

Voorstel Gemeenteraad



Datum Raadsvergadering:	07-12-2023
Afdeling:	RUIMTE
Raadscie:	CIEB
Portefeuillehouder:	Christine van Basten-Boddin
Steller:	Ralph Hendriks

Onderwerp

Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek

Korte inhoud

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

- 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.
- Het huidige detailhandelsbeleid van de gemeente Beek (uit 2009) is deels vertaald in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL). Als gevolg van nieuwe trends en ontwikkelingen rondom detailhandel moet dit beleid worden herzien.

Het nieuwe beleid voor de Westelijke Mijnstreek gaat het oude detailhandelsbeleid van de gemeente Beek vervangen. De gemeente Beek gaat in dit beleid uit van haar eigen kracht. Derhalve is gefocust op een goede positionering van het centrum, Makado, de supermarkten en de perifere detailhandel op Beekerhoek.

Aanleiding

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

- 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.
- Het huidige detailhandelsbeleid van de gemeente Beek (uit 2009) is deels vertaald in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL). Als gevolg van nieuwe trends en ontwikkelingen rondom detailhandel moet dit beleid worden herzien.

Het nieuwe beleid voor de Westelijke Mijnstreek gaat het oude detailhandelsbeleid van o.a. de gemeente Beek vervangen. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeente Beek in dit beleid uitgaat van haar eigen kracht. Derhalve is gefocust op een goede positionering van het centrum, Makado, de supermarkten en de perifere detailhandel op Beekerhoek.

Overwegingen

Eind maart 2021 is de opdracht voor het opstellen van het regionaal Detailhandelsbeleid gegund aan Bureau Ginder (was destijds Seinpost Adviesbureau). Dit extern bureau, geselecteerd middels een aanbesteding, heeft de opdracht gekregen om met de beleidsopstelling aan de slag te gaan:

- Er is deskresearch gedaan, waarvan de resultaten zijn opgenomen in het 'Bouwstenenrapport subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek d.d. april 2023' (BIJLAGE 3).

- 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).
- De ambities van het beleidsrapport zijn samengevat in een presentatie (BIJLAGE 4) die op 20 juni jl. is gegeven voor de drie gemeenteraden van de Westelijke Mijnstreek.

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 binnen de gehele Westelijke Mijnstreek is gemiddeld 15%. Sinds 2009 is de leegstand in winkels toegenomen met 34%. Het hoogste percentage 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 dat overaanbod aan winkels alleen maar zal toenemen.

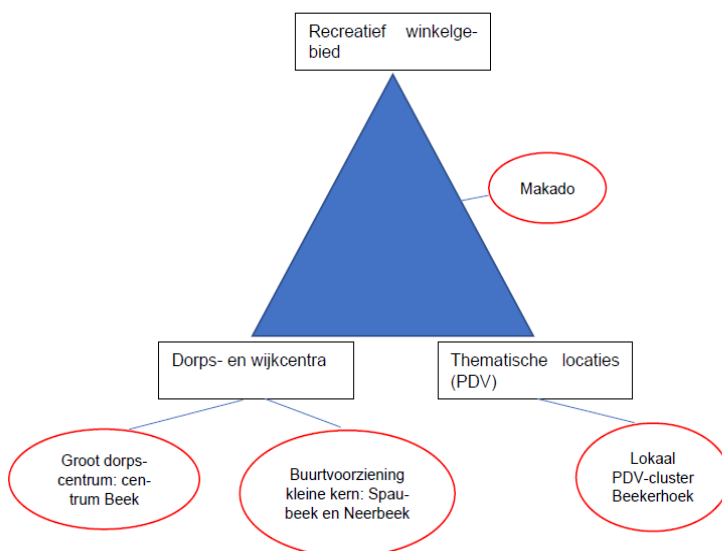
Voor het detailhandelsbeleid worden de volgende ambities nagestreefd:

- een aantrekkelijke en duidelijke detailhandelsstructuur voor de consument;
- compactere winkelgebieden en het zoveel mogelijk samenvoegen 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;
- terugbrengen van overtollige winkelmeters in de toekomst, waarvoor keuzes moeten worden gemaakt;
- kwalitatieve versterking van aanbod op kansrijke locaties
- meer profijt halen uit de grensligging ten opzichte van België en Duitsland.

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

Winkelstructuur Westelijke Mijnstreek

De opzet van de winkelstructuur wordt gehanteerd door middel van het toepassen van de zogenaamde winkelpiramide. Aan de hand van deze piramide worden de winkelgebieden toebedeeld. Voor de gemeente Beek is deze piramide weergegeven in de volgende afbeelding. Vervolgens worden de winkelgebieden in Beek kort benoemd.



Groot dorpscentrum: centrum Beek

De positionering van het centrum van Beek in dit subregionaal detailhandelsbeleid is conform hetgeen in de SVREZL (2017) is opgenomen: boodschappencentrum in een dorp. De visie komt overeen met hetgeen dat staat in de Toekomstvisie centrum Beek (2021). Met dien verstande dat in de Toekomstvisie centrum Beek (2021) het kernwinkelgebied kleiner is geworden (compactiseren). Dit betekent dat de Maastrichterlaan op termijn zal transformeren.

Supermarktstructuur

Uit het subregionaal Detailhandelsbeleid WM blijkt dat de supermarktbranche in Beek in evenwicht is. De supermarktbranche is een dynamische sector branche en continue in ontwikkeling. Bestaande vestigingen moeten telkens moderniseren om in te spelen op de veranderende wensen van de consument en daarnaast wordt doorlopend gezocht naar aantrekkelijke locaties met nieuw marktbereik.

Het behoud van supermarkten is voor dagelijkse centra van levensbelang. Supermarkten zijn namelijk belangrijke dragers voor een winkelgebied/centrum en voor de leefbaarheid van een kern, wijk- of buurtcentrum. Daarentegen dragen supermarkten op perifere en solitaire locaties nauwelijks bij aan de leefbaarheid en het ondernemersklimaat in dorpen en buurtcentra. Om die reden is het niet wenselijk om supermarkten op solitaire en perifere locaties verder uit te breiden. Het toevoegen van een supermarkt op een solitaire locatie is niet aan de orde.

In het subregionaal Detailhandelsbeleid WM is onder andere voor de locatie Maastrichterlaan een concrete uitzondering gemaakt. Deze supermarkt wordt gezien als onderdeel van het centrum van Beek. Dit betekent dat een mogelijke modernisering en uitbreiding(en) van de supermarkt op deze locatie onder voorwaarden mogelijk is: geen verdringingseffect, optimalisatie van de huidige formule en eenmalige uitbreiding van maximaal 10% van de bestaande metrage (bvo).

Buurtvoorziening kleine kern: Spaubeek en Neerbeek

In het kader de leefbaarheid van de desbetreffende wijk, kern of dorp zijn buurtvoorzieningen wenselijk. Voor wat betreft detailhandel richt een buurtvoorziening zich voornamelijk op een beperkte metrage aan dagelijkse artikelen (supermarkt, bloemist, slijterij e.d.). Binnen de gemeente Beek zijn dat de voorzieningen in Spaubeek en Neerbeek. Deze buurtvoorzieningen zijn in de SVREZL als balansgebied opgenomen. Dit betekent dat het aantal vierkante meter winkelvloeroppervlakte in deze gebieden gelijk blijft/ niet mag toenemen. Beperkte uitbreiding in het kader van modernisering is mogelijk, mits het geen verdringend effect heeft.

PDV locaties

In de Westelijke Mijnstreek zijn vijf perifere detailhandelslocaties (PDV locaties) waar uitgangspunt is dat er volumineuze goederen mogen worden verkocht die qua aard en omvang niet in de reguliere winkelgebieden passen. Winkels in deze gebieden dienen minimaal 1000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te hebben, tenzij het om bestaande panden gaat.

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 Sittard-Geleen hoeft te worden gereden.

De volgende branches kunnen op deze PDV-locaties terecht:

- Brand-en explosiegevaarlijke goederen; detailhandel in ABC, inclusief rijwielen/scooters; landbouwvoer-en werktuigen; grove bouwmaterialen; keukens, tegels en sanitair; deuren, ramen en zonwering.
- Branche doe-het-zelf in de vorm van een bouwmarkt, een lokaal georiënteerd tuincentrum en een boerenbond=achtige formule.
- 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. Bij voorkeur op een locatie die qua functie/profiel aansluit op die branche.

Voor Beekerhoek betreft dit een uitbreiding van het aantal branches dat zich mag vestigen op deze werklocatie in relatie tot het vigerende bestemmingsplan. Tevens draagt dit bij aan de gewenste clustering op Beekerhoek, welke noodzakelijk wordt geacht voor de revitalisering/transformatie.

Makado

Er is één bijzonder regionaal winkelgebied: Makado Beek. Dit winkelcentrum heeft gelet op het huidige functioneren (volgens resultaten KSO Limburg) een regionale functie, die de Westelijke Mijnstreek overstijgt. Detailhandel blijft de primaire invulling van koopcentrum Makado. Andere functies zoals leisure, horeca en diensten zijn in beginsel niet toegestaan. Voor horeca geldt dat alleen winkelgebonden(dag)horeca wordt toegestaan. Daarnaast is geen verdere fysieke uitbreiding mogelijk om de andere (stads)centra onder druk te zetten. Na 5 jaar wordt, als onderdeel van de evaluatie van voorliggend beleid, bepaald of dit uitgangspunt in huidige vorm behouden blijft.

In paragraaf 3.2 van het beleidsrapport wordt dit verder uitgewerkt.

Overig

Het beleidsrapport geeft verder nog kaders voor andere winkelfuncties zoals kringloopwinkels, pick-up points/afhaalfuncties, boerderijwinkels, winkels bij tankstations en maatschappelijke functies (bv. ziekenhuis). Ook ondergeschikte detailhandel (bij bedrijven en groothandels), branchevreemde detailhandel en blurring (mengvormen) zijn meegenomen. Dit is meegenomen in paragraaf 3.4 van het beleidsrapport. Branchevreemd en blurring zijn uitgelegd in de definities van het beleidsrapport.

In paragraaf 3.3. staat beschreven hoe om te gaan met winkels buiten de structuur. Verspreid aanbod moet worden beperkt en waar mogelijk afgebouwd.

Tot slot komt Ginder tot het advies om nu geen retailadviescommissie op subregionaal niveau in te stellen. Over een aantal jaar wordt de eventuele rol van een adviescommissie opnieuw geëvalueerd.

Inspraak

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 hierover.

Alle reacties zijn ingekomen binnen de termijn en alle insprekers kunnen als belanghebbenden worden beschouwd. De reacties zijn dus ontvankelijk. Voor de inhoudelijke reactie van de College van B&W van Beek, Sittard-Geleen en Stein verwijzen wij u naar het eindverslag (BIJLAGE 1). Geen van de reacties hebben geleid tot aanpassing van het beleidsdocument.

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 in relatie tot de toegestane winkelbranches op perifere detailhandelslocaties. Branchering is noodzakelijk om dit doel te bereiken.
- 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.

Bestuurlijke bijzonderheden

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 BORE heeft op 3 oktober jl. aan de colleges van burgemeester en wethouders van de drie gemeenten

een mail gestuurd met een positief advies (BIJLAGE 5). Juridisch wordt nog onderzocht wat hoe dit toegepast kan worden in die huidige evaluatie, via een addendum en/of een wijziging van de SVREZL. De raad wordt hierover op een later moment geïnformeerd.

Voorzien is dat de subregionaal Detailhandelsvisie Westelijke Mijnstreek eind 2023 wordt aangeboden aan de gemeenteraden van alle drie de gemeenten.

Financiële overwegingen

Dit voorstel als zodanig heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

De overige gemeenten in de Westelijke Mijnstreek worden van dit besluit op de hoogte gesteld.

Beslispunten

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. Het eindverslag 'inspraakreacties detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023-2030' vast te stellen.
2. Het 'subregionaal 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 (bijlage 2).
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 (bijlage 3).

Beek,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK,

Joop Crucq
Gemeentesecretaris

Christine van Basten-Boddin
Burgemeester

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Beek;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 07-11-2023;

Besluit:

1. Vaststellen van het eindverslag 'inspraakreacties detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023-2030'.
2. Vaststellen van het 'subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023-2030', zoals opgenomen in het rapport van Ginder van juni 2023, dat in opdracht van de drie gemeenten in de Westelijke Mijnstreek is opgesteld (bijlage 2).
3. Kennisnemen 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 (bijlage 3).

Beek, 07-12-2023
GEMEENTERAAD,

Guliël Erven
Raadsgriffier

Christine van Basten-Boddin
Voorzitter