

Detailhandelsbeleid gemeente Beesel & Stimuleringsregeling Toekomstbestendige Centra gemeente Beesel

Notitie voor inspraak van ondernemers en vastgoedeigenaren

Achtergrond

De gemeenteraad van Beesel heeft in december 2019 de beleidsvisie Toekomstbestendige Centra Gemeente Beesel (TCGB) vastgesteld. In deze visie is opgenomen hoe de gemeente de leefbaarheid/levendigheid in de drie kernen Beesel, Offenbeek en Reuver wil vergroten en de winkelleegstand wil aanpakken. In het Uitvoeringsprogramma TCGB (UP TCGB) zijn hiervoor ruim 40 acties opgenomen.

Eén van de uitvoeringsacties is de vertaling van de visie naar een concreet detailhandelsbeleid, inclusief de afbakening van de centrumgebieden in de drie kernen. Het gaat om meer dan alleen detailhandel: het gaat over alle publiek aantrekkende voorzieningen die we graag in een centrum willen hebben en houden. We denken hierbij ook aan vrije tijd en diensten, zoals bijvoorbeeld aan horeca. Voor de leesbaarheid van het stuk noemen we dit het detailhandelsbeleid.

In het detailhandelsbeleid leggen we de grenzen van de centrumgebieden in de kernen Beesel, Offenbeek en Reuver vast. Aan de ene kant om de centra in de kernen compacter te maken en daarmee de voorzieningen te concentreren waarmee de levendigheid wordt vergroot. Aan de andere kant om een basis te hebben voor een stimuleringsregeling voor ondernemers.

Huidig detailhandelsbeleid

Gemeente Beesel heeft momenteel geen vastgesteld detailhandelsbeleid. De Structuurvisie Detailhandel uit 2013 is in samenspraak met de ondernemers tot stand gekomen, maar nooit door de Raad vastgesteld. Ontwikkelingen sinds die tijd:

- Lokaal: vaststelling van de visie TCGB in december 2019 om de winkelleegstand aan te pakken en de levendigheid/leefbaarheid in de kernen te vergroten.
- Provinciaal: vaststelling van de POL-uitwerking detailhandel voor Noord-Limburg (mei 2017), met de verplichting voor iedere gemeente om een visie over detailhandel op te stellen of te actualiseren.
- Europese dienstenrichtlijn: detailhandel wordt gezien als een dienst. De richtlijn is van toepassing als er beperkingen worden opgelegd aan detailhandelsvestigingen, zoals bij de afbakening van centrumgebieden. Een goede onderbouwing is dan noodzakelijk.

Trends & ontwikkelingen

In de visie TCGB staan de volgende ontwikkelingen over detailhandel weergegeven:

- Toenemend aantal webwinkels;
- Ruimere openingstijden, aangepast aan onze levensstijl;
- Prijsbewuste consument, die online prijs en kwaliteit vergelijkt;
- Onderscheidende concepten zijn steeds meer van belang;
- Winkelen als recreatie;
- Online boodschappen services.

Door corona komen deze trends & ontwikkelingen in een stroomversnelling: ondernemers moeten niet alleen inspelen op de algemene trends & ontwikkelingen, maar ook op de veranderende maatschappij.

Marktanalyse

Leegstandscijfers

De ontwikkeling in de leegstandscijfers laat het volgende beeld zien:

	Jan-16	Jan-18	Jan-19	Jan-20	Jan-16	Jan-18	Jan-19	Jan-20
	aantal	aantal	aantal	aantal	WVO ¹	WVO	WVO	WVO
Beesel	10%	11%	15%	13%	26%	28%	43%	33%
- excl. MTC	9%	10%	14%	11%	6%	8%	26%	10%
Limburg	11%	10%	10%	11%	10%	10%	10%	11%

Bron: Locatus

Door de kleine omvang van de gemeente Beesel maken individuele panden, vooral van grote omvang zoals het MTC (Meubel Trade Center), groot verschil. Naast MTC is er nog een groot pand op de Parallelweg leeg komen te staan (Ons Huis). Dit effect is te zien in de ontwikkeling van 2018 naar 2019. Van 2019 naar 2020 is een daling te zien: Ons Huis is inmiddels verhuurd. Zoals gezegd, kleine wijzigingen hebben bij een omvang van onze gemeente meteen grote effecten.

Resultaten marktscan

In de visie TCGB is een marktscan opgenomen. Inmiddels is er voor de Provincie Limburg ook een koopstromenonderzoek uitgevoerd en zijn nieuwe omzetkengetallen gepubliceerd (bron: Inretail juli 2020). Hieronder staan de actuele cijfers weergegeven voor de bestedingen, binding, toevloeiing, gemiddelde omzet per m² WVO en het aanbod (bron Locatus 2020, bewerkt door Seinpost). De toeristische bestedingen in de TCGB zijn verlaagd met de bedragen die in het koopstromenonderzoek zijn gemeten. De cijfers zijn op gemeentenniveau en geven een goede indruk van het functioneren van de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Binnen de dagelijkse sector is de supermarktbranche nog apart opgenomen.

Marktruimtebenadering	Dagelijks	Dagelijks supermarkten	Niet- dagelijks
Inwoners verzorgingsgebied	13.550	13.550	13.550
Omzet per hoofd gecorrigeerd	2.498	1.992	2.044
Bestedingspotentieel	33.846.816	26.991.600	27.698.097
Koopkrachtbinding (in %)	89%	89%	31%
Totaal gebonden omzet	30.123.666	24.022.524	8.586.410
Koopkrachttoevloeiing (in %)	16%	16%	38%
Toerisme toevloeiing (in euro's)	1.800.000	1.440.000	2.500.000
Omzetpotentieel totaal	37.661.507	30.038.243	16.349.049
Gemiddelde omzet per m ² WVO gecorrigeerd	6.808	7.233	1.783
Haalbaar aanbod in m ² WVO	5.532	4.153	9.169
Aanwezig aanbod in m ² WVO	5.545	4.762	8.843
Uitbreidingsruimte in m² WVO	-13	-609	329
Omzet per m ² WVO van aanwezig aanbod	6.792	6.308	1.849
Afwijking met landelijke omzet per m² WVO	0,90	0,78	1,02

Verdeling omzetpotentieel	Dagelijks	Niet-dagelijks
Thuismarkt	84%	62%
Toevloeiing	16%	38%
Waarvan buitenland	5%	11%
Waarvan toerisme	3%	7%
Overige toeristische toevloeiing TCGB	1.800.000	2.500.000

¹ WVO = Winkelvloeroppervlak (de netto winkelruimte die voor de klant toegankelijk is)

Conclusie marktanalyse

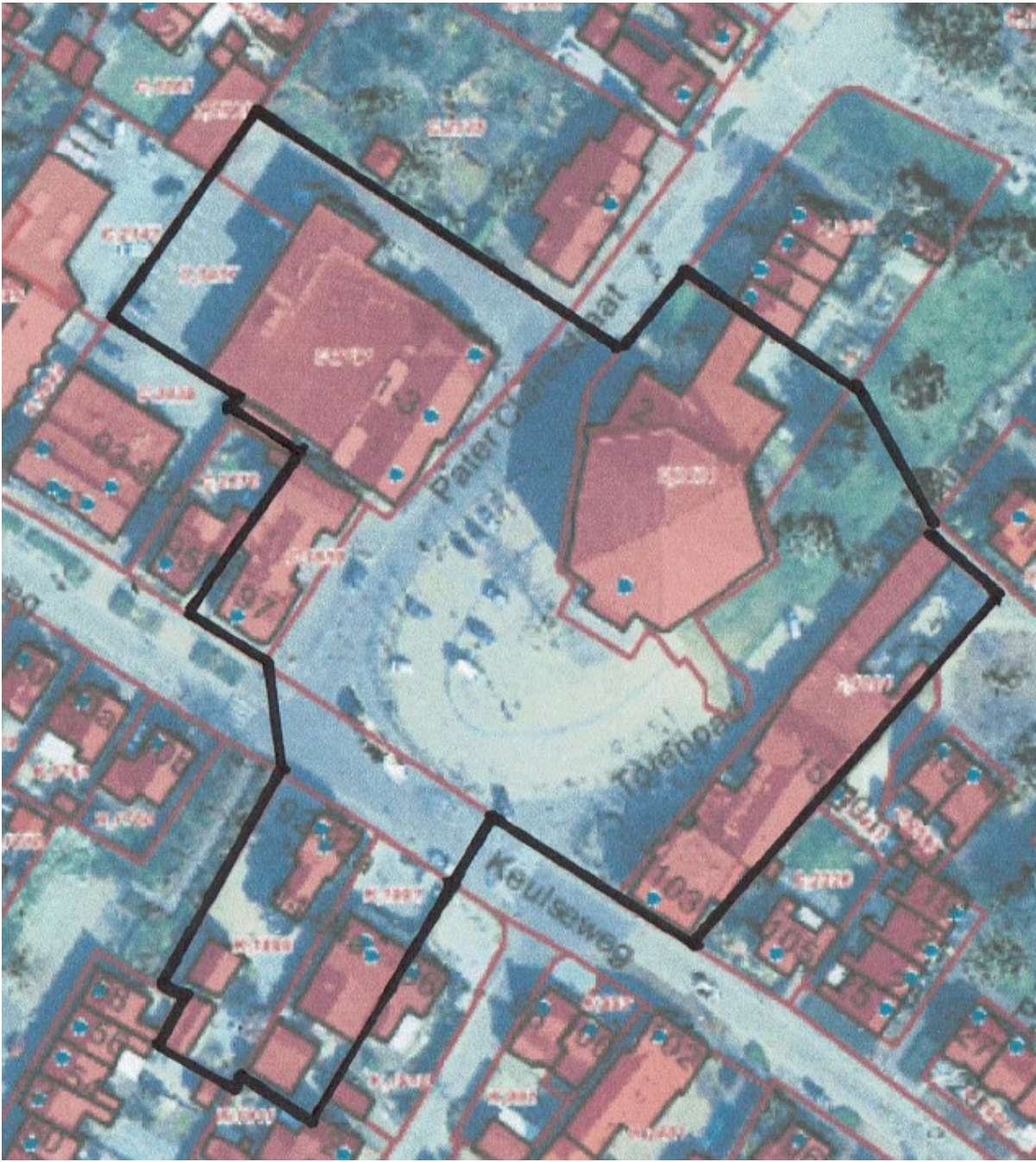
In 2020 is er beperkt marktpotentieel. Dat geldt ook voor 2035, omdat we denken dat de bevolking krimpt (ook al zijn er ook andere cijfers die zeggen dat we licht zullen groeien). De resultaten uit het koopstromenonderzoek van de Provincie Limburg onderstrepen deze conclusie. De huidige winkelleegstand kunnen we in de gemeente Beesel niet vullen met nieuwe detailhandel. Concentratie van detailhandel met een afbakening van de centrumgebieden is noodzakelijk. Dit willen we combineren met een aantal stimuleringsmaatregelen. Concentreren en stimuleren bieden een goede oplossing voor de gewenste ruimtelijke verdeling van de detailhandel en voor de aanpak van de winkelleegstand. Dit is een dwingende reden van algemeen belang, ter bescherming van de leefbaarheid van onze kernen en van de bestaande centrumgebieden. De noodzaak van de dienstenrichtlijn is hiermee aangetoond.

Afbakening centrumgebieden

Afbakening van de drie centrumgebieden is volgens ons noodzakelijk om de winkelleegstand zowel in als buiten deze centrumgebieden aan te pakken, de levendigheid/leefbaarheid in de drie centrumgebieden te vergroten en hun aantrekkelijkheid te bevorderen. Hiermee zetten we in op een zorgvuldig ruimtegebruik. Op basis van de marktanalyse stellen we voor de drie centra de volgende afbakeningen voor:

Beesel





Reuver



Binnen deze afbakening handhaven we de gemengde bestemming detailhandel, horeca en diensten en gaan we niet over tot verdere branchering. We bevorderen daarmee een aantrekkelijke mix van functies, en gaan in het beleid niet verder dan nodig. Concentratie draagt effectief bij aan het brede pakket aan maatregelen van het uitvoeringsprogramma, inclusief de stimuleringsregeling (waarover dadelijk meer). Hiermee kan het doel van toekomstbestendige centra worden nagestreefd.

Wij hanteren geen overgangsgebied, daarvoor vinden wij de gemeente Beesel te klein. Buiten de centrumgebieden remmen we nieuwe vestigingen en uitbreidingen van bestaande detailhandelsvestigingen af. Ook willen we buiten de centrumgebieden langdurige leegstand voorkomen. Onze handelswijze bij aanvragen buiten de centrumgebieden is als volgt:

- Huidige vestigingen buiten de centrumgebieden mogen blijven bestaan, zolang ze actief zijn;
- Bij aanvragen voor nieuwe vestigingen en/of uitbreidingen van bestaande vestigingen buiten de centrumgebieden hanteren wij het principe "nee, tenzij". Voor horeca (die aansluiting zoekt op toeristische hotspots buiten het centrum) en volumineuze detailhandel (die vanwege de volumineuze artikelen en de verkeer aantrekkende werking zich niet in de centrumgebieden kunnen vestigen) kunnen we ons afwijkingen voorstellen. Bij een verzoek om afwijking van het algemene principe om geen nieuwvestiging of uitbreiding buiten de centrumgebieden toe te staan,

vragen wij een de onderbouwing aan de aanvrager. Op basis hiervan maken we een maatwerkafweging;

- We gaan het bestemmingsplan voor de centrumgebieden aanpassen zodat detailhandel alleen is toegestaan binnen het afgebakende centrum gebied (met uitzondering van bestaande vestigingen). Als het pand van een bestaande vestiging buiten het afgebakende centrumgebied langer dan negen maanden leeg staat, gaan we eveneens over tot het schrappen van de detailhandelsbestemming;
- Bij leegstaande panden buiten de centrumgebieden staan we in beginsel positief tegenover een transformatie naar een andere functie, zo lang deze functie maar past binnen de geldende beleidskaders en behoefte;
- Wij inventariseren de locaties buiten de centrumgebieden, die de bestemming detailhandel hebben, maar niet als zodanig worden gebruikt. Bij deze locaties komt de bestemming detailhandel te vervallen.

Binnen de centrumgebieden gaan wij actief in overleg met de vastgoedeigenaren van panden, die al langere tijd leeg staan. Doel is die leegstand in gezamenlijk overleg zo spoedig mogelijk op te lossen. Wij kijken hoe we hierin de vastgoedeigenaren kunnen faciliteren.

Diverse overige functies

Wij realiseren ons dat we hier een beleid op hoofdlijnen formuleren en op verschillende mogelijke situaties niet ingaan. Wij vinden de gemeente Beesel te klein om een gedetailleerd detailhandelsbeleid op te zetten. Wij denken bijvoorbeeld aan de volgende situaties:

- Volumineuze en grootschalige detailhandel;
- Kringloopwinkel/ambachtelijk kringloopcentrum;
- Afhaalpunten voor (nieuwe) supermarkten;
- Afhaalpunten voor internetwinkels in de wijk;
- Blurring (combinatie van verschillende functies in één pand);
- Alle andere initiatieven die hier niet zijn benoemd.

In al deze gevallen zal het college een maatwerkafweging maken. Uitgangspunten hierbij zijn dat we (a) de publiek aantrekkende functies vanwege het stimuleren van de levendigheid zoveel mogelijk in het centrum willen concentreren en (b) winkelleegstand zowel in als buiten de centrumgebieden willen voorkomen en oplossen. Uiteraard met inachtneming van landelijke en provinciale kaders.

Conclusies detailhandelsvisie

- Uit de leegstandscijfers en de marktanalyse blijkt dat de detailhandelsmarkt in de gemeente Beesel aan zijn grenzen zit. Er is geen ruimte voor uitbreiding van nieuwe detailhandelslocaties. Daarbij komt dat de detailhandelssector onder druk staat door internet winkelen en recentelijk ook door de coronacrisis;
- Om synergie tussen de ondernemers in de detailhandelssector te creëren en de beleving in de centra te vergroten gaan wij over tot het vaststellen van centrumgebieden per kern;
- Wij werken alleen nog mee aan uitbreiding en nieuwvestiging van de detailhandelssector in de centrumgebieden van de drie centra. Binnen deze gebieden zijn verder geen gebieden aangewezen voor bepaalde sectoren;
- Wij werken actief mee aan het transformeren van (leegstaande) winkelpanden buiten de drie centra naar andere functies;
- 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;
- Ondernemers die buiten het centrum zijn gevestigd, mogen daar blijven en zullen niet actief worden verplaatst. Pas als bij beëindiging van de onderneming het pand meer dan negen maanden leeg staat, komt de detailhandelsfunctie te vervallen;
- 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.

Stimuleringsregeling

Achtergrond

Gemeente Beesel wil de levendigheid in de centra van de kernen Beesel, Offenbeek en Reuver vergroten en de winkelleegstand in de gehele gemeente aanpakken. De afbakening van de centra is al eerder aangegeven. De gemeente stimuleert ondernemers te verhuizen van buiten de centra naar de centra en werkt actief mee aan de transformatie van de winkelbestemming naar andere bestemmingen buiten de centra. Ook vindt de gemeente het belangrijk dat de uitstraling van een pand in de centra aansluit bij de omgeving en bij de activiteit achter de gevel. Daarom wil ze ook gevelverbetering ondersteunen.

Budget

Voor de stimuleringsregeling is een totaalbudget beschikbaar van € 75.000.

De gemeenteraad moet de regeling nog vaststellen, maar de insteek is als volgt:

- **Verplaatsingssubsidie**
Deze subsidie is bedoeld voor ondernemers die verhuizen van buiten het centrumgebied naar een centrumgebied. Ze komen dan in aanmerking voor de kosten van de verhuizing naar of de verbouwing van een pand in het centrumgebied. We willen dan 50% van de gemaakte kosten tot een maximum van € 10.000 subsidiëren.
- **Transformatiesubsidie**
Deze subsidie is bedoeld voor ondernemers en vastgoedeigenaren die hun pand buiten het centrumgebied een andere bestemming willen geven dan detailhandel. Zij komen dan in aanmerking voor een tegemoetkoming in de plankosten (aanpassing bestemmingsplan). We willen dan 50% van de gemaakte kosten tot een maximum van € 5.000 subsidiëren. In dit geval kan het ook zo zijn dat wij met de ondernemers en/of vastgoedeigenaren een afspraak maken dat de gemeente de kosten voor haar rekening neemt. Belangrijkste is dat de detailhandelsbestemming komt te vervallen.
- **Gevelsubsidie**
Deze subsidie is bedoeld voor ondernemers en/of vastgoedeigenaren die gevestigd zijn in één van de centrumgebieden. De uitstraling van een pand draagt bij aan de uitstraling van het totale centrum. Daarom willen wij 50% van de gemaakte kosten tot een maximum van € 10.000 subsidiëren.

Tot slot

In deze notitie staan voorstellen van het college aan de gemeenteraad. Pas als de raad heeft besloten zijn zowel het detailhandelsbeleid als de stimuleringsregeling definitief. We verwachten dat dit in de raadsvergadering van 14 december 2020 is. Er kunnen dus geen rechten worden ontleend aan deze notitie.