

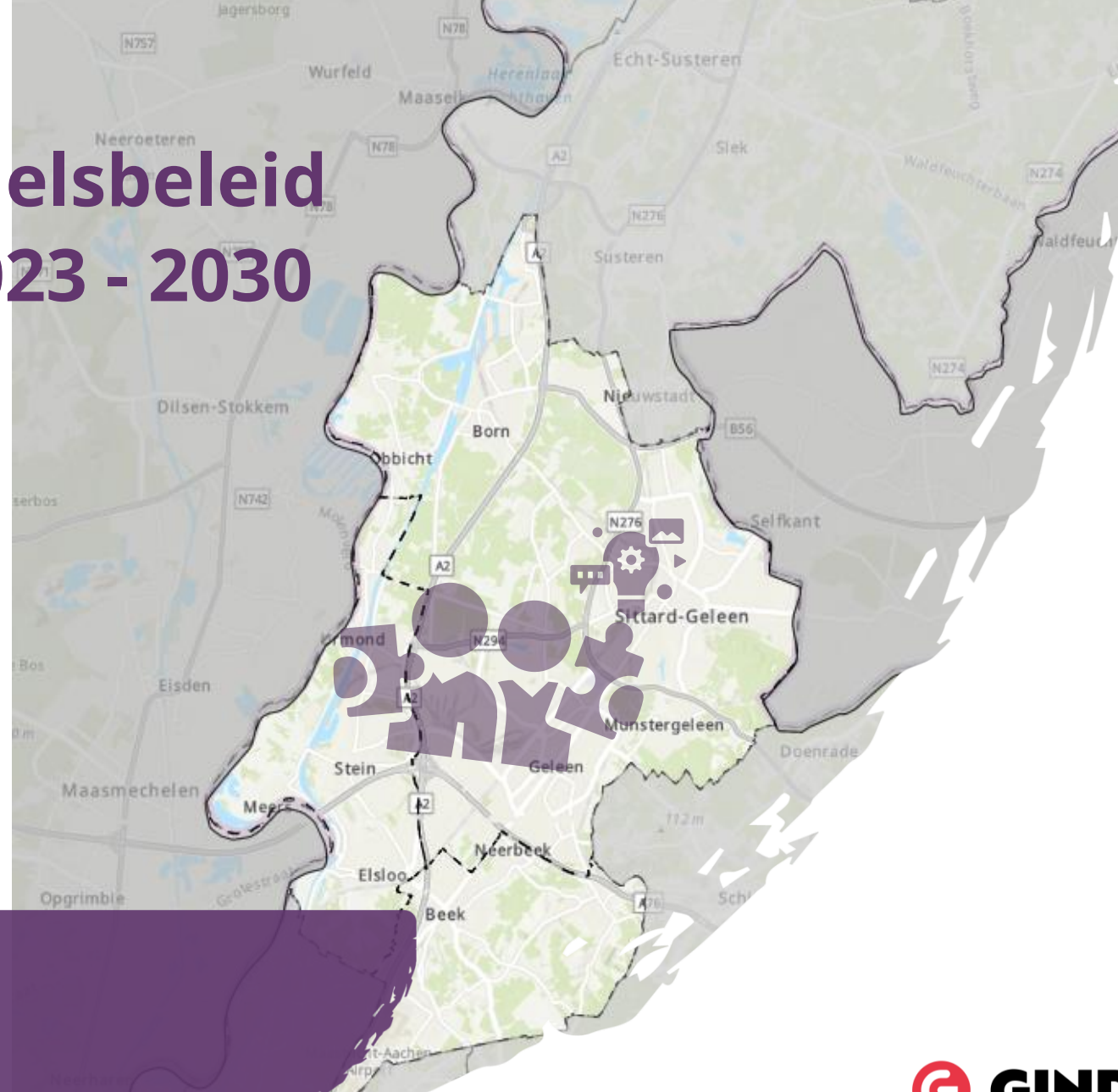
Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023 - 2030



Gemeente Sittard-Geleen

Gemeente *Stein*

Presentatie | juni 2023



komt voort uit



Vandaag

1. Inleiding (aanleiding en aanpak)
2. Bouwstenen
3. Visie detailhandelsstructuur (ambitie, structuur, winkelgebieden)
4. Uitvoeringsstrategie en vervolg





01

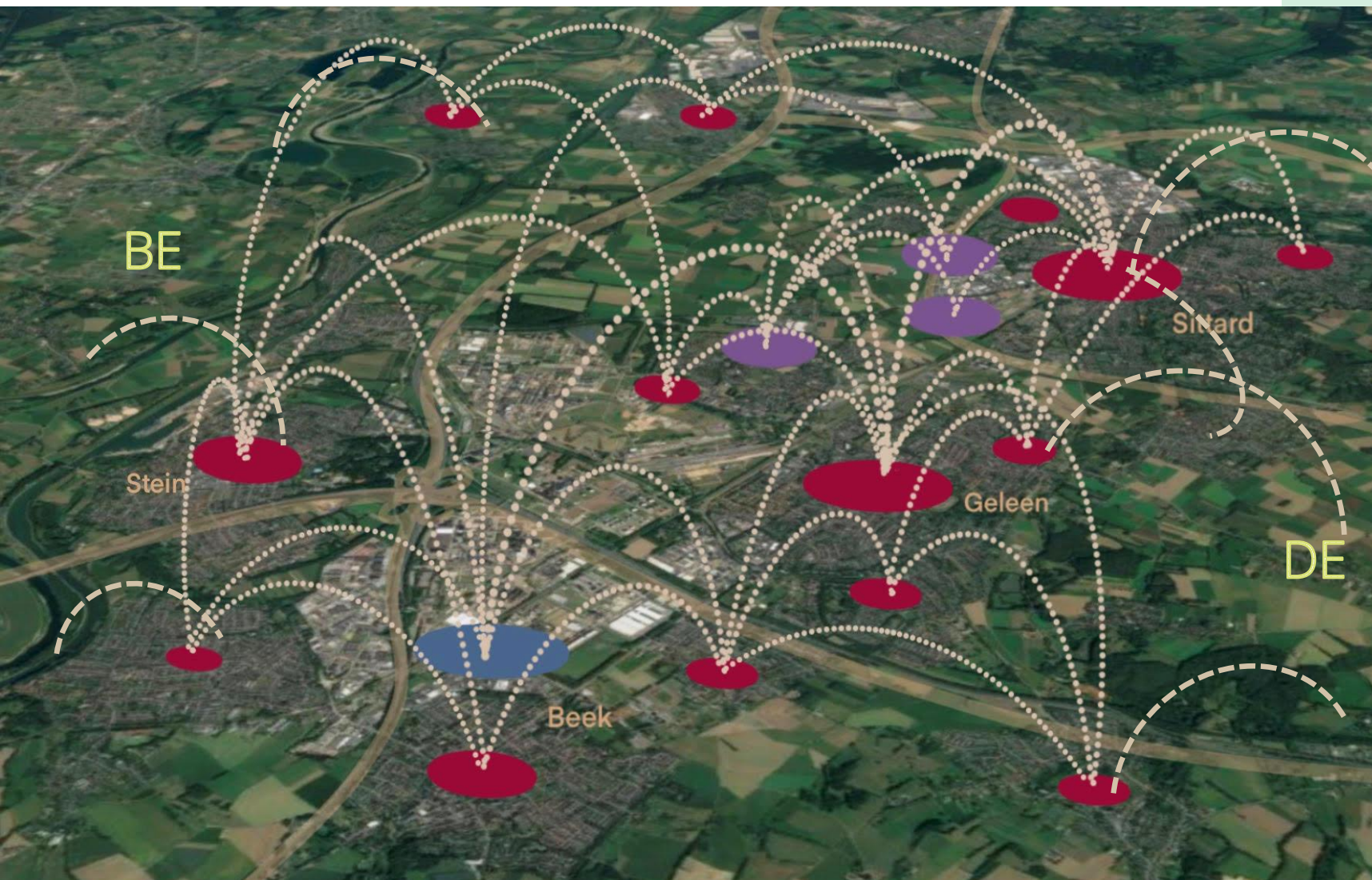
Inleiding

Waarom sub-regionaal beleid Westelijke Mijnstreek?

- Huidige beleidsdocumenten Beek en Sittard-Geleen >10 jaar oud; Stein heeft geen beleidsdocument
- De retailsector staat onder druk, gezamenlijk stappen zetten richting een toekomstbestendige structuur, scherpe keuzes zijn nodig
- WM heeft de omvang van een middelgrote stad, op dat (boven-lokale) niveau nadenken over passende winkelstructuur
- Invulling geven aan provinciaal en regionaal beleid, gericht op samenhang en samenwerking
- Dienstenrichtlijn: beleid moet aan eisen voldoen om territoriaal beperkingen te kunnen opleggen

Dienstenrichtlijn

- Detailhandelsbeleid nog steeds mogelijk, maar op ruimtelijk relevante criteria: de aard of omvang van de produkten die winkels verkopen is ruimtelijk relevant: brandgevaarlijke of volumineuze goederen.
- Inpassing in centrumgebieden is ruimtelijk vaak niet mogelijk. Binnen de dichtbevolkte Mijnstreek is het niet gewenst deze branches overal toe te staan, alleen op PDV lokaties is hier ruimte voor.
- Voor branches die alleen vanwege de schaal van het winkelconcept buiten winkelgebieden willen vestigen (XL supermarkten, Media Markt) zijn geen ruimtelijk relevante criteria te vinden
- Dienstenrichtlijn-proof beleid:
 1. *Coherent en systematisch*
 2. *Noodzakelijkheid – het doel van de (voorgenomen) maatregel of het pakket aan maatregelen*
 3. *Evenredigheid*



In **Zuid-Limburg** moeten **meters uit de markt** (SVREZL, 2017, evaluatie 2022/2023), maar waar en hoe?

Detailhandelsbeleid biedt kaders en biedt winkelgebieden kansen, juist door **keuzes te maken**.

Aanpak





02

Bouwstenen

Conclusie belangrijkste bouwstenen

- Fijnmazig winkellandschap; diverse winkelgebieden niet duidelijk gepositioneerd
- Bevolkingsprognose: lichte afname richting 2030 en verder
- Distributieve berekening toont overbewinkeling dagelijks & niet-dagelijks aanbod
- Vloerproductiviteiten over gehele linie onder landelijk gemiddeld
- Trends en ontwikkelingen tonen dat centra veranderen en dat retail onder druk staat

→ Richting 2030 neemt de overbewinkeling in de regio verder toe. Scherpe keuzes maken is noodzakelijk om de centra toekomstbestendig te houden.

03

Visie detailhandels structuur



Ambities

- Een eenduidige en **begrijpelijke detailhandelsstructuur** voor de **consument** met complementaire, op elkaar afgestemde centrumgebieden;
- **Compactere winkelgebieden** en clustering van het detailhandelsaanbod;
- Dorpskernen **vitaal en leefbaar** houden ;
- Een **gezond ondernemers- en investeerdersklimaat** waarin ondernemers en eigenaren blijven investeren en innoveren;
- Actief **terugbrengen van leegstand** (15%) en het aantal overtollige winkelmeters;
- **Terugdringen van winkelmeters** op solitaire locaties en terugdringen overtollige plancapaciteit;
- **Meer profijt** halen uit de **grensligging** met Duitsland en België.

Detailhandelsstructuur subregio Westelijke Mijnstreek



Regionaal hoofdcentrum – Sittard-centrum



Bijzonder regionaal winkelgebied - Makado Beek



Dagelijkse centra

- **Klein stadsdeelcentrum:** Geleen-centrum
- **Groot dorpscentrum :** Beek-centrum en Stein-centrum (incl. Oud-Stein)
- **Klein dorpscentrum:** Elsloo-centrum en Born-centrum
- **Buurtcentrum:** Munstergeleen, Limbrichterveld, Stadbroek, Kemperkoul (**Sittard**), Bloemenmarkt, Oud Geleen, Zuidhof (**Geleen**)
- **Supermarktcluster:** Supermarktcluster Fortuna, Industrieweg (Stein-Noord)
- **Buurtvoorziening kleine kern:** Grevenbicht, Urmond, Spaubeek en Neerbeek.



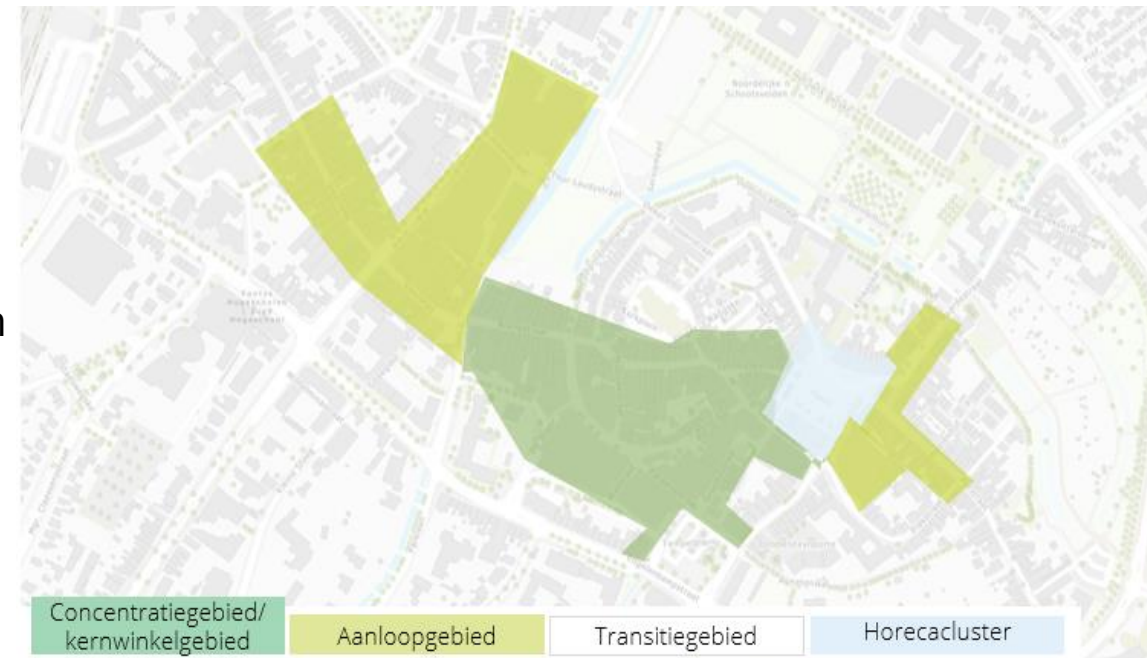
Thematische perifere winkelgebieden

- **Bovenlokaal PDV-cluster:** Retailpark SG en Detailhandelszone Handelscentrum Bergerweg.
- **Lokaal PDV-cluster:** Dr. Nolenslaan, Beekerhoek en Poort van Stein.

Centrum Sittard - Regionaal hoofdcentrum

Centrum Sittard: Het historische centrum zet vol in op winkelen, ontmoeten, beleven en verblijven. Het centrum van Sittard dient zich te ontwikkelen van winkelstad naar recreatieve binnenstad.

- Uitgangspunt 1: Sittard-centrum is het subregionale recreatieve hoofdcentrum van de Westelijke Mijnstreek.
- Uitgangspunt 2: het centrum van Sittard is duidelijk meer dan een winkelgebied en de nadruk verschuift van een koopgebied naar een belevingsgebied
- Uitgangspunt 3: we maken onderscheid tussen het kernwinkelgebied, aanloopgebied, transitiegebied en horecacluster

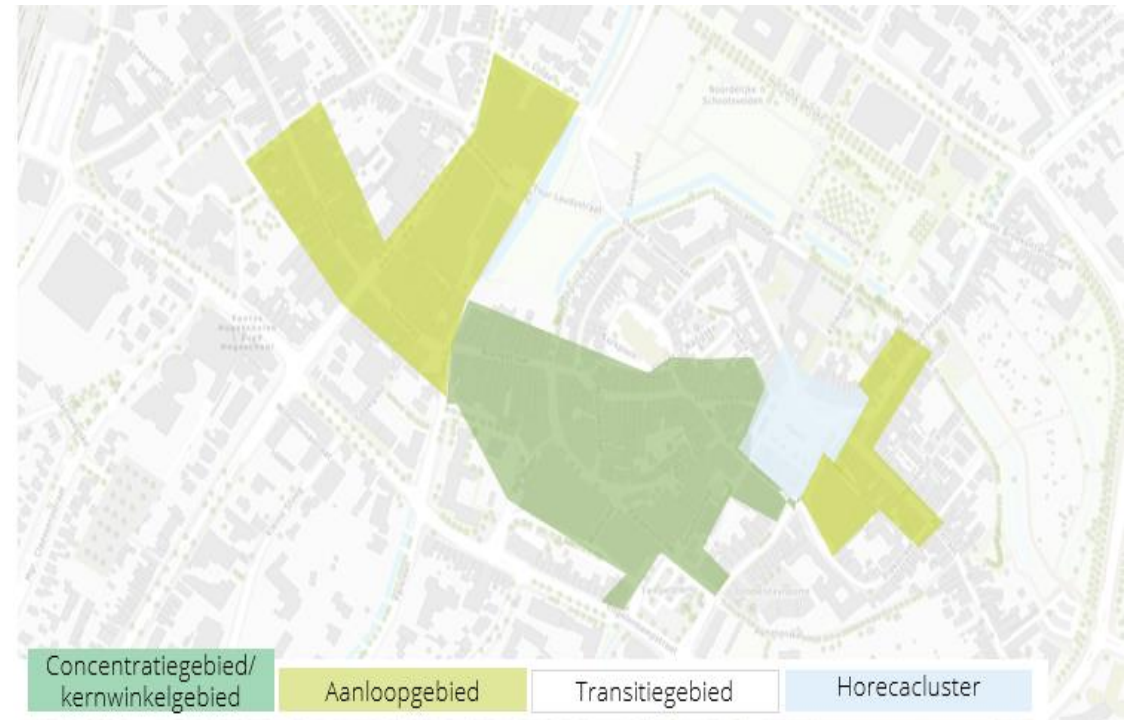


Afbakening Sittard-centrum

SVREZL



Detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek



Makado – Bijzonder regionaal winkelgebied

Makado: Makado is gezien haar trekkracht de 'mall' van Zuid-Limburg en tegelijk het 'koopcentrum' van de Westelijke Mijnstreek. Makado zet in om het aantal bezoekers per jaar te vergroten, maar het gerichte koopmotief blijft gelden.

- Uitgangspunt 1: Makado blijft het 'koopcentrum' van de Westelijke Mijnstreek.
- Uitgangspunt 2: detailhandel blijft de primaire invulling van koopcentrum Makado. Geen aanvullende functies zoals leisure, horeca en diensten.
- Uitgangspunt 3: geen nieuwe winkelmeters toevoegen.

Dagelijkse centra – Uitgangspunten

1. Supermarkten zijn de trekkers van en horen thuis in de dagelijkse centra.
2. Geen ruimte voor nieuwe supermarkten, wel ruimte voor beperkte, kwaliteitsgerichte uitbreiding van bestaande supermarkten in dagelijkse centra
3. Uitbreiding solitaire en perifere supermarkten: in kader van optimalisatie max. 10% (mits expliciet aangetoond wordt dat er geen verdringing ontstaat van supermarkten in winkelgebieden)
4. Ieder centrum heeft eigen kenmerken, kansen en opgaven waarop via maatwerk ingespeeld moet worden.

Dagelijkse centra - Klein stadsdeelcentrum

Dagelijkse centra: vervullen een belangrijke rol in het voorzieningenniveau voor eigen inwoners en zorgen ervoor dat bewoners op korte afstand van hun woning dagelijkse aankopen kunnen doen. Daarnaast vervullen deze centra ook een ontmoetingsfunctie.

Centrum Geleen – Klein stadsdeelcentrum:

- We zetten in op functiemenging en ontwikkeling van Geleen in de lijn van de Toekomstvisie Sittard-Geleen.
- In het centrum van Geleen staan winkelen, horeca, wonen en werken centraal, waarbij de thema's duurzaamheid, circulariteit en innovatie belangrijk zijn
- Er ligt een enorme compactiseringsopgave. Vwb. de winkel-functie, vormen 3 supermarkten de belangrijkste trekkers



Afbakening Geleen-centrum

SVREZL



Detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek



Dagelijkse centra - Dorpscentra

Beek centrum - Groot dorpscentrum: Aansluiten bij centrumvisie: *"hart van de gemeente en daardoor dé plek waar mensen graag winkelen, verblijven, wonen en ondernemen. De 2 supermarkten dienen als trekkers, maar ook de (ambachtelijke) versspecialzaken zijn kenmerkend. Blijkt uit in kwaliteit, specialisme, ondernemerschap en gastvrijheid.*

Stein centrum - Groot dorpscentrum: Complete mix aan functies, zowel aan eigen inwoners als aan (Belgische) gasten. Het centrum is planmatig opgezet en heeft een divers aanbod aan dagelijkse winkels (trekkers 2 supermarkten), afgewisseld met lokale en landelijke niet dagelijkse aanbieders. Inzetten op positiebehoud d.m.v. het aantrekkelijk houden van het centrum.

Centrum Elslloo en Born - Klein dorpscentrum: hart van het dorp, vervult een belangrijke rol op lokaal niveau. Behoud en concentratie van het (dagelijks) aanbod zijn belangrijk om de leefbaarheid op peil te houden. Streven om solitair gelegen winkels naar het centrum te krijgen, met als trekkers 2 supermarkten.

Dagelijkse centra – buurtcentra en buurtvoorziening kleine kernen

Buurtcentra: Munstergeleen, Limbrichterveld, Stadbroek, Kemperkoul, Bloemenmarkt, Oud Geleen, Zuidhof: kleine dagelijkse centra met in principe één supermarkt, zorgen dat de consument op korte afstand zijn dagelijkse boodschappen kan doen. Ondersteunend aan overige (dagelijkse) centra.

Supermarktcluster Fortuna, Industrieweg (Stein-Noord): Twee supermarkten zonder ondersteunende functies met een dagelijkse verzorgingsfunctie voor Sittard-Zuid resp. Stein Noord

Buurtvoorziening kleine kern, Grevenbicht, Urmond, Spaubeek en Neerbeek: In het kader van de leefbaarheid vervult de hier beperkt aanwezige dagelijkse detailhandel, een belangrijke rol

Uitgangspunten perifere winkelgebieden

- Onderscheid tussen bovenlokale PDV-clusters (trekkracht voor de subregio) en lokale PDV-clusters (lokaal verzorgend)
- Hoogfrequent bezochte branches worden meer verspreid aangeboden (o.a. doe-het-zelf en tuinartikelen), terwijl meer keuzegevoelige branches (bijv. woninginrichting) op één locatie worden aangeboden en elkaar zodoende versterken
- Uitsluitend detailhandel met grote ruimtebehoefte vanwege **aard en omvang van de producten** die er worden verkocht: **volumineuze artikelen**
 - Detailhandel die uit oogpunt van ruimtelijke ordening niet is te onderscheiden van branches in volumineuze goederen (tenten, piano's/vleugels, zwembaden e.d.).
- We houden vast aan heldere brancheringsregels:
 - Geen grootschalige winkelformules en/of mega-stores. Uitzondering: tenzij aangetoond kan worden dat ze minimaal 80% volumineuze artikelen voeren (met een maximum omvang kleinschalig aanbod van 200 m2 wvo.) en zoveel mogelijk aansluiten bij de functie/profiel van de PDV-locatie
 - Op perifere clusters waar ABC-branches zijn toegestaan, wordt dit uitgebreid met fietsen en scooters. We hanteren een minimum omvang van 1.000 m2 wvo.

PDV-clusters *aanvullend* op reguliere winkelgebieden

Voor *volumineuze artikelen* kan de consument terecht bij één van de perifere locaties in de Westelijke Mijnstreek. Voorop staat dat PDV-locaties aanvullend zijn op reguliere winkelgebieden, onderling op elkaar zijn afgestemd en een herkenbaar profiel wordt gecreëerd voor de consument.

Alle PDV-clusters:

- Brand- en explosiegevaarlijke goederen
- Detailhandel in ABC-goederen, **inclusief rijwielen**
- Detailhandel in landbouwvoer- en werktuigen
- Detailhandel in grove bouwmaterialen
- Detailhandel in keukens, tegels en sanitair
- Detailhandel in deuren, ramen en zonwering

Aanvulling die voor alle lokale PDV-clusters geldt:

- Detailhandel in doe-het-zelf artikelen in de vorm van een lokaal verzorgende bouwmarkt
- Detailhandel in land- en tuinbouwartikelen in de vorm van een land- en tuinbouwcentrum (Welkoop-achtige)

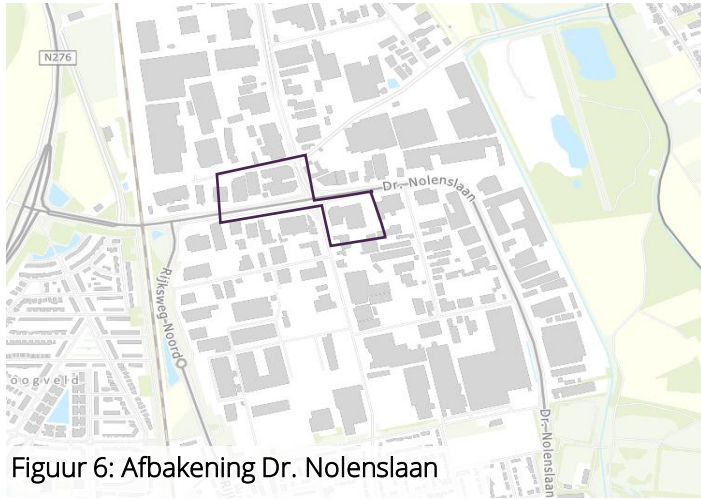
Gelet op het belang voor de eigen inwoner en het ontbreken van een bovenlokaal PDV-cluster met bijbehorende branches, geldt voor Beekerhoek en Poort van Stein aanvullend:

- Detailhandel in tuin- en dierartikelen

Aanvulling Retailpark Sittard-Geleen:

- Detailhandel in doe-het-zelf (grote bouwmarkt(en))
- Detailhandel in woninginrichting: (tuin)meubels, bedden, woningtextiel en vloeren, verlichting en winkels die een menging van voorgaande assortimenten voeren, maar geen winkels met hoofdzakelijk/alleen **woonaccessoires**)
- Detailhandel in tuin- en dierartikelen
- Detailhandel in land- en tuinbouwartikelen (Welkoop-achtige)
- Geen ABC

Ruimtelijke afbakening perifere clusters



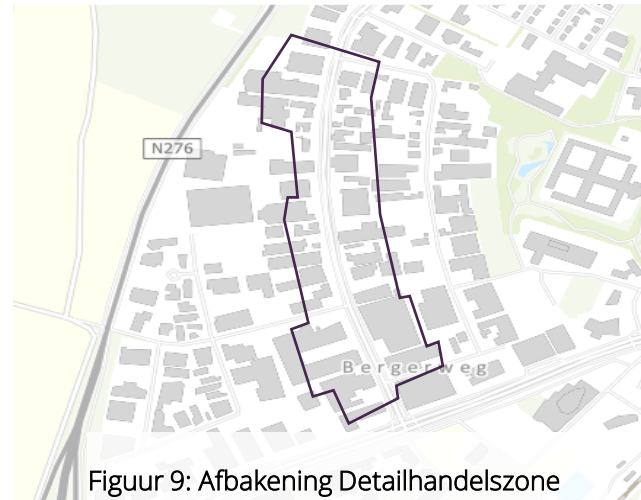
Figuur 6: Afbakening Dr. Nolenslaan



Figuur 8: Afbakening Poort van Stein



Figuur 7: Afbakening Beekerhoek



Figuur 9: Afbakening Detailhandelszone
Handelscentrum Bergerweg

Winkels buiten de structuur

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

- Aantal winkelmeters buiten structuur moet worden teruggedrongen. In afstemming met de regio bepalen hoever hierin gegaan wordt.
- Uitzondering op bovenstaande betreft kernen zonder winkelgebied, een kleine voorziening in dagelijkse goederen mag blijven

Overige vormen detailhandel

- Nieuwe **kringloopwinkels** dienen –net als reguliere detailhandel- ingepast te worden binnen bestaande winkelgebieden. Dit geldt niet voor kringloop-bedrijven waar inname, reparatie en/of afvalscheiding van goederen plaatsvindt: deze dienen zich op een PDV-locatie of (indien de PDV-locatie voor die functie ruimtelijk ongeschikt is) bedrijventerrein te vestigen.
- De ontwikkeling van **afhaalcentra** wordt binnen de bestaande (perifere) winkelgebieden ingepast.
- Voor de Westelijke Mijnstreek geldt dat **blurring** in beginsel is toegestaan, mits opgenomen in het horecabeleid of anderszins expliciet benoemd (bestemmingsplan / omgevingsplan) en met uitzondering van de PDV-locaties.

Wat zijn de risico's als we dit niet doen?

- **Sittard:** verder positieverlies is te verwachten als we elders in de regio niet sturen op omvang en branchering;
- **Geleen:** in Geleen-centrum zijn hoe dan ook krachtige ingrepen nodig. De leegstand is wijd verspreid over de gehele binnenstad en zal, wanneer niet wordt ingegrepen, nog verder toenemen en verspreiden;
- **Dagelijkse centra:** supermarkten trekken minimaal 10.000 bezoekers per week en zorgen voor combinatiebezoek met overige dagelijkse winkels; vandaar dat supermarkten zich in de woongebieden gelegen dagelijkse centra dienen te vestigen;
- Voor alle dagelijkse centra in Beek, Sittard-Geleen en Stein geldt: supermarkten vervullen ook een belangrijke functie om de leefbaarheid op peil te houden, deze maatschappelijke functie mag niet onder druk komen.

Wat zijn de risico's als we dit niet doen?

- **Perifere detailhandel:** om de stads- en dorpscentra te beschermen, is het voeren van heldere brancheringsregels een vereiste. Dit om verdringing – met als gevolg leegstand – te voorkomen;
- **Makado:** bij een verdere verbreding van het aanbod (leisure en horeca), komt Makado in het vaarwater van het centrum van vooral Sittard maar ook de dorpscentra in de regio;
- **Winkels buiten de structuur:** versterking van het verspreide aanbod leidt tot verzwakking van de detailhandelsstructuur met haar winkelgebieden. Verspreide winkels kunnen niet profiteren van / dragen niet bij aan onderlinge synergie. Ook voor consumenten is een combinatiebezoek met andere winkels prettig.

Duidelijk beleid biedt ook duidelijke kansen!

- Duidelijk beleid betekent duidelijkheid voor potentiële investeerders, die het aandurven kansen te verzilveren
- Duidelijk beleid legt de basis voor goede samenwerkingen een gelijk speelveld
- Duidelijk beleid betekent niet dat niets mag, maar geeft juist ruimte aan authenticiteit en diversiteit, het juiste aanbod op de juiste, passende plek

04

Toetsingskader, uitvoeringsstrategie en programma



Uitvoeringsstrategie

- Herkenbare winkelgebieden creëren door herijken bestemmingsplannen en terugbrengen plancapaciteit (minder mogelijk in periferie)
- Elk gebied is uniek, maatwerk voor elk gebied is nodig
- Compactiseren winkelgebieden en aanpak leegstand (transformatiefonds, stimuleringsregelingen etc.)
- Stimuleren vernieuwing en (nieuw) ondernemerschap
- Bereikbaarheid en parkeren versterken (optioneel parkeerbeleid actualiseren)
- Samenwerking bevorderen (tussen gemeenten, tussen ondernemers, tussen eigenaren)



Evaluatie gewenst om tussentijds bij te sturen

Ontwikkelingen in retailland gaan snel. Daarom is een evaluatie van het beleid over 5 jaar gewenst....

... dit maakt het mogelijk om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen.



Tot slot: nu voorsorteren voorkomt problemen later!

- Vasthouden aan het verleden is onverstandig
- (Detailhandels-)beleid opstellen = regeren = vooruitzien
- Door nu vóór te sorteren en de juiste keuzes te maken, ontstaat een basis voor een gezonde winkelstructuur die toekomstbestendig is
- Beleid geeft aan waar in de toekomst winkelgebieden gewenst (en ongewenst) zijn, maar om het beleid te effectueren zal het verder uitgewerkt moeten worden in bestemmingsplannen
- Vastgesteld beleid creëert voor alle betrokkenen duidelijkheid in wat de overheid wil, dit wordt aangeduid met de term 'voorzienbaarheid'





komt voort uit

