

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp	Grenzen afbakening kernwinkelgebieden Tegelen en Blerick	team RGP MANT
raadsnummer 2018	18	registratienummer 1285996
collegevergadering d.d.	27 februari 2018	steller FTJ Nas
raadsvergadering d.d.	14 maart 2018	doorkiesnummer 9566+31 77 3599490
fatale termijn		e-mail f.nas@venlo.nl
programma	Economie en Toerisme	datum 07-02- 2018
portefeuillehouder	S. Satijn	bijlagen 6

Voorstel om te besluiten

Wij vragen uw raad om:

- ter specificering van het in 2015 vastgestelde Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025, de voorgestelde grenzen van de kernwinkelgebieden van Tegelen en Blerick vast te stellen overeenkomstig het voorstel van het college.
- in te stemmen met het publiceren van de bijgevoegde publicatie 'Kernwinkelgebieden Tegelen en Blerick'.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

René van Loon

Antoin Scholten

Raadsbesluit

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Aan u wordt gevraagd om in te stemmen met de voorgestelde grenzen van de kernwinkelgebieden van Tegelen en Blerick ter specificering van het in 2015 vastgestelde Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025.

Uit de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, het Detailhandelsbeleid Gemeente Venlo 2015-2025 en de daaruit voortgekomen Uitvoeringsplannen voor Tegelen en Blerick volgt dat beide stadsdeelcentra een compactere structuur zullen krijgen. Met het vaststellen van het detailhandelsbeleid heeft uw raad tevens opdracht gegeven voor het opstellen van de uitvoeringsprogramma's. De concretisering van de compactere stadsdeelcentra is vastgesteld in deze uitvoeringsplannen in de vorm van kaartbeelden waarop de grenzen van de kernwinkelgebieden aangegeven zijn. De uitvoeringsplannen (RIB 2017-5 en 2017-151) zijn door de Taskforces van Tegelen en Blerick opgesteld, o.a. de ondernemersverenigingen, woningcorporatie en gemeente zijn hierin vertegenwoordigd.

Om de compacte stadsdeelcentra te bereiken willen we de detailhandelsmogelijkheid schrappen van panden die hier langdurig geen gebruik van maken en buiten de gewenste kernwinkelgebieden liggen. Het niet gebruikmaken van de detailhandelsmogelijkheid is bijvoorbeeld het geval wanneer een winkelpand langdurig leegstaat of als er een woning van is gemaakt. Om bij het schrappen van de detailhandelsmogelijkheid geen risico op planschade te hebben, wordt eerst voorzienbaarheid gecreëerd.

Het schrappen van detailhandelsmogelijkheden heeft als doel:

- Het terugdringen van winkelleegstand in Tegelen en Blerick.
- Het voorkomen van nieuwe winkels op ongewenste locaties.
- Het scheppen van mogelijkheden voor nieuwe initiatieven die de bestaande detailhandelsstructuur versterken.

Overkoepelend is hiervan het beoogde maatschappelijk resultaat dat er een toekomstbestendige detailhandelsstructuur ontstaat in Tegelen en Blerick en daarmee het voorzieningenniveau in stand gehouden kan worden.

Het creëren van voorzienbaarheid is een proces dat zorgvuldig doorlopen moet worden. Een onderdeel daarvan is dat de afbakening van de kernwinkelgebieden vastgesteld wordt door de gemeenteraad, hetgeen nu voorligt. De grenzen van de kernwinkelgebieden zijn tot stand gekomen in samenwerking met onder andere de ondernemersverenigingen. De grenzen zijn enkel een specificering van het reeds vastgestelde beleid en daarmee is dus geen sprake van nieuw beleid.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Collegebesluit 'Vooraankondiging omgevingsplan'	18-04-2017
2.	Notitie 'Voorzienbaarheid'	21-03-2017
3.	Vooraankondiging voorzienbaarheid omgevingsplan	26-04-2017
4.	Uitvoeringsplan en intentieverklaring Tegelen	10-01-2017
5.	Uitvoeringsplan en intentieverklaring Blerick	14-11-2017
6.	Publicatie 'Kernwinkelgebieden Tegelen en Blerick'	

Raadsbesluit

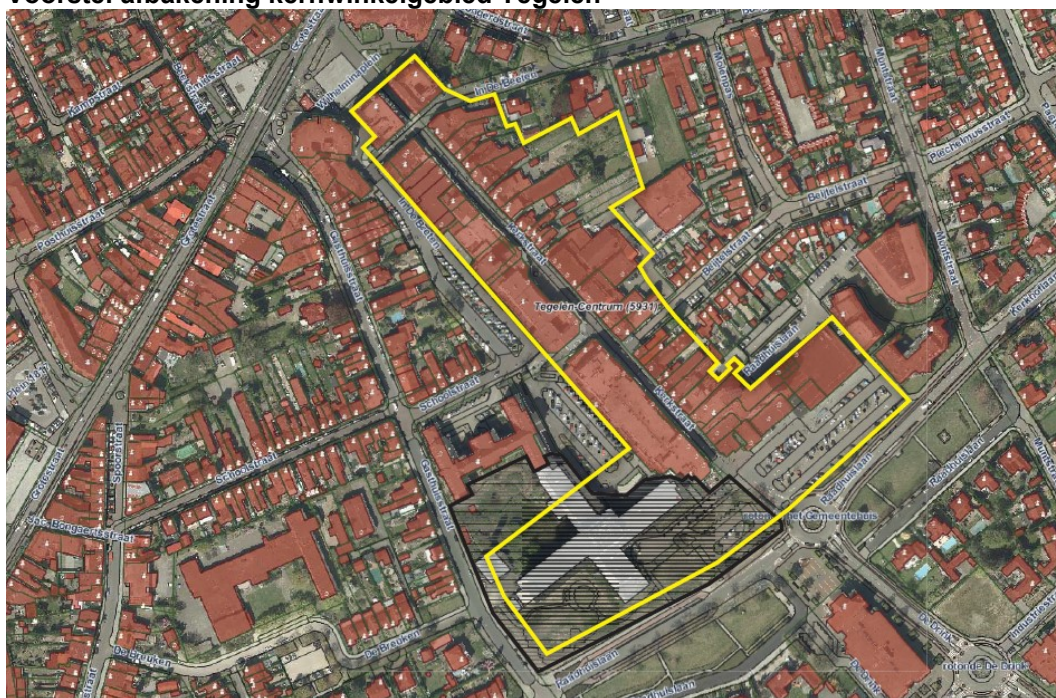
Onderbouwing

Algemene toelichting

1. Wat is de kernopgave

Aan u wordt gevraagd om in te stemmen met de voorgestelde grenzen van de kernwinkelgebieden van Tegelen en Blerick, zoals onderstaand afgebeeld, ter specificering van het in 2015 vastgestelde Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025.

Voorstel afbakening kernwinkelgebied Tegelen



Voorstel afbakening kernwinkelgebied Blerick



Raadsbesluit

2. Historische paragraaf (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo (p. 70-75) worden de centra van Tegelen en Blerick aangeduid als voorzieningenclusters van het type "Boodschappencentrum+". Voor deze centra wordt ingezet op het compacter maken door het kernwinkelgebied terug te brengen tot de essentie. In de schil direct rond het kernwinkelgebied zal detailhandel een minder prominente rol spelen en moet het accent verschuiven naar een mix van wonen, werken, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

Hierop volgend is in het Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025 voor de twee stadsdeelcentra Tegelen en Blerick ingezet op een structuurverandering, namelijk het creëren van compactere centrumgebieden. Uit het Detailhandelsbeleid is de opdracht voortgekomen om tot een uitvoeringsprogramma te komen. Samen met de lokale stakeholders zijn de Taskforce Tegelen en Taskforce Blerick opgezet. In deze Taskforces is onder andere door de ondernemersverenigingen, woningcorporatie en gemeente gewerkt aan de uitvoeringsplannen voor beide stadsdeelcentra (RIB nummer 2017-5 en collegebesluit d.d. 10-01-2017, en RIB nummer 2017-151 en collegebesluit d.d. 14-11-2017). De partijen in de Taskforces hebben zich aan de uitvoeringsplannen gecommitteerd door het ondertekenen van bijbehorende intentieverklaringen (bijlage 5 en 6). De concretisering van de compactere stadsdeelcentra is vastgesteld in deze uitvoeringsplannen in de vorm van kaartbeelden waarop de grenzen van de kernwinkelgebieden aangegeven zijn. Ook het verdere proces om tot de compacte centra te komen, namelijk door het creëren van voorzienbaarheid, is in deze plannen vastgelegd.

Vanuit de Pilot Omgevingsplan Tegelen is het collegevoorstel 'Vooraankondiging omgevingsplan' (bijlage 1) op 18 april 2017 ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Hierbij is ingestemd met de vooraankondiging van het omgevingsplan en voorzienbaarheid. Deze vooraankondiging is gepubliceerd op 26 april 2017 (bijlage 3).

3. Relatie met programma

Dit voorstel valt onder het programma Economie en Toerisme.

4. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

Het vaststellen van de afbakening van de kernwinkelgebieden is een benodigde stap in het proces om buiten deze gebieden de ongebruikte detailhandelsmogelijkheden te kunnen schrappen zonder dat er sprake is van planschade. Dit proces wordt voorzienbaarheid creëren genoemd.

Het schrappen van de overcapaciteit van detailhandelsmogelijkheden buiten de kernwinkelgebieden zorgt voor:

- Het terugdringen van winkelleegstand in Tegelen en Blerick (momenteel respectievelijk circa 27% en 14% leegstand).
- Het voorkomen van nieuwe winkels op ongewenste locaties.
- Het scheppen van mogelijkheden voor nieuwe initiatieven die de gewenste detailhandelsstructuur versterken.

Overkoepelend is hiervan het beoogde maatschappelijk resultaat dat er een toekomstbestendige detailhandelsstructuur ontstaat in Tegelen en Blerick en daarmee het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van de centra in stand gehouden kan worden voor de inwoners.

Raadsbesluit

5. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

In het door u in 2015 unaniem vastgestelde Detailhandelsbeleid wordt voor de twee stadsdeelcentra Tegelen en Blerick ingezet op een structuurverandering (p. 5). Voor beide centra wordt ingezet op een compacter centrumgebied om daarmee te komen tot sterkere en beter gevulde centra. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk maar deze moeten bijdragen aan de gewenste structuur en het toekomstbestendiger maken van de winkelcentra.

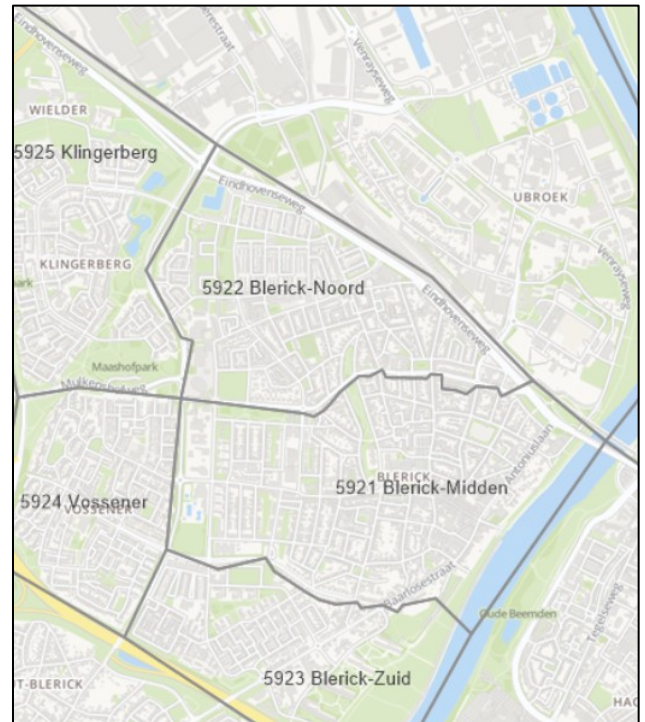
De structuren die gewenst zijn, zijn als volgt door u vastgesteld in het Detailhandelsbeleid:

- Voor Tegelen is de gewenste structuur een kleiner en minder langgerekt centrumgebied met meer focus op het zuiden van de Kerkstraat. De locatie Martinushof is hiervoor als kansrijk aangemerkt.
- Voor Blerick is een zogenaamde halterstructuur gewenst, wat wil zeggen dat er aan beide uiteinden van het gebied winkels zijn met een relatief grote trekkracht. In het gebied ertussen zijn winkels met een minder grote trekkracht of omvang gevestigd. Voor detailhandel in het tweede deel van de Kloosterstraat en het Antoniusplein is onvoldoende perspectief en daarom wordt hier ingezet op transformatie richting andere functies.

Om te komen tot deze compactere winkelcentra wordt eerst voorzienbaarheid gecreëerd. Hierdoor kan onder specifieke voorwaarden een bestemming van een pand worden geschrapt zonder dat er sprake is van planschade. Het gaat hier om detailhandelspanden die langdurig (minimaal 1 jaar) leegstaan of panden waar volgens het bestemmingsplan detailhandel mogelijk is maar die al langdurig gebruikt worden als woning of een andere functie. Het gaat alleen om panden buiten de kernwinkelgebieden. Desbetreffende panden kunnen dan een andere bestemming gegeven worden. Een langdurig leegstaand detailhandelspand zal worden herbestemd naar een andere bestemming. Een pand waar detailhandel of wonen volgens de bestemming mogelijk is maar enkel gebruikt wordt als woning, zal worden herbestemd naar enkel een woonbestemming. Hierdoor worden de detailhandelsmogelijkheden sterker geconcentreerd in de kernwinkelgebieden waardoor detailhandelszaken eerder binnen de kernwinkelgebieden zullen vestigen. Het gevolg hiervan zijn kernwinkelgebieden met minder leegstand en minder nieuwe detailhandelsvestigingen op ongewenste locaties. Tevens wordt door het schrappen van detailhandelsmogelijkheden op ongewenste locaties, planologische ruimte geschapen om toekomstige detailhandelsinitiatieven die willen vestigen op kansrijke locaties (binnen de kernwinkelgebieden) te kunnen faciliteren.

Om het proces van het creëren van voorzienbaarheid zorgvuldig te doorlopen is het wenselijk om de structuur die in het Detailhandelsbeleid beschreven is, verder te specificeren en deze door u vast te laten stellen. Dit is wat wordt gevraagd in het voorliggende voorstel. Hiermee wordt volledige duidelijkheid geboden aan pandeigenaren welke panden wel en niet binnen de kernwinkelgebieden (de gewenste structuur) liggen. Daarom zijn de kernwinkelgebieden op perceelsniveau vastgelegd op de voorgaande kaartbeelden. Binnen de kernwinkelgebieden wordt ingezet op detailhandelfuncties, buiten de kernwinkelgebieden juist niet. In Tegelen heeft het kernwinkelgebied betrekking op de postcodegebieden 5931, 5932 en 5935 (Tegelen, Steyl en Op de Hei). In Blerick heeft het kernwinkelgebied betrekking op het postcodegebied 5921 (Blerick-Midden). De betreffende gebieden zijn op de hierna volgende kaartbeelden weergegeven.

Raadsbesluit



In het proces van voorzienbaarheid creëren wordt een termijn (nader te bepalen, maar minimaal 1 jaar) aangehouden dat een pand buiten het vastgestelde kernwinkelgebied niet in gebruik is als detailhandel, voordat de detailhandelsmogelijkheid geschrapt kan worden. Pas na deze termijn kan overgegaan worden tot het schrappen van de detailhandelsmogelijkheid. Pandeigenaren worden per brief over dit proces en de termijn geïnformeerd.

Door de voorgaande stappen te zetten kan van een redelijk handelende pandeigenaar verwacht worden dat deze rekening houdt met de kans dat de planologische situatie verandert in ongunstige zin. Als de pandeigenaar hier geen rekening mee houdt dan is er sprake van zogenaamde passieve risico-aanvaarding. Hierdoor vervalt het recht op planschade wanneer de desbetreffende ongebruikt bestemming geschrapt wordt. Concreet betekent dit dat een pand, waarbij in het bestemmingsplan detailhandel mogelijk is maar dat al langdurig niet meer als detailhandel gebruikt wordt (bv. leegstand of gebruik als woning), de detailhandelsmogelijkheid kan verliezen zonder dat er aanspraak is op planschade.

Het hiervoor beschreven proces zal als eerste in Tegelen uitgevoerd worden omdat hier de leegstandsproblematiek het meest urgent is. Daarna zal het proces pas in Blerick plaatsvinden. Een nadere uitleg over het wettelijk kader en het proces omtrent het creëren van voorzienbaarheid kunt u vinden in de notitie 'Voorzienbaarheid' (bijlage 2).

6. Afweging / argumentatie (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

De specificatie van de grenzen van de kernwinkelgebieden zijn samen met de lokale ondernemers tot stand gekomen. Dezelfde kernwinkelgebieden zijn tevens opgenomen in de uitvoeringsplannen voor Tegelen en Blerick welke op 10 januari 2017 en 14 november 2017 zijn vastgesteld door het college en waarover u bent geïnformeerd middels RIB 2017-5 en RIB 2017-151.

Raadsbesluit

Indien ingestemd wordt met het raadsvoorstel, geeft u een specificering van de gewenste detailhandelsstructuur van Tegelen en Blerick zoals in het vastgestelde detailhandelsbeleid reeds beschreven is. De grenzen zijn dus enkel een specificering van het vigerende beleid. Er is dus geen sprake van nieuw beleid. Door de grenzen te specificeren wordt duidelijkheid geschapen over de exacte begrenzing van deze gebieden en dus waar detailhandel gewenst is en waar niet.

7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

De grenzen van de kernwinkelgebieden zijn vastgesteld samen met de Taskforces die voor beide stadsdeelcentra zijn opgericht. De Taskforce Tegelen bestaat uit vertegenwoordigers van Ondernemersvereniging BIZ centrum Tegelen, woningcorporatie Antares, Martinushof BV en de gemeente. De Taskforce Blerick bestaat uit vertegenwoordigers van Ondernemersvereniging BIZ Blerick, Ondernemersvereniging De Wieën en de gemeente.

8. Financiële paragraaf

Het vaststellen van de kernwinkelgebieden is een stap in het proces van het creëren van voorzienbaarheid. Het doel van voorzienbaarheid creëren is dat panden herbestemd kunnen worden zonder dat er planschade toegekend kan worden. Financiële middelen zijn dus niet benodigd.

9. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	Niet
Financiële risico's en aspecten	Niet
Inhuur externen / derden	Niet
Economische risico's	Niet
Maatschappelijke risico's	Niet
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	Niet
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	Niet
Overige strategische risico's	Niet

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

Indien sprake is van inhuur externen / derden (Benoem de relevante kosten(begroting) en eventuele risico's)

Niet van toepassing

10. Vervolgprocedure voor de raad

Indien u instemt met dit voorstel zal het verdere proces voor het creëren van voorzienbaarheid gevolgd gaan worden.

Door voortdurende ontwikkelingen in de kernen en in de detailhandel zullen de vastgestelde kernwinkelgebieden op termijn mogelijk herijkt moeten worden en opnieuw ter vaststelling aan u worden voorgelegd.

Raadsbesluit

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Grenzen afbakening kernwinkelgebieden
 Tegelen en Blerick
raadsnummer 2018 18
raadsvergadering d.d. 14 maart 2018

team RGP MANT
steller FTJ Nas
doorkiesnummer 9566+31 77 3599490
e-mail f.nas@venlo.nl
datum 07-02-2018

De raad van de gemeente Venlo;

gezien het voorstel van het college van 27 februari 2018, registratienummer 1285996 ;

besluit:

- ter specificering van het in 2015 vastgestelde Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025, de voorgestelde grenzen van de kernwinkelgebieden van Tegelen en Blerick vast te stellen overeenkomstig het voorstel van het college.
- in te stemmen het voorgaande besluit te publiceren middels de publicatie 'Kernwinkelgebieden Tegelen en Blerick'

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 14 maart 2018.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten