenste effecten. Het gaat daarbij om de volgende initiatieven:

Grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect	
Algemeen: Het betreft detailhandelsactiviteit die in afwijking is van het bestemmingsplan en die betrekking heeft op een bruto toevoeging of wijziging van de branchering van:	
> 2.500 m2 bij een:	bovenregionaal verzorgend centrum; regionaal verzorgend centrum Bovenlokaal verzorgend centrum stadsdeel verzorgend centrum regionaal cluster met volumineuze detailhandel
> 1.000 m² bij een:	lokaal verzorgend centrum alle overige centra en solitaire locaties

5.3. Concentratie van detailhandel in perspectiefvolle, elkaar aanvullende, winkelgebieden is van groot belang. Om dit versterken gaan de regiogemeenten in 2016:
a. de specifieke opgave per winkelgebied aanscherpen;
b. de onbenutte plancapaciteit en restcapaciteit/leegstand buiten de winkelgebieden in beeld brengen;
c. de winkelgebieden concreet afbakenen.
Met als doel om op termijn restcapaciteit/leegstand buiten de afgebakende winkelgebieden te saneren. Middels de regionale detailhandelsvisie wordt voorzienbaarheid gecreëerd. Tevens wordt onderzocht welke mogelijkheden (bv. instrumentarium) er zijn om te herstructureren c.q. saneren/transformeren.

5.4. De afstemming tussen de bovenregionaal verzorgende centra, zoals Roermond en Venlo, is ook van groot belang voor een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat. De regionale afstemming voorziet niet in deze afstemming. In samenspraak met betrokken gemeenten zal de provincie de afstemming tussen regionale centra verzorgen.

---

1 Met winkelklimaat wordt bedoeld het ondernemersklimaat, het voorzieningenniveau en de ruimtelijke kwaliteit van de winkelgebieden