

Aan de Zuid-Limburgse gemeenten en stakeholders

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

Datum : 20 mei
Ons kenmerk : 16.179/ EG/HP
Onderwerp : SVREZL conceptwinkelhiërarchie

Geachte heer, mevrouw

Dit document

In dit document staat een concept winkel hiërarchie uitgewerkt voor Zuid-Limburg. Deze hiërarchie vormt de basis voor de uitwerking van toekomstgerichte winkelconcentraties in Zuid-Limburg, en op welk schaalniveau er sprake is van een mismatch tussen de kwalitatieve vraag en het kwalitatieve aanbod. De afbakening van de winkelhiërarchie is afgeleid van het DPO dat BRO heeft verricht voor elk van de drie subregio's.

De plek in de hiërarchie heeft invloed op de spelregels die voor nieuwe winkelinitiatieven gelden (bijvoorbeeld op welk bestuurlijk niveau er afstemming plaatsvindt en/of instemming nodig is binnen Zuid-Limburg).

Uitgangspositie

De winkelstructuur in Zuid-Limburg is zeer fijnmazig. Naast de hiërarchie van winkelconcentraties (van heel klein naar heel groot) zijn er bovendien nog veel winkels buiten de concentraties (verspreide bewinkeling of solitaire winkels).

Veel typen winkelgebieden staan onder druk, op dit moment, maar zeker ook naar de toekomst toe. Met name de weinig onderscheidende winkelconcentraties en verspreide bewinkeling zijn kwetsbaar en kunnen verstorend werken in de winkelstructuur voor Zuid-Limburg als geheel en/of (inter)gemeentelijk. Het risico is dat ook kansrijke gebieden onder druk komen te staan, wanneer alle voorraad in de lucht wordt gehouden. Juist door te kiezen kan de positie van deze centra gehandhaafd blijven.

DE BELANGRIJKSTE REGIONALE UITDAGINGEN IN DE WINKELMARKT

In het POL 2014 staan de volgende kwalitatieve uitdagingen voor de winkelmarkt benoemd:

1. De kwaliteit van de binnensteden als belangrijke ontmoetingsplaatsen behouden en waar mogelijk versterken. Daar liggen de grootste kansen voor vernieuwing. Die kwaliteit wordt uiteraard niet alleen bepaald door winkels, maar door de mix daarvan met voorzieningen, cultuurhistorische objecten, kantoren, ambachtelijke bedrijven en binnenstedelijk wonen. Met aantrekkelijke binnensteden kan ook de aantrekkingskracht van Limburg voor grensoverschrijdend kooptoeisme en funshoppen behouden blijven en waar mogelijk worden verhoogd.

2. Voor dorpskernen en wijken is de opgave vooral om het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid zoveel mogelijk op peil te houden. Dat zal echter niet overal op het niveau van nu kunnen, dat vraagt om keuzes.
3. Er moet gewerkt worden aan de kwaliteit van de grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden. Deze gebieden hebben waarschijnlijk het meeste last van de ontwikkeling van online winkelen en van de economische teruggang. De opgave zal per winkelgebied sterk uiteenlopen. Er zijn centra met een aantrekkingskracht ver buiten de eigen regio. Veel centra richten zich vooral op de lokale/regionale consument. Voorkomen moet worden dat als oplossing voor problemen gekozen wordt voor verbreding van deze centra waardoor deze zich tot nieuwe 'binnensteden' kunnen ontwikkelen.

Keuzes over winkelvoorzieningen vooral op subregionaal en lokaal niveau

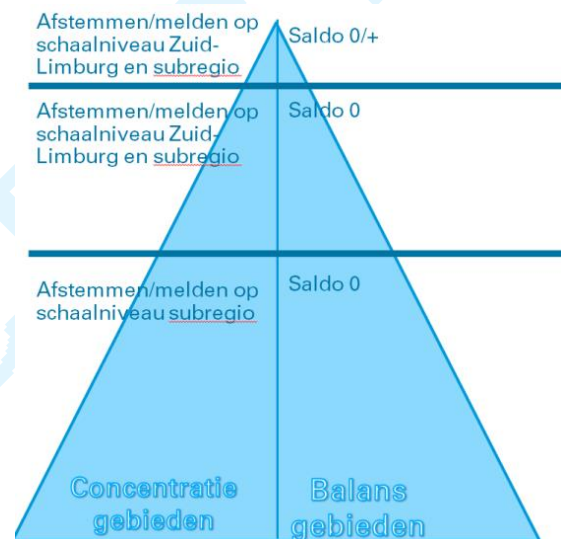
De meeste beslissingen over de ontwikkeling van de winkelvoorzieningen worden op subregionaal en lokaal niveau genomen. Dit is aan de orde voor beslissingen rond winkelconcentratiegebieden in stadsdeelcentra, toeristische centra (in Valkenburg, Vaals en Gulpen) en wijken en dorpen.

Waar het gaat om winkelgebieden met een grotere reikwijdte zoals perifere (thematische en niet thematische) winkelgebieden, de winkelgebieden in de stedelijke centra Heerlen, Sittard en de koopiconen (Woonboulevard Heerlen en binnenstad van Maastricht) dienen beslissingen ook op Zuid-Limburgse schaal worden gewogen. Zo ontstaat een regionale winkelhiërarchie.

De structuurvisie verankert de principes van dynamisch voorraadbeheer binnen Zuid-Limburg en past deze concreet toe op locatieniveau in de winkelmarkt.

Onderstaande basisprincipes en spelregels aansluitend op het POL 2014 zijn het vertrekpunt in deze structuurvisie en de beoogde winkelhiërarchie:

- Voor nieuwe winkelgebieden of grotere uitbreidingen van bestaande winkelgebieden met regionale impact is er ruimte als deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan de regio, leiden tot versterking van de structuur en de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten. Volgens de principes van het dynamisch voorraadbeheer moet de ontwikkeling ervan gepaard gaan met het verdwijnen van bestaande voorraad elders in de regio.
- Er blijft ruimte voor verantwoorde doorontwikkeling van bestaande winkelgebieden elders in het bebouwd gebied, zolang deze passen in de winkelhiërarchie en geen ongewenste neveneffecten hebben op andere concentratiegebieden, zoals binnensteden. Buiten de concentratiegebieden willen we in principe geen nieuwe winkelbestemmingen toevoegen, met uitzondering van kleinschalige winkels.



- Winkels horen niet op bedrijventerreinen thuis, behalve als het gaat om verkoop van goederen die zich bij uitstek lenen voor vestiging op zo'n terrein. Op campussen worden detailhandelsbedrijven zonder inhoudelijke of functionele binding met de site uitgesloten.
- Naar de toekomst toe worden winkelgebieden in Zuid-Limburg compacter en streven we naar clustering van winkels.
- Grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden blijven compact en bieden geen ruimte aan branches die bij uitstek in binnensteden thuishoren (zoals: kleding, schoenen).
- Voor uitbreidingen van supermarkten die groter zijn dan 300 m² bvo dient altijd op Zuid-Limburgs schaalniveau bestuurlijke instemming gezocht te worden. Het uitgangspunt dat supermarkten zoveel mogelijk in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen gevestigd moeten worden is leidend. Daarnaast speelt in de regionale besluitvorming onder andere de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijvallende locatie een rol. Overal in Zuid-Limburg geldt hierin een gezamenlijke visie.
- Voor initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds bekeken moeten worden of deze passen binnen deze Structuurvisie, de subregionale structuurvisies voor winkels en lokaal beleid. Er vindt daarover afstemming plaats in het juiste bestuurlijke gremium.
- Aan de afweging ligt een ruimtelijk-economische effectenstudie ten grondslag. Bij de afweging speelt ook de ladder van duurzame verstedelijking een rol.

De winkelhiërarchie zelf

Herijking van winkelcentra in Concentratie-, Balans- en Transitielocaties in een Zuid-Limburgse winkelhiërarchie zijn nodig om de concentratie- en balansgebieden in de toekomst vitaal te houden. Vrijwel alle winkelgebieden in Zuid-Limburg zijn kwetsbaar. Rekening houdend met een afname in behoefte (winkelometers, en kwalitatieve wensen en –eisen) is het nodig om de positie, functie en omvang van alle centra bij te stellen en aan te passen.

De winkelgebieden krijgen een label concentratiegebied (groen), balansgebied (geel) of transitiegebied (daarbuiten) en worden ruimtelijk begrensd.

- In de kansrijke winkelconcentraties (de concentratiegebieden) in alle niveaus van de winkelhiërarchie is het belangrijk kwaliteiten te versterken en nieuwe ontwikkeling bij voorkeur hier te laten landen.
- In balansgebieden op alle niveaus van de winkelhiërarchie is belangrijk te komen tot kwalitatieve versterking, waarbij de kwantiteit in het gebied een saldo nul heeft.
- Op de transitie-locaties (niet opgenomen in de hiërarchie en niet ingetekend op kaart en dus geen onderdeel van de hoofdwinkelstructuur) is op termijn mogelijk geen ruimte meer voor winkelontwikkelingen. Wanneer gebieden of panden leegkomen, zal de toekomstige functie van deze gebieden of panden zal de toekomstige functie van deze gebieden worden heroverwogen. Bij langdurige leegstand (drie jaar) kan de bestemming voor het gebruik mogelijk onttrokken worden en kan het zijn dat op plekken van langdurig leegstaand vastgoed alleen onttrekking en sloop resteert. Er zal per subregio en gemeente een uitwerking gemaakt worden van een prioritering van locaties. Het kan gaan om actieve sturing of passieve sturing.

Buiten de hoofdwinkelstructuur kunnen naar verwachting (incidenteel) winkeltoevoegingen tot maximaal 100 meter worden toegevoegd zonder saldering mits aansluitend bij lokaal beleid en dit geen ongewenste neveneffecten heeft op de hoofdwinkelstructuur.

| | | Maastricht Heuvelland | Regio Parkstad | Westelijke Mijnstreek | |
|----------|--|--|--|-----------------------------------|--|
| 1 | Koopicoon | Maastricht-Centrum | Woonboulevard Heerlen | | |
| 2 | Regionaal centrum | | Heerlen-Centrum | Sittard-Centrum | |
| 3 3.1 | Perifere thematische concentratie (boven)regionaal | | Rodaboulevard (thema sport en leisure) | | |
| 3.2 | Perifere thematische concentratie (boven)lokaal | Belvédère (perifere detailhandel) | | Gardenz (thema huis en tuin) | Sportzone Sittard (thema sport en leisure) Handelscentrum Bergerweg |
| 3.3 | Perifere niet-thematische concentratie (boven)lokaal | A2 Gronsveld | | Makado | |
| 4. | Stadsdeelcentra | Brusselse Poort | Brunssum Centrum Landgraaf Centrum (Op de Kamp) Kerkrade Centrum Hoensbroek Centrum | Geleen Centrum | |
| 5 5.1 | Boodschappencentra in dorpen | Meerssen Centrum Eijsden/Breusterstraat | Voerendaal Centrum Nuth Centrum Simpelveld Centrum | Beek Centrum Stein Centrum | |
| 5.2 | Boodschappencentra in wijken | Amby Noord | Giessen-Bautsch /De | Born Centrum | |

stec groep

| | | | | |
|---|-------------------------|---|--|---|
| | | Voltastraat Malbergplein WC Carré | Bautsch Heerlerheide 't Loon Carboonplein Schaesberg Waubach | Elsloo |
| 6 | Toeristische centra | Valkenburg Centrum Gulpen Centrum Vaals Centrum | | |
| 7 | Wijk- en buurtcentra | WC Belfort Caberg Daalhof Hoolhoes De Heeg De Beente Scharnerweg Glacisweg Geulle Margraten Bunde Berg en Terblijt Keer en Cadier | Hertogenlaan Bleijerheide Douve-Weien Eygelshoven Treebeek Brunssum Noord Schimmert Hulsberg Schinveld Bocholtz Klimmen | Bloemenmarkt/ Lindenheuvel Limbrichterveld Kemperkoul Stadbroek Oud-Geleen Zuidhof Munstergeleen Grevenbicht Schinnen Oirsbeek Amstenrade Spaubeek Neerbeek |