Beleidsnota 4.2 Bedrijven en werklocaties, onderdeel Retail

Inleiding

Deze nota bevat de beleidsuitgangspunten voor retail in de gemeente Peel en Maas. Daarnaast wordt in de nota ingegaan hoe de uitgangspunten tot stand zijn gekomen en hoe uitvoering wordt gegeven aan de beleidsuitgangspunten.

Proces

In de periode voor de fusie van de gemeente Peel en Maas is een eerste aanzet gemaakt om te komen tot retailbeleid. Samen met de ondernemers is in de periode 2008/2009 een Retailstructuurvisie opgesteld.

In juni 2010 is de Retailstructuurvisie 2020 ter vaststelling voorgelegd aan de Raad. Naar aanleiding van de behandeling in het Technisch Overleg (TO) en het Ronde Tafel Gesprek (RTG) is geconcludeerd dat het stuk niet rijp was voor vaststelling. Dit had onder andere te maken met de gebruikte tabellen en kaartjes. Deze waren namelijk onvolledig en gedateerd. Daarnaast zijn vanuit de ondernemers de volgende inhoudelijke opmerkingen gemaakt:

1. Welke ruimte is er voor ondernemers voor de verkoop van consumentgerelateerde artikelen op alle bedrijventerreinen in Peel en Maas?
2. Zijn er mogelijkheden voor andere locaties dan de Kennedylaan voor themagerelateerde PDV[1] ontwikkelingen met name in het thema tuin?
3. Er komt een ontwikkelingsvisie centrum Panningen. Hoe geven we de ruimte aan centrumontwikkelingen in de andere kernen?

In de tussentijd heeft de Raad een systematiek vastgelegd hoe ze wil komen tot kaderstelling in de nieuwe gemeente.

Volgens deze systematiek heeft de Raad in december 2010 in een procesvoorstel vastgelegd hoe ze wil komen tot kaderstelling voor het thema ondernemen en werkgelegenheid. Dit thema bestaat uit de volgende programma's:

- economische ontwikkeling,
- bedrijven en werklocaties
- toerisme en promotie.

De eerste stap van het procesvoorstel was een startbijeenkomst, op 1 december 2010, van de Raad. Tijdens deze bijeenkomst heeft de Raad de ontwikkelrichting aangeven voor de kaderstelling. Deze ontwikkelrichting moet de Raad nog vaststellen.
Voor retail is de volgende ontwikkelrichting aangegeven:

- Clustering van activiteiten op werklocaties, zoals winkelcentra, kan de economische ontwikkeling versterken. Beleid moet niet te strak worden geformuleerd, zodat ruimte blijft voor onder meer bedrijvigheid aan huis, kleinschalige bedrijvigheid en nieuwe initiatieven van (startende) ondernemers.

[1] Definitie PDV: Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting (waaronder meubels),tuincentra en bouwmarkten die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling.

Als algemene ontwikkelrichting is aangegeven dat bij economische ontwikkeling het initiatief ligt bij ondernemers.
Deze beleidsnota Retail is opgesteld op basis van de eerder genoemde Retailstructuurvisie, de opmerkingen die gemaakt zijn tijdens het TO en RTG en de ervaringen die opgedaan zijn tijdens bedrijfsbezoeken in het afgelopen jaar.

Het retailbeleid wordt vervolgens verder uitgewerkt in de Structuurvisie Kernen. Om die reden is ervoor gekozen om de tabellen en kaartjes van de Retailstructuurvisie niet te actualiseren. Op initiatief van de ondernemers kan er een verdere verdieping plaatsvinden om gewenste ontwikkelingen in gang te brengen. Zoals dit ook is gebeurd voor het centrum van Panningen in de Ontwikkelingsvisie centrum Panningen.

Definitie Retail

In deze beleidsnota wordt met retail bedoeld: de levering van diensten en/of goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:

1. Dagelijks aanbod: voedings- en genotmiddelen en enige frequent aangekochte non-food artikelen, zoals persoonlijke verzorging.
2. Recreatief aanbod: Bij recreatief winkelen staat het kijken en vergelijken centraal. Sfeer van het winkelgebied en diversiteit in aanbod is hierbij belangrijk. Het gaat om mode-, luxe-, welness- en vrijetijdsartikelen e.d.
3. Doelgericht aanbod: Aankopen die met een lage frequentie worden gedaan. Consument gaat doelgericht naar een specifieke winkel. Het gaat om meubels, bruin & witgoed, doe-het-zelf etc.

Beschrijving bestaande situatie

In de eerder genoemde Retailstructuurvisie 2020 zijn de volgende aspecten onderzocht: de huidige winkelstructuur, de oriëntatie van de consument, trends, beleid, ontwikkelingen en plannen.

Op basis van dit onderzoek kan de winkelstructuur van Peel en Maas als volgt gepositioneerd worden:
Panningen: winkelcentrum voor dagelijkse en recreatieve aankopen met een regionale functie
Meijel: winkelcentrum voor dagelijkse en hoogfrequente recreatieve (zoals verkoop van tijdschriften, huishoudelijke artikelen, speelgoed en cadeauartikelen) aankopen
De centra van Maasbree, Baarlo, Helden en Kessel zijn boodschappencentra

Enkele bevindingen uit het onderzoek zijn dat:

- de centrumgebieden van de kernen Helden, Meijel, Kessel, Maasbree en Baarlo hebben te maken met een zwakker wordende recreatieve functie. De leegstand neemt toe en door het vertrek van functies vallen er ‘gaten’, waardoor de aansluiting tussen winkels minder sterk wordt of ontbreekt. Versnippering is in vrijwel alle winkelgebieden een aandachtspunt.
- Op basis van bevolkingsprognoses van het CBS blijkt dat er beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn in het dagelijkse en recreatieve segment.

Overwegingen

Peel en Maas is een ondernemende gemeente met werkgelegenheid voor alle burgers. Daarom biedt Peel en Maas, als plattelandsgemeente volop ruimte voor bedrijvigheid in de belangrijke agrosector gecombineerd met industrie, logistiek, detailhandel, dienstverlening en toerisme. Vanuit dit perspectief staat de ondernemer centraal. De gemeente heeft voornamelijk een stimulerende en faciliterende rol. Een specifiek instrument van de gemeente is het locatiebeleid.

Door middel van dit instrument kan een locatie voor voorzieningenconcentratie met de daarbij passende omvang en branchering aangeven worden . Hiermee biedt de gemeente de markt de gelegenheid om invulling te geven aan het aanbod en de kwaliteit. Met het locatiebeleid kan de gemeente concentratie en intensivering van ruimtegebruik bevorderen en versnippering tegen gaan.Deze overwegingen komen terug in de beleidsuitgangspunten.

Hoofddoelstelling

De algemene missie voor retail in Peel en Maas is:

Het garanderen van een duurzame retailstructuur voor de gemeente Peel en Maas.

Deze duurzame retailstructuur bedient de consument voldoende, biedt de lokale ondernemers een duurzaam perspectief en is één van de elementen die de leefbaarheid van de kernen waarborgt.

Kaders

Vanuit de ontwikkelingen en trends, zoals beschreven in de retailstructuurvisie, en de ontwikkelrichting die door de Raad aangegeven is kunnen de volgende beleidsuitgangspunten geformuleerd worden.

Versterking winkelstructuur

Het versterken van Panningen als regionaal winkelcentrum voor dagelijkse en recreatieve aankopen. Om dit te bereiken is samen met de ondernemers een Ontwikkelingsvisie centrum Panningen. opgesteld. Deze wordt behandeld in de raadsvergadering van februari 2011. Door het formuleren van de denkrichting van ondernemers en gemeente over de aanpak van de ontwikkeling van het centrum van Panningen, worden ontwikkelingen in het centrum versneld. Verschillende aspecten uit de ontwikkelingsvisie worden verder uitgewerkt en vormen de basis voor de Structuurvisie Panningen. Uiteindelijk wordt dit verder uitgewerkt en vastgelegd in een bestemmingsplan.

Voor Baarlo, Helden, Kessel, Maasbree, Meijel wordt uitgegaan van een versterking/behoud van de huidige functie. Daar waar ondernemers actief willen participeren in het verder ontwikkelen van een winkelcentrumgebied gaan we als gemeente samen met hen aan de slag voor het maken van een ontwikkelingsvisie, die als input wordt gebruikt voor de Structuurvisie Kernen.

Hieronder zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd om de winkelstructuur te versterken. Daarbij is zowel rekening gehouden met het streven om ruimte te geven aan initiatieven van ondernemers als aan de versterking van de gewenste winkelstructuur door middel van locatiebeleid.

Concentratiebeleid

Zoals aangegeven door de raad versterkt de clustering van activiteiten de economische ontwikkeling. Retail dient dan ook plaats te vinden in de centra van de kernen.
Aan de nieuwvestiging van retail buiten de centra van de kernen wordt niet meegewerkt.
Uitzonderingen hierop zijn supermarkten grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV[2]), perifere detailhandelsvestigingen (PDV) en verkoop op bedrijventerreinen.

---

[2] Defenitie GDV: bij grootschalige detailhandelsvestigingen gaat het niet om grootschalige producten maar om grootschalige vestigingen van bedrijven die niet onder het PDV-beleid vallen. Om te spreken van grootschalig geldt er een minimumgrens van 1500 m2.

Supermarkten en Grootschalige detailhandelsvestigingen
Supermarkten en Grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) versterken de centrumfunctie maar qua omvang en verkeersaantrekkende werking passen ze over het algemeen niet in het centrum. Daarom wordt ervoor gekozen:

- Dat de nieuwvestiging van supermarkten idealiter aan de rand van het winkelcentrum moet plaatsvinden.
- Dat voor nieuwvestiging van GDV in onder meer sport en spel, bruin- en witgoed het centrum van Panningen de aangewezen plek is. Ook voor nieuwvestiging van GDV geldt dat deze idealiter moet plaatsvinden aan de rand van het winkelcentrum. Perifere GDV-locaties zijn niet wenselijk.

Perifere detailhandelsvestigingen (PDV)
In de retailstructuurvisie is sterk ingestoken op concentratie van PDV aan de John F. Kennedylaan. Op dit bedrijventerrein vindt al een clustering van consumentgerichte activiteiten plaats. Denk aan autobedrijven, een bouwmarkt, de 'Boerenbond', sportscholen, fysiotherapeuten en Vie Curie. Dit kan verder worden versterkt als voor wat betreft detailhandel ruimte wordt gegeven aan branches die wat betreft de benodigde oppervlakte en vloerproductiviteit niet of moeilijk te vestigen zijn in de winkelcentra. We denken hier dan aan een mix van branches in de thema's auto, bouwmarkt, wonen en tuin.

Op basis van inspraakreacties blijkt dat grootschalige themagerelateerde PDV ontwikkelingen vragen om maatwerk als initiatieven zich aandienen.
Daarom wordt ruimte gegeven aan initiatieven om, naast de mogelijkheden op de John F. Kenndylaan, bestaande PDV-bedrijven uit te breiden en om op goed ontsloten PDV-locaties elders te kunnen clusteren. Het maatwerk is dan dat deze clustering zich goed verstaat bijvoorbeeld bij een bestaand tuincentrum dat op een goedontsloten locatie ligt. Ook is er ruimte voor andere grootschalige thematische initiatieven bijvoorbeeld een informatie- en showroomfunctie voor duurzame bouw.

Verkoop op bedrijventerreinen
Verkoop bij productiebedrijven op bedrijventerreinen is toegestaan wanneer sprake is van een nevenfunctie en de verkoop van eigen producten een beperkt aandeel uitmaakt van de omzet van het bedrijf. De ruimte voor verkoop die wordt toegestaan is maximaal 50 m2.

Bij bedrijfsbezoeken en overleggen met ondernemersverenigingen in 2010 is gebleken dat het voor met name bouwgerelateerde en installatietechnische bedrijven belangrijk is om een showroom te hebben. Het zou niet logisch zijn een tegelzettersbedrijf alleen maar ontwikkelingsruimte te geven op de Kennedylaan op het moment dat dit bedrijf een showroom wil realiseren. Op alle bedrijventerreinen is daarom een showroomfunctie mogelijk voor producten die door het betreffende bedrijf zelf worden geïnstalleerd of gebouwd. Voor de duidelijkheid kassaverkoop is in de showroom niet toegestaan.

Flankerend beleid
Om de centrumfunctie van Panningen te versterken is een ruim en divers aanbod van horecagelegenheden van belang om meervoudige bezoekersmotieven te stimuleren, met name in het toeristenseizoen. Dit geldt eveneens voor de kernen met een toeristisch karakter, Baarlo, Kessel en Meijel Daarom geldt als uitgangspunt dat ontwikkelingsruimte wordt gegeven aan de dag- en avondhoreca in de centrumgebieden als dit leidt tot een versterking van de centrumfunctie.

Uitvoeringsafspraken

1. Vaststellen 'Ontwikkelingsvisie centrum Panningen 2020' (geplande datum februari 2011).
2. Naar aanleiding van de 'Ontwikkelingsvisie centrum Panningen 2020' worden de thema's parkeren en stedenbouw verder uitgewerkt. Deze dienen als onderlegger voor de te ontwikkelen Structuurvisie centrum Panningen.
3. Daar waar ondernemers actief willen participeren in het verder ontwikkelen van een winkelcentrum wordt aan de slag gegaan met een ontwikkelingsvisie (zie paragraaf versterking winkelstructuur)
4. Opstellen van een Structuurvisie Kernen,waarin de retaildoelen voor de kernen verder uitgewerkt worden.
5. Opstellen van een bestemmingsplan voor de John F. Kennedylaan om de vestiging van PDV-bedrijven mogelijk te maken.

De financiële consequenties van de beleidsafspraken

De uitvoeringsafspraken worden binnen de bestaande begrotingen en budgetten uitgevoerd.

Evaluatie en monitoring

Evaluatie en monitoring worden centraal vormgegeven. De raad wordt via de voortgangsrapportagegesprekken en de jaarrekening geïnformeerd over de voortgang van het programma.

Te ontwikkelen specifieke beleidskaders door de raad

- Ontwikkelingsvisie centrum Panningen
- Structuurvisie Centrum Panningen
- Structuurvisie Kernen
- Bestemmingsplan bedrijventerrein JF Kennedylaan