

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Detailhandelsbeleid gemeente Beesel met
bijbehorende afbakening centrumgebieden
Beesel, Offenbeek en Reuver

portefeuillehouder: Debbie Heesakkers

datum vergadering: 26 april 2021

zaaknummer: 0889221886

Samenvatting

De Raad heeft op 16 december 2019 de beleidsvisie Toekomstbestendige Centra Gemeente Beesel vastgesteld met als doelen de levendigheid/leefbaarheid in de centra van de drie kernen te vergroten en de winkelleegstand in de gehele gemeente aan te pakken. Om dit te bereiken is tevens een krediet beschikbaar gesteld voor de uitvoering van ruim 40 acties. Eén van de acties is het opstellen van een Detailhandelsbeleid inclusief afbakening van de centrumgebieden in de kernen Beesel, Offenbeek en Reuver.

Met het vaststellen van het Detailhandelsbeleid en de afbakening van de centrumgebieden leggen we de basis voor het creëren van voorzienbaarheid buiten de centrumgebieden en is ook de basis voor de Stimuleringsregeling Toekomstbestendige Centra Gemeente Beesel.

Voorstel

1. Vaststellen Detailhandelsbeleid Gemeente Beesel
2. Vaststellen afbakening van de centrumgebieden in de kernen Beesel, Offenbeek en Reuver

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding

Vanwege de relatief hoge winkelleegstand in de gemeente Beesel is in december 2018 het Plan van Aanpak Toekomstbestendige Centra Gemeente Beesel en in december 2019 de Beleidsvisie Toekomstbestendige Centra Gemeente Beesel vastgesteld. Met het vaststellen van het Detailhandelsbeleid en de afbakening van de drie centrumgebieden gaan we weer een stap verder om voorzieningen in de centra te concentreren en daarmee niet alleen de winkelleegstand aan te pakken, maar ook de levendigheid/leefbaarheid in de centra te vergroten.

Het Detailhandelsbeleid is in de Raad van 14 december 2020 behandeld en daarin aangehouden, vanwege de afbakening van de centrumgebieden. Het beleid is op dit punt aangepast. Daarnaast zijn 'maatwerk' beter geduid en is de overgangstermijn naar een jaar aangepast.

2. Doelstelling

Vergroten levendigheid/leefbaarheid in de centra van de drie kernen en aanpakken van de winkelleegstand zowel in als buiten de drie centra. Daarvoor willen we de voorzieningen in de centra concentreren en initiatiefnemers stimuleren om activiteiten naar de centra te verplaatsen of in de centra te starten. Daarnaast werken we actief mee aan de transformatie van leegstaande (winkel)panden naar andere passende functies buiten de centra.

3. Uitgangssituatie

De leegstandcijfers waren bij de start van het gehele proces vrij hoog en zijn door de jaren heen nauwelijks veranderd.

	Jan 2016 - ETIL		Jan 2016 - Locatus		Jan 2020 - Locatus	
	Leegstandpercentage		Leegstandpercentage		Leegstandpercentage	
	Aantal	Oppervlak	Aantal	Oppervlak	Aantal	Oppervlak
Beesel	19%	43%	10%	26%	13%	33%
- excl. MTC	17%	11%	9%	6%	11%	10%
Limburg	10%	10%	11%	10%	11%	11%

De provincie Limburg, waarvan wij bij de start van het proces de cijfers hebben ontvangen, werkt met de cijfers van ETIL. Na 2016 waren deze niet meer beschikbaar. Daarom is overgestapt naar de cijfers van Locatus, die een andere definitie hanteert. De conclusie is duidelijk: in een kleine gemeente als Beesel maakt een groot pand als het MTC het verschil uit.

Het gaat echter niet alleen om de omvang van de cijfers, maar ook om de locatie waar de voorzieningen zijn gevestigd. Een overzicht hiervan is opgenomen in bijlage 1 (overzicht spreiding detailhandel, horeca, en dergelijke). Om de levendigheid en de leefbaarheid in de centra te vergroten en de winkelleegstand aan te pakken willen we de voorzieningen zo veel mogelijk in de centra concentreren.

4. Rol gemeente

Initiatiefnemer van het opstellen van het Detailhandelsbeleid, één van de actiepunten uit het Uitvoeringsprogramma Toekomstbestendige Centra Gemeente Beesel.

5. Toelichting

Met de vaststelling van de Beleidsvisie Toekomstbestendige Centra Gemeente Beesel in december 2019 zijn we aan de slag gegaan met verschillende acties om de levendigheid en leefbaarheid in de drie kernen te vergroten en de winkelleegstand aan te pakken. In het Detailhandelsbeleid Gemeente Beesel stellen we voor om de voorzieningen in de drie centra te concentreren en stellen we een afbakening van de centrumgebieden voor. Dit om op den duur de bestemming detailhandel van (leegstaande) winkelpanden buiten het centrum af te kunnen halen en planschade te voorkomen.

Het detailhandelsbeleid vormt daarmee de basis voor verdere ruimtelijke verankering, waardoor we met ruimtelijke instrumenten de winkelleegstand willen aanpakken. Hiermee creëren we voor eigenaren voorzienbaarheid van wijzigingen in het beleid. In het detailhandelsbeleid leggen we de grenzen van de centrumgebieden in de kernen Beesel, Offenbeek en Reuver vast. Door de centra in de kernen compacter te maken, willen we de levendigheid en leefbaarheid in de centra en levensvatbaarheid van voorzieningen vergroten. Vaststelling van dit beleid is de eerste stap.

De huidige bestemmingen buiten de centra blijven nog ongewijzigd. Pas na een termijn van minimaal een jaar wordt daadwerkelijk overgegaan tot verandering van de bestemmingen. Deze termijn is noodzakelijk om voorzienbaarheid over het nieuwe beleid te creëren en planschade te voorkomen. Na afloop van de termijn van een jaar, kan daadwerkelijk worden overgegaan tot het verwijderen van de detailhandelsbestemming. Uw Raad neemt hierover te zijner tijd het definitieve besluit. Panden waar op dat moment detailhandel is gevestigd, behouden de bestemming. Pas als detailhandel is verdwenen en het pand niet wordt overgedragen en leeg komt te staan, gaan we over tot het weg bestemmen van detailhandel. Dit betekent concreet dat er dan nog een overgangsperiode is van minimaal een jaar.

De vastlegging van centrumgrenzen is ook de basis voor een stimuleringsregeling die ondernemers moet overhalen te verplaatsen naar de concentratiegebieden door middel van het verlenen van subsidie. Deze Stimuleringsregeling Toekomstbestendige Centra Gemeente Beesel ligt in deze Raadsvergadering van 26 april 2021 eveneens in een afzonderlijk besluit ook aan u voor.

Uit de marktanalyse blijkt dat er anno 2020 beperkt marktpotentieel. Dat geldt ook voor 2035 uitgaande van de (vooralnog) verwachte bevolkingskrimp. De resultaten uit het koopstromenonderzoek van de provincie Limburg onderstrepen deze conclusie. Tevens zijn de effecten van de Corona-crisis nog niet bekend, maar we verwachten hierdoor een verdere krimp in detailhandel.

De huidige winkelleegstand kunnen we in de gemeente Beesel niet vullen met nieuwe detailhandel. Concentratie van detailhandel met een afbakening van de centrumgebieden in combinatie met een aantal stimuleringsmaatregelen bieden een goede oplossing voor de gewenste ruimtelijke toedeling van de detailhandel en voor de aanpak van de winkelleegstand.

Afbakening van de drie centrumgebieden is ons inziens noodzakelijk om de winkelleegstand zowel in als buiten deze centrumgebieden aan te pakken en de levendigheid / leefbaarheid en levensvatbaarheid van voorzieningen in de drie centrumgebieden te vergroten en hun aantrekkelijkheid te bevorderen. Hiermee zetten we in op een zorgvuldig ruimtegebruik.

Bij (nieuwe) initiatieven hanteren wij de volgende werkwijze/uitgangspunten:

- Met het vaststellen van centrumgebieden per kern concentreren we de voorzieningen in de drie centra. We vergroten daarmee de beleving en dragen positief bij in de synergie tussen ondernemers;
- Wij werken alleen nog mee aan uitbreiding en nieuwvestiging van de detailhandelssector in de centrumgebieden van de drie centra. Gelet op de geringe omvang van onze gemeente geven wij geen branching van de detailhandelssectoren in de centrumgebieden;
- Wij werken actief mee aan het transformeren van (leegstaande) winkelpanden buiten de drie centra naar andere functies, binnen de daarvoor geldende beleidskaders;
- Wij zoeken de verbinding met andere functies die bijdragen aan het aantrekken van extra bezoekers en bijdragen aan de beleving in het centrum, zoals horeca en dienstverlening en faciliteren nieuwe blurring-concepten die daartoe bijdragen;
- Het beleid is Dienstenrichtlijn-proof omdat de noodzakelijkheid van concentratie in de centrumgebieden is aangetoond. Door detailhandel en andere centrumfuncties in de centrumgebieden te stimuleren is het beleid evenredig, het gaat niet verder dan nodig. De gemeente handelt coherent en systematisch in lijn met het regionale en provinciale beleid;
- Concentratie draagt effectief bij aan het brede pakket aan maatregelen van het uitvoeringsprogramma met inbegrip van de stimuleringsregeling. Hiermee kan het nagestreefde doel van toekomstbestendige centra worden bereikt;
- Wij werken niet mee aan toevoeging van nieuwe supermarkten gelet op de huidige marktscan. Verzoeken tot uitbreiding en/of verplaatsing van huidige supermarkten vallen onder de maatwerkaanpak.

Dit houdt in dat huidige vestigingen buiten de centra hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten en dat we de detailhandelsbestemming hier niet vanaf halen zolang er sprake is van een bestaande vestiging. Daarnaast passen we maatwerk toe als een nieuw initiatief niet past in een pand binnen de centrumgebieden, maar wel een positieve toevoeging vormt voor het aanbod in de gemeente Beesel.

In bijlage 2 treft u het volledige Detailhandelsbeleid Gemeente Beesel aan met daarin de afbakening van de centrumgebieden in Beesel, Offenbeek en Reuver.

Uw Raad heeft eerder een voorstel ontvangen voor vaststelling van het beleid (14-12-2020). Dit voorstel heeft toen niet tot besluitvorming geleid. Ten opzichte van dit voorstel zijn er enkele wijzigingen aangebracht:

- De overgangstermijn voor aanpassing van een bestemming indien een pand buiten de centrumgebieden leeg staat is aangepast naar een jaar.
 - De term 'maatwerk' is verder geduid: ook voor vestigingen die niet in de centrumgebieden kunnen worden gevestigd, maar die wel een positieve toevoeging vormen voor het aanbod in de gemeente Beesel passen we maatwerk toe.
 - Naar aanleiding van de Raadsbehandeling in december 2020 is er contact geweest met twee eigenaren over de afbakening van het centrum van Reuver:
 - Eigenaar Pastoor Vranckenlaan 34
Uit contact en een ingediend verzoek voor verbouwing van het pand blijken dat er geen detailhandelsvestiging in dit pand komt. Vandaar dat wij in het definitieve voorstel tot afbakening van het centrum van Reuver dit pand buiten de afbakening willen laten vallen. Overigens is volgens het vigerende bestemmingsplan detailhandelsvestiging momenteel mogelijk. Bij vaststelling van het Detailhandelsbeleid blijft er in een overgangperiode van een jaar deze mogelijkheid bestaan. Mocht na dat jaar er nog geen detailhandel in dit pand zijn gevestigd gaan we over tot het wegbestemmen van deze functie.
 - Eigenaar Stationsstraat 2-4
Dit pand ligt momenteel binnen de centrumbestemming en detailhandel is hier toegestaan. Uit gesprekken blijkt dat hier op dit moment geen detailhandelsvestiging komt. Echter biedt dit pand wel de mogelijkheid om grotere detailhandelsvestigingen (> 500 m²) te accommoderen. Vandaar dat wij dit pand - onder voorwaarde dat hier alleen detailhandelsvestigingen met een minimale omvang van 500 m² worden toegestaan - binnen de afbakening van het centrum van Reuver willen laten vallen. Daarnaast hanteren we als tweede voorwaarde dat het geen supermarkt mag zijn, aangezien uit de marktscan blijkt dat we hiervan meer dan voldoende aanbod hebben. Dit vormt een beperking ten opzichten van de huidige bestemming, maar laat wel de mogelijkheid open om hier grotere detailhandelsvestigingen te faciliteren
- a. Financieel
Geen.
- b. Juridisch
Het Detailhandelsbeleid is de basis om voorzienbaarheid te kunnen creëren. Na de vaststelling van het beleid geldt een overgangperiode van minimaal een jaar. Na deze periode moet het beleid worden vastgelegd in het planologische kader.
- c. Risico's
Indien we niet zorgvuldig de stappen zetten kunnen belanghebbenden planschade claimen.

6. Visie Blij in Beesel

Bedrijvig

Gemeente in Gemeenschap

Opmerking: het Detailhandelsbeleid en de Stimuleringsregeling zijn schriftelijk voorgelegd aan ondernemers en vastgoedeigenaren. Dit heeft geleid tot aanpassingen van de centrumafbakening in de kernen Beesel en Reuver.

7. Toegankelijkheid

Niet van toepassing

8. Duurzaamheid

Niet van toepassing

Bijlagen

1. Overzicht spreiding detailhandellocaties
2. Detailhandelsbeleid Gemeente Beesel