

VOORSTEL AAN DE RAAD: VERGADERING 15-03-2016**NR.:**

Onderwerp: Detailhandelsstructuurvisie Nederweert	Agendapunt	10.
	Raadsvoorstelnummer	2016-09
Voorstel:		
1. Instemmen met het ter inzage leggen van de ontwerp-detailhandelsstructuurvisie		
2. Opdracht geven aan het College onderstaande zaken ter hand te nemen en op onderdelen uitgewerkt terug te leggen bij de raad (planologisch en financieel).		
<ul style="list-style-type: none">• Nadere uitwerking van maatregelen ter verbetering van de verkeersstructuur en bereikbaarheid in het centrum.• Ontwikkeling van de locatie Wijen, exclusief dagwinkels.• Positieve grondhouding ten aanzien van de optimalisatie van de huidige supermarktlocatie aan de Lambertushof.• Streven naar een gestructureerde overleg ondernemers-vastgoedeigenaren-gemeente.		
Burgemeester en wethouders van Nederweert, De secretaris, De burgemeester,		
drs. J.C.T. Bakens H.F.M. Evers		
Portefeuillehouder 1	: Wethouder Mackus	Afdeling : STAF
Portefeuillehouder 2	: Wethouder Houtman	Auteur : drs.ing. G. Groot
Datum	: 1 maart 2016	Doorkiesnr. : (0495) 677111
Bijlage	: 1. Ontwerp Detailhandelsstructuurvisie - Rapportage BRO – Nederweert, conclusies onderzoeken en scenario's detailhandelsstructuurvisie centrum 2015	
Programma	: 1. Fysieke leefomgeving	
Deelprogramma	: 1.2 Masterplan	
Gevolgen naar aanleiding van voorstel		
Financieel	: financiële paragraaf opgenomen in voorstel	
Juridisch	: juridische paragraaf opgenomen in voorstel	
Inkoop/aanbesteding	: n.v.t.	
Dereguleringsstoets	: n.v.t.	
Risicoparagraaf	: geen	

Rapportage bij Raadsvoorstel d.d.

Inleiding

In de raadsvergadering van 16 juni 2015 is besloten om een nieuwe detailhandelsstructuurvisie op te laten stellen en om dit te doen in afstemming met alle belanghebbenden. Indachtig dit besluit is vervolgens een aanbestedingsprocedure doorlopen waarbij onderzoeksbureau BRO de opdracht heeft verkregen van de gemeente Nederweert om een nieuwe detailhandelsstructuurvisie op te stellen. BRO heeft onderzoek gedaan naar de detailhandelsstructuur van Nederweert en de mogelijkheden om het centrum van Nederweert in de toekomst economisch sterk en vitaal te laten zijn. Bij het onderzoek zijn alle belanghebbenden uitvoerig betrokken en geraadpleegd via openbare informatiebijeenkomsten en vertegenwoordiging van ondernemers en vastgoedeigenaren in een begeleidingscommissie die nauw bij het onderzoek betrokken is geweest. Het onderzoek is afgerond en thans ligt de nieuwe ontwerp-detailhandelsstructuurvisie ter besluitvorming voor.

Voorstel

1. Instemmen met het ter inzage leggen van de ontwerp-detailhandelsstructuurvisie
2. Opdracht geven aan het College onderstaande zaken ter hand te nemen en op onderdelen uitgewerkt terug te leggen bij de raad (planologisch en financieel).
 - Nadere uitwerking van maatregelen ter verbetering van de verkeersstructuur en bereikbaarheid in het centrum.
 - Ontwikkeling van de locatie Wijen, exclusief dagwinkels.
 - Positieve grondhouding ten aanzien van de optimalisatie van de huidige supermarktlocatie aan de Lambertushof.
 - Streven naar een gestructureerde overleg ondernemers-vastgoedeigenaren-gemeente.

Overwegingen

Op basis van diverse enquêtes onder ondernemers en consumenten, interviews, analyse van data met betrekking tot detailhandel, trends en ontwikkelingen en een ruimtelijk-functionele analyse, komt BRO tot de conclusie dat het centrum van Nederweert niet naar behoren functioneert. In essentie is gebleken dat Nederweert zich laat typeren als een “**boodschappencentrum**”. De randvoorwaarden die horen bij een goed functionerend “boodschappencentrum” zijn vervolgens niet op orde.

Om als centrum ook in de toekomst attractief en concurrerend te blijven voor de consument, dienen de navolgende zaken te worden opgepakt:

1. Het garanderen van goed functionerende supermarkten.

Zonder goed functionerende supermarkten kunnen de overige winkels in een boodschappencentrum niet voortbestaan. De supermarkten trekken gemiddeld ca. 10.000 bezoekers per week. Het combinatiebezoek van een supermarkt met omliggende winkels ligt tussen 50% en 75%, mits de onderlinge afstanden beperkt zijn. Dit is voor de overige winkels in het centrum van levensbelang. Geen enkele van de thans aanwezige supermarkten in Nederweert (Aldi, Jumbo, Jan Linders en Emté) voldoet aan de maatstaven van een moderne supermarkt in termen van onder meer winkelvloeroppervlak, vormgeving, oriëntatie t.o.v. andere winkels, bereikbaarheid en parkeren.

2. Streven naar een compact, compleet en comfortabel centrum.

De supermarkten fungeren als bronpunt binnen het centrum, daar tussen in bevinden zich overige winkels en ondernemingen. Het centrum moet goed bereikbaar zijn en de consument moet zich er welkom voelen. De diverse voorzieningen liggen op loopafstand van elkaar in een overzichtelijke structuur. Er is een gevarieerd dagelijks aanbod van full-service, discount, speciaalzaken en vers-assortiment. Daarnaast is er een gevarieerd niet-dagelijks aanbod en ziet het centrum er verzorgd uit.

3. De verkeersstructuur, parkeren en bereikbaarheid is op orde.

BRO stelt de bereikbaarheid en het parkeren als een belangrijke randvoorwaarde voor het goed functioneren van het centrum. In dat kader dient het centrum vanuit meerdere windstreken goed bereikbaar te zijn. Er dienen ruim voldoende parkeerplaatsen op de juiste plekken te zijn en waar mogelijk dient er tweerichtingsverkeer te zijn.

Naast deze 3 hoofdzaken zijn er nog een aantal bijbehorende maatregelen die als voorwaarde gelden voor een goed functionerend centrum volgens BRO. Te denken valt aan de samenwerking en organisatie tussen ondernemers en vastgoedeigenaren. De consument dient te worden gehoord en de uitstraling van het centrum als geheel verdient blijvende aandacht.

BESTUURLIJK KADER EN CONTEXT

Lange tijd is er gewerkt aan de ontwikkeling van het Centrumplan op de locatie Wijen. Dit project heeft een uitgebreide historie. In het recente verleden is er voor dit project een subsidie van €1,6 mio verworven van de Provincie Limburg. Deze subsidie is rechtstreeks gekoppeld aan de ontwikkeling van het Centrumplan (locatie Wijen) en de herinrichting van de Kerkstraat (reeds gerealiseerd). Een afwijking van de plannen heeft consequenties voor de verkregen subsidie en kan mogelijk leiden tot verlies van deze subsidie. Daarnaast zijn er inmiddels vergaande (precontractuele) afspraken met diverse bij dit plan betrokken partijen. Het ligt voor de hand dat deze partijen juridisch aanspraak zullen maken op de ontwikkelingen en inspanningen die tot nu toe verricht zijn.

Wij hebben als College in het voorjaar van 2015 een voorstel aan uw raad voorgelegd gericht op het mogelijk maken van de ontwikkeling van de locatie Wijen. De gemeenteraad heeft op 16 juni 2015 in dit kader besloten om voor Nederweert een volledig nieuwe detailhandelsstructuurvisie op te laten stellen en om dit te doen in afstemming met alle belanghebbenden. Hiermee is finale besluitvorming -door de gemeenteraad- over het Centrumplan in de toenmalige vorm opgeschort. Vervolgens is na een korte aanbestedingsprocedure adviesbureau BRO geselecteerd om de werkzaamheden om te komen tot een nieuwe detailhandelsstructuurvisie, uit te voeren. De onderzoeksdoelstelling welke daarbij aan BRO als opdracht is meegegeven luidde:

“Het verschaffen van inzicht op welke haalbare wijze Nederweert een sterk en bestendig vitaal centrum gericht op de toekomst kan realiseren, voor ondernemers en consument”

HISTORIE EN EERDERE STUDIES

In het licht van het centrumplan en de veranderende marktsituatie zijn in het recente verleden meerdere onderzoeken uitgevoerd. Zo is er in september 2014 een verkennende studie uitgevoerd door onderzoeksbureau DTNP en daarop volgend is er door een externe deskundigencommissie een onderzoek uitgevoerd in februari 2015, getiteld “advies centrumontwikkeling Nederweert”.

ONDERZOEK BRO

Het onderzoek van BRO is onafhankelijk en is verricht vanuit een open grondhouding. Wel heeft BRO als achtergronddocumenten alle eerdere studies meegenomen. Het onderzoek van BRO onderscheidt zich van de voorgaande onderzoeken doordat er nu ook consumenten, ondernemers en vastgoedeigenaren actief en diepgaand betrokken zijn bij het onderzoek. Er zijn consumenten-enquêtes uitgevoerd, er zijn ondernemers-enquêtes uitgevoerd, er hebben vele individuele gesprekken plaatsgevonden en er zijn diverse openbare, interactieve avonden geweest. Daarnaast is bij het gehele onderzoek een regiegroep betrokken met een vertegenwoordiging van het centrummanagement, de vereniging van vastgoedeigenaren en MKB Limburg en gemeente. Het onderzoek is als zodanig in alle openheid en transparantie verlopen en alle betrokken partijen hebben hun inbreng kunnen geven.

SAMENVATTING ONDERZOEKSRESULTATEN

BRO komt samengevat tot de volgende (belangrijkste) onderzoeksresultaten:

1. Nederweert is een boodschappencentrum.

Dit werd in eerdere onderzoeken ook al onderkend, maar is nu feitelijk ook onderbouwd met consumenten-enquêtes waaruit het bezoekmotief van de consument voor het centrum van Nederweert naar voren komt. Het feit dat Nederweert een boodschappencentrum is, betekent voor de positionering van het centrum dat er scherpe keuzes die noodzakelijk die deze positie versterken, in het licht van de ontwikkelingen in de detailhandel.

2. Supermarkten zijn niet adequaat gehuisvest

Er is de afgelopen jaren een duidelijke trend waarneembaar waarbij de supermarkten steeds groter gehuisvest worden, zowel qua vierkante meters winkelvloeroppervlak, als qua parkeren. Dit is ingegeven door het feit dat de supermarkten zich steeds meer willen -en ook moeten- onderscheiden op het vlak van winkelcomfort en beleving voor hun consumenten. De consument op haar beurt kiest die supermarkten en steden waar het aanbod gevarieerd is, waar het prettig winkelen is en waar in de directe nabijheid van de supermarkten een complementair winkelaanbod te vinden is, zoals (food)speciaalzaken. En de consument is bereid om hiervoor te reizen. Dit soort ontwikkelingen zien we ook gebeuren in de concurrerende gebieden rondom Nederweert.

Een moderne, toekomstbestendige supermarkt vraagt –afhankelijk van welke winkelformule het betreft- om een specifieke lay-out van ca. 50m bij 25m. (1250m² wvo), minimaal 80 tot 100 parkeerplaatsen met bij voorkeur breder dan een standaard parkeerplaats, een adequate voorziening voor laden en lossen die geen hinder oplevert voor de omgeving, een goed ontsloten ligging, bij voorkeur aan een hoofd verkeersader, zoveel mogelijk vrije ruimte in de winkel (obstakelvrij), goede stedenbouwkundige oriëntatie t.o.v. omliggende winkels en korte looplijnen tussen parkeren en entree van de winkel.

Geen van de supermarkten/supermarktlocaties in het centrum van Nederweert voldoet aan deze eisen of heeft de potentie om –volledig- aan deze eisen te kunnen voldoen.

Vanuit de positionering van Nederweert als boodschappencentrum, moet alles er op gericht zijn om de huisvesting van de supermarkten zo goed mogelijk te faciliteren. Adequate en toekomstbestendige huisvesting van de supermarkten is in het kader van een sterk, vitaal en toekomstbestendig centrum topprioriteit, als men de consument in Nederweert wil behouden.

De supermarkten trekken gemiddeld ca 10.000 bezoekers per week. Uit onderzoek blijkt dat het combinatiebezoek van een supermarkt met omliggende winkels ligt tussen 50% en 75%, mits de onderlinge afstanden beperkt zijn. De supermarkten werken daarmee als vliegwiel voor het centrum en daar profiteren ook de overige ondernemers in het centrum van.

3. Langgerektheid en onsamenhangende structuur

BRO heeft de Kerkstraat als “Kernwinkelgebied” vanaf de zuidelijke entree tot aan de Kapelaniestraat gedefinieerd. In de huidige situatie is de winkelstructuur verbrokkeld en langgerekt. De structuur is onvoldoende compact.

4. Koopkrachtbindig staat onder druk

Het aantal Nederweertse consumenten dat boodschappen doet in Nederweert is laag. Uit het consumentenonderzoek blijkt dat het percentage ca. 80% bedraagt, waar een percentage van 85% a 90% gebruikelijk is.

5. Afvloeiing is fors

Het is uit de consumentenonderzoeken gebleken dat een aanzienlijk gedeelte van de Nederweertse koopkracht afvloeit naar de omliggende regio. In totaal vloeit ca. 35% van de bestedingen van de inwoners uit Nederweert af naar de regio, in hoofdzaak naar Weert.

6. Verkeersstructuur en parkeersituatie sluiten niet aan bij het bezoekmotief

Uit de enquêtes is naar voren gekomen dat de consumenten de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden in Nederweert laag waarderen. BRO trekt de conclusie dat de huidige structuur niet aansluit bij het bezoekmotief van de consumenten. Een gevolg hiervan is dat consumenten zich niet of onvoldoende te gast voelen.

7. Onvoldoende saamhorigheid

BRO constateert dat de organisatiegraad van ondernemers laag is en dat er onvoldoende saamhorigheid is tussen ondernemers c.q. belanghebbenden in het centrum.

8. Leegstand

In de kern Nederweert staan in totaal 16 verkooppunten leeg, met een totale omvang van 5.376 m² wvo. Dit komt neer op 8,6% van het aantal verkooppunten en 15,7% van het totale winkelvloeroppervlak. Dit wordt in hoofdzaak verklaard door het (grotendeels) leegstaande pand Wijen, in het centrum van Nederweert dat een omvang heeft van 2.575 m² wvo.

9. Trends in detailhandel en consumentengedrag

Er is sprake van autonome trends (vergrijzing, internet-winkelen en versterking concurrentie) die er toe leiden dat het niet uitgesloten is dat individuele zaken (verder) onder druk komen te staan, met name in de niet- dagelijkse artikelensector.

BRO concludeert voorts aan de hand van het onderzoek dat het centrum van Nederweert matig presteert. Distributieplanologisch c.q. kwantitatief gezien (omzet per m² winkelvloer-oppervlak) presteert Nederweert enigszins onder de maat. De echte tekortkoming voor het centrum van Nederweert om concurrerend en vitaal te blijven, is echter gelegen in kwalitatieve aspecten.

Kort gezegd wordt er onvoldoende profijt getrokken uit de positie die Nederweert heeft als boodschappencentrum met de genoemde negatieve effecten als gevolg.

Dat heeft in eerste instantie en primair te maken met de zwakke huisvesting van de supermarkten.

Een sterk aanbod in Nederweert begint met moderne supermarkten, adequaat gehuisvest, op plekken in de structuur die de kans op combinatiebezoek voor de overige winkels en ondernemingen vergroten.

Deze conclusie wordt –volledigheidshalve- onderschreven door alle bureaus die de detailhandelsstructuur in Nederweert onderzocht hebben. Dat geldt zowel voor het advies van DTNP, als de Deskundigencommissie en ook Buro Stedelijke Planning, dat in opdracht van de eigenaar van de supermarkt aan de Lambertushof een verkenning heeft uitgevoerd.

Daarnaast is ruimtelijk functionele structuur en de ligging van de supermarkten ten opzichte van elkaar van belang (compactheid). Ook dit wordt door eerdere studies onderschreven. Idealiter liggen de supermarkten op niet al te grote afstand van elkaar aan de uiteinden van het kernwinkelgebied met daar tussen gelegen sub-trekkers en overige winkels en ondernemingen. Een goede bereikbaarheid en adequate parkeervoorzieningen zijn daarbij randvoorwaardelijk.

IDEAALBEELD BOODSCHAPPENCENTRUM

Een ideaal boodschappencentrum laat zich kenmerken door een polenstructuur met moderne supermarkten op de koppen en daartussen (sub)trekkers en overige winkels en ondernemingen. De supermarkten fungeren als bronpunten waartussen een loop ontstaat waar de overige winkels en ondernemingen van profiteren. De supermarktlocaties dienen goed bereikbaar te zijn en dienen omgeven te zijn door voldoende parkeerplaatsen. Een ideaal boodschappencentrum is compact, compleet en comfortabel.

TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN EN VOORKEURSSCENARIO BRO

BRO heeft gezocht naar de mogelijkheden om binnen de bestaande structuur van Nederweert een zo optimaal mogelijke en toekomstbestendige detailhandelsstructuur te realiseren. Hiertoe zijn, in afstemming met alle belanghebbenden, alle denkbare reële scenario's opgesteld. Deze mogelijke scenario's zijn vervolgens onderling gewogen en getoetst op toegevoegde waarde voor het centrum van Nederweert.

BRO concludeert dat **enkel een gecombineerde ontwikkeling van moderne supermarkten op twee polen tot een toekomstbestendige verbetering van het functioneren van het kernwinkelgebied leidt.** De winkels en ondernemingen gelegen tussen en in de directe nabijheid van deze polen profiteren van het goed functioneren van de supermarkten.

ADVIES BRO

Het is niet mogelijk om het ideaalbeeld voor een boodschappencentrum te realiseren in Nederweert, omdat er een reeds bestaande structuur is en omdat er slechts beperkt ruimtelijk-functionele mogelijkheden zijn. Voor het centrum van Nederweert zijn de enige reële locaties voor de ontwikkeling van moderne supermarkten gebleken; enerzijds de locatie Wijen en anderzijds de locatie Kapelaniestraat. BRO komt, gebaseerd hierop, tot twee mogelijke en reële scenario's voor een daadwerkelijke versterking van de detailhandelsstructuur:

- 1^e voorkeur Ontwikkeling van het terrein gelegen ten noorden van de Kapelaniestraat, in combinatie met de ontwikkeling van de locatie Wijen (zonder dagwinkels).
- 2^e voorkeur Optimalisatie van de bestaande supermarkt aan de Lambertushof in combinatie met ontwikkeling van de locatie Wijen (zonder dagwinkels).

NB. Bij scenario 2 moet worden aangetekend dat optimalisatie van de bestaande winkel aan de Lambertushof volgens BRO nooit 100% volledig zal kunnen voldoen aan een toekomstbestendige opzet van een moderne supermarkt.

BRO heeft voorkeur voor scenario 1, maar beveelt scenario 2 aan indien scenario 1 om enigerlei reden niet haalbaar zou zijn, of wanneer bijvoorbeeld blijkt dat er vanuit de markt geen interesse is voor de locatie.

BRO schat in dat beide scenario's zowel financieel als juridisch planologisch haalbaar zijn. Hierbij dient te worden aangetekend dat de juridisch-planologische haalbaarheid verbeterd wanneer er sprake is van een verplaatsende supermarkt en de vigerende supermarkt bestemming op de oude locatie wordt opgeheven bij de verplaatsing.

REACTIE BELANGHEBENDEN, VASTGOEDEIGENAREN EN ONDERNEMERS

De belanghebbende partijen in het centrum –in hoofdzaak vastgoedeigenaren en ondernemers- zijn uitvoerig betrokken geweest bij het onderzoek van BRO en hebben naar aanleiding van de rapportage van BRO een reactie gegeven en een eigen voorkeursvolgorde uitgesproken.

Zij komen tot de navolgende voorkeursvolgorde:

- 1^e voorkeur: Uitbreiding plein Lambertushof (incl. zuidwest hoek van het Plein, hoek Kerkstraat - P. Holtenstraat) en optimalisatie van de bestaande supermarkt Jan Linders.
- 2^e voorkeur: Optimalisatie Lambertushof in combinatie met de ontwikkeling van de locatie Wijen

Daarbij wordt voorgesteld om een stedenbouwkundige verbinding te creëren tussen de Kerkstraat en de locatie Wijen door de aankoop en sloop van de panden Dings en Bongers aan de Kerkstraat (resp. Kerkstraat 33 en Kerkstraat 39). Dit biedt volgens de belanghebbenden, vastgoedeigenaren en ondernemers tevens kansen voor het verbeteren van parkeren en bereikbaarheid van het Kernwinkelgebied.

GECOMBINEERDE ONTWIKKELINGSRICHTING

Wanneer de inhoudelijke onderzoeksresultaten van BRO en de reactie van de belanghebbenden, vastgoedeigenaren en ondernemers gecombineerd worden, dan omvat een ontwikkelingsrichting, die daadwerkelijk leidt tot een versterking van de detailhandelsstructuur voor Nederweert, het navolgende:

1. Nadere uitwerking van maatregelen ter verbetering van de verkeersstructuur en bereikbaarheid in het centrum.

De verkeersstructuur, bereikbaarheid en parkeren is randvoorwaardelijk voor het functioneren van het centrum. Separaat aan de ontwikkelingen op vastgoedgebied dient een uitwerking plaats te vinden ten aanzien van maatregelen op het vlak van verkeer, bereikbaarheid en parkeren die de detailhandelsstructuur van Nederweert versterken.

2. Ontwikkeling van de locatie Wijen *(zo mogelijk in samenhang met een betere ontsluiting van deze locatie naar de Kerkstraat door aankoop en sloop van de panden Kerkstraat 33 en Kerkstraat 39)*

De ontwikkeling van de locatie Wijen leidt tot een compacter winkelgebied met ruimte voor een moderne supermarktformule en een significante verbetering ten aanzien bereikbaarheid en parkeren voor de dagelijkse boodschappen. Dit leidt tot een toename van het combinatiebezoek voor de overige winkels en ondernemingen in het Kern-winkelgebied. Hierbij dient ook de mogelijkheid tot aankoop en sloop van de panden Kerkstraat 33 en 39 te worden gezien om een stedenbouwkundige relatie te realiseren en de verbinding tussen de locatie Wijen en Kerkstraat te verbeteren.

3. Een positieve grondhouding ten aanzien van de optimalisatie van de Lambertushof *(zo mogelijk in samenhang met een mogelijke uitbreiding van de Lambertushof op de hoek Kerkstraat – P. Holtenstraat)*

De eigenaar van de huidige supermarktlocatie aan de Lambertushof dient deze ontwikkeling op te pakken. De combinatie van de ontwikkeling van de locatie Wijen met een versterking van de supermarktpositie aan de Lambertushof leidt tot een versterking van de gewenste twee-polen structuur waar vooral de tussengelegen winkels en ondernemingen van profiteren. Op deze manier wordt tevens het historisch kernwinkelgebied verstevigd. Ook voor deze ontwikkeling geldt dat de mogelijkheid tot aankoop en sloop van de panden Kerkstraat 33 en 39 dient te worden gezien om een stedenbouwkundige relatie te realiseren en de verbinding tussen de locatie Wijen en Kerkstraat te verbeteren.

De gemeente heeft in eerste instantie een faciliterende rol waar het de vastgoedontwikkeling betreft, maar zal bereid moeten zijn om eventueel benodigde gronden in te brengen en de inrichting van het openbaar gebied op te pakken.

De mogelijkheid van de ontwikkeling van de Kapelaniestraat (1^e voorkeur BRO) kan in dat geval achter de hand gehouden worden als 2^e voorkeur, mocht de optimalisatie van de Lambertushof binnen afzienbare tijd niet tot realisatie komen.

Door de keuze van opties 1 en 2 laat de gemeente zien dat het streeft naar draagvlak bij alle betrokken partijen. Om die reden volgt het College van Burgemeester en Wethouders niet het voorkeursscenario van BRO. Op dit scenario valt overigens ook nog het nodige af te dingen (afstand, realiseerbaarheid, verdere oprekking van kernwinkelgebied, potentiële interesse ondernemers).

WELKE SUPERMARKTFORMULE KOMT WAAR?

In hun reactie is door de belanghebbenden en ondernemers geuit dat de wens bestaat om op de locatie Wijen bij voorkeur een discount-supermarkt (Aldi) te vestigen. Het is van belang hierover te vermelden dat er geen (planologische) sturing mogelijk is op welke supermarktformule zich waar vestigt.

De supermarkten bepalen in essentie uiteindelijk zelf waar ze zich al dan niet willen vestigen. De enige mogelijkheid die de overheid heeft in dit kader is te trachten om -in overeenstemming met de vastgoedeigenaren- de randvoorwaarden voor de supermarkten zo optimaal mogelijk te maken op die locaties waar dit gewenst is.

De gemeente heeft geen publiekrechtelijke instrumenten om te bepalen welke supermarkt, waar wordt gehuisvest.

HAALBAARHEID

Bij de haalbaarheid van de plannen dient onderscheid te worden gemaakt in juridisch-planologische haalbaarheid en financiële haalbaarheid.

JURIDISCH PLANOLOGISCHE HAALBAARHEID

Ten aanzien van de juridisch planologische haalbaarheid spelen twee vragen een rol:

1. In hoeverre of het mogelijk is dat de bestemming "supermarkt" gehandhaafd kan blijven op eventueel vrijkomende panden wanneer een supermarkt verplaatst naar een nieuwbouwlocatie.
2. In hoeverre of met succes een bestemmingsplanprocedure doorlopen kan worden voor de beoogde nieuwe locatie c.q. of deze stand houdt bij een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State. Er kan namelijk leegstand ontstaan in de vrijkomende panden.

In beginsel is BRO van mening dat er mogelijkheden zijn om de supermarktbestemming te handhaven. Bij een bestemmingsplanprocedure voor een nieuwe supermarktlocatie, zal de "ladder duurzame verstedelijking"¹ doorlopen moeten worden waarbij de vraag beantwoordt moet worden wat de effecten hiervan zijn op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Op basis van ruimtelijk relevante argumenten dient beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting). Daarbij gaat het niet om een verslechterde concurrentie- positie voor individuele bedrijven. Het effect op de detailhandelsstructuur zal per saldo positief moeten zijn.

In de onderbouwing heeft BRO aangegeven dat de eventuele leegstand van mogelijk leegkomende supermarktpanden geen onoverkomelijke problemen geeft voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat en zelfs een verbetering kan betekenen. Verder is ook aangegeven wat het voordeel van de mogelijke nieuwbouwscenario's is (duurzame structuur, compacter centrum, kansen op waardevolle herinvulling van panden, etc.). Hiermee is de belangenafweging inzichtelijk gemaakt en tevens aangegeven waarom mogelijke leegstand acceptabel wordt geacht.

Er bestaat in theorie een kans dat er zich een nieuwe supermarkt vestigt in een vrijkomend pand. De kans daarop acht BRO klein aangezien het klimaat voor supermarkten in Nederweert onderling al aardig concurrerend is en er bij dit scenario meerdere supermarkten moderniseren en uitbreiden. Bekend is dat bijvoorbeeld Lidl naar Nederweert wil komen, maar die zoeken grote, goed bereikbare panden met veel parkeermogelijkheden en dat bieden de te verlaten panden niet (Jumbo-pand misschien uitgezonderd, maar deze partij is eigenaar van het pand en zal geen extra concurrentie willen). Als door de realisatie van nieuwe supermarkt(en) een van de supermarkten op de nieuwbouwlocaties omvalt, dan komt er een zeer geschikt, modern supermarktpand vrij en het is waarschijnlijk dat daar weer een supermarkt naar toe verhuist. Op deze wijze saneert volgens BRO de markt zich op een "natuurlijke" wijze naar een nieuw toekomst bestendig evenwicht. Hoe dan ook profiteert in dat geval Nederweert (de consument en de overige winkels en ondernemingen in het centrum) van de beoogde modernere, compactere detailhandelsstructuur.

Het plan biedt dus de basis voor een duurzame structuur gebaseerd op een goede ruimtelijke spreiding en inpassing van moderne supermarkten.

Het is niet met zekerheid te voorspellen hoe het een en ander zich zal ontwikkelen. Daarmee geeft BRO aan dat er een zeker juridisch-planologisch risico blijft bestaan wanneer de supermarktbestemming op de vrijkomende panden gehandhaafd blijft. Deze risico's zijn naar mening van BRO overigens minder groot bij het scenario handhaving Lambertushof in combinatie met de ontwikkeling van de locatie Wijen omdat dan minder nieuwe winkelmeters toegevoegd worden dan in het scenario "ontwikkeling Kapelaniestraat in combinatie met ontwikkeling van de locatie Wijen".

Bovendien bestaat de mogelijkheid om te trachten via privaatrechtelijke overeenkomsten de supermarktbestemming van de eventueel vrijkomende panden af te halen. Daarmee wordt het risico op (succesvolle) beroepsprocedures verder verkleind. Het wegnemen van een supermarktbestemming brengt echter kosten met zich mee (planschade) en bezien moet worden wie deze kosten in dat geval voor zijn rekening neemt. Dit is een belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking van de plannen.

¹ Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen (de "ladder"). Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

FINANCIËLE HAALBAARHEID

Ook de financiële haalbaarheid schat BRO in beginsel positief in. Echter ten aanzien van de financiële haalbaarheid zijn er met name in de benodigde grondverwerving voor de locatie Kapelaniestraat een aantal onzekere factoren. Aan de hand van een globale verkenning op basis van de WOZ-waarden wordt het plan door BRO financieel haalbaar geschat. De noodzakelijke verwervingen betekenen uiteraard ook iets voor de realisatie van dit scenario in termen van tijd.

Over de ontwikkeling van de locatie Wijen zijn in het verleden reeds vergaande plannen uitgewerkt die in beginsel haalbaar zijn. Echter de realisatie van de locatie zonder dagwinkels betekent een aanpassing van het plan die in detail bekeken, doorgerekend en besproken zal moeten worden. Met de ontwikkelende partijen zijn vergaande plannen en (precontractuele) afspraken gemaakt. Daarnaast is er voor het plan een subsidie verworven van €1,6 mio van de Provincie Limburg. Met deze partijen zal overleg gevoerd moeten worden om de plannen bij te stellen aan de hand van de laatste inzichten.

FINANCIËLE ASPECTEN GEMEENTE

Realisatie locatie Wijen:

Het centrumplan in de oude vorm (inclusief dagwinkels) kent een sluitende grondexploitatie, vastgesteld in de gemeenteraad in april 2014. De aanpassing naar realisatie van deze locatie zonder dagwinkels zal opnieuw doorgerekend moeten worden en heeft in potentie negatieve gevolgen voor de exploitatie, in hoofdzaak doordat er door de gemeente minder vierkante meters grond worden uitgegeven en doordat er meer openbaar gebied wordt gerealiseerd.

Optimalisatie Lambertushof:

In beginsel zal de gemeente voor wat betreft de optimalisatie van de Lambertushof een faciliterende rol hebben. De locatie is immers privaat eigendom. Wel zal de gemeente bereid moeten zijn, wanneer serieus wordt ingezet op optimalisatie, om bijvoorbeeld eventueel benodigde gronden in gemeentelijk eigendom in te brengen. Ook zullen mogelijkerwijs aanpassingen aan het openbaar gebied nodig zijn. Ten behoeve van de genoemde doorsteek bij de Kerkstraat dienen panden te worden verworven. Dit zal ook voor de gemeente kosten met zich meebrengen. In welke mate, is afhankelijk van de precieze uitwerking van de plannen en onderwerp van studie en gesprek met de initiatiefnemers van de plannen.

TOENAME KOSTEN

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de uitwerking van een visie gebaseerd op de optimalisatie van de Lambertushof en de realisatie van Wijen (exclusief dagwinkels) voor de gemeente duurder uit zal vallen. In welke mate deze plannen duurder uitvallen is op dit moment niet exact te onderbouwen en zal duidelijk moeten worden aan de hand van de uitwerking van de plannen. Vanzelfsprekend zal kostenbewust gestuurd moeten worden op de uitwerking van de plannen en onderzocht moeten worden waar eventueel optimalisaties mogelijk zijn.

Tevens zal met de Provincie Limburg overleg plaats moeten vinden over het behoud van de verkregen subsidie vanuit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing van €1,6 mio voor de realisatie van de locatie Wijen. Bezien zal moeten worden, in overleg met de Provincie, in hoeverre of er eventueel aanvullende subsidiemogelijkheden zijn om de gewenste ontwikkelingen tot stand te brengen.

Eventueel benodigde besluitvorming over (financiële) kaders en uitwerking van de deelprojecten worden separaat aan u ter besluitvorming voorgelegd.

RELEVANTE REGELGEVING

In ieder geval voor de realisatie van de locatie Wijen zal een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. In hoeverre dit ook aan de orde is voor de optimalisatie van de Lambertushof, is afhankelijk van de uitwerking van de plannen. Mogelijkerwijs dient hier eveneens een procedure te worden doorlopen. Onderdeel van een dergelijke procedure is het doorlopen van de "ladder duurzame verstedelijking". Aangetoond zal moeten worden dat er per saldo positieve effecten te verwachten zijn met de beoogde ontwikkelingen op het woon-, leef- en ondernemingsklimaat. In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkel- ontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. Op basis van ruimtelijk relevante argumenten dient beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentie- positie voor individuele bedrijven. Het effect op de detailhandelsstructuur zal per saldo positief moeten zijn. Dit wordt door BRO mogelijk geacht.

Tevens dienen op voorhand eventuele negatieve (bij)effecten duidelijk te worden gemaakt om de kans van slagen bij eventuele procedures te vergroten.

De combinatie met de optimalisatie van de Lambertushof biedt als zodanig wellicht een kans. De eigenaar van de supermarktlocatie aan de Lambertushof heeft zich altijd –juridisch- verzet tegen de realisatie van de locatie Wijen. Wanneer tevens ingezet wordt op de optimalisatie van de Lambertushof, ontstaat mogelijk een situatie waarin wordt samengewerkt en wellicht ook eventuele bezwaren van deze partij tegen de realisatie van de locatie Wijen kunnen worden weggenomen.

COMMUNICATIE

De belanghebbenden en projectpartners worden van uw besluit rechtstreeks geïnformeerd en van uw besluit zal een persbericht uitgaan.

Tevens zal bij positieve besluitvorming een publicatie uitgaan over de formele ter inzagelegging van de ontwerp-detailhandelsstructuurvisie. Hierin wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid worden gesteld om zienswijzen naar voren te brengen en op welke wijze dit kan geschieden.

UITVOERING

Bij een positief besluit zal met de belanghebbenden en de betreffende marktpartijen de uitwerking van de gekozen richting opgepakt worden. Besluitvorming over de uitwerking van de plannen en benodigde vervolgstappen wordt in een later stadium, separaat aan u ter besluitvorming voorgelegd.

DE VISIE DIE TER INZAGE GELEGD WORDT EN UITWERKING OP ONDERDELEN PARALLEL

De detailhandelsstructuurvisie wordt bij een positief besluit van uw raad ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Na ontvangst en verwerking van de zienswijzen, wordt de detailhandelsstructuurvisie wederom aan de gemeenteraad voorgelegd ter definitieve vaststelling. Dit is de formele procedure die doorlopen moet worden. Alle reacties worden ruimhartig in de procedure meenemen en op de gebruikelijke wijze van commentaar voorzien. We beschouwen de ontwerp-detailhandelsstructuurvisie daarom als een dynamisch document. De visie is flexibel om al werkende weg aanpassingen te plegen vanwege de ingediende zienswijzen.

Het college van B&W stelt de gemeenteraad voor om het College opdracht te geven om de benodigde maatregelen ten aanzien van verkeer en bereikbaarheid en de beoogde ontwikkelingen met betrekking tot versterking van de detailhandelsstructuur ter hand te nemen.

We kiezen er bewust voor om de ter inzagelegging van het ontwerp detailhandelsstructuurvisie en de uitwerking op onderdelen parallel te laten verlopen en aan de slag te gaan. Het is in het belang van Nederweert dat de genoemde maatregelen voortvarend opgepakt worden. De uitwerking van deze onderwerpen zijn veelomvattend en zal nog de nodige inspanning en tijd vragen. Een uitspraak van uw raad over de ontwikkelingsrichting is daarom gewenst, waarna de eerste werkzaamheden ter hand worden genomen gedurende de inzageperiode van zes weken. Op onderdelen, bijvoorbeeld ten aanzien van bestemmingsplanwijzigingen, zal in ieder geval nadere besluitvorming in de gemeenteraad plaatsvinden. Voor zover de definitieve vaststelling van de detailhandelsstructuurvisie van invloed is op de beoogde plannen, wordt hier uiteraard rekening mee gehouden in de uitwerking.

PILOT-PROJECT PROVINCIE LIMBURG

De aanpak van leegstand en neergang van winkelcentra is tevens een speerpunt bij de Provincie Limburg. In dat kader werken het Rijk, MKB Limburg en individuele ondernemers samen aan een aanpak voor de Limburgse gemeenten. De richting die wordt voorgesteld voor de ontwikkeling van het centrum van Nederweert zoals het compacter maken van het centrum, het maken van een duidelijke keuze voor het kernwinkelgebied, het scheppen van de juiste randvoorwaarden en de aanpak van bereikbaarheid sluit aan bij de maatregelen die de Provincie voorstaat. Op grond daarvan is er een bestuurlijke toezegging gedaan om Nederweert als pilot-project aan te laten haken bij de Provinciale aanpak van het versterken van winkelcentra.

JURIDISCHE GEVOLGEN

De detailhandelsstructuurvisie is juridisch gezien een aanpassing van de structuurvisie Nederweert-Budschop voor wat betreft de ontwikkeling van het winkelcentrum en dient derhalve de procedure van de structuurvisie te doorlopen. Bij een positief besluit over de ontwerp-detailhandelsstructuurvisie wordt deze op grond van de inspraakverordening van de gemeente Nederweert ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Belanghebbenden en ingezetenen worden gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld om zienswijzen op de ontwerp-detailhandelsstructuurvisie in te dienen. De ter inzagelegging wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en kenbaar gemaakt.

Na ontvangst en verwerking van eventuele zienswijzen, wordt de detailhandelsstructuurvisie aan u ter vaststelling voorgelegd.

BIJLAGEN:

1. Ontwerp-detailhandelsstructuurvisie
2. Rapportage BRO – Nederweert, conclusies onderzoeken en scenario's detailhandelsstructuurvisie centrum 2015
3. Bijlagenrapport BRO