

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Heerlen,
9 november 2021

Vergaderdatum:

Onderwerp

Visie op de boodschappencentra Heerlen

Registratienummer:
BWV-21001453

Agendapunt:

Inleiding/aanleiding

In 2017 hebben alle Zuid-Limburgse gemeenteraden de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) vastgesteld. Doel van de SVREL is om de leegstand terug te dringen, een goede marktspanning te verkrijgen en zo de leefbaarheid te waarborgen. Vanuit economisch gezichtspunt zijn supermarkten commerciële voorzieningen, die moeten kunnen renderen. Maar daarnaast zijn voorzieningen zoals supermarkten, alsook kleinere winkels als bakkers en slagers, belangrijk voor de leefbaarheid. Het gaat immers om de toegang tot de eerste levensbehoeften. Voor ouderen en minder mobiele mensen zijn deze voorzieningen vaak een reden om te kunnen blijven wonen waar zij wonen. Supermarkten hebben bovendien een sociaal-maatschappelijke functie (ontmoetingsfunctie). Daarom is in de SVREZL vastgelegd wat de hoofdwinkelstructuur is die in ieder geval overeind moet blijven.

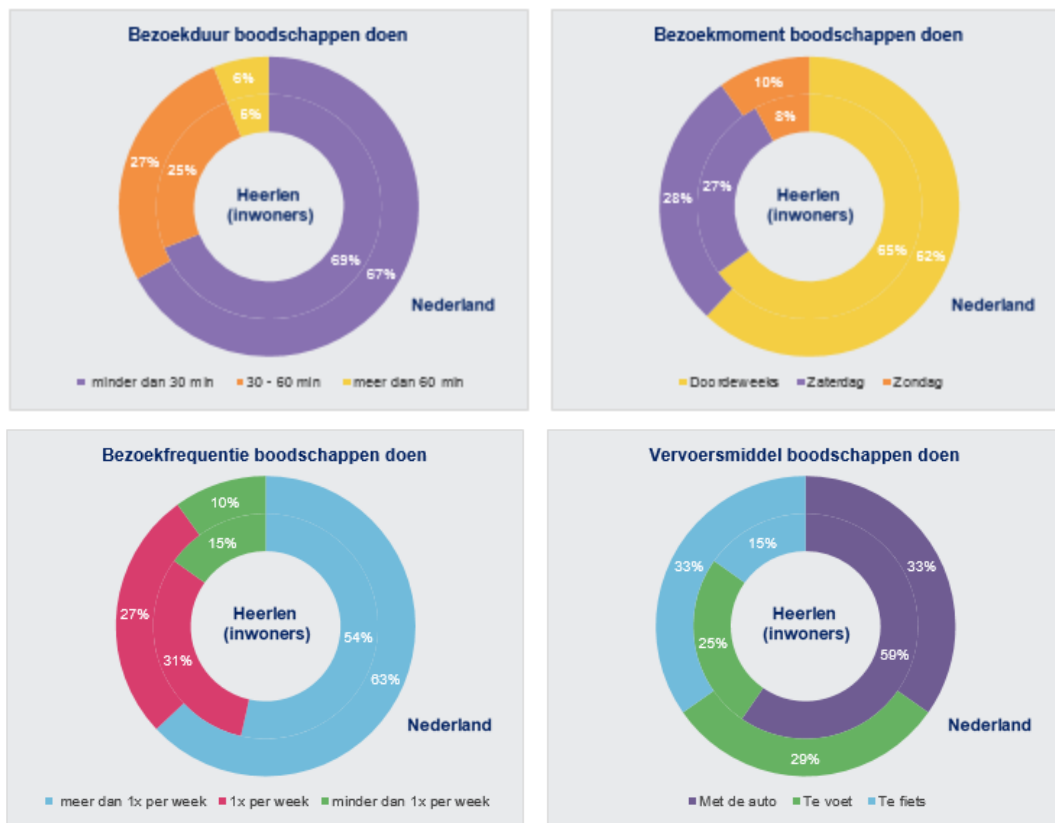
In mei 2021 heeft de raadscommissie Economische Stimulering geconstateerd dat deze winkelstructuur voor de boodschappencentra wellicht wat te mager is. Bij het opstellen van de SVREZL zijn uniforme criteria gehanteerd, waardoor er in Heerlen maar 5 boodschappencentra zijn geselecteerd. Daarom heeft de commissie opdracht gegeven dit nader te onderzoeken en een gemeentebrede visie op te stellen voor de boodschappencentra.

Deze visie, opgesteld door bureau BRO, begint met een beschrijving van landelijke en lokale trends en ontwikkelingen. Zo is geschetst dat er landelijk een hernieuwde focus is op wijkwinkelcentra. 'Haal het lokaal' is een duidelijke trend, ook los van de coronacrisis.

Verder zijn de resultaten van het recente grensoverschrijdende Koopstromenonderzoek Limburg (2019) gebruikt. Onderzocht is waar mensen winkelen en welke factoren daarbij een rol spelen. Dit onderzoek is uitgevoerd onder 30.000 consumenten, waarvan 26.000 uit Limburg. BRO heeft vervolgens nader ingezoomd op de gegevens voor Heerlen. Er hebben ongeveer 1.100 consumenten uit Heerlen meegedaan. Dat is relatief veel en geeft daardoor een voldoende representatief beeld om conclusies te kunnen trekken.

De resultaten zijn op hoofdlijnen als volgt. Heerlenaren halen hun boodschappen meer dan gemiddeld *buiten* hun eigen buurt of wijk (dat noemen we een relatief lage binding oftewel een relatief hoge afvloeiing). De meeste Heerlenaren besteden minder dan 30 minuten aan boodschappen doen. Zaterdag is relatief gezien de belangrijkste dag om

boodschappen te doen. De opvallendste conclusie is dat 59% met de auto blijkt te gaan; dat is een groot verschil met de rest van het land (33%).



BRO heeft vervolgens onderzoek gedaan op drie aspecten, die samen de basis vormen van een gezonde winkelstructuur:

1. Reisafstand

Sommige buurten in Heerlen blijken te ver van een SVREZL-cluster af te liggen, in vergelijking met landelijke maatstaven. Daarbij zijn zowel de absolute afstand in kaart gebracht, als de reisduur per auto, fiets en te voet.

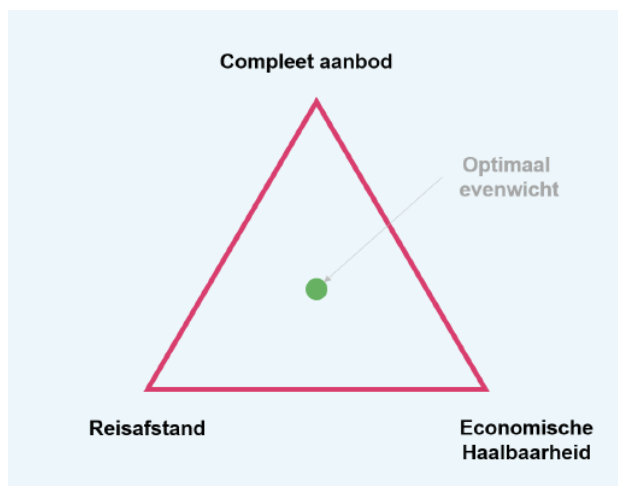
2. Compleet aanbod

Heerlen heeft nu feitelijk veel solitaire supermarkten en weinig echte boodschappenclusters. Daardoor hebben heel wat wijken geen compleet aanbod (in winkelclusters) voor de consument en kunnen ondernemers niet van elkaars aanwezigheid profiteren. Een compleet aanbod is een kwalitatief aspect dat van belang is voor zowel de consument als de ondernemers, zeker wat betreft het toekomstperspectief.

3. Economische haalbaarheid

In bijna in alle wijken in Heerlen is er objectief een overaanbod in de sector dagelijkse artikelen (supermarkten, levensmiddelen, persoonlijke verzorging). Overaanbod leidt ertoe dat individuele winkels op een gegeven moment niet meer behoorlijk kunnen ondernemen (of zelfs met verlies draaien).

Voor een gezonde winkelstructuur moet er steeds een balans zijn tussen de aspecten reisafstand, economische haalbaarheid en compleet aanbod. Dit laat de evenwichtsdriehoek zien.

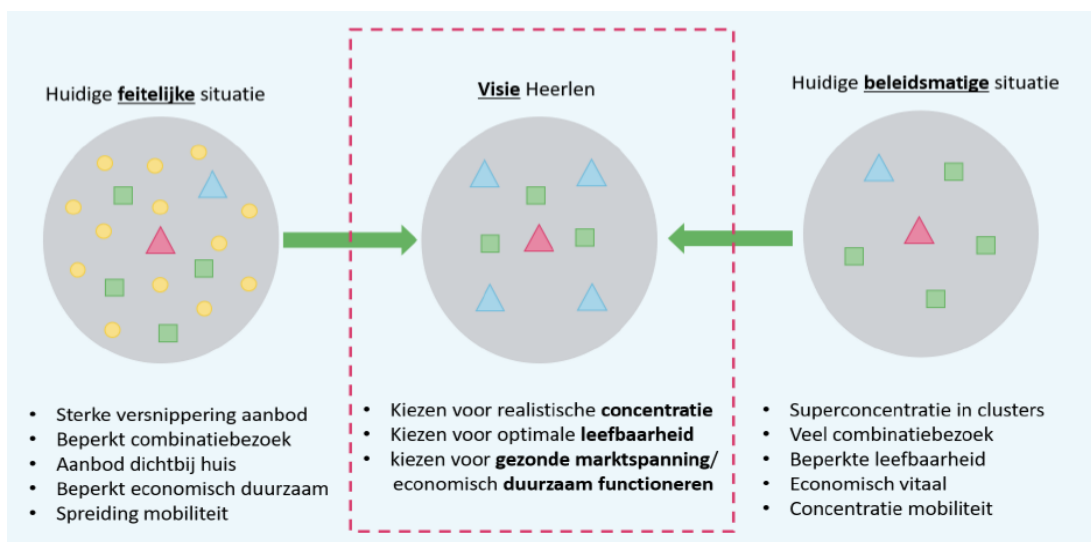


Het optimale evenwicht ligt ergens in het midden (rond de groene stip). Is die balans zoek, dan verliezen we het evenwicht. In dat geval is het voortbestaan van de hele structuur in gevaar.

Vervolgens constateert BRO dat:

1. de huidige feitelijke situatie te versnipperd is (sterke nadruk op korte reisafstand), waardoor de aspecten economische haalbaarheid en compleet aanbod uit balans zijn;
2. dat in het SVREZL-beleid de balans iets te ver richting compleet aanbod (clustering) ligt, waardoor de reisafstand relatief lang wordt, en ook de economische haalbaarheid niet meer helemaal realistisch is.

Schematisch weergegeven:



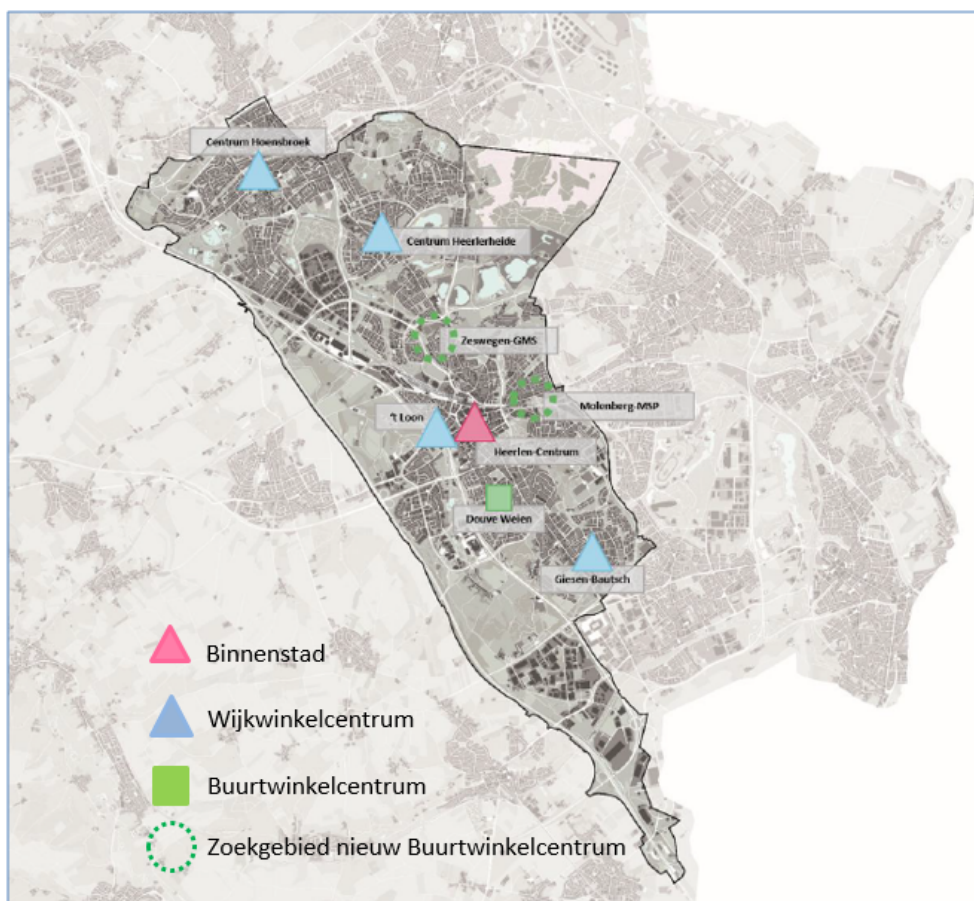
De visie biedt beleidsmatig ruimte aan de vorming van twee nieuwe boodschappenclusters:

- een buurtwinkelcentrum Zeswegen-GMS,
- een buurtwinkelcentrum Molenberg-MSP.

Bij de keuze voor juist die clusters hebben alle drie de relevante aspecten meegewogen: reisafstand, economische haalbaarheid en compleet aanbod. Ook wordt in de visie beschreven wat de typologie is van een wijk- of buurtwinkelcentrum, dus welke mix in welke omvang deze normaalgesproken ongeveer hebben.

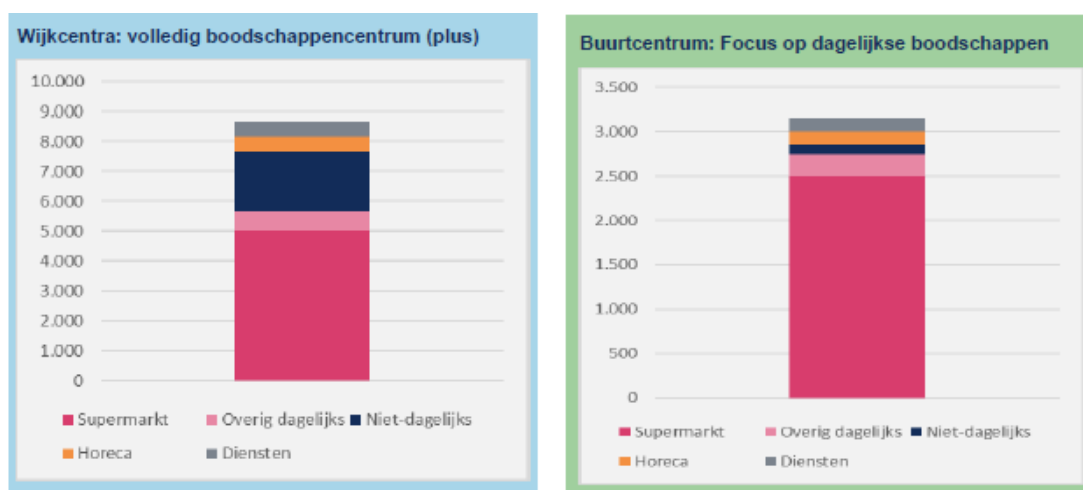
De nieuwe hoofdstructuur van boodschappencentra in Heerlen ziet er dan als volgt uit:

- 4 wijkwinkelcentra, één in elk stadsdeel:
 - Hoensbroek-centrum (dit betekent in de SVREZL-systematiek een afschaling van stadsdeelcentrum naar wijkwinkelcentrum)
 - Heerlerheide-centrum
 - 't Loon (stadsdeel Heerlen-Stad)
 - Giesen Bautsch e.o. (stadsdeel Heerlerbaan);
- 3 buurtwinkelcentra, alle drie in stadsdeel Heerlen-Stad:
 - Douve Weien
 - zoekgebied Zeswegen-GMS
 - zoekgebied Molenberg-MSP.



De aanduiding als wijkwinkelcentrum of buurtwinkelcentrum is gebaseerd op terminologie die in de retail gebruikelijk is. Het gaat om de omvang en typologie die een centrum normaalgesproken heeft. Dit staat dus los van de vraag of een winkelcentrum in een stadsdeel ligt.

Onderstaand schema laat indicatief zien hoe een gemiddeld wijkwinkelcentrum en buurtwinkelcentrum in Nederland is opgebouwd om goed te kunnen functioneren.



Het aanwijzen van twee nieuwe mogelijke boodschappencentra is een toevoeging ten opzichte van de SVREZL. Zodra de vorming van (een van) de beide nieuwe clusters concreet wordt, zal deze planontwikkeling conform SVREZL-afspraken worden besproken met achtereenvolgens de Bestuurscommissie Economie & Toerisme Parkstad Limburg en het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.

Kader

Programma Economie: versterken goede voorzieningenstructuur en daarmee leefbaarheid

Kernthema:

Economie

Bevoegdheid

De raad is bevoegd tot het vaststellen van beleidskaders.

Voorstel

- 1.a. De Visie op de boodschappenstructuur Heerlen vast te stellen, waarbij in aanvulling op het SVREZL-beleid ruimte wordt geboden aan vorming van twee nieuwe buurtwinkelcentra om zo een evenwichtigere hoofdwinkelstructuur van boodschappenclusters te krijgen;
- 1.b. daarbij als voorwaarde te stellen dat die nieuwe centra alleen kunnen worden gevormd door verplaatsing van bestaande supermarkten die tegelijkertijd overtollige winkelmeters salderen conform SVREZL-regels, met dien verstande dat die saldering moet plaatsvinden binnen Heerlen.

Argumenten

1.a.1. Gezien de te kleine marktruimte is de huidige feitelijke winkelstructuur te fijnmazig, maar tegelijkertijd is de beleidsmatig aangewezen SVREZL-structuur iets te grofmazig om een evenwichtige boodschappenstructuur te krijgen

Uit de analyse van het winkelaanbod in Heerlen is gebleken, dat er in bijna alle wijken een objectief overaanbod is aan winkelmeters in de dagelijkse sector. Dat overaanbod betekent dat het aantal winkelmeters vroeg of laat zal moeten inkrimpen.

Met ons beleid proberen we die onvermijdelijke krimp in goede banen te leiden. We willen namelijk niet dat er willekeurig gaten gaan vallen in de boodschappenstructuur. Daarom is in de SVREZL (Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg) vastgelegd welke clusters samen de hoofdwinkelstructuur vormen. Dat is de structuur die in ieder geval behouden moet blijven en waar beleidsmatig op wordt ingezet.

Tegelijkertijd blijkt uit de analyse van bureau BRO dat er voor Heerlen wel wat schort aan die beleidsmatige hoofdwinkelstructuur in de SVREZL. Er zijn voor al onze 89.000 inwoners maar 5 boodschappencentra aangewezen. Dat heeft te maken met de manier waarop bij de totstandkoming van de SVREZL is geselecteerd. Daardoor zijn er in stadsdeel Heerlen-Stad, met bijna 39.000 inwoners, maar 2 clusters aangewezen: een wijkwinkelcentrum ('t Loon) en een klein buurtwinkelcentrum (Douve Weien). Dat is, vooral aan de noord- en oostkant van Heerlen-Stad, wat mager.

Met het aanwijzen van 2 extra zoekgebieden voor (nog te vormen) clusters zijn er in totaal 7 boodschappencentra. Dit leidt tot realistische clusters, een gunstigere reisafstand dan in de SVREZL en economisch duurzaam functioneren. Hierdoor ontstaat er een evenwichtigere hoofdwinkelstructuur.

1.a.2. Binnen de context van vergrijzing, ontgroening en veranderend consumentengedrag is het de uitdaging om een goed compromis te vinden voor een optimale winkelstructuur, in het besef dat dit niet de ideale structuur is

Supermarkten en andere levensmiddelenwinkels zijn belangrijk voor de leefbaarheid in een gebied. Het gaat immers om de eerste levensbehoeften van mensen en een sociaal-maatschappelijke functie.

Tegelijkertijd zien we dat het consumentengedrag de laatste jaren sterk is veranderd. Consumenten zijn mobieler en beter geïnformeerd voordat ze gaan winkelen. Dit leidt tot andere wensen. Hedendaagse consumenten waarderen gemak en een ruim aanbod. We zien dat ook terug in de cijfers over koopkrachtbinding en afvloeiing: in Heerlen doen meer mensen dan gemiddeld hun boodschappen buiten hun eigen wijk. Dat geldt vooral voor wijken die geen compleet aanbod hebben. Dit veranderde consumentengedrag leidt ertoe dat winkeliers zich herbezinnen hoe zij het beste kunnen ondernemen om hun klanten optimaal te kunnen bedienen.

Daarnaast heeft onze regio te maken met een veranderende bevolkingssamenstelling. Vergrijzing leidt tot ander koopgedrag, evenals ontgroening. Ouderen besteden in het algemeen minder geld aan het kopen van goederen. Daarentegen zitten jongeren en jonge gezinnen in de opbouwfase van hun leven, waarin ze doorgaans veel spullen aanschaffen. Door deze veranderingen in de bevolkingssamenstelling zien we de marktruimte voor winkels afnemen.

Tegelijkertijd hebben we in Heerlen veel meer winkels in de dagelijkse sector dan eigenlijk verantwoord is. Dit overaanbod – bij een krimpende bevolking – levert een reëel risico op dat winkels met verlies draaien of zelfs helemaal moeten sluiten.

Onze uitdaging is om, ondanks al deze ongunstige ontwikkelingen, toch een goede en duurzame winkelstructuur over te houden. In het besef dat niet meer overal alle winkels

overeind kunnen blijven. Wij willen met onze beleidskaders dus sturen op het *optimale* resultaat. Oftewel een goed compromis, maar niet altijd het ideaalplaatje.

1.a.3. De beleidsmatig verruimde boodschappenstructuur doet beter recht aan de noodzakelijke balans tussen de aspecten reisafstand, economisch functioneren en compleet aanbod

Voor een gezonde winkelstructuur op het gebied van boodschappen doen zijn drie aspecten van belang. Deze moeten met elkaar in evenwicht zijn om het geheel goed te laten functioneren. Die aspecten zijn reisafstand, economische haalbaarheid en een compleet aanbod. Slaat één aspect door, dan raakt het evenwicht zoek en valt het geheel om.

Uit de analyse van bureau BRO is gebleken dat de reisafstand tot de SVREZL-clusters soms wat te groot uitvalt. Dit geldt met name voor delen van Heerlen-Stad. Hier zijn ook onvoldoende winkelcentra die een compleet aanbod bieden, terwijl dit steeds belangrijker is voor de consument. Daarnaast levert een cluster van meerdere winkels combinatiebezoek op: consumenten die er toch zijn, lopen makkelijker even binnen bij andere winkels. Op deze manier hebben winkelclusters een synergievoordeel voor de ondernemers; tegelijkertijd bieden zij meer gemak en keuze voor de veeleisender wordende consument.

Tot slot moeten winkels ook renderen, oftewel economisch haalbaar zijn. Een heel fijnmazige structuur, oftewel te veel (kleine) winkels ten opzichte van het aantal consumenten, levert per winkel gewoon te weinig (of zelfs niets meer) op. In dat geval kan een ondernemer besluiten af te haken en zijn winkel te sluiten.

De in de visie opgenomen beleidsmatige boodschappenstructuur levert naar de toekomst toe een betere balans op tussen de drie aspecten reisafstand, economische haalbaarheid en compleetheid van het aanbod.

1.a.4. De nieuwe beleidsmatige 'ring' van buurtwinkelcentra in Heerlen-Stad komt beter overeen met de uitgangspunten in de Structuurvisie Heerlen

In onze Structuurvisie 2035 zijn er stadsdeelcentra in de maten large en small aangegeven. Vooral in Heerlen-Stad is er rond het centrum een 'ring' van Stadsdeelcentra Small benoemd: Zeswegen, MSP, Molenberg en Douve Weien. In de Structuurvisie was dit echter vooral ruimtelijk ingestoken (nabijheid), maar niet onderbouwd vanuit het economisch functioneren. We hebben de afgelopen jaren kunnen zien dat de markt er blijkbaar onvoldoende brood in heeft gezien om in al deze clusters te investeren. Dit laat zien dat de driehoek (reisafstand, compleet aanbod én economische haalbaarheid) in balans moet zijn, anders werkt het niet.

Door nu de filosofie en uitgangspunten van de Structuurvisie te combineren met het aspect economische haalbaarheid, bevat de Visie op de boodschappenstructuur een iets aangepaste versie van de 'ring' van buurtwinkelcentra. In plaats van 4 zijn er nu 3 buurtwinkelcentra aangewezen; Zeswegen-GMS, Molenberg-MSP en Douve Weien. Deze kunnen volgens de analyse rekenen op voldoende economisch draagvlak, leveren een acceptabele reisafstand op en kunnen naar verwachting een compleet aanbod bieden. Zo is er ook op langere termijn een goede toekomstverwachting, waarmee de leefbaarheid is gebaat.

1.a.5. De keuze voor een zoekgebied voor een buurtwinkelcentrum Zeswegen/GMS is ingegeven doordat er nu veel versnipperde winkels zijn zonder goed toekomstperspectief, wat een risico is voor het voortbestaan van winkels in dit gebied

De analyse heeft aangetoond dat in het verzorgingsgebied Zeswegen–GMS momenteel sprake is van relatief veel versnipperd en solitair aanbod. Er is geen sprake van een compleet aanbod op één centrale, vanuit het verzorgingsgebied, goed bereikbare locatie. Dit is zowel nadelig voor de leefbaarheid als de economische haalbaarheid van de bestaande voorzieningen voor de langere termijn. Ook kan geen optimaal gemak en efficiëntie worden bereikt voor de consument.

Het bovenstaande wordt bevestigd door de relatief hoge mate van koopkrachtafvloeiing (62%). Inwoners uit Zeswegen–GMS doen momenteel primair de boodschappen buiten de eigen woonomgeving, zoals in en rond het centrum of in MSP. Een groot deel van de inwoners overbruggen momenteel een relatief grote reisafstand om de boodschappen te doen.

Doordat de SVREZL momenteel geen cluster heeft aangewezen binnen dit verzorgingsgebied, bestaat ook geen beleidsmatig perspectief voor het optimaliseren van de bestaande situatie door clustering. Bovendien is gezien vanuit dit verzorgingsgebied ook de reisafstand tot de bestaande SVREZL-clusters relatief groot.

Om bovenstaande redenen is gekozen om één nieuw boodschappencluster aan te wijzen in de vorm van een zoekgebied, centraal ergens tussen de buurten Zeswegen en GMS. De voorwaarde is dat op deze locatie twee complementaire supermarkten met bijbehorende parkeerbehoefte kan worden gerealiseerd op een goed bereikbare locatie. Aanvullend is eventueel beperkt ruimte voor dagelijkse speciaalzaken.

Met deze keuze krijgen inwoners van Zeswegen en GMS binnen circa 5 autominuten en uiterlijk 10 fietsminuten toegang tot een modern, complementair en compleet boodschappencluster. Dit is positief voor de leefbaarheid en consumentenverzorging. Het economisch draagvlak is voldoende om één boodschappencluster met twee moderne complementaire supermarkten te faciliteren. Uit distributieve berekeningen blijkt dat vraag en aanbod in het verzorgingsgebied momenteel en tot 2030 in evenwicht zijn. Dit onderstreept het belang van een verplaatsing binnen het eigen verzorgingsgebied. Een beperkte uitbreiding van het aanbod in het belang van de kwalitatieve behoefte (modernere omvang) is echter goed te onderbouwen en zal niet leiden tot onaanvaardbare effecten.

Waarom geen andere clusters in Zeswegen - GMS?

De evenwichtssituatie tussen vraag en aanbod in de toekomst zorgt er voor dat naast dit nieuwe cluster geen economisch draagvlak bestaat voor een beleidsmatig separaat buurtsteunpunt in bijvoorbeeld Zeswegen met een supermarkt of gemakswinkel.

Verder is de optie afgewogen om te kiezen voor twee buurtsteunpunten in het verzorgingsgebied, namelijk één in Zeswegen en één in GMS. Dit lijkt meer op de bestaande feitelijke situatie, waarvan blijkt dat dit om meerdere redenen niet toekomstbestendig is (economisch niet duurzaam, geen compleet aanbod, veel afvloeiing, geen synergievoordelen, geen combinatiebezoek).

Verder speelt in de overwegingen mee dat een discount-supermarkt, zoals momenteel aanwezig in Zeswegen, een groter verzorgingsgebied nodig heeft om goed te kunnen functioneren dan een servicesupermarkt. Discounters worden immers vaak als secundaire supermarkt bezocht (aanvullende specifieke boodschappen). Voor een discounter is het draagvlak met circa 3.750 inwoners in Zeswegen te beperkt.

1.a.6 De keuze voor een zoekgebied voor een buurtwinkelcentrum Molenberg/MSP is ingegeven door het ontbreken van compleet aanbod op acceptabele afstand en door de marktruimte die hier bestaat

De huidige feitelijke en beleidsmatige situatie in Molenberg–MSP is enigszins vergelijkbaar met Zeswegen–GMS. Het boodschappenaanbod is sterk versnipperd, er is een hoge

afvloeiing (met name richting het centrum), het aanbod is economisch beperkt toekomstbestendig en er is geen SVREZL-cluster aangewezen.

Opvallend verschil met Zeswegen-GMS is dat in Molenberg-MSP de toekomstige behoefte aan boodschappenaanbod groter is dan het huidige feitelijke aanbod. Dit betekent dat naast een kwalitatieve behoefte ook een kwantitatieve behoefte is aan uitbreiding van het aanbod in de vorm van een boodschappencluster.

Op basis van het voorgaande is gekozen om een zoekgebied aan te wijzen waar beleidsmatig een buurtcentrum gerealiseerd moet worden op een centrale locatie tussen Molenberg en MSP. Hierdoor ontstaat een toekomstbestendig cluster voor de inwoners in deze wijken.

De huidige discountsupermarkt in Molenberg is onvoldoende toekomstbestendig vanwege de beperkte omvang en beperkte bereikbaarheid en parkeermogelijkheden. Deze wil graag verplaatsen en uitbreiden.

Door de nieuwe locatie aan te wijzen ontstaat beleidsmatig ruimte voor één bestaande servicesupermarkt uit het verzorgingsgebied om te verplaatsen en te moderniseren. Hierdoor kan optimale synergie worden bereikt in combinatie met een goede leefbaarheid, keuzemogelijkheden en een goed economisch klimaat.

1.a.7. De nieuwe boodschappenclusters bestaan feitelijk nog niet, dus de optimale locaties ervoor moeten nog worden gezocht en uitgewerkt en zijn mede afhankelijk van het initiatief van marktpartijen

In de visie staat dat het wenselijk zou zijn om op termijn 2 nieuwe clusters toe te voegen aan de hoofdstructuur van boodschappencentra. Feitelijk zijn die clusters er nog niet. Het is aan marktpartijen om – onder regie van de gemeente – te zoeken naar geschikte locaties. Dit vergt een zorgvuldig proces, waarin alle belangen goed moeten worden gewogen. Ook zal er altijd een goed onderbouwde planologische regeling nodig zijn. Dat betekent dat de gemeenteraad te zijner tijd ook over een concrete ontwikkeling het laatste woord heeft.

Tegelijkertijd biedt een heldere visie duidelijkheid aan de markt. Zo hebben initiatiefnemers meer houvast waar ze het beste kunnen investeren. Ook dat draagt bij aan het behoud van een toekomstbestendige, goede hoofdwinkelstructuur en daarmee aan de leefbaarheid voor onze inwoners.

1.a.8. Er wordt geen negatief effect verwacht op de winkelstructuur in de buurgemeenten

Het beleidsmatig aanwijzen van nieuwe boodschappenclusters zou theoretisch kunnen leiden tot negatieve effecten op andere gemeenten. Het voorkomen daarvan is een van de doelen in de SVREZL. De afspraken in de SVREZL blijven verder overeind, zoals de salderingsplicht en de afstemmingsplicht bij strijdigheid met het bestemmingsplan. Bovendien moet een concreet plan heel goed worden onderbouwd, ook wat betreft eventuele effecten, en moeten er winkelmeters worden gesaldeerd.

1.a.9. Supermarkten en andere boodschappenwinkels die in 'transitiegebied' liggen, maar wel in het bestemmingsplan passen, mogen gewoon blijven zolang ze kunnen functioneren

In de SVREZL is aangegeven dat alles buiten de aangewezen clusters als transitiegebied geldt. Zolang winkels hier legaal zitten (passend binnen het bestemmingsplan), kunnen ze daar natuurlijk gewoon blijven. Maar wanneer een winkel vertrekt en er jarenlang geen andere winkel in komt, dan is de economische levensvatbaarheid blijkbaar niet meer aanwezig. In dat geval kan de gemeente besluiten de winkelbestemming eraf te halen. Het is dus **niet** zo dat functionerende winkels door de gemeente worden gesloten of

verplicht worden verplaatst. Maar wanneer winkeliers een nieuwe of andere plek zoeken of willen uitbreiden, mogen zij dat alleen doen in de aangewezen hoofdwinkelstructuur, voor zover het initiatief een bestemmingswijziging of ontheffing vereist.

1.b.1. De salderingsplicht blijft bestaan, maar wordt scherper neergezet dan in de SVREZL, waardoor het feitelijk vormen van nieuwe clusters gepaard moeten gaan met salderen binnen Heerlen

Kwalitatief is er ruimte voor het vormen van nieuwe clusters. Kwantitatief is er nog steeds een fors overaanbod dat gesaneerd moet worden. De hoofdregel in de SVREZL is, dat elke nieuwe planologische winkelmeter gepaard moet gaan met saldering van minstens net zoveel bestaande winkelmeters in de subregio (Parkstad). Alleen zo verbetert de marktspanning en bestrijden we de leegstand.

De SVREZL voorziet echter niet direct in het aanwijzen van nieuwe clusters. Specifiek voor het vormen van de beide nieuwe winkelclusters scherpen we daarom één van de salderingsregels uit de SVREZL iets aan. Namelijk dat elke nieuwe supermarktmeter in de beide nieuwe clusters gesaldeerd moet worden met supermarktmeters binnen Heerlen zelf (in plaats van binnen Parkstad Limburg). Zouden we dat niet doen, dan verslechtert de marktspanning binnen onze eigen gemeente.

Tegenargumenten en risico's

1.1. Het vormen van twee nieuwe clusters met salderingsplicht kan in de praktijk lastig zijn

De daadwerkelijke vorming van nieuwe boodschappenclusters is afhankelijk van het initiatief van marktpartijen. De gemeente is niet degene op wiens pad het ligt om dergelijke centra risicodragend te ontwikkelen. Daarnaast moeten investeerders extra kosten maken om te voldoen aan de salderingsplicht. Wel zijn er voldoende signalen dat er interesse is vanuit de markt.

1.2. Deze wijziging van het beleid inzake de boodschappenstructuur betekent een verruiming ten opzichte van de SVREZL en moet daarom worden afgestemd

In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg hebben alle gemeenteraden de hoofdwinkelstructuur voor heel Zuid-Limburg vastgelegd. Tegelijkertijd is hij niet in beton gegoten en is er ruimte voor maatwerk.

Wel moeten wijzigingen goed worden onderbouwd en worden afgestemd. Dat gebeurt achtereenvolgens met de stadsregio Parkstad Limburg via besluitvorming in de Bestuurscommissie Economie & Toerisme. Daarna moet de wijziging worden besproken op Zuid-Limburgs niveau, in het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie. Het is mogelijk dat Parkstad en /of Zuid-Limburg een negatief advies afgeeft.

1.3. De aanpassing van de hoofdwinkelstructuur zou ertoe kunnen leiden dat er meer aanpassingen op de SVREZL komen

De nieuwe visie op de boodschappenstructuur in Heerlen is een verruiming ten opzichte van de vastgelegde SVREZL-structuur. Dat kan ertoe leiden dat andere gemeenten dit als aanleiding nemen om ook verruiming door te voeren. Tegelijkertijd moet worden opgemerkt dat er sinds de vaststelling van de SVREZL via afstemming al de nodige maatwerk-afwijkingen zijn toegestaan. Deze hebben niet geleid tot een verstoring van de hoofdwinkelstructuur in Zuid-Limburg.

Kosten en dekking

N.v.t.

Communicatie

Er wordt een persbericht verzonden.

Na vaststelling zal de visie formeel worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad.

Evaluatie

Over 3 jaar zal de visie worden geëvalueerd.

Planning, procedure en uitvoering

Uitvoering van de visie is afhankelijk van het initiatief van marktpartijen.

Zodra de vorming van een van de beide nieuwe clusters concreet wordt, zal dit conform SVREZL-afspraken worden besproken met achtereenvolgens de Bestuurscommissie Economie & Toerisme Parkstad Limburg en het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.

Bijlagen

a. Visie op de boodschappenstructuur Heerlen

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de gemeentesecretaris a.i.
L. Schouterden

de burgemeester,
drs. R. Wever

Dit voorstel is digitaal ondertekend en is daarom niet voorzien van handtekeningen.

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 november 2021,
registratienummer BWV-21001453;

gezien het advies van de raadscommissie Economische Stimulering;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Wever