
GEMEENTE VENLO, OMGEVINGSPROGRAMMA RETAIL

Bijlagenboek: analyses en achter- gronden

12 juli 2023

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 12 juli 2023
KENMERK 20220687/31589

PROJECT Gemeente Venlo, Omgevingsprogramma Retail
PROJECTLEIDER T. Walvius

OPDRACHTGEVER Gemeente Venlo
PROJECTNUMMER 20220687

AUTEURS Julia Breukelman, Maurits Paauwe
STATUS Definitief





INHOUD

Bijlage 1	Trends en ontwikkelingen retail	4
Bijlage 2	Verslagen participatie Omgevingsprogramma Retail Venlo	9
Bijlage 3	Overzicht beleidskaders	16
Bijlage 4	Analyse commercieel voorzieningenaanbod gemeente Venlo	31
Bijlage 5	Huidige stand van zaken retailstructuur gemeente Venlo	49
Bijlage 6	Onderbouwing dienstenrichtlijn	65
Bijlage 7	Overzicht harde en zachte plannen	72
Bijlage 8	Branche-indeling Locatus	75
Bijlage 9	Inventarisatie plancapaciteit detailhandel en horeca	82

Bijlage 1 Trends en ontwikkelingen retail

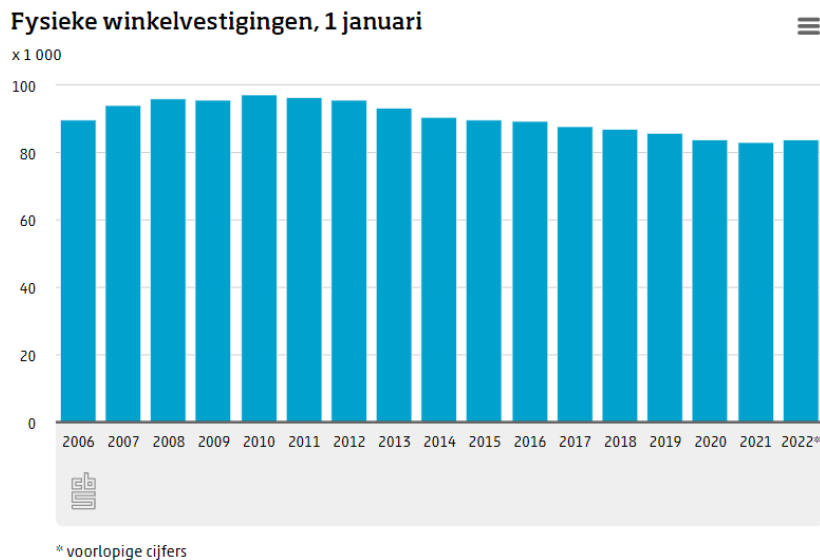
1.1 Algemene trends en ontwikkelingen

De retailbranche is de laatste jaren sterk aan verandering onderhevig. Deze, soms structurele, veranderingen hebben invloed op de fysieke verkooppunten van commerciële voorzieningen in steden en dorpen. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste algemene trends en ontwikkelingen opgenomen.

INTERNETVERKOOP HEeft EEN BLIJVENDE IMPACT OP FYSIEK WINKELAANBOD

De wereld van de retail is al jaren bijzonder dynamisch. Concurrentie neemt vanuit verschillende branches toe en de technologische ontwikkelingen leiden tot een verdere druk op de marktverhoudingen.

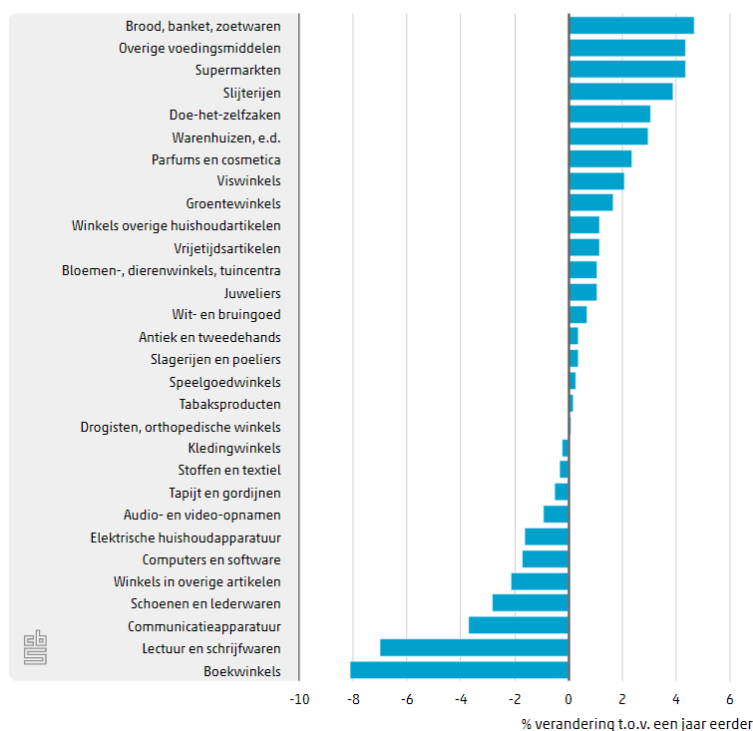
Het online afzetkanaal valt niet meer weg te denken en neemt nog steeds in belang toe. Onder andere door online concurrentie is het aantal fysieke winkels in Nederland de afgelopen tien jaar met gemiddeld 12% afgenomen (figuur 1.1). Het aantal webwinkels blijft stijgen, in 2021 bijvoorbeeld met 28% ten opzichte van het jaar ervoor. Internetverkoop heeft blijvende invloed op het koopgedrag van de consument en daarmee de behoefte aan fysieke winkelmeters.



Figuur 1.1: Aantal fysieke winkelvestigingen in Nederland (CBS, 2022)

Toch zijn er ook uitzonderingen. Zo nam het aantal winkels in de food-sector in Nederland gemiddeld genomen toe in 2022 (+3,4%). Het aantal winkels met non-foodproducten bleef in 2022 nagenoeg gelijk ten opzichte van het jaar ervoor. Er is wel een aantal groeibranches binnen deze niet-dagelijkse goederensector, zoals telefoonwinkels, warenhuizen, winkels in persoonlijke verzorging, woninginrichting, rijwielzaken en tuincentra. Generieke producten die gemakkelijk online te bestellen zijn, zijn steeds minder vaak in de fysieke winkel te vinden. Winkels die dit soort producten verkopen verdwijnen steeds meer uit het Nederlandse straatbeeld (figuur 1.2).

Tegelijkertijd openen steeds meer online bedrijven fysieke winkels, vaak als een soort 'etalage' van de producten of als servicepunt. Door gebruik te maken van bijvoorbeeld showrooms en nieuwe technieken worden consumenten verleid om (online) een product aan te kopen.



Figuur 1.2: Ontwikkeling fysieke winkelvestigingen food en non-food (CBS, 2022)

BRANCHEVERVAGING EN -VERBREIDING: DE DISCUSSIE OVER 'BLURRING'

In de detailhandel vindt al enkele jaren branchevervaging en -verbreding plaats. Dit betekent dat het aangeboden assortiment in veel winkels (sterk) is uitgebreid met artikelen die niet thuishoren in de oorspronkelijke branchegroep. Het gaat hierbij steeds meer om nieuwe combinaties van bedrijfsmodellen in de horeca, detailhandel en dienstverlening. Dit wordt vaak samengevat met de term 'blurring'. Een voorbeeld is een kapper die ook koffie schenkt. Het inpassen van deze nieuwe bedrijfsmodellen in bestaande regels levert vaak discussie op, met name als de verkoop van alcohol daarbij in het spel is (Drank- en Horecawet).

SCHAALVERGROTING IN DE RETAIL

Winkelbedrijven realiseren steeds grotere winkels om de veeleisende consument een zo groot mogelijk assortiment en veel comfort (veel kassa's, ruime gangpaden en extra diensten) te kunnen bieden. Zo hebben nieuwe supermarkten tegenwoordig een omvang vanaf circa 1.500 m², maar soms ook al 3.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo).

Schaalvergroting vindt eveneens plaats op het niveau van winkelketens. Er komen meer en meer ketenbedrijven en deze krijgen ook steeds meer filialen: de zogenaamde filialisering. De consument ervaart de aanwezigheid van de bekende (grootschalige) ketens in een winkelgebied als aantrekkelijk. Het aantal zelfstandige winkeliers is flink gedaald, veelal mede door gebrek aan opvolging.

Tot slot is ook schaalvergroting waarneembaar bij afzonderlijke winkelgebieden. In grotere winkelgebieden is de kans groter dat consumenten vinden wat ze zoeken. Hierbij is wel sprake van specifieke wensen ten aanzien van de omvang van winkelgebieden gericht op bezoekmotief en het verzorgingsgebied.

BEZOEKMOTIEF CONSUMENT VERANDERT

De consument bezoekt verschillende winkelgebieden met een verschillend motief en gaat daarbij ook steeds anders om met de push- en pull-factoren. In het algemeen voelen consumenten zich aangetrokken tot winkelgebieden met een ruim

winkelaanbod in een compacte structuur. Als de consument langer in een gebied verblijft, is ook een aantrekkelijke openbare ruimte en goede horeca van belang. Deze kenmerken worden wel omschreven als de pull-factoren. Voor het overige verwachten consumenten dat een aantal zaken goed is geregeld in een winkelgebied. De consument verwacht een goed bereikbaar winkelcentrum met voldoende (gratis) parkeren op korte afstand van de winkels. Als dit niet aanwezig is dan 'duwt' dit hen als het ware naar concurrerende winkelcentra (of naar het internet). In dit verband spreekt men van push-factoren.

Voor reguliere winkelgebieden zijn er drie soorten bezoekmotieven:

- **Boodschappen doen:** voor de dagelijkse en frequent benodigde niet-dagelijkse goederen doet de consument vooral lokaal boodschappen. Supermarkten zijn de belangrijkste soort detailhandel voor het doen van boodschappen. Consumenten combineren in 52% van de gevallen (DTNP, 2021) een bezoek aan een supermarkt met een bezoek aan naastgelegen speciaalzaken. De kwaliteit van een boodschappengebied wordt bepaald door de compleetheid van het aanbod, de omvang en complementariteit van de supermarkten, de autobereikbaarheid en de parkeermogelijkheden.
- **Recreatief winkelen:** bij deze categorie gaat het om het kopen van mode en luxeartikelen of de aanschaf van woonartikelen, waarbij het vergelijken tussen winkels en een dagje uit belangrijk zijn. Van belang is een complete mix van grootschalige trekkers en interessante, kleinschalige boetieks. Trekkers die wenselijk zijn voor centrumgebieden zijn modezaken. De grote woonwarenhuizen zijn de trekkers van recreatief bezochte woonboulevards. Ook horeca is van belang voor een recreatief winkelgebied.
- **Doelgerichte aankopen:** bij deze categorie heeft de consument vooraf bepaald wat wordt gekocht en waar. Het betreft kooptrips naar grote winkels vaak op perifere locaties, zoals bouwmarkten. Om de doelgericht winkelende consument de keuzevrijheid te bieden, hebben de winkels een uitgebreid assortiment onder één dak, waarbij de consument het productaanbod binnen dezelfde winkel vergelijkt. Productvergelijking in meer dan twee winkels onderling vindt relatief weinig plaats.

1.2 Ontwikkelingen supermarkten

ONTWIKKELINGEN AANBODZIJDE

SCHAALVERGROTING VAN SUPERMARKTEN, MAAR OOK MEER STADSWINKELS

Afgelopen jaren heeft een consolidatieslag plaatsgevonden in de supermarktbranche, waarbij kleinere supermarkten zijn overgenomen door grotere. Hierdoor blijven minder, maar 'sterkere' supermarktketens over in Nederland. In de steden is de afgelopen jaren daarnaast een duidelijke groei zichtbaar van het aantal stadswinkels. Het aanbod in zulke winkels richt zich sterker op broodjes, kant-en-klaarmaaltijden en kleinverpakkingen. De gemiddelde omvang is ongeveer 300 m² wvo.

Ook is er een duidelijke schaalvergroting waarneembaar op winkelniveau. Was een supermarkt in 2010 nog gemiddeld 957 m² wvo, is dat nu ruim 1.100 m² wvo. Een moderne discounter vraagt meer dan 1.000 m² wvo, terwijl voor een reguliere toekomstbestendige full-service supermarkt een maat van 1.500 m² wvo normaal is geworden.

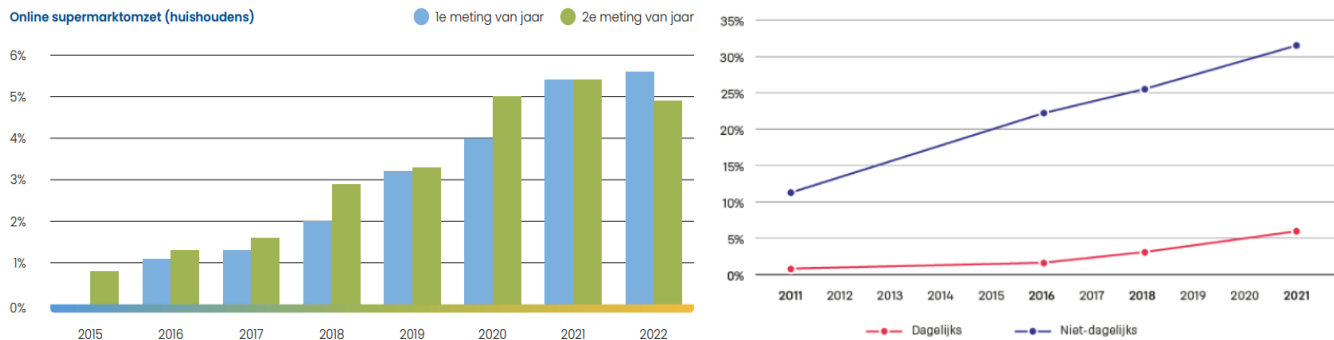
De schaalvergroting richt zich vooral op het aanpassen van de winkels naar de wens van de consument: het bieden van meer ruimte voor het versaanbod, ruime gangpaden en ruimte voor een groter assortiment. Daarbij is het van belang dat de winkels een duidelijk concept hebben met een vernieuwende winkelbeleving.

VERSHUIVINGEN IN PRIJSSEGMENT SUPERMARKTFORMULES

Lidl is de afgelopen jaren qua prijssegment – met onder meer een volwaardige versafdeling en een bakkerij – opgeschoven naar het middensegment. Ook Aldi lijkt steeds meer naar het middensegment op te schuiven. Hierdoor ontstaat ruimte voor nieuwe harddiscounters, zoals bijvoorbeeld Budget Food.

ONLINE SUPERMARKTAANKOPEN NEMEN TOE

Het aandeel online in de supermarktbranche is de afgelopen jaren flink gegroeid en ligt op dit moment ongeveer 5% van de totale supermarktomzet (figuur 1.3, links). Inmiddels acteren de meeste supermarktformules (deels) online. Ook het aandeel online bestedingen is de afgelopen jaren gegroeid. Tussen 2018 en 2021 zijn online bestedingen in de supermarktbranche gegroeid van 3,1% naar 6% (figuur 1.3, rechts).



Figuur 1.3: links: Ontwikkeling online supermarktomzet in marktaandeel (Supermarkt & Ruimte, 2022); rechts: Ontwikkeling aandeel online bestedingen (KSO, 2021)

Ten slotte zijn er ook grote verschillen waarneembaar in doelgroep. Jongeren en jonge gezinnen geven relatief meer uit aan online supermarktaankopen. Ook regionaal bestaan verschillen. De verschillen worden sterk bepaald door het aandeel jonge huishoudens en hogere inkomens in een bepaalde regio. Dat zorgt ervoor dat het aandeel online met name in de grote (studenten)steden hoog is. En andersom geldt ook hoe hoger de mate van vergrijzing, hoe lager het online aandeel.

FLITSBEZORGERS KOMEN OP

Afgelopen jaar is er een sterke opkomst te zien van flitsbezorgers, met formules als Flink en Getir. Kapitaalkrachtige, veelal internationale spelers openen door heel Europa vestigingen. In eerste instantie vanuit zogenaamde 'dark stores', afgeplakte bedrijfsruimten die als magazijn dienen, maar steeds vaker vanuit city-hubs die beter geïntegreerd zijn in de centrum- of gemengde omgeving, wordt bezorging binnen een kort tijdsbestek gegarandeerd. Gemak staat hier centraal. Hun opkomst is door kapitaalinjecties – maar zeker ook door Corona - in de hand gewerkt en lijkt alleen in dichtbevolkte stedelijke gebieden te werken.

Al deze partijen strijden om een pan-Europees platform. De verwachting is dat de komende 5 tot 10 jaar deze startups, onder invloed van groeikapitaal, zullen consolideren totdat er één of enkele dominante speler(s) overblijven. Dit zal deels leiden tot omzetverlies bij reguliere en online supermarkten, maar de kans is ook aanwezig dat zij zelf een dergelijke dienst lanceren. Zo werkte Jumbo al samen met Gorillas.

ONTWIKKELINGEN VRAAGZIJD

BESTEDINGEN

Ondanks bovenstaand beschreven groei van de online bestedingen, zijn ook de fysieke bestedingen aan dagelijkse goederen de afgelopen vijf jaar gegroeid. De winkelomzet per persoon aan dagelijkse goederen is toegenomen van € 2.553,- in 2017 naar € 2.778,- in 2021 (Notitie Omzetkengetallen, 2022). Met name de supermarktbranche blijkt in staat om voortdurend de omzet te laten groeien. Hoewel in 2020 corona hier een rol bij speelt is de omzet in supermarkten ook in 2021 verder gegroeid ten opzichte van 2020.

1.3 Recente ontwikkelingen: impact Corona, krappe arbeidsmarkt en geopolitieke spanningen

Reeds ingezette ontwikkelingen treden vanwege de coronamaatregelen in versterkte mate op. Er is behoefte aan snel en veilig winkelen; gemak staat centraal. Mode en horeca worden het hardst geraakt; zo ook de centrumgebieden waar deze sectoren sterk vertegenwoordigd zijn en/of die sterk afhankelijk zijn van toerisme zoals Venlo. Afgelopen jaren is het aanbod in de branchegroep mode & luxe in het centrum van Venlo al teruggelopen. Als gevolg van recente geopolitieke spanningen, inflatie en krapte op de arbeidsmarkt is een verdere daling te verwachten. Komende jaren staat in het teken van consolidatie.

De verwachting is dat consumenten blijvend minder winkels bezoeken en gerichter en meer lokaal gaan winkelen. Dit zal positieve effecten hebben op de dagelijkse goederensector en in de branchegroep mode & luxe specifiek op het midden- en hogere segment. Maar per saldo leiden ontwikkelingen tot een verminderde vraag naar winkelmeters in de niet-dagelijkse goederensector.

In 2020 heeft Rho onderzoek uitgevoerd naar verschuivingen in de afgelopen 10 jaar in winkelstraten. Hierin werd bevestigd dat het aantal winkels in de niet-dagelijkse goederensector snel terugloopt; ook in de grote binnensteden. De vrijkomende winkelpanden worden voor het grootste gedeelte ingevuld met fastservice- en ready-to-eat concepten. Op het gebied van dagelijkse goederen is een verschuiving te zien van traditionele speciaalzaken, zoals slager, groentewinkel en poelier, naar gemakswinkels al dan niet in combinatie met horeca. Mensen halen steeds vaker koffie, lunch of avondeten buiten de deur. Deze nieuwe branches lijken echter niet op te wegen tegen het verlies in non-food en horeca.

Bijlage 2 Verslagen participatie Omgevingsprogramma Retail Venlo

Een belangrijk onderdeel bij het opstellen van het nieuwe Omgevingsprogramma Retail was participatie met betrokkenen. Hiertoe is een stuurgroep opgericht om het proces te begeleiden, met vertegenwoordigers uit verschillende sectoren, en zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd. Onderstaand een kort overzicht van de opbrengst.

2.1 STUURGROEP

Om tot een breed gedragen Omgevingsprogramma Retail voor Venlo te komen is bij aanvang een stuurgroep opgericht met vertegenwoordigers van gemeente Venlo, KHN, Venlostad.com, Vereniging vastgoedeigenaren Venlo, Venlo Partners, Centrummanagement Blerick en Tegelen en de Cultuursector. Bij aanvang zijn de ambities en doelen met elkaar besproken. Gedurende het proces zijn de uitkomsten van de verschillende analyses gepresenteerd en de belangrijkste keuzes voorgelegd. In totaal zijn er drie bijeenkomsten geweest waarvan de uitkomsten zijn meegenomen in de eerste conceptrapportage. De leden van de stuurgroep hebben hierop, na raadpleging van hun achterban, ook hun op- en aanmerkingen kunnen geven.

2.2 PARTICIPATIE 18/19 OKTOBER 2022

Er is gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak voor de participatie, per stadsdeel, zodat met deelnemers dieper op hun eigen kern of gebied kan worden ingegaan. Bovendien komen verschillende thema's bij elkaar (detailhandel, horeca, eigenaren, etc.) zodat deelnemers ervaringen kunnen delen en van elkaar kunnen leren.

Rho adviseurs en BRO hebben in gezamenlijkheid vier sessies georganiseerd in verschillende kernen:

1. Arcen, Lomm en Velden
2. Blerick, Hout-Blerick en Boekend
3. Tegelen, Steyl en Belfeld
4. Venlo

Deze uitnodiging is online gepubliceerd op de gemeentelijke site voor nieuws & informatie: nu.venlo.nl en via de diverse belangenvertegenwoordigers verspreid naar hun achterban.

Helaas is de eerste bijeenkomst (Arcen, Lomm en Velden) geannuleerd wegens te weinig animo. Degenen die zich hier hadden aangemeld zijn persoonlijk benaderd. De overige drie bijeenkomsten zijn goed bezocht. Geïnteresseerden die niet konden op het moment van de bijeenkomst voor hun kern, konden ook aansluiten bij één van de andere bijeenkomsten of op voorhand schriftelijk hun ideeën geven.

In totaal waren er meer dan 100 deelnemers, verdeeld over de drie sessies. Dit waren zowel ondernemers, vastgoedeigenaren, belangenvertegenwoordigers, bewoners als anderszins geïnteresseerden. Over de breedte was er dan ook sprake van een representatieve groep deelnemers. Van de opbrengst uit de participatiebijeenkomsten is voorliggend participatieverslag gemaakt dat is gedeeld met aanwezigen. Ook zijn zij op de hoogte gehouden van vervolgstappen.

Sessie 1: Arcen, Lomm en Velden	Datum: 18 oktober 2022, 16.00 uur
Locatie: <i>BMV De Vilgaard</i>	Deelnemers: 0
Geannuleerd.	
<ul style="list-style-type: none">• Voor deze sessie hadden slechts 2 deelnemers zich aangemeld.• Met deze personen is persoonlijk contact gezocht en zij konden deelnemen aan de andere sessies.	

Sessie 2: Blerick, Hout-Blerick en Boekend	Datum: 18 oktober 2022, 19.30 uur
Locatie: 't Raodhoes, Blerick	Deelnemers: 25
<p>Participatie Omgevingsprogramma Retail Venlo BLERICK CENTRUM Kansen voor het Haltermodel</p> <p>Wat voor voorrangingen kunnen helpen om het centrum van Blerick te versterken? Kansen voor winkel - Horeca - Voorzieningen - Plein/Markt - Samen</p> <p>Ideëen voor de Wieënpassage Pepijnstraat wagenrek t.h.v. Vis * markt breed trekken breder dan nu, respect voor Entree horeca en stenen winkels → tijd 10-18 tijd 19:00-19:30</p> <p>Ideëen voor de Kloosterstraat winkelruimte afschrijven met pollen. MEER gras in de straat MEER horeca rondom de Vis * duidelijke (verlicht) bewaakte fietsenstalling → verkleiden om mensen zonder auto naar centrum te laten komen</p> <p>Ideëen voor de Carleysplaats/Laurentiusplein Verlichting beter zeker op koopavond. Pinautomaat weg in iete geval bijten MAAS * Buiten MEER BEWEGINGS TOESTELLEN PASSANTEN HAVEN MEER BENUTTEN</p> <p>* openbaar toilet * parkeren!!</p>	<p>Participatie Omgevingsprogramma Retail Venlo BRO Venlo RHO ADVISEURS</p> <p>CENTRUM BLE ***** Kernw</p>

Al tijdens de presentatie van Rho adviseurs en BRO kwam een interessante discussie op gang die daarna verder ging aan de verschillende tafels, met als belangrijkste thema's:

1. Positionering – Het centrum van Blerick moet zich onderscheiden van grote broer Venlo door (persoonlijke) schaal, kwaliteit, gemak en gezelligheid.
2. Parkeren - Het behoud van voldoende parkeerplaatsen is een belangrijk aandachtspunt in het centrum van Blerick. Transformatie naar wonen, zonder eigen parkeeroplossing, zet de parkeerbereikbaarheid van het centrum onder druk. Bewoners hebben een ander parkeergedrag dan bezoekers aan een centrum. Bewoners van het centrum kunnen hun auto laten staan terwijl zij boodschappen doen of het centrum bezoeken. dat maakt dat de parkeerdruk van bewoners substantieel kan zijn. Idee is om autoparkeerplaatsen te bundelen, bijvoorbeeld bij Hubertusplein, Wieënpassage, Laurentiusplein en Maasbreesestraat en te zoeken naar uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen in het centrumgebied specifiek voor bewoners en ondernemers. In dit kader is het belangrijk dat er parkeerplaatsen beschikbaar blijven aan de Antoniuslaan (bij de Antoniuskerk) en bij transformatie van winkels naar woningen op een andere manier rekening wordt gehouden met de parkeerdruk van bewoners in het centrum.
3. Fietsen – Het is belangrijk om mensen te stimuleren om op de fiets naar het centrum te komen; Ook met het oog op de ontwikkeling van het Kazerne Kwartier. Hiervoor zijn (elektrische) fietsenstallingen nodig waarop de belangrijke aanrijroutes uitkomen.
4. Warenmarkt - De opstelling van de weekmarkt in de Kloosterstraat is voor ondernemers ongelukkig: de marktkramen staan voor de winkels/terrassen opgesteld. Hierdoor krijgen zij minder bezoekers. Bovendien eindigt de weekmarkt bij de Carleypassage; het resterende deel/het begin van de Kloosterstraat wordt hierdoor aan het zicht onttrokken. De potentie van de weekmarkt kan beter benut worden, met een andere opstelling voor een betere de wisselwerking tussen weekmarkt en winkels, of door langere openingstijden.
5. Compacter centrum – Geconstateerd wordt dat het aangewezen kernwinkelgebied al heel compact is; er valt niet meer zoveel te saneren. Kansen liggen met name aan de randen.
6. Leegstand – Voor (toekomstige) leegstand in de Kloosterstraat, die de laatste tijd is afgenomen, is een gezamenlijke aanpak wenselijk. Als kansen wordt gezien woningen (al dan niet i.c.m. werken), dienstverlening of bibliotheek. Het blijkt een pré als pandeigenaren zich betrokken voelen bij de opwaardering en goede invulling/branchering met lange termijnvisie.
7. Horeca - Een upgrade is gewenst van de kwaliteit van de horeca in de Pepijnstraat. Dit komt ook de Wieënpassage ten goede.
8. Openbare ruimte - De Carleysplaats moet een verblijfsplein/horecaplein/dorpsplein worden en een gezellige doorgang bieden tussen het centrum en het Laurentiusplein/Berden. Auto's moeten op dit plein niet domineren.
9. Openbare ruimte 2 - Het kunstwerk voor het terras van het Raodhoes wordt gezien als belemmering (obstakel) bij evenementen of andere straat/plein activiteiten.



10. Er liggen kansen voor Blerick met de ligging aan de Maas, zowel de kwaliteit van de maasoever als de route hier langs. Een verdere versterking van de route van het centrum naar de Maas (via de Helling) is belangrijk evenals het versterken van het doel of eindpunt van de route door deze plek een functie te geven, bijvoorbeeld de passantenhaven, een stadsstrand of horecaplek. Aandachtspunt is verbetering van de oversteekbaarheid van Pontanusstraat-Antoniuslaan (auto's minder dominant/ te gast).
11. Winkelcentra buiten het centrum – de drie boodschappencentra buiten het centrum zijn goed op orde/hebben voldoende perspectief.

Sessie 3: Tegelen, Steyl en Belfeld	Datum: 19 oktober 2022, 16.00 uur
Locatie: Cultureel Centrum De Haandert, Tegelen	Deelnemers: 20
 <p>Participatie Omgevingsprogramma Retail Venlo</p> <p>BRO Venlo RHO ADVISEURS</p> <p>CENTRUM TEGELEN</p> <p>..... Kernwinkelgebied</p>	 <p>CENTRUM STEYL</p> <p>Kloosterdorp</p> <p>PLUS</p>

Rho adviseurs en BRO hebben een presentatie gegeven over landelijke ontwikkelingen en de laatste stand van zaken voor de gemeente Venlo in zijn algemeenheid en de kernen Tegelen, Steyl en Belfeld in het bijzonder. Deze kernen kennen ieder hun eigen uitdagingen. Aan de verschillende tafels kwamen wel duidelijke thema's naar voren:

1. Leefbaarheid en behoud van voorzieningen – Dit is een belangrijk punt in de drie kernen, met name in Belfeld waar de horeca is uitgehold en het winkelaanbod afneemt. Gelukkig hebben de drie kernen ieder nog minimaal een supermarkt. Maar de leefbaarheid – het elkaar kunnen ontmoeten – komt wel onder druk te staan.
2. Vergrijzing – De drie kernen vergrijzen, zo ook de ondernemers. Jongeren zijn bijna volledig gefocust op de stad Venlo en niet meer op de eigen kern. Doordat er maar beperkt opvolging is, is de verwachting dat er de (komende jaren de) nodige bedrijfsbeëindigingen zullen zijn.
3. Onderlinge afstemming – Door de korte afstanden en afnemend voorzieningenaanbod raken keuzes elkaar sneller. Zo werd gesproken over afname van commerciële horeca, zalenverhuur en paracommercie.
4. Steyl – De toekomstplannen voor Kloosterdorp Steyl krijgen steeds meer vorm. De toeristische functie van het cultureel erfgoed wordt versterkt. In dit licht liggen er kansen voor herinvulling van panden met ambachten, horeca, logies en detailhandel (kleinschalig, productie gebonden of ondergeschikt). Met behoud van het erfgoed en aandacht voor beleving en ambachten kan dit een aanjaagfunctie hebben om meer toeristen te trekken. Door de juiste profilering kan Tegelen hier ook van profiteren. Deze mogelijkheden dienen dan wel planologisch mogelijk te worden gemaakt.
5. Centrum Belfeld - In Belfeld is behoefte om een keuze te maken voor één duidelijk winkelgebied. Door ontwikkelingen te focussen in een gebied ontstaat een toekomstbestendiger voorzieningenaanbod. Het Muldersplein wordt nog steeds kansrijk geacht voor deze focus. In Belfeld heeft de horeca te lijden gehad van paracommercie en de aantrekkingskracht van o.a. Reuver. Er is geen café meer in het centrum; Vestiging van nieuwe avondhoreca wordt niet meer kansrijk geacht. Gemeenschapscentrum de Hamar huisvest een groot aantal vereniging (naar eigen zeggen 70) en kan een belangrijke functie vervullen als ontmoetingsplek.
6. Centrum Tegelen – Het centrum had van oudsher een regiofunctie voor omliggende kernen, maar winkels sluiten (leegstand) en er blijft een aanbod van lage(re) kwaliteit over. Vergrijzing en bedrijfsopvolging zorgen voor een somber toekomstbeeld:

- De herontwikkeling van het Martinushof zorgt voor een up-to-date boodschappenaanbod. Het is een kans om meer levendigheid in het centrum te krijgen, maar is ook een uitdaging door eventuele concurrentie met bestaande functies.
- Het zorgt er bovendien voor dat het zwaartepunt van het centrum naar het zuiden verschuift. De langgerekt- heid van de Kerkstraat wordt hierdoor meer en meer een uitdaging. Het lijkt erop dat het niet meer gaat lukken om deze hele straat te vullen met winkels.
- De juiste functie op de juiste plek: een functionele indeling van de Kerkstraat is van belang. Diensten en horeca passen in het noordelijke gedeelte, bij het Wilhelminaplein. Wonen kan eventueel in het midden van de straat en daar is ook ruimte voor een bibliotheek. De boodschappenfunctie past aan de zuidkant. Horeca met terras is ook mogelijk bij het oude Raadhuis: er zijn plannen voor herontwikkeling van het oude Raadhuis naar o.a. een horecafunctie.
- De centrumpassage lijkt niet meer van deze tijd, maar het dagelijks winkelaanbod rondom de Albert Heijn loopt goed en ook is er ruimte voor de opleiding van kappers bij de kapsalon.
- Er wordt geopperd om ook de 'routing' vanaf de Kerkstraat door te trekken langs het oude Raadhuis naar het station.
- Horecaondernemers voelen zich beknelde door regels. Er is vooral onduidelijkheid over het paracommerciële beleid.
- Het keramiekverleden hoort bij Tegelen. Dit verleden moet gebruikt worden bij een herontwikkeling.

Sessie 4: Venlo	Datum: 19 oktober 2022, 19.30 uur
Locatie: Stadskantoor (Hanzeplaats), Venlo	Deelnemers: 60
	

Rho adviseurs en BRO hebben een presentatie gegeven over landelijke ontwikkelingen en de laatste stand van zaken voor Venlo. Op voorhand zijn vragen gekomen over het ontwerp bestemmingsplan voor het Trefcenter dat dit voorjaar ter inzage is gelegd. Aangegeven is dat deze avond niet bedoeld is om inhoudelijk in te gaan op de juridische procedure die loopt. Gezien de vele thema's in de kern zijn we snel naar de dialogotafels gegaan:

1. Een groot deel van de discussie richtte zich op het centrum van Venlo:
 - Het centrum heeft een belangrijk onderscheidend vermogen: de historie, structuur en de ligging aan de Maas. Hier kan meer gebruik van worden gemaakt.
 - De bereikbaarheid van het centrum staat onder druk. Parkeren wordt te duur ervaren in het centrum en het is vaak druk in parkeergarages, bijvoorbeeld bij Nolensplein. Ook voorzien ondernemers problemen wanneer op grote schaal transformatie naar wonen plaatsvindt (zonder eigen parkeervoorziening).
 - Een van de voorstellen was om delen van het centrum met de auto bereikbaar te houden (stop & shop met bijvoorbeeld blauwe zone) om zodoende meer variatie van functies en winkels/ondernemers in het centrum te houden, zoals woonwinkels, wijnwinkels (zware dozen) of een bloemenwinkel.
 - Realistisch over veranderingen – Ondernemers merken verschillende tekenen van verval op (o.a. leegstand, veel wisselingen in korte tijd en laagwaardig aanbod). Ze herkennen zich echter maar beperkt in de landelijke

ontwikkelingen. Het algemene beeld is dat met verbetering van marketing, bereikbaarheid en parkeren voldoende weerstand kan worden geboden. Hierdoor kan het bezoek, met name uit Duitsland maar ook elders uit Nederland, op peil worden gehouden en weert Venlo zich tegen de algemene trend in middelgrote centra.

- De fietsbereikbaarheid moet worden verbeterd; Verspreid over het centrum kunnen fietsparkeerplekken worden toegevoegd.
 - Wildgroei van bepaalde functies in het centrum moet voorkomen kunnen worden, men denkt dan vooral aan het aanpakken van het grote aantal fastfoodzaken in het centrum.
 - Concentratiegebieden voor detailhandel moeten worden aangewezen in het centrum. Er was de nodige discussie of het kernwinkelgebied moet worden verkleind en waar dit dan zou moeten zijn. Het verhuizen van winkels van aanloopstraten naar het kernwinkelgebied moet bespreekbaar zijn.
 - Er liggen kansen om nog meer dan nu de verbinding aan te gaan met de Maas in het centrum van Venlo. Dat kan aan de hand van betere aankleding en meer horeca langs het water.
2. Buurt- en wijkvoorzieningen zijn van vitaal belang voor de stad Venlo. Het gaat dan over meer dan alleen supermarkten, maar ook andere kleinschalige detailhandel en horeca met een belangrijke verzorgende functie voor de omliggende buurt of wijk. Dit blijft op deze avond nog onderbelicht.
 3. Regiopolitie - De Duitse consument is van vitaal belang voor de detailhandel en horeca in het centrum van Venlo. De aantrekkingskracht van Venlo voor kooptouristen uit Duitsland is nog steeds groot en blijkt vrij stabiel. Hier liggen, met kwaliteitsverbetering en goede marketing, mogelijk nog kansen. Voor een aantal functies, zeker op het Trefcenter, blijkt ook de Nederlandse consument bereid om verder te reizen. Met de combinatie van Trefcenter en de binnenstad heeft Venlo een regiofunctie. Het is van belang om deze regiobezoeker (langer) te binden. Onder centrumondernemers zijn de meningen over de regiopolitie en de toegevoegde waarde van de Duitse consumenten echter verdeeld.
 4. Perifere detailhandel - Er moet een goede balans komen tussen de binnenstad en perifere detailhandel. Perifere detailhandel kan mensen van ver aantrekken en Venlo op de kaart zetten. Door een goede samenwerking en afstemming krijg je goede winkels en merken naar de stad. Het perifere detailhandelsgebied Trefcenter is onderdeel van de complete detailhandelsstructuur in Venlo.
 5. Paracommerciële functies, zoals gemeenschapshuizen zijn kwetsbaar. Ze krijgen te maken met een stroperige samenwerking met de gemeente en voelen zich beperkt door de paracommerciële vergunning. En dat terwijl deze functies een belangrijke sociale en maatschappelijke functie hebben. Zou het makkelijker moeten worden voor paracommerciële ondernemingen om extra diensten aan te bieden voor bewoners en bezoekers?
 6. Terrassen - Er moet duidelijkheid komen over de criteria voor het vergunnen van terrassen. Dat geldt ook voor de coronaterrassen. Enkele ondernemers geven aan meer terrasruimte te willen op de markt of Parade. Hier moet wel rekening gehouden worden met ander gebruik (o.a. evenementen en trouwerijen) en de aanblik van het historische stadhuis.


2.3 PARTICIPATIE SUPERMARKTEN (7 FEBRUARI 2023)

Een belangrijk onderdeel van het proces om tot een breed gedragen Omgevingsprogramma Retail voor Venlo te komen is participatie met betrokkenen. Daarom zijn we op 18 en 19 oktober 2022 hierover met belanghebbenden zoals ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners in gesprek gegaan. De opbrengst van deze bijeenkomsten zijn onderdeel van de analysefase.

De analysefase is inmiddels afgerond en gepresenteerd aan het College van B&W. We hebben een goed beeld van de ontwikkelingen van afgelopen jaren, de huidige situatie in vraag en aanbod en veranderingen in beleid en wet- en regelgeving waar we mee te maken krijgen. Maar voordat er keuzes voor een nieuw beleid worden geformuleerd is er verzocht om nog een specifieke supermarktsessie te organiseren.

Deze uitnodiging is persoonlijk per post verstuurd naar de verschillende supermarktondernemers in de gemeente Venlo. Om de opkomst te verhogen is er ook telefonisch en/of per mail contact geweest met de hoofdkantoren van de supermarktformules.

Sessie Supermarkten	Datum: 7 februari 2023, 10.00 uur
Locatie: 't Raodhoes, Blerick	Deelnemers: 20
<p>Rho adviseurs heeft een presentatie gegeven over de situatie van detailhandel in de gemeente Venlo in zijn algemeenheid en de dagelijkse goederensector (waar de supermarkten onder vallen) in het bijzonder. Venlo kent best veel supermarkten en de afgelopen jaren is het winkelaanbod in de dagelijkse goederensector in het algemeen en de omvang van supermarkten (incl. de plannen) aanzienlijk gegroeid. Op dit moment zijn de nodige supermarktplannen (uitbreidingen) in procedure. Bovendien zijn er - gezien de beperkte omvang van een aantal supermarkten - ook nog wel nieuwe plannen te verwachten. Uit een distributieplanologische analyse blijkt dat er geen, of slechts zeer beperkte marktruimte is.</p> <p>Rekening houdend met de gevoeligheden en belangen die spelen rondom actuele supermarktontwikkelingen, zijn er met de aanwezigen verschillende thema's besproken:</p> <ul style="list-style-type: none">● Huidig detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025 – Aangegeven wordt dat de keuzes in dit beleid destijds weloverwogen zijn gemaakt; voor ieder (type) winkelcentrum een eigen regime: wel of niet uitbreiden en een eigen maximale omvang voor de supermarkten. Uit de discussie blijkt dat de meesten hiermee op hoofdlijnen uit de voeten kunnen. Wel worden vraagtekens gezet bij een aantal in procedure zijnde plannen i.r.t. dit beleid (o.a. omvang en locatie).● Gelijk speelveld – In de basis is iedereen het er over eens dat iedereen dezelfde kansen (maximale maat) zou moeten krijgen. Wel wordt enige zorg geuit dat dit niet ten koste moet gaan van supermarkten in de kleinere kernen of locaties waar fysiek geen groei mogelijk is.● Groei – In de basis wilt iedereen verder groeien. De modale maat voor een buurt/wijk supermarkt ligt op dit moment rond 1.250 – 1.500 m² wvo.● Clustering – Op een aantal locaties worden supermarkten geclusterd, waardoor ze een sterkere aantrekkingskracht krijgen op de consument. Dit gaat (mogelijk) ten koste van de leefbaarheid op de achterblijvende locatie.● Nieuwe supermarkten – het aantal inwoners van de nieuwe woonwijken in Venlo is beperkt. In die situatie is een nieuwe supermarkt voor een duurzame exploitatie altijd afhankelijk van omzet uit omliggende wijken. Vanuit dit oogpunt en de beperkte ruimte in de markt is de toevoeging van nieuwe supermarkten niet gewenst.● Plancapaciteit – De wens wordt uitgesproken om de supermarktbestemming van achterblijvende locaties te halen.● Grenssupermarkten – Vanuit de grenssupermarkten wordt speciale aandacht gevraagd voor (groeimogelijkheden voor) supermarkten die zich specifiek richten op de Duitse consumenten in het buitengebied. Deze halen (vrijwel) geen omzet bij de Nederlandse consument. De vraag is wel of de consument bij de grens opgevangen moet worden of dat er gestimuleerd moet worden om deze consumenten ook door te laten rijden naar het centrum van Venlo.● Blurring – Er wordt aandacht gevraagd voor meer duidelijkheid rondom blurring in supermarkt/winkelconcepten.	

- 
- Randvoorwaarden – voor supermarkten is een aantal randvoorwaarden van belang voor het toekomstig functioneren, waaronder bereikbaarheid en parkeren. Dit laatste staat in een aantal centra onder druk en verdient blijvende aandacht.

Per saldo ondersteunen de aanwezigen op hoofdlijnen nog steeds het beleid uit 2015-2025.

Bijlage 3 Overzicht beleidskaders

Tabel 3.1: Overzicht relevante beleidsdocumenten detailhandel Venlo

Naam	Jaar van verschijnen
Omgevingsvisie Limburg	2021
Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	2014, 2019
Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg	2017
Ruimtelijke Structuurvisie Venlo	2014
Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025	2015
Economische Visie	2023
Plan Binnenstad Venlo 2030	2021
- <i>Aanzet gebiedsprofielen binnenstad Venlo (werkdocument, niet vastgesteld)</i>	2022
Op eigen initiatief vanuit ondernemers en consulatie met stakeholders	
Centrum Tegelen: Visie inrichting openbare ruimte	2021
Ontwikkelrichting centrum Blerick	2021

3.1 OMGEVINGSVISIE LIMBURG (2021)

Met €7,3 miljard consumentenbestedingen, 50.000 banen en 5.960 winkels met een totale oppervlakte van 1.997.000 m² wvo is detailhandel een belangrijke sociaaleconomische sector in Limburg. De provincie heeft echter te veel winkels; de verwachting is dat het aantal winkels de komende jaren flink afneemt. De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit.

Het is de ambitie van de Provincie Limburg om ook in de toekomst te beschikken over genoeg werklocaties en goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven, zoals bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Samen met gemeenten en/of eigenaren werkt de Provincie de komende jaren toe naar werklocaties die zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht aan de maat zijn. De inzet is om zo efficiënt mogelijk om te gaan met het ruimtebeslag.

Concrete doelen van de provincie op het gebied van detailhandel zijn:

- Het steunen en stimuleren van gemeenten bij het compacter maken en kwalitatief versterken van de bestaande winkelgebieden in de steden en landelijke kernen. Het Koopstromenonderzoek (KSOL2019) biedt retailers, vastgoedpartijen en gemeenten mogelijkheden om grip te krijgen op het functioneren van hun winkelgebieden. Zo ontstaan nieuwe mogelijkheden om de kwaliteit van centra te behouden en versterken. Dit vraagt om nieuwe creatieve ideeën, innovatie en een gezamenlijk aanpak van alle betrokkenen.
- Het behoud, en waar mogelijk de versterking, van de kwaliteit van de stedelijke centra als belangrijke ontmoetingsplaats. Die kwaliteit wordt uiteraard niet alleen bepaald door winkels, maar door de mix met horeca, dienstverlening, cultuurhistorische objecten, kantoren, (ambachtelijke) bedrijven en binnenstedelijk wonen en zorg. Met aantrekkelijke binnensteden kan ook de aantrekkingskracht van Limburg voor grensoverschrijdend kooptoeisme en funshoppen behouden blijven en waar mogelijk worden verhoogd.
- Een goede balans vinden tussen de winkelvoorraad in de grootschalige winkelgebieden zoals meubel-, huis- en tuinboulevards en outletcentra aan de rand van de steden, in de binnensteden en in de dorpskernen en wijken. Nieuwe grootschalige winkelgebieden zijn niet aan de orde, gezien de overmaat aan winkels in onze provincie. In bestaande grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden is er geen ruimte voor winkels uit branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra.

3.2 PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG (POL 2014, GECONSOLIDEERD SEPTEMBER 2019)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is een visie waarin centraal staat wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke omgeving in de provincie Limburg te verbeteren. In het POL staat kwaliteit centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg, het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hier op aan. Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in toenemende mate te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. Per regio worden visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt resulterend in concrete uitvoeringsafspraken. De afspraken richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. In combinatie met het dynamische voorraadbeheer wordt invulling gegeven aan het principe van duurzame verstedelijking.

De ambitie ten aanzien van detailhandel is een gezonde detailhandelsmarkt die goed inspeelt op maatschappelijke ontwikkelingen. De belangrijkste kwalitatieve uitdagingen zijn:

- De kwaliteit van binnensteden als belangrijkste ontmoetingsplaatsen behouden en waar mogelijk versterken. Met aantrekkelijke binnensteden kan ook de aantrekkingskracht van Limburg voor grensoverschrijdend kooptoeisme en funshoppes behouden blijven.
- Voor dorpskernen en wijken is de opgave vooral om het voorzieningenniveau op peil te houden.
- Er moet gewerkt worden aan de kwaliteit van de grootschalige winkelgebieden aan de rand van steden. De opgave zal per winkelgebied sterk uiteenlopen.

De meeste beslissingen over de ontwikkeling van winkelvoorzieningen worden op lokaal niveau genomen. Het dynamisch voorraadbeheer vereist een regionale aanpak. Er zullen gezamenlijke regionale detailhandelsvisies voor Noord-, Midden- respectievelijk Zuid-Limburg opgesteld én uitgevoerd moeten worden.

Voor de regionale visievorming gelden de volgende basisprincipes en spelregels:

- 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 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.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande winkelgebieden. Als er ruimte is voor grotere nieuwe ontwikkelingen, dan heeft vestiging daarvan in de stedelijke centra de voorkeur, eventueel ook in gebieden die daarop aansluiten.
- De provincie is van mening dat winkels in principe niet thuishoren op bedrijventerreinen, behalve als het gaat om verkoop van goederen die zich bij uitstek lenen voor vestiging op zo'n terrein.
- De provincie zet in op compactere winkelgebieden en clustering van winkels.
- Om te voorkomen dat grootschalige winkelgebieden aan de rand van steden uitgroeien tot nieuwe binnensteden biedt de provincie deze gebieden geen ruimte voor winkel uit de branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra, zoals kleding en schoenen. In bepaalde gevallen zijn uitzonderingen mogelijk. Het vraagt wel om een goede afweging, waarbij de onmogelijkheid voor vestiging in een regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijvallende locatie betrokken worden.
- Voor initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds beken worden of deze passen binnen de regionale visie. Er vindt daarover regionale afstemming plaats.
- Aan de afweging ligt een ruimtelijk-economische effectenstudie ten grondslag. Bij de afweging speelt ook de ladder voor duurzame verstedelijking een rol.

3.3 REGIONALE DETAILHANDELSVISIE NOORD-LIMBURG (2017)

Met de regionale detailhandelsvisie wordt het volgende doel nagestreefd: *Adequaats inspelen op ontwikkelingen en trends in de markt zodat er een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat in stand wordt gehouden.* Dit is van belang om bij te dragen aan:

1. Een gezond ondernemersklimaat (*economische doelstelling*): het creëren van omstandigheden voor de huidige en toekomstige detailhandelsondernemingen waarbij een rendabele exploitatie mogelijk is en perspectief wordt geboden voor de langere termijn. Een ondernemer dient daarbij ook de ruimte te krijgen om te ondernemen. Dit heeft ook een positief effect op de werkgelegenheid.
2. Een compleet en aantrekkelijk voorzieningenniveau voor consumenten (*sociaal-maatschappelijke functie*): de consument dient te beschikken over een in kwantitatief en kwalitatief opzicht zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket aan winkels. Dit alles op aanvaardbare afstand van de woonomgeving. Dit heeft ook een positief effect op het behoud en de versterking van de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving. Een aantrekkelijk (winkel)centrum heeft ook een belangrijke toeristische en/of culturele functie.
3. Een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik, bijvoorbeeld door het terugdringen van leegstand (*ruimtelijke doelstelling*).

Dit wordt bereikt door:

- Het afstemmen van grootschalige detailhandelsinitiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect;
- De concentratie van detailhandel in perspectiefvolle, elkaar aanvullende, winkelgebieden;
- Het creëren van voorzienbaarheid om restcapaciteit/leegstand buiten de winkelgebieden te saneren.

REGIONALE AFSTEMMING

Om ervoor te zorgen dat nieuwe detailhandelsinitiatieven op de goede plek worden gerealiseerd zullen grootschalige detailhandelsontwikkelingen binnen de regio ter afstemming aan de Regio worden voorgelegd. De uitgangspunten hierbij zijn:

1. **Behoud en versterking van de bestaande detailhandelsstructuur:** Nieuwe grootschalige ontwikkelingen dienen minimaal bij te dragen aan het behoud van de bestaande regionale detailhandelsstructuur en indien mogelijk de structuur te versterken.
2. **Kwaliteit in plaats van kwantiteit (het nieuwe groeien):** Het Provinciale beleid speelt, middels dynamisch voorraadbeheer, in op kwalitatieve versterkingen. Duurzame, toekomstbestendige ontwikkelingen waarbij niet alleen de aandacht uitgaat naar het ontwikkelen van nieuwe meters in het belang van de eigen gemeente. Het gaat om de afstemming van ontwikkelingen waarbij tegelijkertijd gekeken zal moeten worden naar de sanering en het herontwikkelen van incourante oude meters. Kwaliteit wordt bepaald door de meerwaarde die de locaties opleveren voor de bestaande detailhandelsstructuur.
3. **Innovatie en dynamiek in de detailhandel op verantwoorde wijze faciliteren:** De ontwikkeling in de detailhandel gaat heel snel. Winkelformules komen en gaan en nieuwe innovatieve winkelconcepten worden geïntroduceerd, waarbij vaak integratie wordt gezocht met niet-winkelconcepten. Deze vernieuwing houdt winkelgebieden up-to-date en daarmee ook interessant voor de consument. Via regionale afstemming dient de vernieuwing op de juiste locatie binnen de detailhandelsstructuur plaats te vinden.
4. **Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren:** Het is belangrijk dat Noord-Limburg blijft inspelen op de ontwikkeling van schaalvergroting en dit faciliteert. Omdat er grote verschillen bestaan tussen de verschillende concepten, en hun effecten op de detailhandelsstructuur als geheel, is een zorgvuldige inpassing en uiteraard concentratie van de grootste winkels in de regionale detailhandelsstructuur is daarom noodzakelijk.
5. **Complementariteit perifere detailhandel:** De volumineuze en grootschalige detailhandel op perifere locaties dient aanvullend (en niet bedreigend) te zijn voor de detailhandel in de bestaande hoofdwinkelgebieden (de centrumgebieden en de binnensteden met een sterk accent op recreatief winkelen). Voor de regionale afstemming is het van belang om niet te veel soortgelijk aanbod te ontwikkelen.

POSITIE WINKELGEBIEDEN VENLO

Binnen de gemeente Venlo worden de volgende gebieden en opgaven onderscheiden:

- Het centrum van Venlo heeft als bovenregionaal verzorgend centrum een belangrijke recreatieve winkelfunctie. Het is een kansrijk centrum waar de voorwaarden aanwezig zijn om te komen tot een verdere kwalitatieve groei van winkel- en andere functies, waarbij de focus ligt op recreatief winkelen. De opgave is om ontwikkelingsmogelijkheden te bieden binnen het compacte centrum.
- De opgave voor de twee stadsdeelverzorgende centra van Tegelen en Blerick is zwaarder. In het verleden hadden deze centra een bovenlokaal verzorgend karakter met zowel een boodschappenfunctie als een beperkte recreatieve functie. Voor de toekomst is de opgave om binnen een compacter gebied de boodschappenfunctie te behouden.
- Het Trefcenter is een bovenregionaal cluster met volumineuze detailhandel. Hier is de opgave dat de ontwikkelingen aanvullend en niet bedreigend dienen te zijn voor de detailhandel in het centrumgebied van Venlo. Daarnaast moet het Trefcentrum voldoende aantrekkelijk zijn door een compleet winkelaanbod en een (eventuele) combinatie met andere functie. Trefcentrum Venlo wordt als kansrijk getypeerd in de regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg.

NIEUWE ONTWIKKELINGEN

Bij nieuwe ontwikkelingen die vallen binnen de reikwijdte van deze regionale detailhandelsvisie wordt in principe beleidsmatig meegewerkt als:

- Aangetoond wordt dat het initiatief en/of locatie een meerwaarde heeft voor de regionale detailhandelsstructuur.
- Als er sprake is van een nieuwe formule die zich onderscheidt door kwaliteit, specialisatie en/of gerichtheid op één of meer bepaalde doelgroepen.
- Als alternatieve locaties ten opzichte van elkaar afgewogen en beoordeeld zijn conform ladder voor duurzame verstedelijking.
- Aangetoond kan worden dat het initiatief geen (blijvende) negatieve effecten heeft op de bestaande regionale detailhandelsstructuur (onaanvaardbare afname van keuzemogelijkheden).

Regionale afstemming is op onderstaande manier vormgegeven (omvang in m² bvo).

Instemming is nodig voor	
Grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect	
Algemeen: Het betreft een detailhandelsontwikkeling die in afwijking is van het bestemmingsplan en die betrekking heeft op een bruto toevoeging of wijziging van de branchering van: .	
> 2.500 m² bij een:	Bovenregionaal verzorgend centrum Regionaal verzorgend centrum Bovenlokaal verzorgend centrum Stadsdeel verzorgend centrum (Boven) Regionaal cluster met volumineuze detailhandel
> 1.000 m² bij een:	Lokaal verzorgend centrum Alle overige kernen en bij (uitbreiding van) solitaire locaties
Afstemming	
1.000 m² - 2.500 m² bij een:	Stadsdeel verzorgend centrum (Boven) Regionaal cluster met volumineuze detailhandel
Informereren	
Gemeenten informeren elkaar over alle detailhandelsinitiatieven van enige omvang die spelen.	

Bij nieuwe ontwikkelingen dient bij uitbreiding van het aantal m² wvo, saldering van plancapaciteit elders plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door:

- Compensatie door direct gekoppelde sloop of onttrekking (al dan niet gekoppeld aan sloop) buiten de afgebakende hoofdstructuur.
- Compensatie met direct gekoppelde onttrekking (al dan niet gekoppeld aan sloop) binnen (andere) gebieden in de afgebakende hoofdstructuur.

De gemeenten hebben als opgave om op termijn restcapaciteit/leegstand buiten de afgebakende winkelgebieden te saneren. Dat betekent dat de gemeenten planovercapaciteit moeten terugbrengen op detailhandelslocaties buiten de centrumgebieden. Dit doel wordt onder andere bereikt door het compacter maken van winkelgebieden in de provincie, het uitwerken van de saldobenadering bij nieuwe initiatieven, dynamisch voorraadbeheer en het saneren van restcapaciteit en leegstand van detailhandel buiten de afgebakende winkelgebieden.

3.4 DETAILHANDELSBELEID VENLO 2015-2025 (2015)

De ruimtelijke structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de hele gemeente Venlo weer, voor zowel stad als land. De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'.

1. Drukte in het ommeland | het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling.
2. Ruimte in de stad | het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
3. Leven met de Maas | ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
4. Voorzieningen op maat | zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningencusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.
5. Robuuste structuren | werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

De gemeente zet in op het behoud en versterken van de bestaande vitale voorzieningenstructuur op basis van complementariteit en draagvlak. De bestaande voorzieningenstructuur zal niet gelijk zijn aan de toekomstige vitale voorzieningenstructuur. Met name de kleine buurtcentra en de verspreid gelegen voorzieningen behoren niet langer tot de vitale structuur die we in stand willen houden. De gewenste vitale voorzieningenstructuur waar op gestuurd wordt, bestaat slechts uit clusters met een verondersteld positief toekomstperspectief. Enkel ontwikkelingen en uitbreidingen die passen in de vitale voorzieningenstructuur zullen mogelijk zijn. Met uitbreidingen van bestaande voorzieningen buiten de structuur is de gemeente terughoudend en stelt hieraan voorwaarden.

In de vitale voorzieningenstructuur worden twee niveaus onderscheiden: ten eerste clusters die draagvlak hebben op stadsniveau of regionaal niveau en ten tweede clusters die een lokaal draagvlak voor de wijk of het dorp hebben. Het stedelijk centrum is hét concentratiegebied voor grootstedelijke en (EU)regionale voorzieningen op het gebied van recreatief winkelen, cultuur, leisure, horeca, hoger onderwijs en dienstverlening is. Deze voorzieningen worden geclusterd we in het aantrekkelijke, historische en compacte centrum van Venlo, als stedelijk hart van de stad en de regio. Als grootstedelijke voorzieningen ruimtelijk of bedrijfseconomisch niet inpasbaar zijn in het stedelijk centrum of qua profiel beter passen bij Bad Arcen of Kloosterdorp Steyl worden deze specifieke locaties benut. Voor perifere detailhandel zijn dat de PDV-clusters ViaVenlo en Zuiderbrug. Voor grootstedelijke vrijetijdsvoorzieningen (leisure) met een stedelijk karakter en een (boven)regionale uitstraling is het KazerneKwartier -onderdeel van het stedelijk centrum- de aangewezen locatie. Voor leisure-initiatieven met een (boven)regionale uitstraling die een niet-stedelijk karakter hebben, is het gebied de Peelbergen de voorkeurslocatie.

In wijken en dorpen waar het aanbod aan basisvoorzieningen onder druk staat wordt gestreefd naar ruimtelijke en functionele clustering. In principe zijn dit voorzieningen voor eerstelijnszorg, dagelijkse boodschappen, basisonderwijs, sport en welzijn. Echter, gezien het beperkte draagvlak moeten ook hier keuzes gemaakt worden om op dit niveau een vitale voorzieningenstructuur overeind te kunnen houden. Op dorps- en wijkniveau worden een drietal niveaus van clusters onderscheiden: buurtsteunpunten, boodschappencentra en boodschappencentra+.

Samenvatting beleidslijn ontwikkelperspectief detailhandel.

locatie	nieuwe ruimte	uitbreiding bestaand	opmerkingen
stedelijk centrum <i>binnenstad</i>	ja, mits in kernwinkelgebied	ja, buiten kernwinkelgebied ondergeschikt voor duurzame instandhouding	zie ook 'Visie Stedelijk Centrum 2022'
boodschappencentrum+ <i>kernwinkelgebied</i>	nee, tenzij in strak begrensde kernwinkelgebied (flexibiliteit)	ja, mits ondergeschikt en inspeland op trends, ontwikkelingen en duurzame instandhouding	in schil rond kernwinkelgebied accentverschuiving mix wonen, werken, dienstverlening maatschappelijke voorzieningen
boodschappencentrum+ <i>schil/aanloopstraten</i>	nee	nee, tenzij aantoonbaar geen ruimte in kernwinkelgebied stadsdeelcentrum en ondergeschikt voor duurzame instandhouding	recreatief winkel sterk ondergeschikt
boodschappencentrum	nee, tenzij opsplitsing bestand winkelpand	ja, mits ondergeschikt en inspeland op trends, ontwikkelingen en duurzame instandhouding	geen recreatief winkelen
buurtsteunpunt	nee	nee, tenzij ondergeschikt voor duurzame instandhouding	bij leegstand inzetten op transformatie
stadsstraten	nee	nee, tenzij ondergeschikt voor duurzame instandhouding	accentverschuiving mix wonen, werken, dienstverlening maatschappelijke voorzieningen
stedelijk gebied <i>buiten vitale structuur</i>	nee	nee, tenzij geen alternatief in cluster en noodzaak voor duurzame instandhouding	bij leegstand inzetten op transformatie
grenswinkels	nee	nee, tenzij ondergeschikt voor duurzame instandhouding	bij leegstand inzetten op transformatie
buitengebied	ja, mits in ter plaatse geproduceerde of bewerkte agrarische producten	nee, tenzij ondergeschikt voor duurzame instandhouding	bij leegstand inzetten op transformatie
pdv-clusters	ja, in bestaande clusters aansluitend op profiel, ViaVenlo ook direct aansluitend op bestaande cluster bij ruimtegebrek	ja, mits passend binnen bestaand cluster	complementariteit binnenstad bewaken
solitaire pdv	nee	nee, tenzij ondergeschikt voor duurzame instandhouding en verenigbaar met de omgeving met name in het buitengebied	bij leegstand inzetten op transformatie
solitaire winkelvoorzieningen	nee	nee, tenzij verplaatsing naar cluster niet mogelijk is	leegstaande ruimtes met weinig perspectief proberen we waar mogelijk terug te dringen

3.5 DETAILHANDELSBELEID VENLO 2015-2025 (2015)

Als doel is gesteld om een compleet en kwalitatief voorzieningenaanbod voor eigen bewoners en bezoekers van de gemeente Venlo te behouden en versterken. Strategische doelstellingen hierbij zijn:

- De ontwikkeling van Venlo als centrumstad voor de (Eu)regio.
- Het bieden van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

De algemene uitgangspunten van het detailhandelsbeleid van de gemeente Venlo zijn:

- Behoud en versterking bestaande detailhandelsstructuur (vanuit oogpunt leefbaarheid én aantrekkelijkheid):**
 - Binnen of in aansluiting op perspectiefrijke winkelcentra (zie tabel 3.2).
 - Perspectiefvolle clusters in buurten en wijken met supermarkt.
 - Kleinschalige initiatieven in wijk en buitengebied.
 - Complementair perifeer aanbod in één krachtig gebied, Trefcenter, passend bij specifieke branchering.
 - Geen solitair gelegen ontwikkelingen ondersteunen.
- Webwinkels worden beschouwd als detailhandel:** Webwinkels en afhaalpunten bij perspectiefrijke winkelgebieden of trafficlocaties.

Tabel 3.2: Perspectief per winkelgebied in Venlo volgens Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025

Hoofdwinkelgebied	Type koopgedrag: hoofdzakelijk recreatief ⁶ winkelen Maatvoering supermarkten: 1 supermarkt van 1.250-1.750m ² WVO
Venlo Centrum Perspectief: goed Ontwikkelrichting: versterken Toelichting: uitbreiding mogelijk ook van grootschalige detailhandel. De ontwikkeling dient bij te dragen aan een compact en hoogwaardig centrumgebied. Bij voorkeur vinden ontwikkelingen plaats in het kernwinkelgebied. Indien dit ruimtelijk, functioneel of bedrijfseconomisch niet mogelijk is, zijn ontwikkelingen in randgebieden zoals in de wijk Q4 of aanloopgebieden aan de orde.	
Stadsdeelcentrum (Boodschappencentrum + genaamd in de RSV)	Type koopgedrag: dagelijkse boodschappen ⁷ en effectief recreatief winkelen Maatvoering supermarkten: 800 tot 2.000m ² WVO
Blerick Centrum Perspectief: redelijk Ontwikkelrichting: versterken/ anders Toelichting: ontwikkelingen mogelijk indien halterstructuur ⁸ en bestaande boodschappenstructuur versterkt worden. Voor detailhandel in het tweede deel van de Kloosterstraat en het Antoniusplein is onvoldoende perspectief. In dit gedeelte zetten we in op transformatie richting andere functies. Toevoeging nieuwe supermarkten en detailhandelsvoorzieningen buiten de halterstructuur niet mogelijk. Ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op leegstand in de Kloosterstraat en de Wieën.	
Tegelen Perspectief: matig Ontwikkelrichting: versterken/anders Toelichting: in principe geen toevoeging, mits het om een versterking van het boodschappenaanbod gaat. Schaalvergroting van de bestaande supermarkten en de toevoeging discounter is mogelijk. Indien dit niet binnen de bestaande winkelstructuur te realiseren is, dient een boodschappencluster te worden gecreëerd rondom de aanwezige supermarkten aan de zuidzijde van het centrum. Het vrijkomen van Martinushof biedt hiervoor kansen. Onze acties zullen erop gericht zijn om te komen tot een kleiner, minder langgerekt centrumgebied. Eventuele effecten op nabij gelegen buurtcentra zijn niet van belang.	

Wijkcentrum (Boodschappen centra genaamd in de RSV)	Type koopgedrag: dagelijkse artikelen met aanvullend niet-dagelijks aanbod Maatvoering supermarkten tussen 800 en 1750m ² WVO mogelijk.
Vastenavondkampstraat (Blerick) Perspectief: redelijk Ontwikkelrichting: versterken Toelichting: ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op ruimtelijke kwaliteit en leegstandsontwikkeling in Blerick-centrum. Modernisering supermarkten, impuls vastgoed/herstructurering mogelijk	
Van Nijvenheimstraat (Venlo) Perspectief: goed Ontwikkelrichting: stabilisatie Toelichting: met kleinschalige uitbreidingen die de functie van het centrum bevordert dient soepel te worden omgegaan	
Buurtcentrum (boodschappencentra genaamd in de RSV)	Type koopgedrag: primair levensonderhoud Maatvoering supermarkten: tot 1500m ² WVO.
Gelreplein (Venlo) Perspectief: goed Ontwikkelrichting: stabilisatie Toelichting: uitbreiding niet-winkelfuncties wenselijk (zorg, horeca, dienstverlening). Ruimtelijk zijn voor toevoegingen echter geen aanknopingspunten.	
Buurtsteunpunt	Type koopgedrag: primair levensonderhoud Maatvoering supermarkten: tussen 700 en 1200m ² WVO. (Beperkte omvang indien perspectief redelijk/matig)
Leutherweg (Venlo) Perspectief: matig Ontwikkelrichting: anders Toelichting: vanwege leefbaarheid voor inwoners 'boven op de berg' heeft de instandhouding van een supermarktfunctie op deze locatie de voorkeur. Er is daarom een beperkte ruimte voor duurzame instandhouding (uitgangspunt 1000m ² WVO).	
Maagdenberg (Venlo) Perspectief: redelijk Ontwikkelrichting: versterking Toelichting: voor versterking van het cluster dient primair gekeken te worden naar uitbreiding van non-food aanbod.	
Vinckenhofstraat (Venlo) Perspectief: redelijk Ontwikkelrichting: stabilisatie Toelichting: met kleinschalige uitbreidingen die de functie van het centrum bevordert dient soepel te worden omgegaan	
Kraanvogelstraat (Venlo) Perspectief: matig Ontwikkelrichting: anders Toelichting: geen uitbreiding	
Van Postelstraat (Venlo) Perspectief: redelijk Ontwikkelrichting: stabilisatie Toelichting: geen uitbreiding mogelijk. Verplaatsing naar andere perspectievolle concentratie mogelijk indien er visie is op het achterblijvende vastgoed (kleiner buurtsteunpunt of andere functies dan detailhandel).	

<p>Klingerberg (Venlo) Perspectief: slecht Ontwikkelrichting: anders Toelichting: geen uitbreiding mogelijk. Verplaatsing naar andere perspectiefvolle concentratie mogelijk indien er visie is op het achterblijvende vastgoed (andere functies dan detailhandel).</p>
<p>Annakamp (Blerick) Perspectief: redelijk/ matig Ontwikkelrichting: stabilisatie Toelichting: geen uitbreiding</p>
<p>Vossener (Blerick) Perspectief: goed Ontwikkelrichting: stabilisatie Toelichting: ontwikkeling dient centrale concentratie van voorzieningen te betreffen. Mag geen effect hebben op ruimtelijke kwaliteit en leegstandsontwikkeling in Blerick centrum.</p>
<p>Glazenapplein (Tegelen) Perspectief: redelijk Ontwikkelrichting: stabilisatie Toelichting: met kleinschalige uitbreidingen die de functie van het centrum bevordert dient soepel te worden omgegaan, mits er geen negatief effect op ruimtelijke kwaliteit en leegstandsontwikkeling in Tegelen centrum is.</p>
<p>Steyl Perspectief: matig Ontwikkelrichting: stabilisatie Toelichting: geen uitbreiding</p>
<p>Belfeld Perspectief: matig Ontwikkelrichting: stabilisatie/ anders Toelichting: ontwikkeling dient aantoonbare meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit te hebben en bij te dragen aan concentratie van voorzieningen rondom Muldersplein, zoals eerder met ontwikkelaars vastgelegd in principebesluit. Bij de beoordeling wordt ook gekeken naar de ontwikkelingen in Tegelen centrum.</p>
<p>Arcen Perspectief: goed Ontwikkelrichting: stabilisatie Toelichting: kleinschalige uitbreiding is mogelijk op voorwaarde dat de ontwikkeling past bij het karakter van Arcen (historisch/intieme setting). Een supermarkt draagt niet bij aan structuur in centrum. Initiatief dat bijdraagt aan clustering van voorzieningen is mogelijk.</p>
<p>Velden Perspectief: redelijk Ontwikkelrichting: stabilisatie Toelichting: ontwikkeling mogelijk rondom het marktplein indien het initiatief de leefbaarheid versterkt. Het initiatief mag geen negatief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit en leegstandsontwikkeling van perspectiefrijke winkelgebieden.</p>
<p>Lomm Perspectief: n.v.t. geen sprake van een winkelconcentratie Ontwikkelrichting: anders Toelichting: kleinschalig initiatief (max. 500m2 WVO) mogelijk als leefbaarheid in de kern daarmee versterkt wordt. Een negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in Velden en Arcen moet voorkomen worden.</p>

Grootschalige concentraties/ Perifere detailhandel	Type koopgedrag: doelgerichte ⁹ en laagfrequente aankopen Maatvoering supermarkten: n.v.t. bestaande metrages, enkel ondergeschikte uitbreiding in het kader van duurzame instandhouding. Toevoeging mogelijk indien het verplaatsing (zonder uitbreiding metrages) van buurtsteunpunten in de nabije omgeving betreft met een slecht perspectief betreft, onder voorwaarde van een goede visie is op het achterblijvende vastgoed.
<p>Trefcenter (Venlo) Perspectief: goed Ontwikkelrichting: versterken Toelichting: ontwikkeling mogelijk, maar mag geen negatief effect hebben op ruimtelijke kwaliteit en leegstand in Venlo Centrum en buurt- en wijkvoorzieningen (zie algemene uitgangspunten, bijvoorbeeld t.a.v. branchering). Bestaande ruimtes op Trefcenter dienen optimaal in gezet te worden voor de ontwikkeling. Indien dit ruimtelijk, functioneel of bedrijfseconomisch niet mogelijk is kunnen nieuwe kavels/panden direct om de bestaande concentratie ingezet worden. Dit dient te gebeuren op een wijze waarop ook het bestaande aanbod ervan profiteert en het cluster waar dat mogelijk is een geheel vormt. Voor tuin- en groencentra op perifere locaties en perifere detailhandel geldt hetzelfde beleid t.a.v. bijvoorbeeld oppervlaktes, branchering en assortiment. M.a.w. het onderscheid tussen deze twee vormen van detailhandel verdwijnt op Trefcenter.</p>	
<p>Zuiderbrug (Tegelen) Perspectief: redelijk Ontwikkelrichting: stabilisatie Toelichting: geen uitbreiding. Zie algemene uitgangspunten, bijvoorbeeld t.a.v. branchering. Voor tuin- en groencentra op perifere locaties en perifere detailhandel geldt hetzelfde beleid t.a.v. bijvoorbeeld oppervlaktes, branchering en assortiment. M.a.w. het onderscheid tussen deze twee vormen van detailhandel verdwijnt op Zuiderbrug.</p>	
Bijzondere concentraties/ gebieden	Type koopgedrag: divers Maatvoering supermarkten: n.v.t. bestaande metrages, enkel ondergeschikte uitbreiding in het kader van duurzame instandhouding
<p>Stadsstraat Straelseweg, Kaldenkerkerweg en Tegelseweg (Venlo) Perspectief: zeer slecht Ontwikkelrichting: anders Toelichting: geen uitbreiding.</p>	
<p>Grenswinkels Arcen en Herungerberg (Venlo) Perspectief: redelijk Ontwikkelrichting: stabilisatie Toelichting: uitbreiding uitgesloten, ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op ruimtelijke kwaliteit en leegstand buurt- en wijkvoorzieningen.</p>	
<p>Hazekamp (Blerick) Perspectief: matig Ontwikkelrichting: anders Toelichting: geen uitbreiding</p>	

Overige solitaire vestigingen	
<p>Perspectief: matig Ontwikkelingsrichting: anders Toelichting: geen uitbreiding. Aan transformatie naar andere functies dan detailhandel en horeca dient op deze locaties te worden meegewerkt met inachtneming van het voor die functies geldende beleid. Verbreiding van de detailhandelsfunctie indien het bestemmingsplan een beperkte functie aangeeft of uitbreiding is niet mogelijk. Voor bijvoorbeeld solitaire tuin- en groencentra blijft daarom het voorschrift dat tuinentra tenminste 50% levende materialen dienen aan te bieden en groencentra tenminste 70%. Daarnaast gelden er op deze bestaande solitaire locaties de volgende regels t.a.v. aanvullend randassortiment I en II¹⁰.</p>	
Trafficlocaties (stations/ziekenhuizen, tankstations etc.)	<p>Type koopgedrag: Primair levensonderhoud voor reizigers/forensen of werkers op de locatie Maatvoering supermarkten: n.v.t.</p>
<p>Perspectief: goed Ontwikkelrichting: versterken Toelichting: Omvang en invulling moeten passen bij de functie van het gebied en detailhandel dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdactiviteit. Verkoop mag niet concurreren met de reguliere winkelgebieden.</p>	
Versverkooppunten	<p>Type koopgedrag: Levensmiddelen in het vers segment (voedselwaren, vers- en streekproducten)) Maatvoering supermarkten: n.v.t.</p>
<p>Perspectief: redelijk/ matig Ontwikkelrichting: stabilisatie Toelichting: Kleinschalige uitbreiding mogelijk indien het gaat om levensmiddelen in het vers-segment en de verkoop op verantwoorde wijze ruimtelijk wordt ingepast, zodanig dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de parkeermogelijkheden en bereikbaarheid van de omgeving. Ontwikkeling mag maximaal 100m² WVO zijn.</p>	
Recreatiecomplexen	<p>Type koopgedrag: primair levensonderhoud voor bezoekers van recreatiecomplex. Maatvoering supermarkten: tot 700m² WVO</p>
<p>Perspectief: redelijk Ontwikkelrichting: stabilisatie Toelichting: Ontwikkeling dient primair gericht te zijn op de gasten en mag geen negatief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit en leegstand in de nabij gelegen kernen.</p>	
Bedrijventerreinen	<p>Type koopgedrag: doelgerichte laagfrequente aankopen Maatvoering supermarkten: n.v.t.</p>
<p>Perspectief: redelijk/ matig Ontwikkelrichting: stabilisatie Toelichting: Ondergeschikte productiegebonden¹¹ detailhandel is mogelijk, maximaal 10% van het bouwvlak, met een maximum van 300 m². Voor laag frequent bezochte detailhandelsactiviteiten zoals detailhandel in tegels/stenen, bouwmaterialen, zwembaden en sauna's zijn bedrijventerreinen niet op voorhand uitgesloten als de ruimtevraag niet voorhanden is in bestaande centra. Altijd onder de voorwaarde dat er geen hinder ontstaat voor de bestaande bedrijven en de openbare ruimte en dat de ambities en doelstellingen die staan genoemd in dit beleid niet worden doorkruist. Bovendien dient het om bedrijventerreinen te gaan waar consumentvriendelijke uitgangspunten gelden (geen</p>	

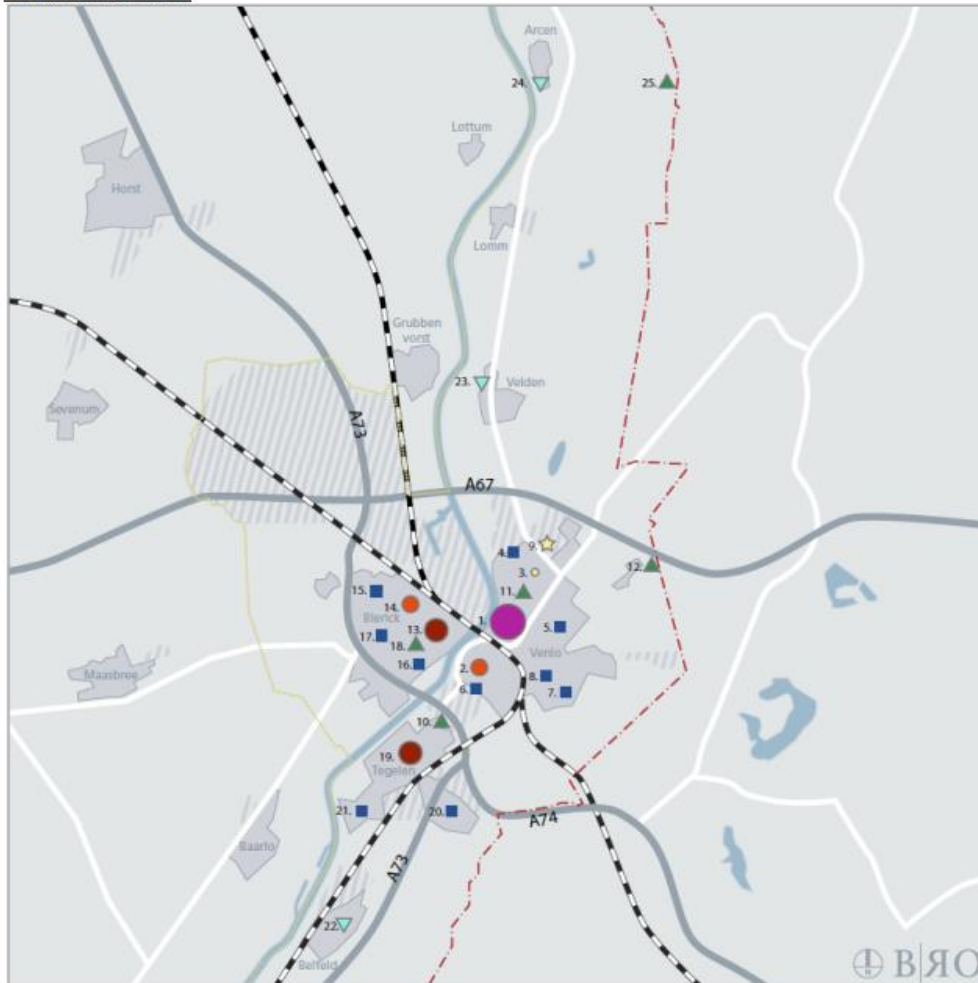
hinder van industrie/milieu).	
Warenmarkten	
<p>Perspectief: matig (staan onder druk) Ontwikkelrichting: versterking Toelichting: Mogelijk op locaties binnen de detailhandelsstructuur, mits de randvoorwaarden op orde zijn (voldoende ruimte, bereikbaar, parkeergelegenheid, kruisbestuiving met winkels) en de markt inspeelt op kwaliteit en beleving. Denk hierbij aan proeverijen met seizoensproducten (bijv. haring en mosselen), verse bereiding van producten (bijv. persen vruchtensappen of grillen van kippen), wisselende aanbieders en thematisering (bijv. biologische markt).</p>	

Naast een toetsing aan de algemene uitgangspunten gelden de volgende specifieke toetsingscriteria:

1. De ontwikkeling moet passen bij het type koopgedrag dat het type winkelgebied bedient.
2. Voor supermarkten gelden maximale afmetingen (maatvoering is aangegeven per type winkelgebied).
3. De ontwikkeling moet passen bij het perspectief: toevoeging van wvo is in principe alleen mogelijk in winkelgebieden met een goed perspectief.
4. Transformatie naar andere functies is in randgebieden altijd mogelijk.

Er is ruimte voor maatwerk als initiatieven niet passen binnen de detailhandelsstructuur of het detailhandelsbeleid.

Detailhandelsstructuur



LEGENDA

- Hoofdwinkelgebied
- ▼ Kernverzorgend centrum
- Stadsdeelcentrum
- Wijkcentrum
- Buurtcentrum
- Buurtsteunpunt
- ★ Grootchalige concentratie
- ▲ Bijzonder concentratie
- Bedrijfszone
- Gemeentegrens
- Landgrens

Nummer		Winkelgebied	Nummer		Winkelgebied	
Venlo (stad)	1	Binnenstad	Tegelen	19	Centrum Tegelen	
	2	Van Nijvenheimstraat		20	Glazenapplein	
	3	Gelreplein		21	Steyl	
	4	Van Postelstraat	Belfeld	22	Centrum Belfeld	
	5	Vinckenhofstraat		Velden	23	Centrum Velden
	6	Kraanvogelstraat	Arcen		24	Centrum Arcen
	7	Leutherweg			25	Grenswinkels Arcen
	8	Maagdenberg				
	9	Trefcenter				
	10	Zuiderbrug				
	11	Straelseweg				
	12	Grenswinkels Herungerberg				
Blerick	13	Centrum Blerick				
	14	Vastenavondkampstraat				
	15	Klingerberg				
	16	Sint Annakamp				
	17	Vossener				
	18	Hazenkamp				

Figuur 3.1 Beleidskaart Detailhandelsvisie Venlo 2015-2025

3.6 PLAN BINNENSTAD VENLO 2030 (2021)

Venlo wil zichzelf doorontwikkelen als stad (in een verder rurale regio), waarbij een sterk, gevarieerd, toegankelijk en compleet stedelijk centrum en een gevarieerd aanbod van woonmilieus en woonvormen essentieel is. Hiervoor moet de positie van grootstedelijke functies, detailhandel en horeca in het centrum bijvoorbeeld worden versterkt, net zoals de ruimtelijke kwaliteit van het centrum.

Het centrum van Venlo krijgt momenteel te maken met drie uitdagingen:

1. De bestaande kracht en onderscheidende positie van Venlo beter benutten;
2. Succesvol met elkaar de noodzakelijke transitie maken van vooral winkel- naar een gevarieerd centrumprogramma;
3. In specifieke deelgebieden de transformatie naar niet-publieksfuncties (waaronder wonen) actief bevorderen.

De uitgangspunten van het centrumplan zijn:

- Winkelfunctie belangrijkste basis voor de toekomst (compact, maar nog wel de basis in het centrum).
- Passende kwaliteit: beter bedienen van bezoekers, ondernemers en een divers aanbod.
- Duurzaam/klimaatadaptief en circulaire economie: ontwikkelingen moeten Cradle2Cradle zijn.
- Integraal kansen verzilveren: acties in het centrumplan dienen aan te sluiten bij bestaand beleid, lopende projecten en kansrijke initiatieven.
- Data en onderzoek: toekomstplannen dienen gestaafd te worden door data en onderzoek.

De volgende ontwikkelingen worden verwacht voor het centrum van Venlo:

- Minder bestedingen in fysieke winkels verwacht: overschot aan niet-dagelijks winkelaanbod zal oplopen. 20.000 à 25.000 m² (wvo) zal in 2030 getransformeerd moeten worden.
- Toename leegstand verwacht: leegstand was 13.000 m² (wvo) in 2020. De leegstand zal verder toenemen.
- Eenzijdig winkelaanbod kwetsbaar: De focus op de Duitse consument maakt de binnenstad kwetsbaar (maar biedt ook kansen).
- 'Overige functies' al ruimschoots aanwezig: Bij de transformatieopgave wordt gezocht naar nieuwe 'publieksgerichte functies'. Venlo-Centrum biedt nu echter al een diverse functiemix. Hierdoor zal het lastiger zijn om nieuwe functies te vinden die de terugloop in winkelaanbod kunnen opvangen. Krimp op de winkelmarkt zal dus vaak leiden tot sanering van commerciële meters.
- Samenvatting:
 - Kwantitatieve saneringsopgave: bestaande leegstand plus toekomstige krimp in de niet-dagelijkse sector.
 - Kwalitatieve transitieopgave: toekomstbestendigere positionering (identiteit, functiemix) voor centrum.

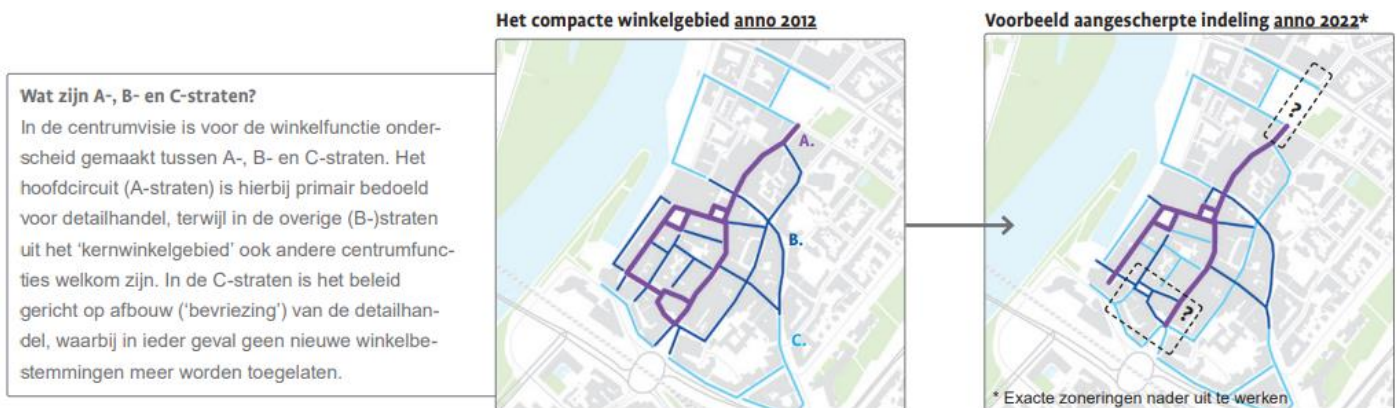
De opgaven voor de binnenstad in 2030 zijn hiermee:

1. Inzetten op de economische kracht van beleving: van 'place to buy' naar 'place to be';
2. Terugdringen vierkante meters detailhandel;
3. Opmars van eenzijdig en voordelig doorbreken en onderscheidend en uniek aanbod (voor midden- en hoge inkomens) stimuleren;
4. Binden van de regiobewoners;
5. Grip krijgen op ontwikkeling van horeca, voor goede balans tussen wonen en leven in de binnenstad;
6. Verzilveren potentie kennis-economie.

Om de hedendaagse opgaven het hoofd te kunnen bieden en te komen tot een toekomstbestendig, compact en vitaal centrum vinden de centrumpartners het van belang om gezamenlijk:

- Te kiezen voor een compact en compleet publieksgericht gebied, met de historische kern als sterke basis voor de toekomst. Zie figuur 3.2. Het beleid is gericht op het terugbrengen van het aantal 'B-straten' en het inperken van het 'hoofdcircuit' in het centrum van Venlo.

- Te focussen op de authentieke kwaliteiten die elk een andere doelgroep aanspreken en gezamenlijk het verhaal van Venlo vertellen. Hierbij wordt gewerkt met vier thema's: Venlo als EU-regionale handelsstad, Venlo als podium, Gruuëts Venlo en Venlo als slimme stad.



Figuur 3.2: Aangescherpte indeling centrumgebied Venlo anno 2022.

3.7 CENTRUM TEGELEN: VISIE INRICHTING OPENBARE RUIMTE (2021, NIET VASTGESTELD DOOR GE-MEENTE)

Stichting Ondernemersfonds Tegelen Centrum heeft een visie opgesteld het centrum van Tegelen een flinke impuls te geven. Het centrum heeft al jaren te kampen met teruglopende bezoekersaantallen. Leegstand, het uitblijven van investeringen en te weinig aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte zijn zichtbare gevolgen.

Een grote ontwikkeling in Tegelen is de herontwikkeling van Martinushof. Met de komst van een tweetal moderne supermarkten gaat er in dit gebied een stevige boodschappenfunctie ontstaan. Maar bezoekers verwachten meer van een centrum dan alleen supermarkten. De historie van Tegelen biedt mogelijkheden om een lokaal verhaal te vertellen. Het centrum van Tegelen moet een 'place to be' worden. Door middel van 'placemaking' wordt een plek met een verhaal gecreëerd. De kern van placemaking is dat gebruikers betrokken worden bij de (her)inrichting van de openbare ruimte. Door plekken te creëren die in staat zijn te verbinden, met een lokaal verhaal en met hoge kwaliteitseisen, zal de waardering voor het centrum toenemen en wordt het economisch functioneren versterkt.

Stichting Ondernemersfonds Tegelen Centrum wil het volgende bereiken:

1. **Minder leegstand, meer investeringen en een sterke lokale economie:** Een centrum ontleent haar identiteit steeds minder aan het aanbod. Het aanbod is een basisfunctie, net als dat het schoon, heel en veilig moet zijn. Er is meer nodig om bezoekers aan te trekken en meer te laten besteden. Onderzoek van de Retailagenda (2020) wijst uit dat aanpak van de openbare ruimte het meest efficiënt is om leegstand aan te pakken en bestedingen te laten toenemen.
2. **Een openbare ruimte die eenheid uitstraalt en herkenbaar is:** Niets is zo storend als een openbare ruimte die rommelig is, die moeilijk te 'lezen' is, die vol staat met obstakels en waar het materiaalgebruik geen eenheid kent. Een goede openbare ruimte kent een logische opbouw. Met materialen die samen een eenheid vormen, met logische zichtlijnen en een openbare ruimte die functioneel is,
3. **Een openbare ruimte die wordt doorverteld en herinneringen oproept:** Ieder zelfrespecterend centrum vertelt haar bezoekers tegenwoordig een uniek verhaal. De openbare ruimte is als een boek, opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. Iedere plek verbeeldt een onderdeel van de grotere verhaallijn. Cruciaal is dat bezoekers het verhaal van Tegelen herkennen en het positieve emoties oproept, waar bezoekers na hun verblijf nog eens aan terugdenken.
4. **Een openbare ruimte die in staat is delen in het centrum te verbinden:** In de meest letterlijke zin van het woord heeft de openbare ruimte in ieder centrum de functie om bezoekers van plek naar plek te 'brengen'. De openbare ruimte is het verbindende element tussen straten en pleinen. Met logische verbindingen wordt de verblijfsduur van de bezoeker verlengd.

Het verhaal dat centraal moet komen te staan in de placemaking is dat Tegelen al eeuwenlang het keramische centrum van de regio is. Een duidelijke focus op keramiek zorgt voor een unieke sfeer en een karkater dat duidelijk onderscheidend is ten opzichte van andere centra. Met de inrichting van de openbare ruimte in Tegelen kan dit stukje 'DNA' sterker 'beleefbaar' worden gemaakt in het centrum.

3.8 VISIERAPPORT: ONTWIKKELRICHTING CENTRUM BLERICK (2021, NIET VASTGESTELD DOOR GE-MEENTE)

De Taskforce Winkelhart Blerick met daarin een vertegenwoordiging van ondernemers, vastgoed en het culturele-maatschappelijke veld heeft de wens tot een integrale herijking van het centrum van Blerick, nadrukkelijk in co-creatie met stakeholders zoals de gemeente Venlo. In het visiedocument dat hieruit is voortgekomen zijn acht hoofdambities geformuleerd:

- **Eigen krachten versterken: Het Blerickse verleden,** De ligging aan de Maas, de dorps identiteit en het winkelaanbod maken het een centrum met potentie.
- **Een plek om te verblijven:** Het centrum van Blerick mist een hart en een centrale verblijfsplek. De Carleysplaats is de aangewezen plek om 'huiskamer' van het centrum te worden. Op deze locatie moet de openbare ruimte uitnodigen om te verblijven, met meer groen, minder blik/auto's en minder stenen, fijne plekken om te zitten en te spelen en grotere terrassen en ruimte voor kleinschalige evenementen. Daarnaast is het doel om de ligging van Blerick aan de Maas te versterken.
- **Compact centrum en transformeren winkelvastgoed:** De winkelfunctie van het centrum zal verder inkrimpen. De kern van het centrum zal gevormd blijven door het Laurentiusplein, Carleysplaats/Carleyspassage, Kloosterstraat inclusief Antoniusplein (focus op recreatieve winkelfunctie) en winkelcentrum de Wieën (focus op boodschappenfunctie). In andere straten is een terugloop van de winkelfunctie te verwachten en wordt ruimte geboden voor verkleuring naar andere commerciële functies en wonen.
- **Optimaliseren boodschappenaanbod:** Modernisering van het dagelijkse boodschappenaanbod is noodzakelijk. De ontwikkeling op het Laurentiusplein zal hieraan bijdragen.
- **Verskillende accenten:** Doelstelling is om in het toekomstige centrum twee duidelijke sfeergebieden te definiëren naar bezoekmotief. De Carleysplaats zal in combinatie met het Laurentiusplein worden getransformeerd naar verblijfsplek. Hierdoor neemt het recreatieve belang in dit deel van het centrum toe. Aan de andere kant krijgt winkelcentrum De Wieën meer een functie voor alles rondom dagelijkse voorzieningen.
- **Vergroening en klimaatadaptatie:** Vergroenen en het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum is een belangrijk uitgangspunt om van het centrum van Blerick een prettige verblijfsplek te maken.
- **Centrum goed bereikbaar en eenvoudig parkeren:** Parkeren blijft gratis en de parkeergelegenheid wordt waar mogelijk geoptimaliseerd. Speerpunt is het verbeteren van de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen voor fietsers.
- **Samenwerking is een werkwoord:** Ongeacht de verdere ambities in het centrum vormt de samenwerking tussen stakeholders altijd de basis. De keuzes in de centrumvisie moet elan brengen in de samenwerking.

Bijlage 4 Analyse commercieel voorzieningenaanbod gemeente Venlo

4.1 COMMERCIEEL VOORZIENINGENAANBOD GEMEENTE VENLO 2023 PER WINKELGEBIED

Aantal verkooppunten gemeente Venlo

Kern	Winkelgebiedshoofdtype	Winkelgebied	Totaal	Leegstand	Detailhandel				Detailhandel Overig	Transport & Brandstoffen	Cultuur & Ontspanning	Horeca	Diensten
					Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis					
Venlo	Centraal	Centrum Venlo	564	79	57	134	18	28	15		16	153	64
	Ondersteunend	Gelreplein	6		5								1
		Straelseweg	29	5	3	1	4	3			2	1	10
		V Postelstraat	5		3							1	1
		Van Nijvenheimstraat	10		6	1						1	2
		Vinckenhofstraat	7		3	1		1					2
		Ziekenhuis Venlo	10		1	3			3			2	1
	Overig	Trefcenter	39	2	4	3	1	22		1	1	3	2
	Verspreide bewinkeling	Bebouwde kom	148	12	17	1	3	16	7	12	8	33	39
		Bedrijfsterrein	51		1		1	9	3	17	5	4	11
		Buiten bebouwde kom	24		4			2		6	2	9	1
		Subtotaal	893	98	104	144	27	81	28	36	34	207	134
Blerick	Centraal	Centrum Blerick	98	13	13	27	1	5	2		4	20	13
	Ondersteunend	Vastenavondkampstraat	16	1	5			4				4	2
		A Thijmstraat	26	4	2		1	2	1	1		8	7
	Verspreide bewinkeling	Bebouwde kom	69	2	6	3	2	10	7	10	3	13	13
		Bedrijfsterrein	61					4	1	44	1	5	6
		Buiten bebouwde kom	10		1			1			3	4	1
	Subtotaal	280	20	27	30	4	26	11	55	11	54	42	
Arcen	Centraal	Centrum Arcen	27	2	2	4		5				11	3
	Verspreide bewinkeling	Bebouwde kom	4		1			1		1		1	
		Buiten bebouwde kom	14		2							1	11
	Subtotaal	45	2	5	4	0	6	0	1	1	23	3	
Belfeld	Centraal	Centrum Belfeld	15	2	4	2	1	2			1	1	2
	Verspreide bewinkeling	Bebouwde kom	7								1	2	4
		Bedrijfsterrein	7					1	1	4			1
		Buiten bebouwde kom	6	1	1							3	1
	Subtotaal	35	3	5	2	1	3	1	4	2	6	8	
Lomm	Verspreide bewinkeling	Bebouwde kom	6					2		1	1	2	
		Bedrijfsterrein	3							3			
		Buiten bebouwde kom	2	1				1					
	Subtotaal	11	1	0	0	0	3	0	4	1	0	2	
Steyl	Verspreide bewinkeling	Bebouwde kom	12		4					1	2	3	2
		Buiten bebouwde kom	6								1	4	1
	Subtotaal	18	0	4	0	0	0	0	1	3	7	3	
Tegelen	Centraal	Centrum Tegelen	120	15	17	13	4	13	3	1	6	22	26
	Verspreide bewinkeling	Bebouwde kom	50	6	9		1	4	1	6	3	13	7
		Bedrijfsterrein	18	1		1		5	1	6	2	1	1
		Buiten bebouwde kom	5						1		1	3	
	Subtotaal	193	22	26	14	5	22	6	13	12	39	34	
Velden	Centraal	Centrum Velden	25	4	4	1		4	1	1		7	3
	Verspreide bewinkeling	Bebouwde kom	4	1	1					2			
		Buiten bebouwde kom	5	1				1		1		2	
	Subtotaal	34	6	5	1	0	5	1	4	0	9	3	
Gemeente Venlo		1.509	152	176	195	37	146	47	118	64	345	229	

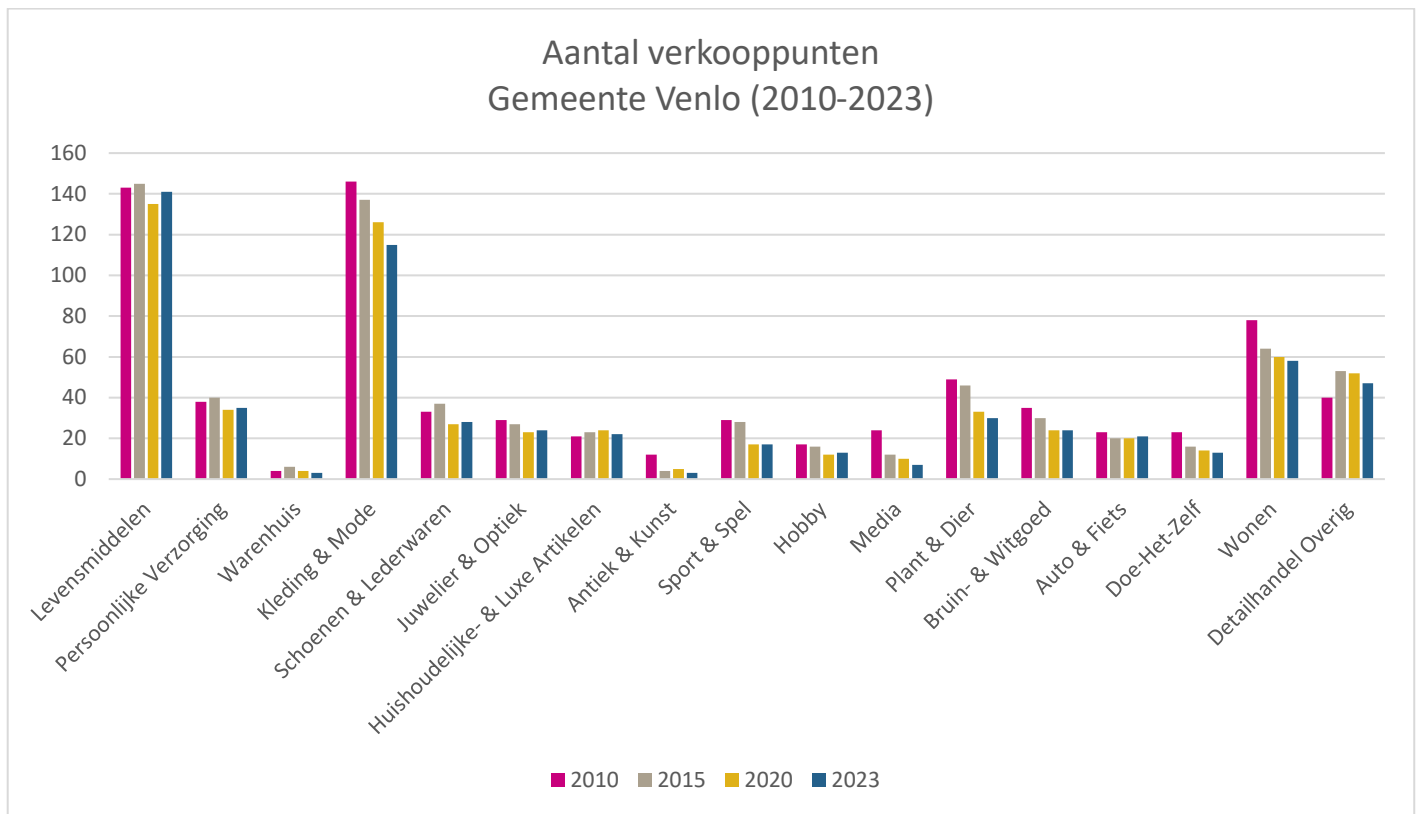
Figuur 4.1.1 Aantal verkooppunten per kern in de gemeente Venlo (2023)

Winkelvloeroppervlak (m²) gemeente Venlo

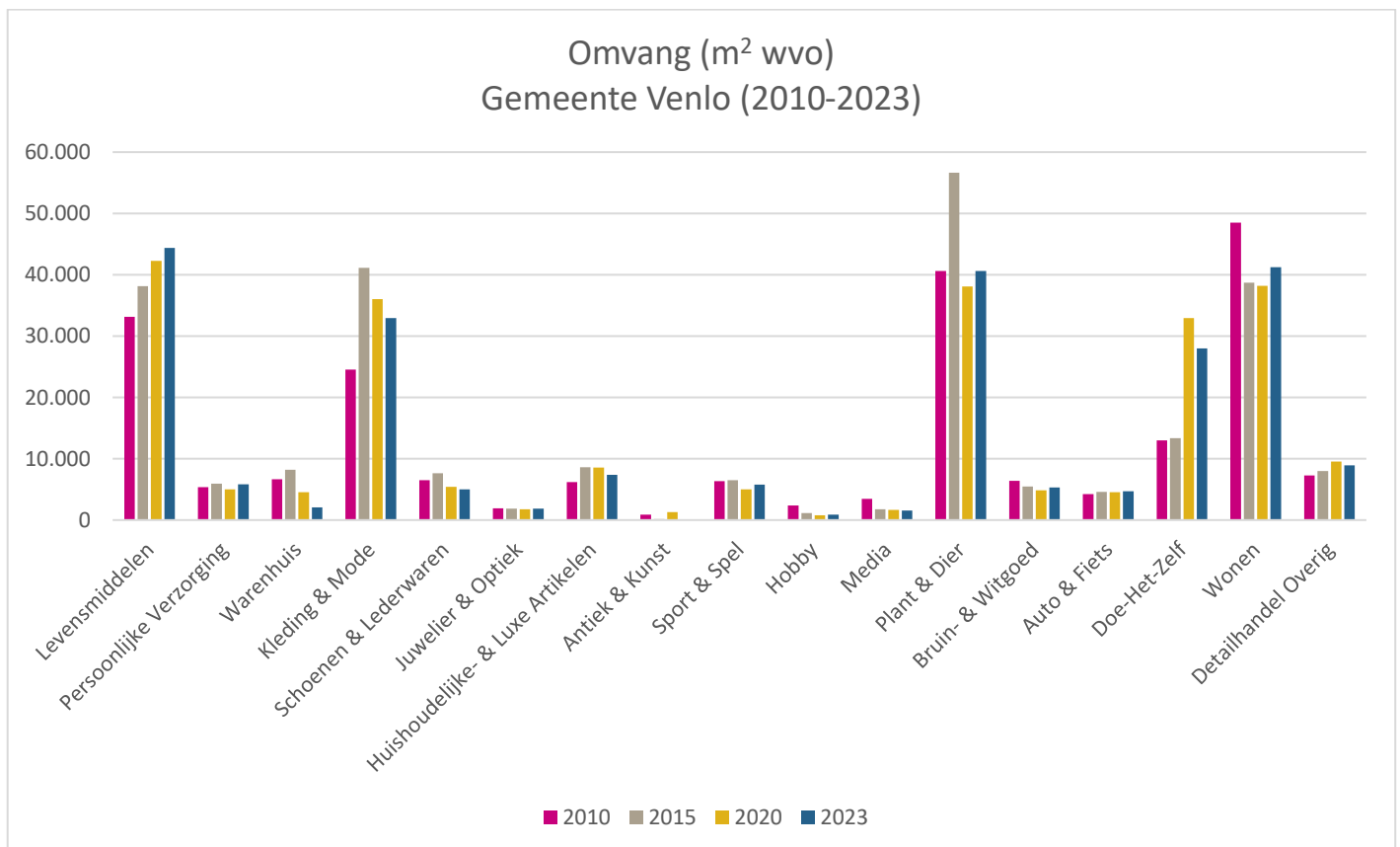
Kern	Winkelgebiedshoofdtype	Winkelgebied	Totaal	Leegstand	Detailhandel					Transport & Brandstoffen	Cultuur & Ontspanning	Horeca	Diensten	
					Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Detailhandel Overig					
Venlo	Centraal	Centrum Venlo	100.203	9.833	13.020	31.610	4.060	12.616	3.957			3.370	17.985	3.752
	Ondersteunend	Gelreplein	1.793		1.748									45
		Straelseweg	3.669	549	1.178	30	377	774				233	56	472
		V Postelstraat	995		930								20	45
		Van Nijvenheimstraat	3.003		2.792	60							62	89
		Vinckenhofstraat	1.414		1.167	80		65						102
		Ziekenhuis Venlo	608		65	176			166				166	35
	Overig	Trefcenter	40.858	385	4.828	2.519	972	30.586		1	1.060	385	122	
	Verspreide bewinkeling	Bebouwde kom	18.252	1.888	2.999	30	662	3.087	546	675	3.373	2.895	2.097	
		Bedrijfsterrein	48.140		45		780	39.066	1.913	1.410	3.030	822	1.074	
		Buiten bebouwde kom	6.599		1.310			3.020		242	260	1.722	45	
		Subtotaal	225.534	12.655	30.082	34.505	6.851	89.214	6.582	2.328	11.326	24.113	7.878	
	Blerick	Centraal	Centrum Blerick	21.225	1.775	3.262	10.406	265	1.839	130		1.154	1.740	654
Ondersteunend		Vastenavondkampstraat	2.899	78	2.014			505				199	103	
		A Thijmstraat	1.882	222	256		85	278	78	60		532	371	
Verspreide bewinkeling		Bebouwde kom	11.851	65	3.292	1.130	163	3.746	506	541	830	1.052	526	
		Bedrijfsterrein	13.952					1.132	200	11.152	300	913	255	
		Buiten bebouwde kom	5.677		40			1.063			4.064	485	25	
	Subtotaal	57.486	2.140	8.864	11.536	513	8.563	914	11.753	6.348	4.921	1.934		
Arcen	Centraal	Centrum Arcen	2.763	200	185	223		680				1.402	73	
	Verspreide bewinkeling	Bebouwde kom	4.811		520		4.200		1			90		
		Buiten bebouwde kom	2.352		317					100	1.935			
		Subtotaal	9.926	200	1.022	223	0	4.880	0	1	100	3.427	73	
Belfeld	Centraal	Centrum Belfeld	2.634	100	1.209	658	212	230			100	45	80	
	Verspreide bewinkeling	Bebouwde kom	826							500	150	176		
		Bedrijfsterrein	641					350	50	181		60		
		Buiten bebouwde kom	615	175	30							320	90	
	Subtotaal	4.716	275	1.239	658	212	580	50	181	600	515	406		
Lomm	Verspreide bewinkeling	Bebouwde kom	477					315		1	100		61	
		Bedrijfsterrein	180							180				
		Buiten bebouwde kom	925	75				850						
		Subtotaal	1.582	75	0	0	0	1.165	0	181	100	0	61	
Steyl	Verspreide bewinkeling	Bebouwde kom	1.628		919					60	400	197	52	
		Buiten bebouwde kom	522								150	335	37	
		Subtotaal	2.150	0	919	0	0	0	0	60	550	532	89	
Tegelen	Centraal	Centrum Tegelen	17.889	2.234	5.411	2.322	447	1.797	347	250	1.604	2.144	1.333	
	Verspreide bewinkeling	Bebouwde kom	4.964	365	1.323		168	874	165	341	680	838	210	
		Bedrijfsterrein	4.322	400		65		1.561	300	244	1.589	103	60	
		Buiten bebouwde kom	1.425						500		150	775		
	Subtotaal	28.600	2.999	6.734	2.387	615	4.232	1.312	835	4.023	3.860	1.603		
Velden	Centraal	Centrum Velden	3.224	457	1.274	85		393	60	60		774	121	
	Verspreide bewinkeling	Bebouwde kom	265	100	45					120				
		Buiten bebouwde kom	12.090	430				10.850		100		710		
	Subtotaal	15.579	987	1.319	85	0	11.243	60	280	0	1.484	121		
Gemeente Venlo		345.573	19.331	50.179	49.394	8.191	119.877	8.918	15.619	23.047	38.852	12.165		

Figuur 4.1.2 Winkelvloeroppervlak (m² vwo) per kern in de gemeente Venlo (2023)

4.2 ONTWIKKELING DETAILHANDEL – GEMEENTE VENLO

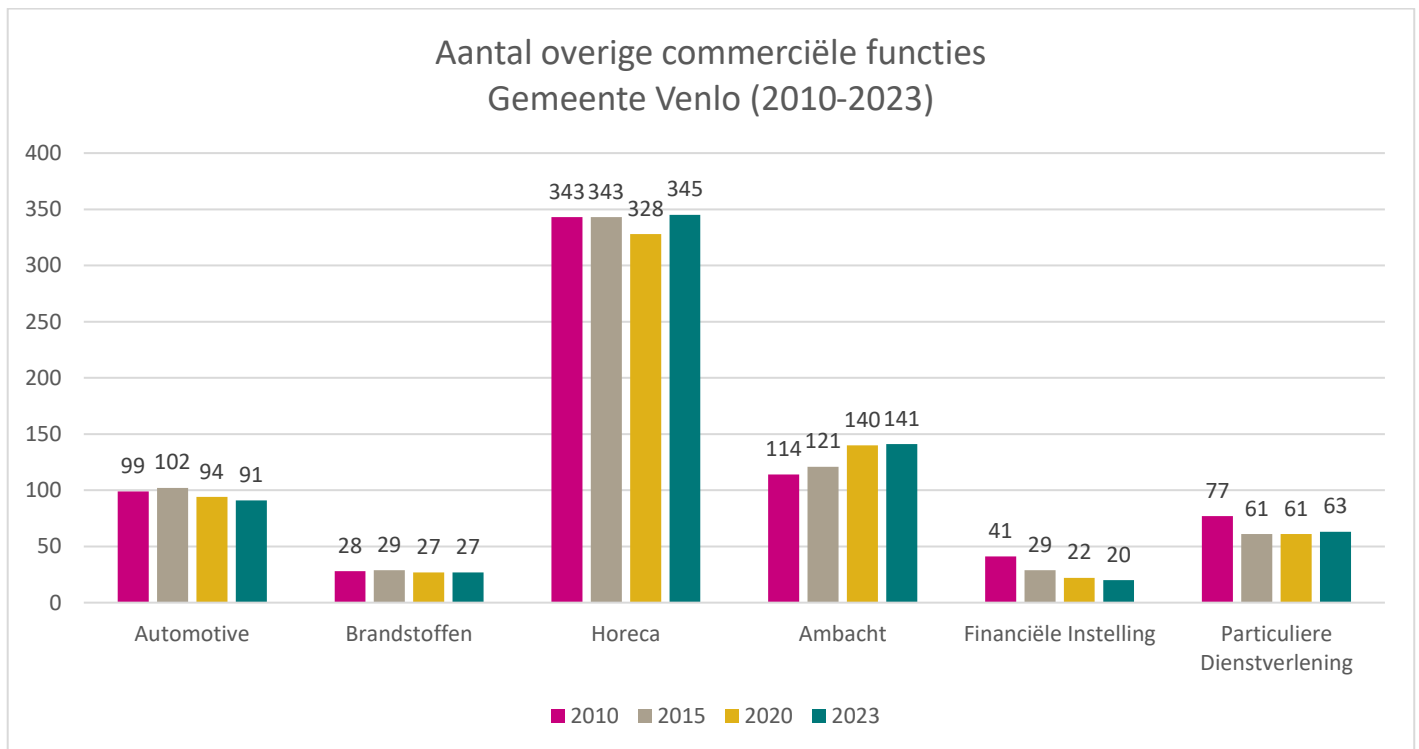


Figuur 4.2.1 Aantal verkooppunten in de gemeente Venlo per hoofdbranche (2010, 2015, 2020 en 2023).



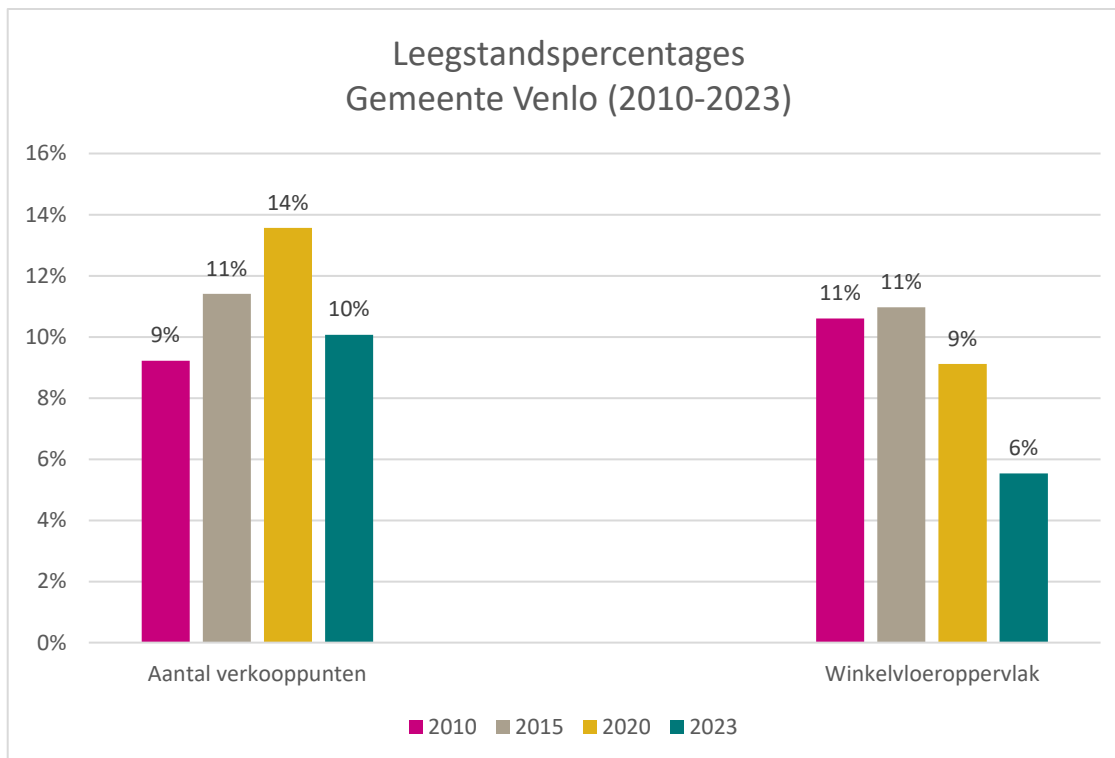
Figuur 4.2.2 Winkelvloeroppervlak (m² vvo) in de gemeente Venlo per hoofdbranche (2010, 2015, 2020 en 2023).

4.3 ONTWIKKELING OVERIGE COMMERCIËLE FUNCTIES (GEEN DETAILHANDEL) – GEMEENTE VENLO



Figuur 4.3.1 Aantal verkooppunten overige commerciële functies gemeente Venlo (2010, 2015, 2020 en 2023).

4.4 ONTWIKKELING LEEGSTAND – GEMEENTE VENLO



Figuur 4.4.1 Ontwikkeling leegstand gemeente Venlo (2010, 2015, 2020 en 2023).

4.5 ONTWIKKELING TOP-50 WINKELFORMULES GEMEENTE VENLO

Onderstaande tabellen geven de top-50 winkelformules (gemeten naar totaal m² winkelvloeroppervlak) weer in de gemeente Venlo in 2010 en in 2022 (bron: Locatus¹)

2010

FORMULE	wvo	vkp
Intratuin	6.819	1
Praxis	5.572	1
Albert Heijn	4.032	4
Albert Heijn XL	3.814	1
Boerenbond	3.400	3
Life & Garden	3.350	1
C&A	3.339	2
Leen Bakker	3.200	1
Jan Linders	3.108	3
V&D warenhuis	2.784	1
Kwantum	2.430	1
Plus	2.342	2
Gamma	2.300	1
Tapijtcentrm	2.290	2
Superdeboer	2.121	2
ALDI	2.093	3
Trendhopper	2.050	1
Blokker	1.900	3
C1000	1.891	2
Kruidvat	1.671	5
Spar	1.614	4
Action	1.588	2
Lidl	1.561	2
Xenos	1.471	2
Schajjik vloeren	1.400	1
Hema	1.348	2
Its	1.340	2
Coolcat	1.326	2
Formido	1.293	1
Beter bed	1.270	1
Bristol	1.150	1
C vogeles	1.103	2
Swiss sense	1.050	1
Keukenconcurrent	1.031	1
Carpetrigh	1.025	1
Bever	972	1
Intertoys	970	2
Rofra	970	1
Beddenreus	965	1
The Sting	960	1
Schoenenreus	931	3
Kringloopcentrum	920	1
Scapino	850	1
Intersport	817	1
Zeeman	799	3
Fietsplus	782	2
Brugman keukens	767	1
Faunaland	733	2
Expert	725	1

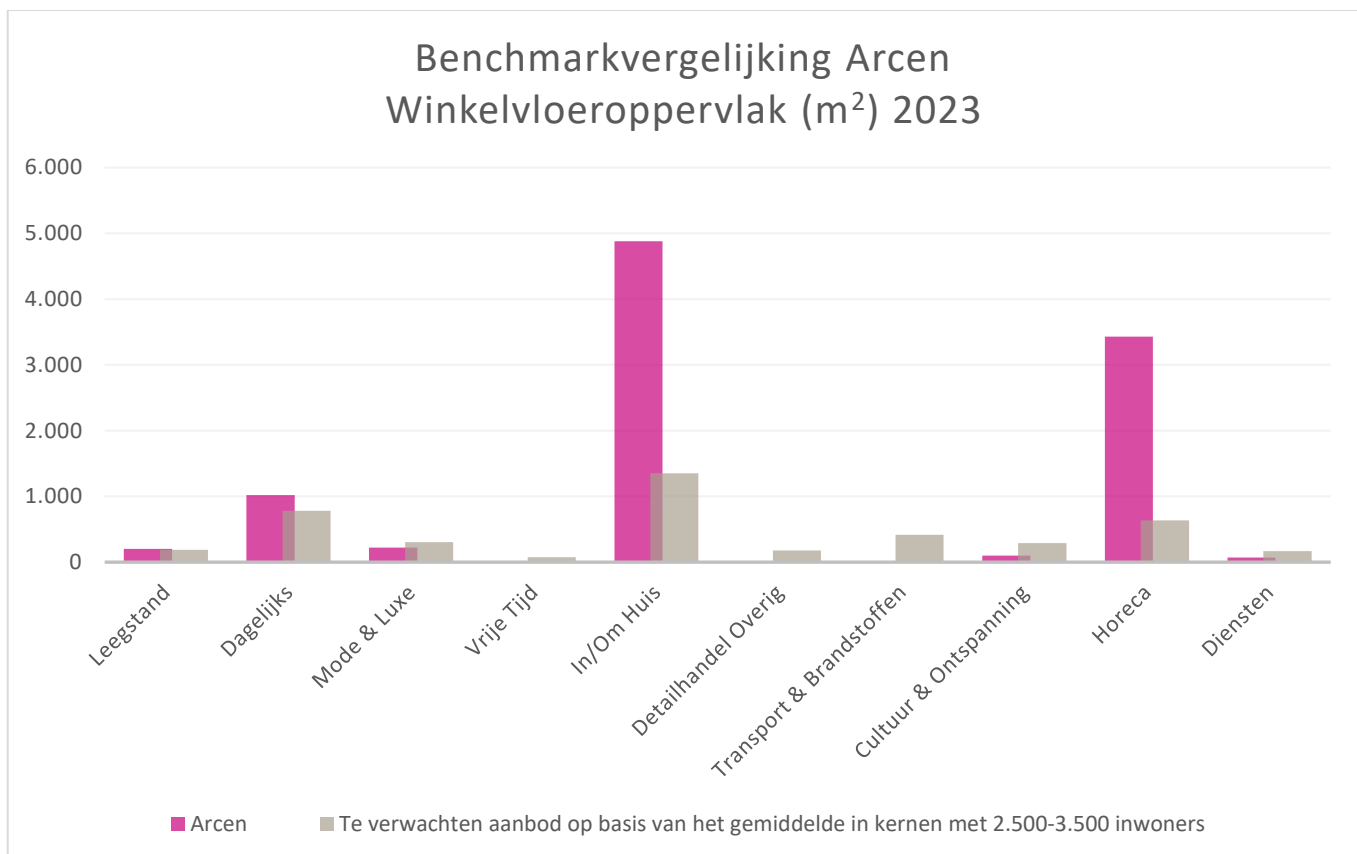
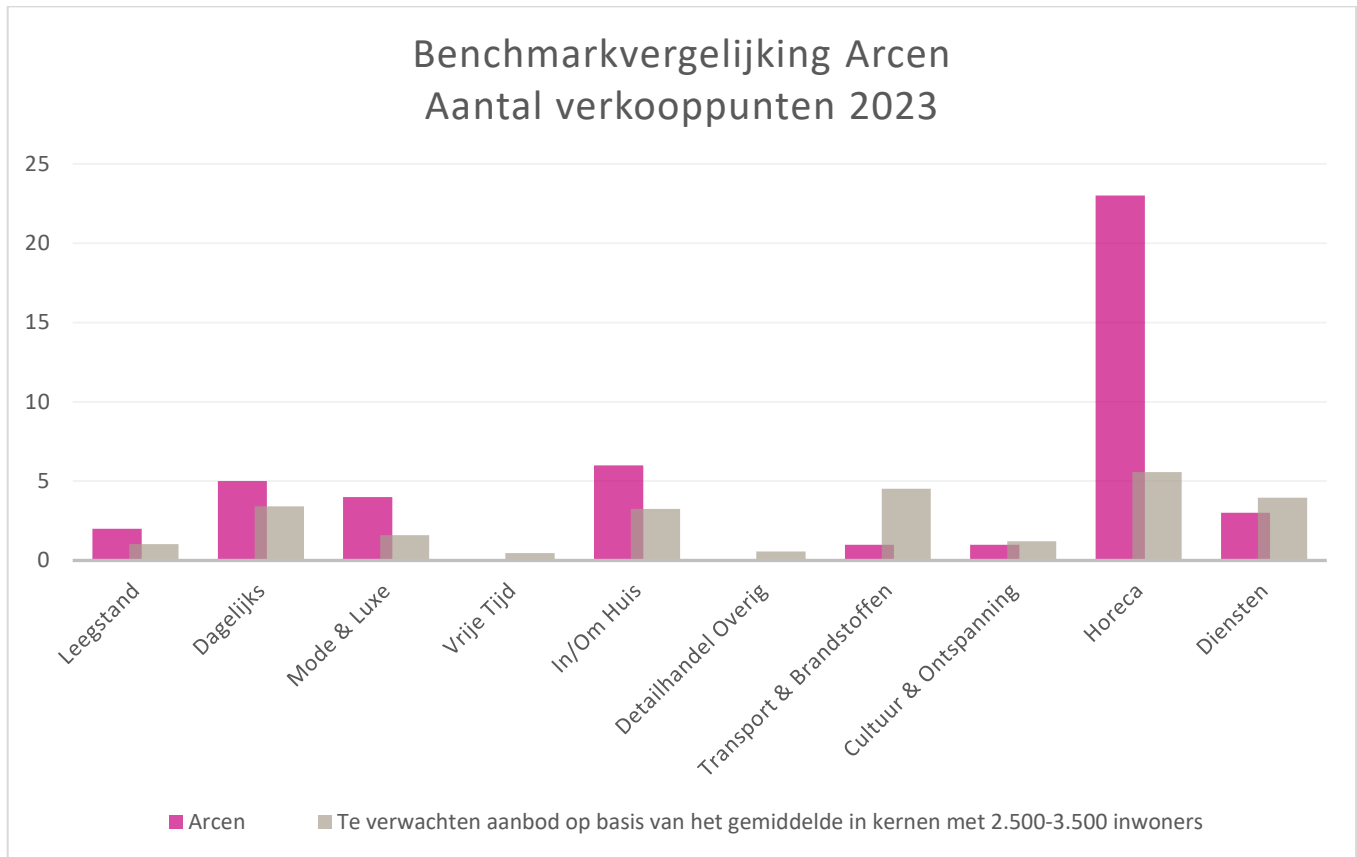
2023

FORMULE	wvo	vkp
Bauhaus	17.800	1
Jumbo	7.506	6
Albert Heijn	6.847	4
Berden	5.968	1
Karwei	5.748	1
Pets Place-Boerenbond	3.453	2
Jan Linders	3.409	3
Primark	3.404	1
C&A	3.339	2
Lidl	3.136	3
Leen Bakker	3.096	1
MediaMarkt	2.900	1
PLUS	2.774	3
So Low	2.760	1
ALDI	2.539	3
JYSK	2.425	1
Gamma	2.194	1
Kwantum	2.120	1
HEMA	2.068	3
Basic-Fit	2.060	3
Action	1.988	2
The Sting	1.900	1
Het Goed	1.761	1
Kruidvat	1.732	5
Tapijtcentrum	1.630	1
H&M	1.600	1
Blokker	1.561	3
Big Bazar	1.526	3
BuitenHof	1.450	1
De Verzaak	1.398	2
Easy Active	1.389	1
Prénatal	1.233	1
Brugman	1.183	1
Bristol	1.100	1
Welkoop	1.063	1
Bever	972	1
Rofra Home	970	1
Polo Smak	930	1
Scapino	905	1
NEW YORKER	900	1
Swiss Sense	850	1
Zeeman	830	3
Die Grenze	796	1
Jumper	780	1
badkamervoordeel	780	1
Fietsplus	778	2
Heuts	752	1
KeukenConcurrent	712	1
Sport 2000	699	1

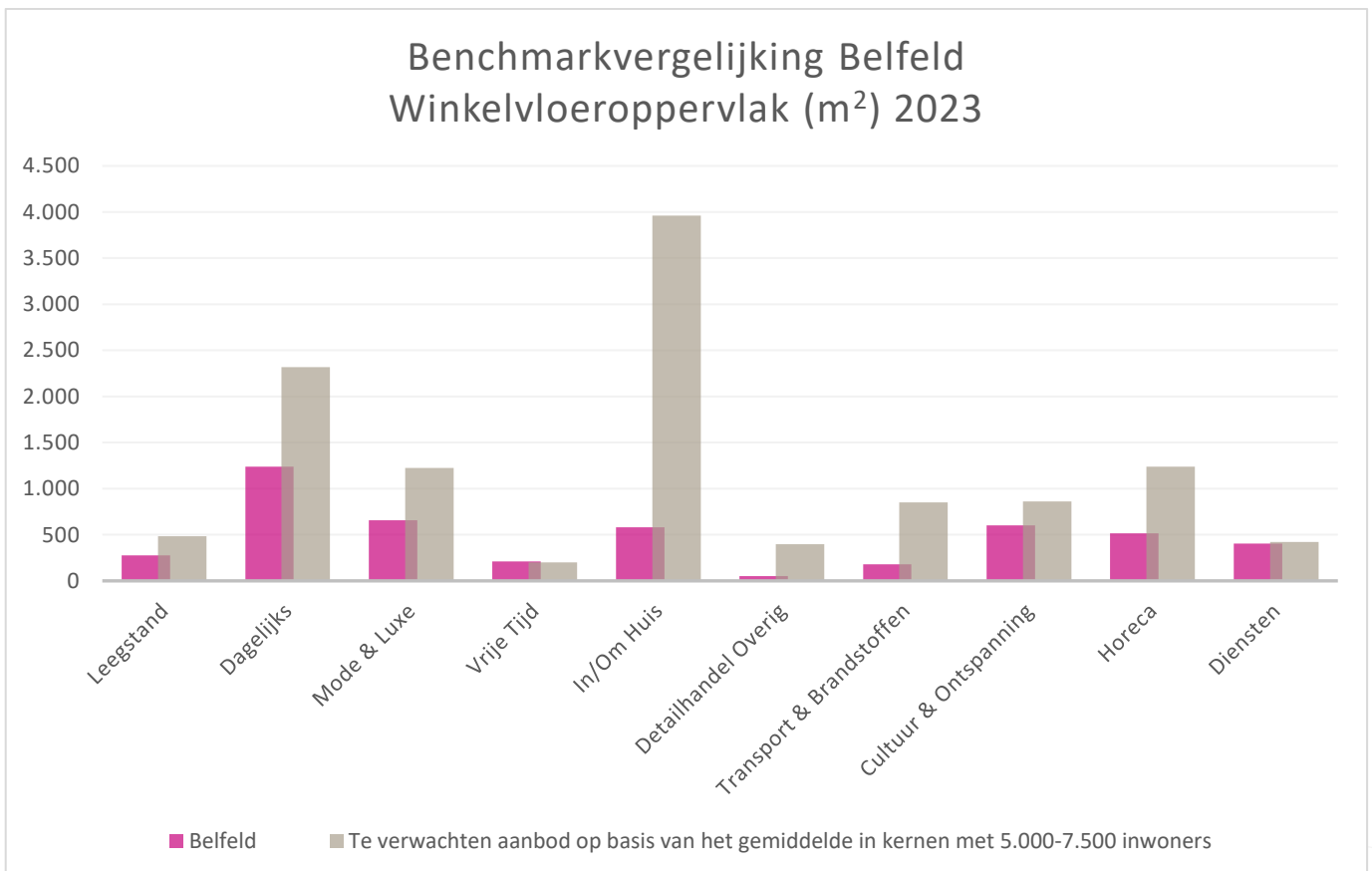
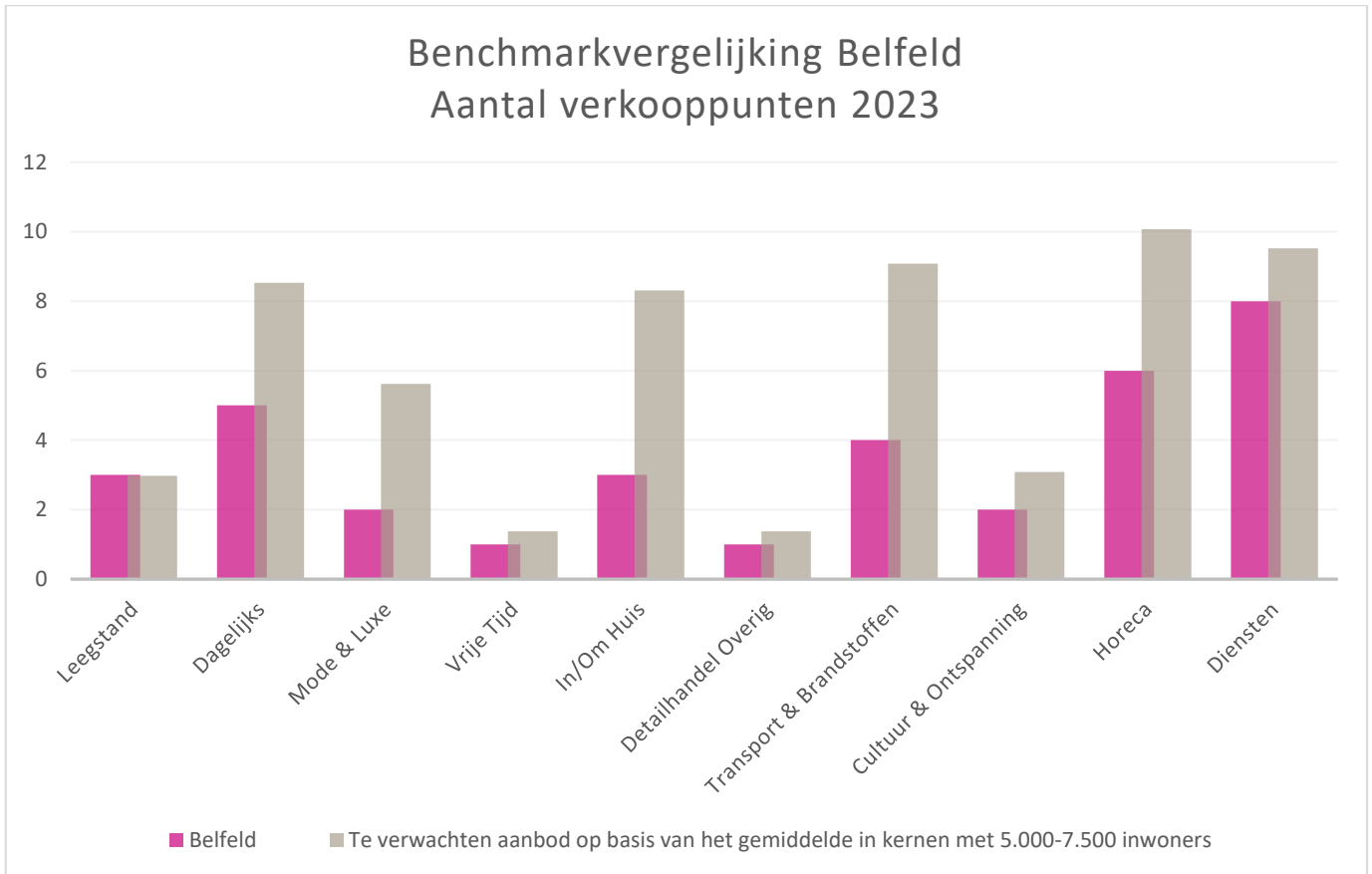
¹ Locatus registreert een verkooppunt als formule indien er wereldwijd zeven of meer vestigingen zijn, óf indien een onderneming meer dan 100 werknemers in dienst heeft, en toch minder dan 7 vestigingen.

4.6 BENCHMARK (PER KERN)

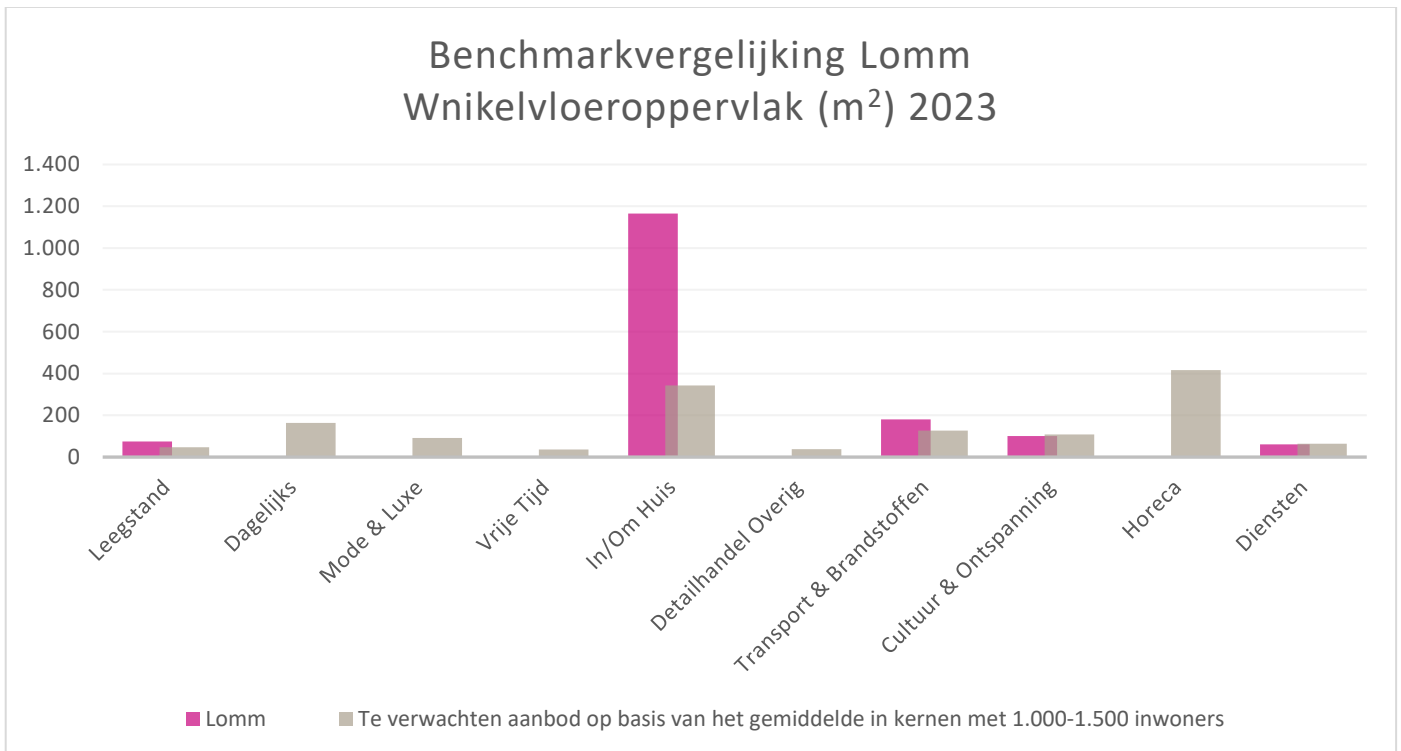
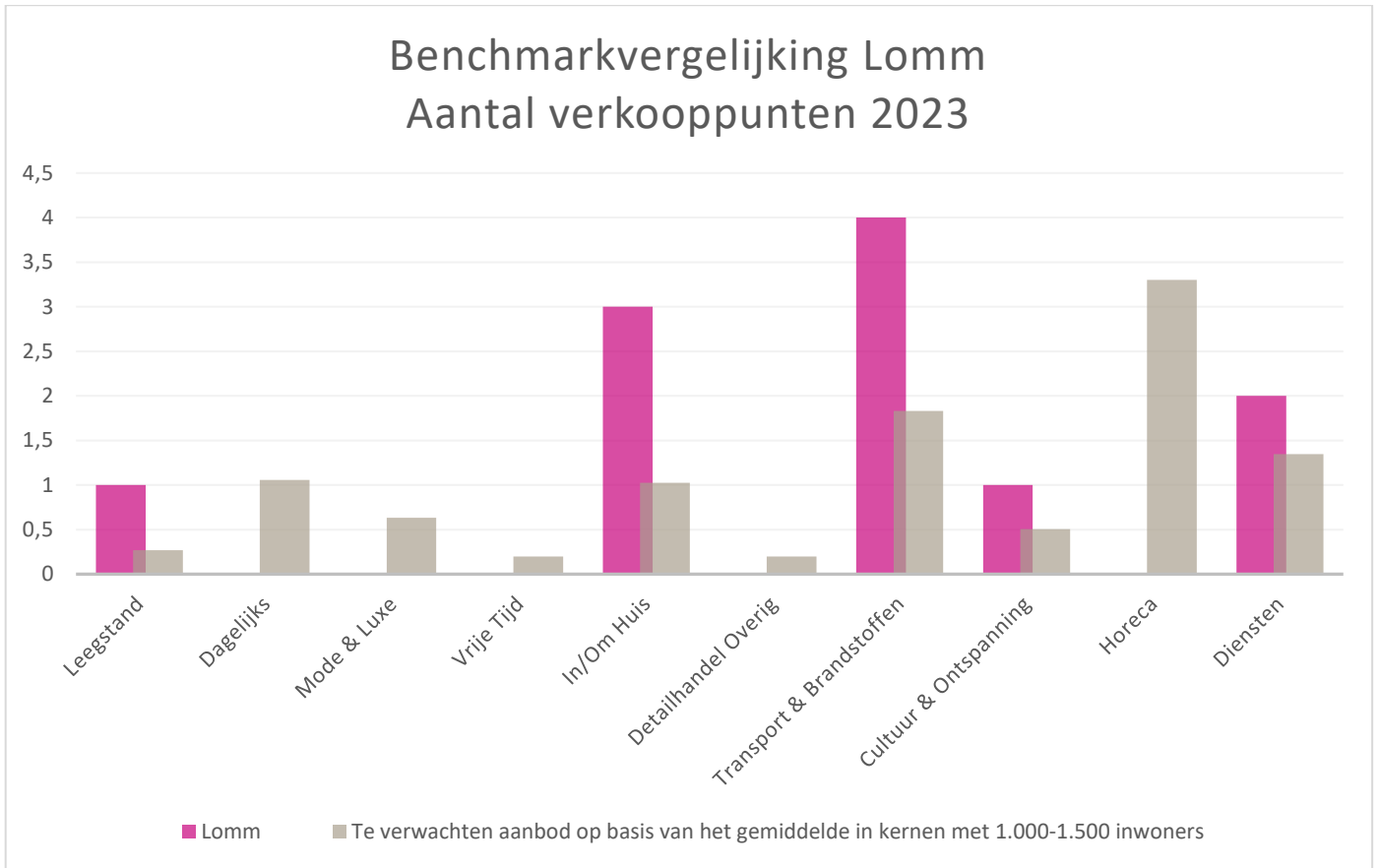
Benchmark Arcen



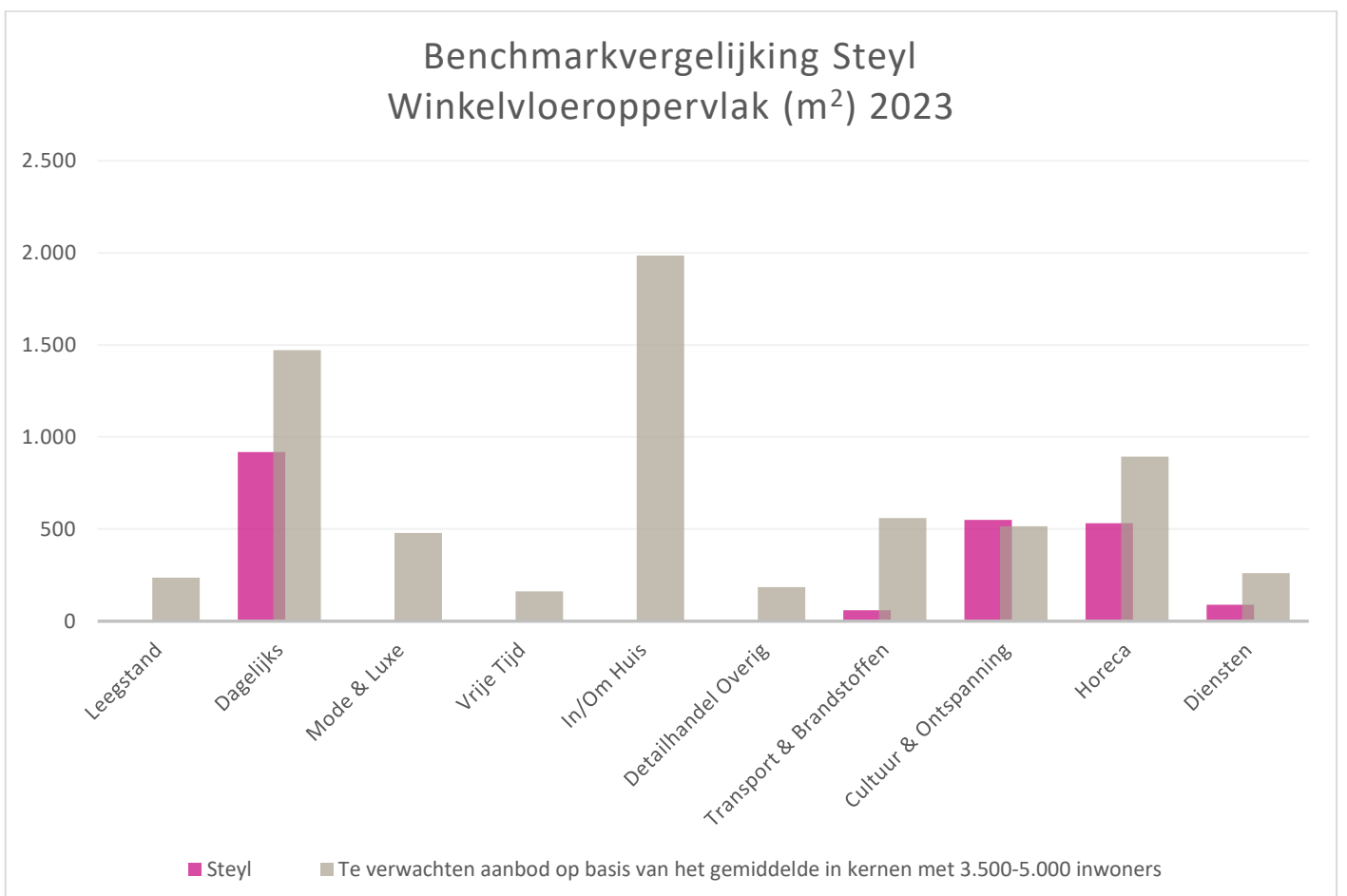
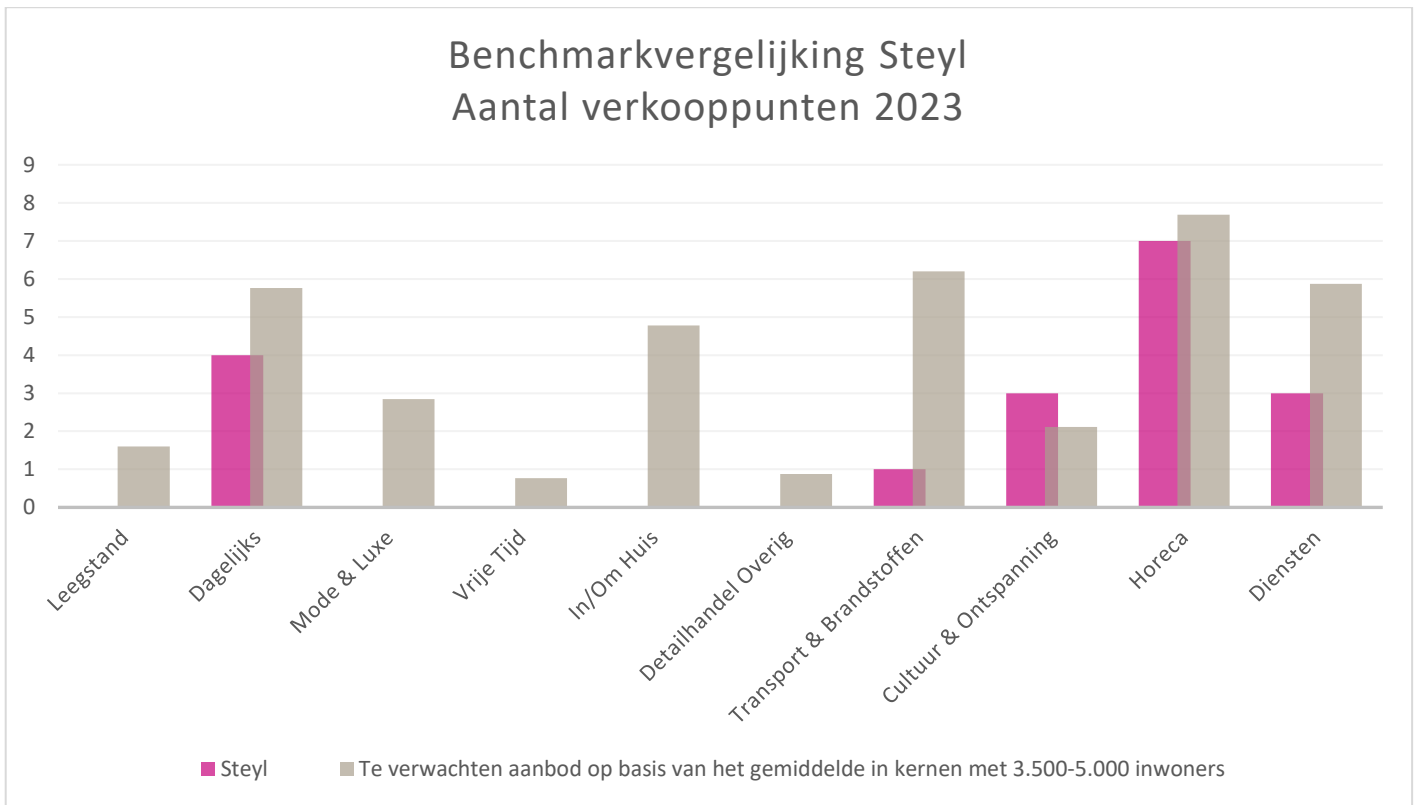
Benchmark Belfeld



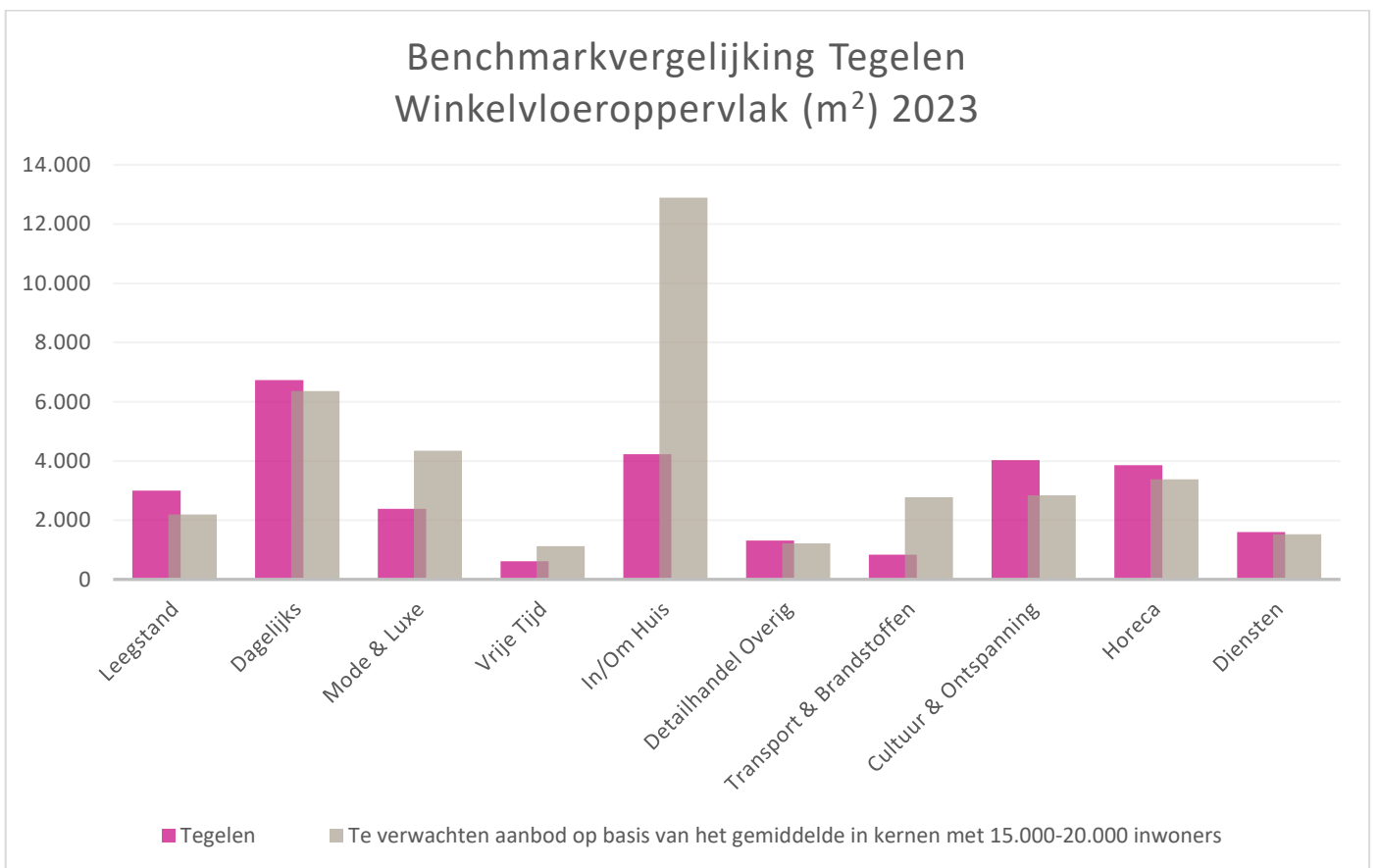
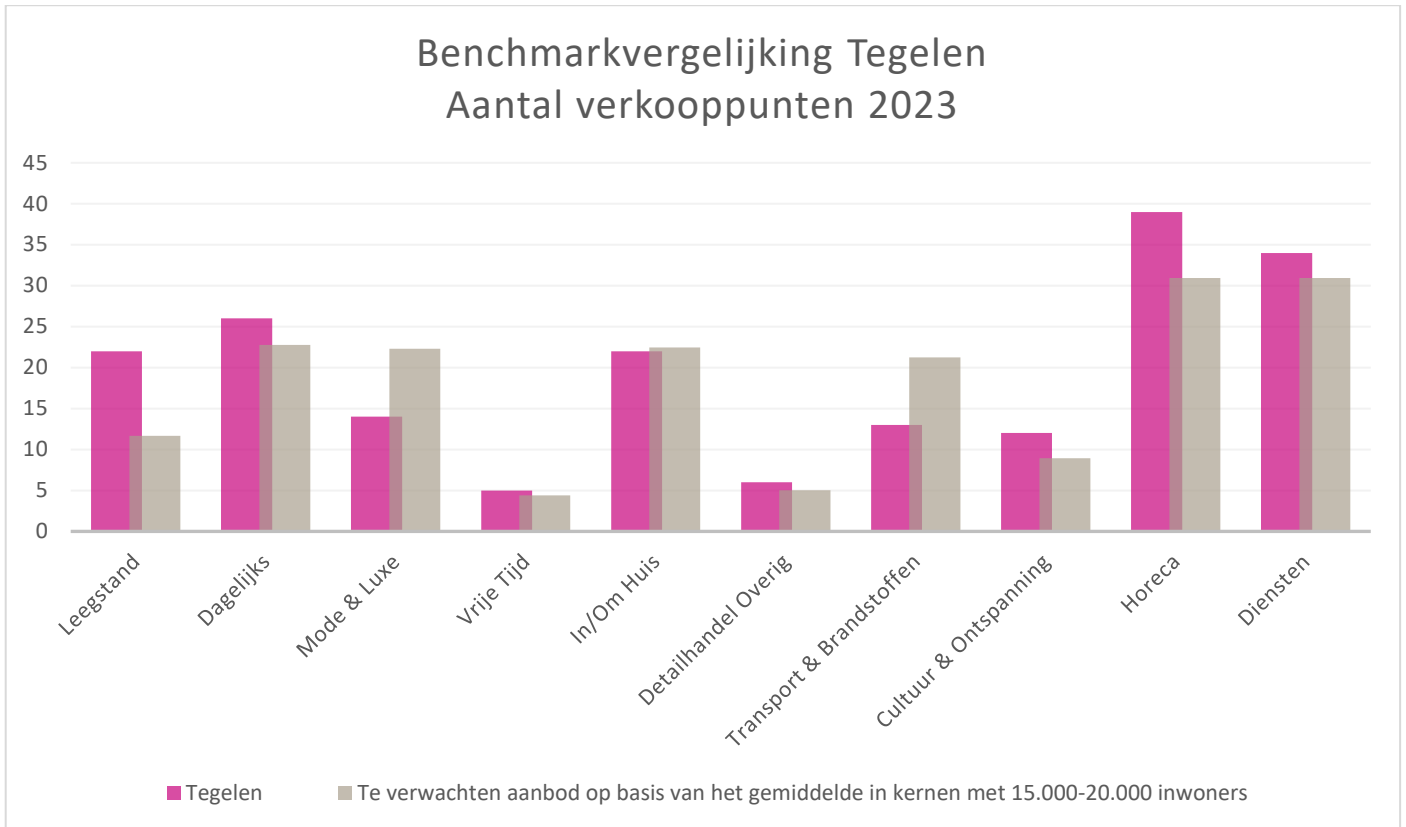
Benchmark Lomm



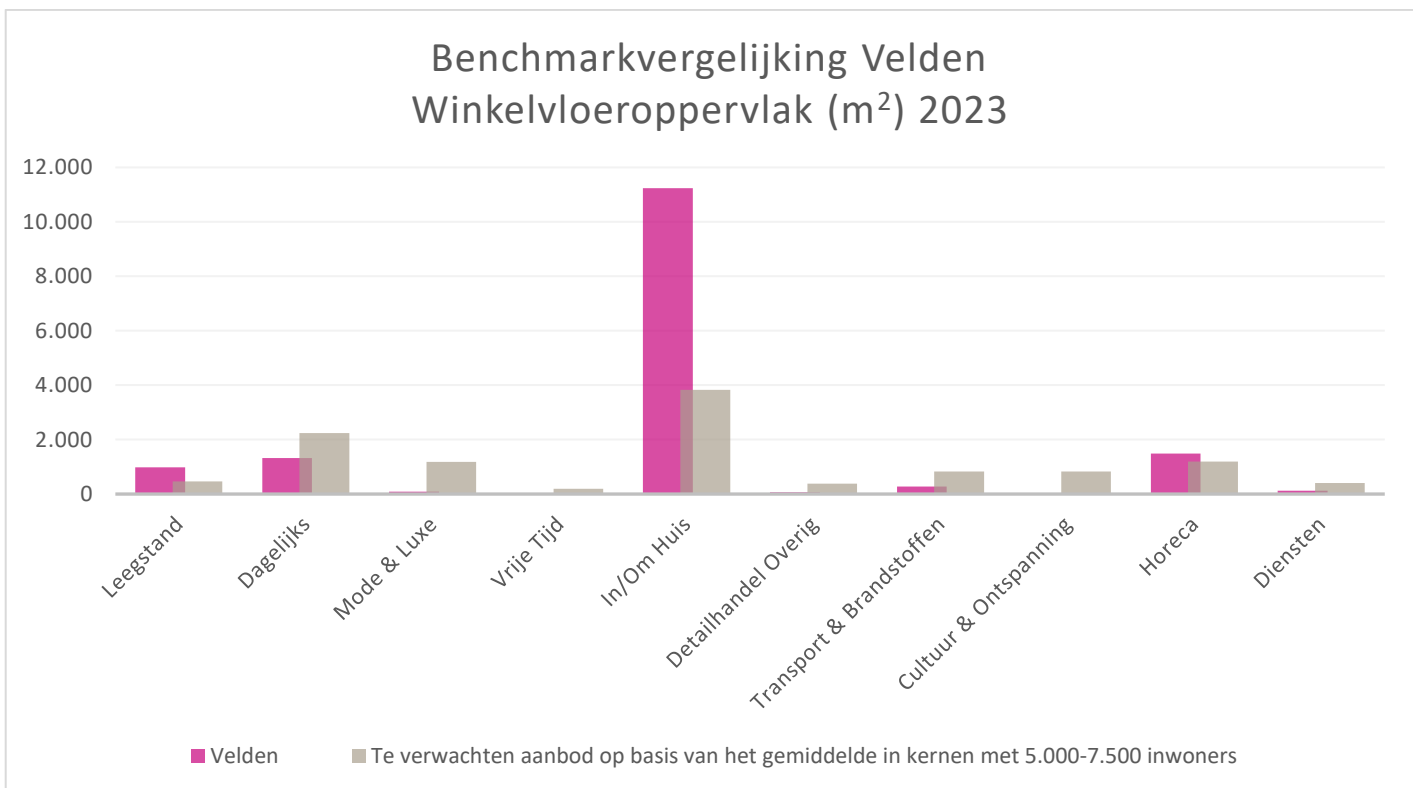
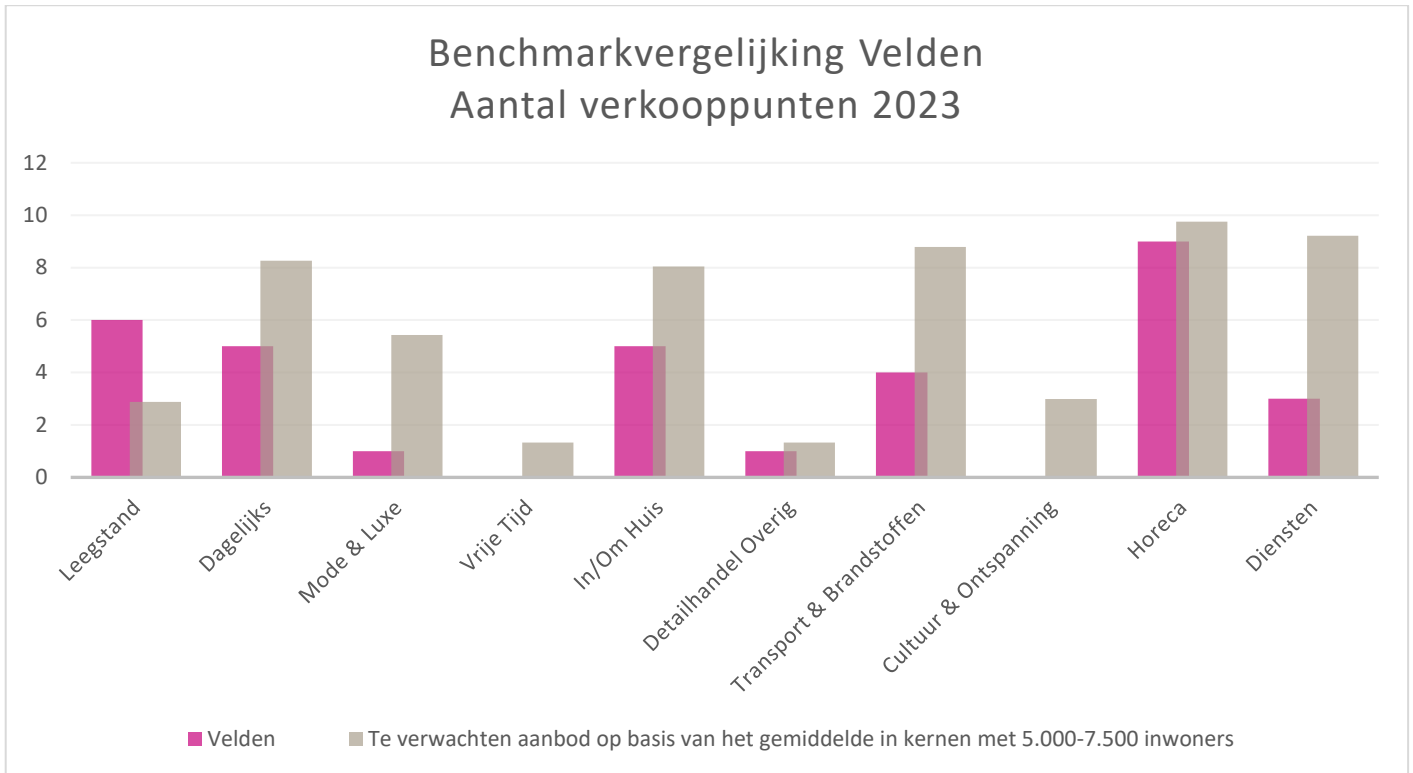
Benchmark Steyl



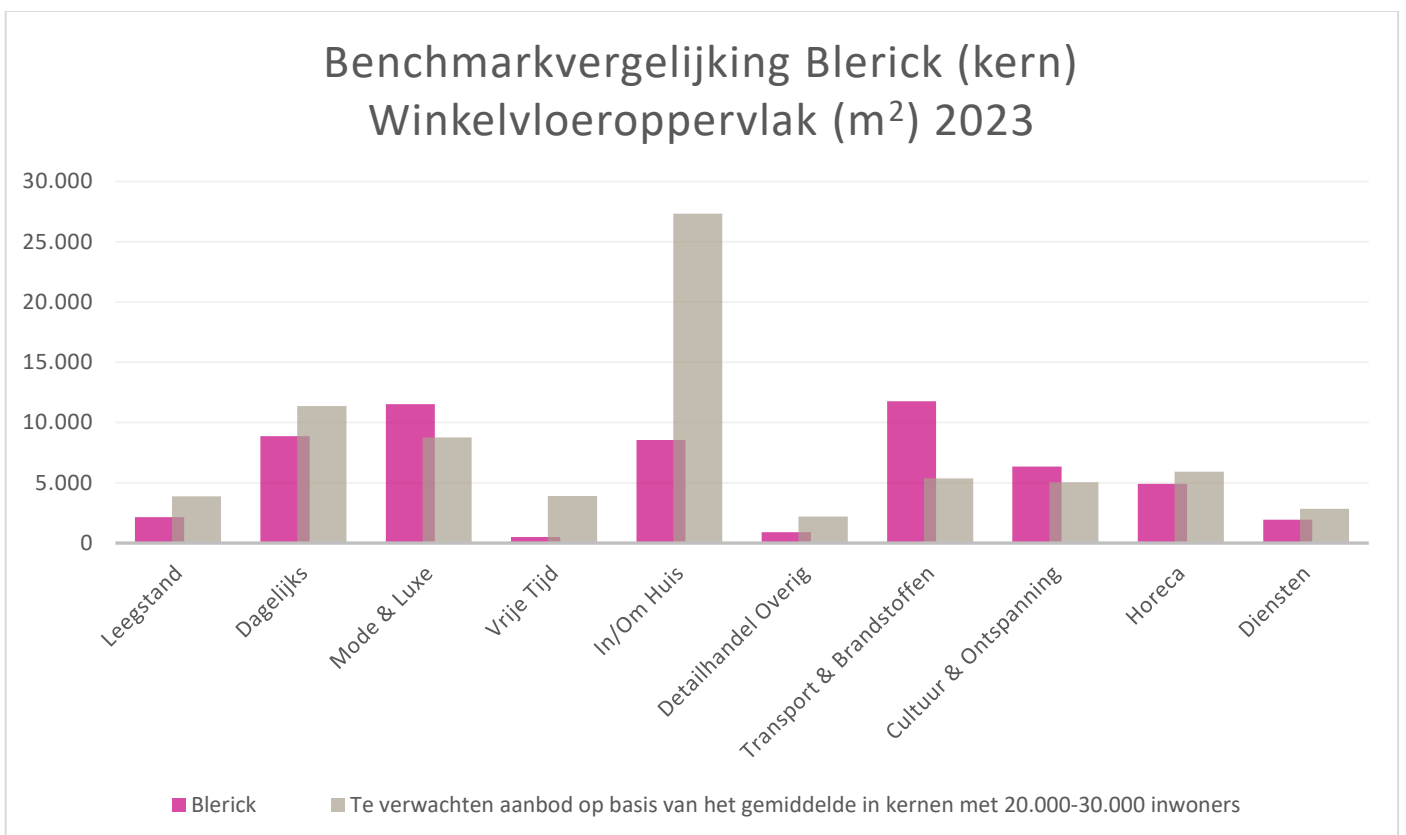
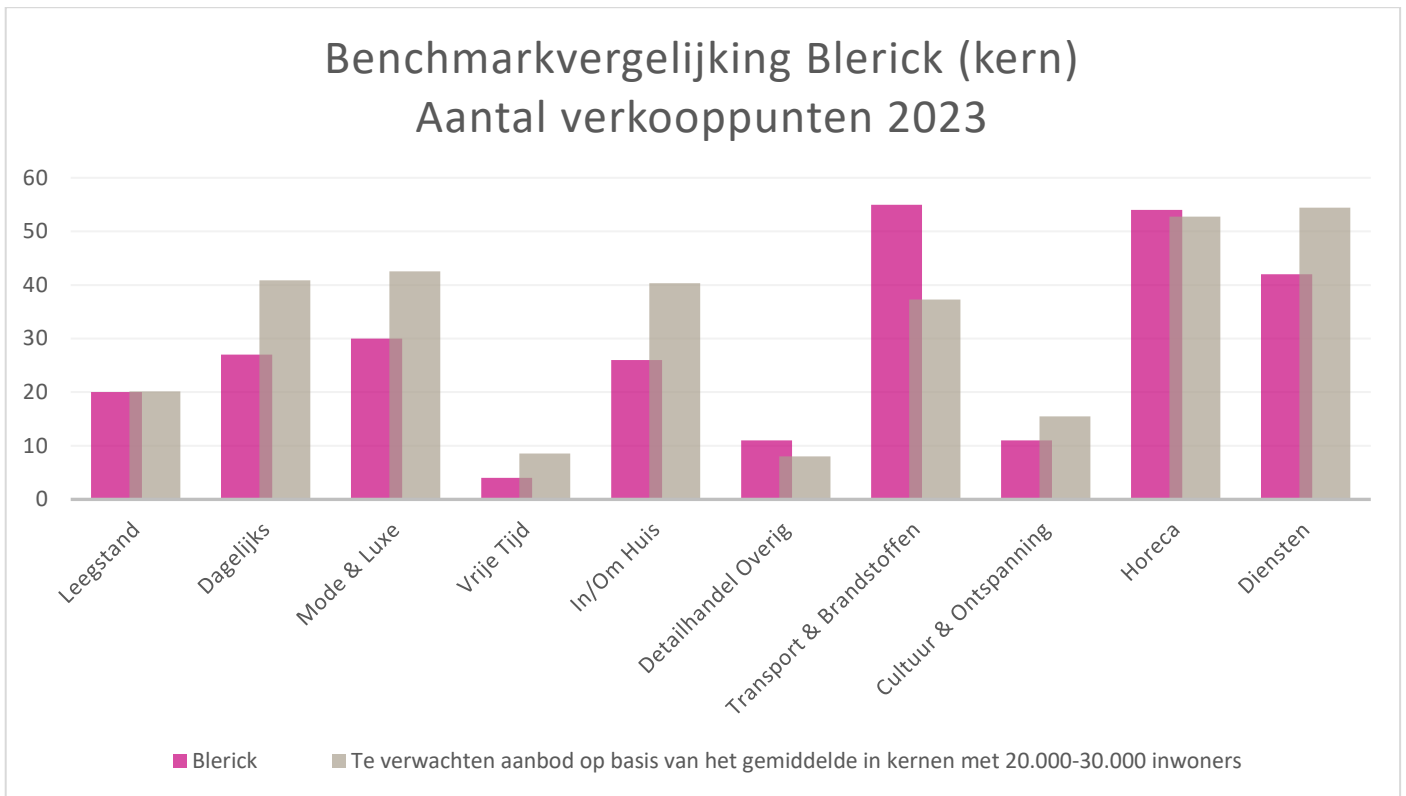
Benchmark Tegelen



Benchmark Velden

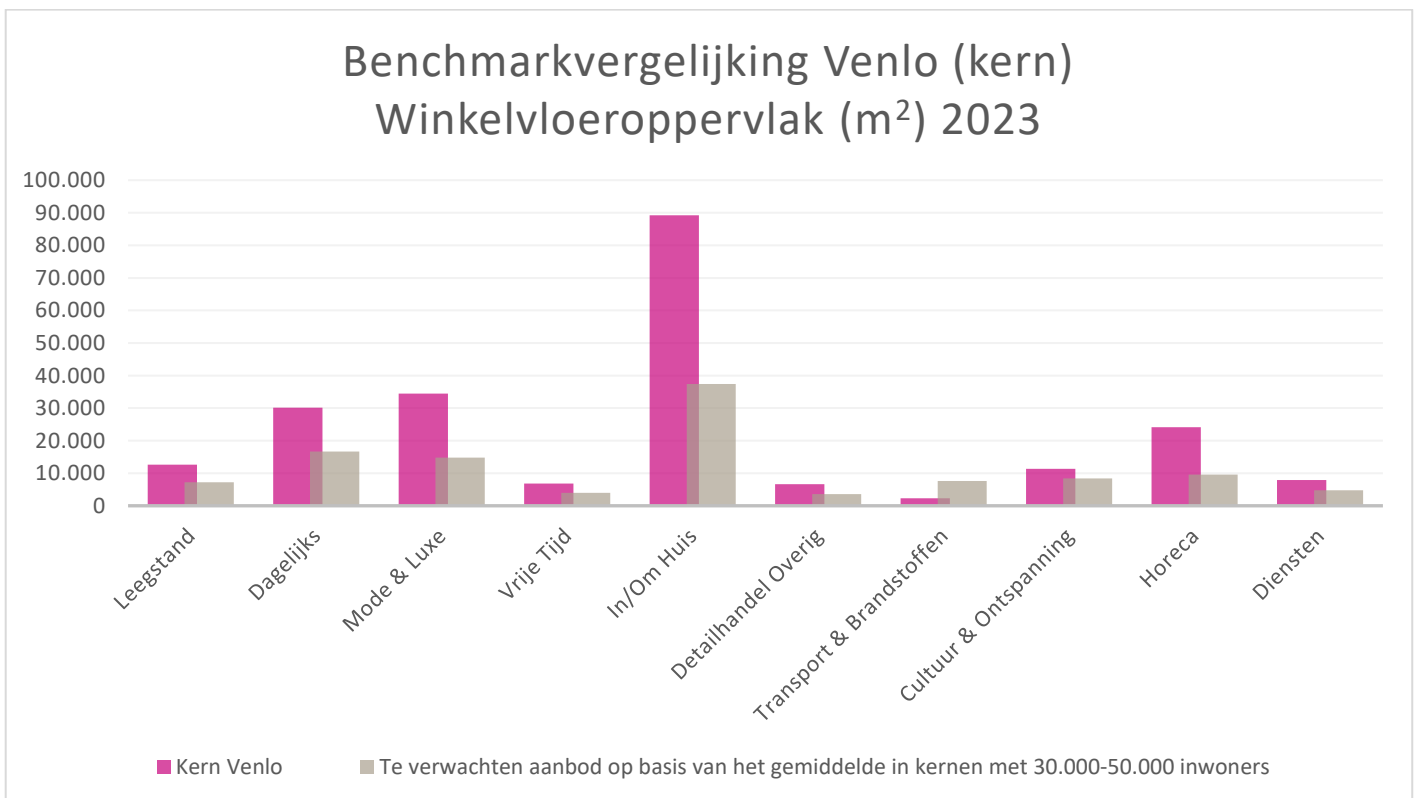
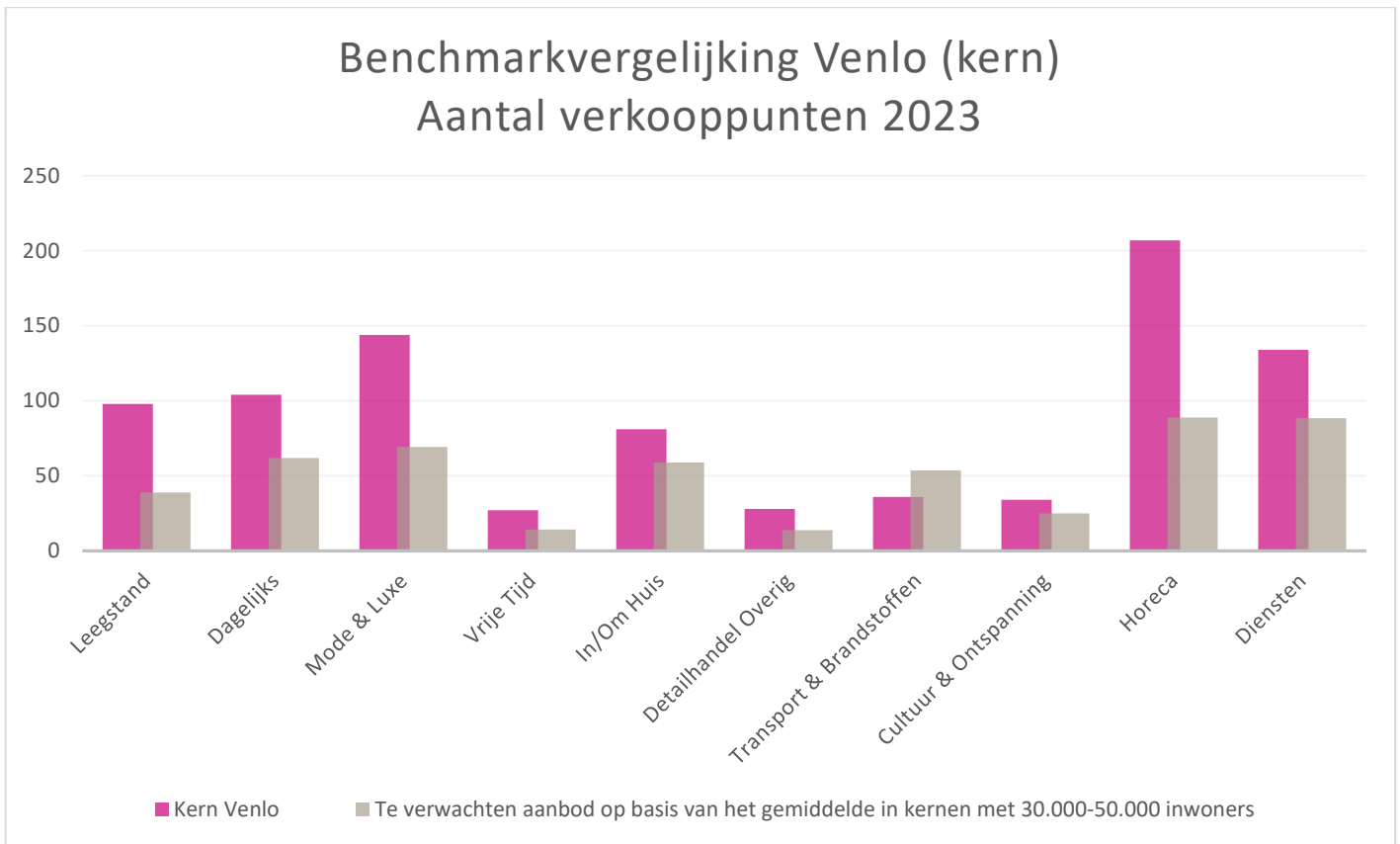


Benchmark Blerick²



² In Locatus wordt Blerick niet apart als een woonplaats onderscheiden, maar als onderdeel van de woonplaats Venlo. Voor deze analyse is de kern Blerick apart berekend door de gebieden: Blerick, Hout-Blerick, Boekend en Trade Port uit te filteren.

Benchmark Venlo (kern)³



³ In Locatus is Blerick onderdeel van de kern Venlo. Voor deze analyse is Blerick als aparte kern naast Venlo beschouwd. De aanbodcijfers zijn hierop aangepast.

4.7 UITGEBREIDE BENCHMARKANALYSE

Selectie van steden voor uitgebreide benchmarkanalyse

Tabel 4.7.1 Aantal inwoners geselecteerde gemeenten voor benchmarkanalyse voorzieningenaanbod Venlo (bron: BRO)

Gemeente	Aantal inwoners gemeente in 2022
Alkmaar	110.810
Delft	104.540
Heerlen	86.880
Hengelo	81.440
Sittard-Geleen	91.760
Roermond	59.140
Venlo	103.200

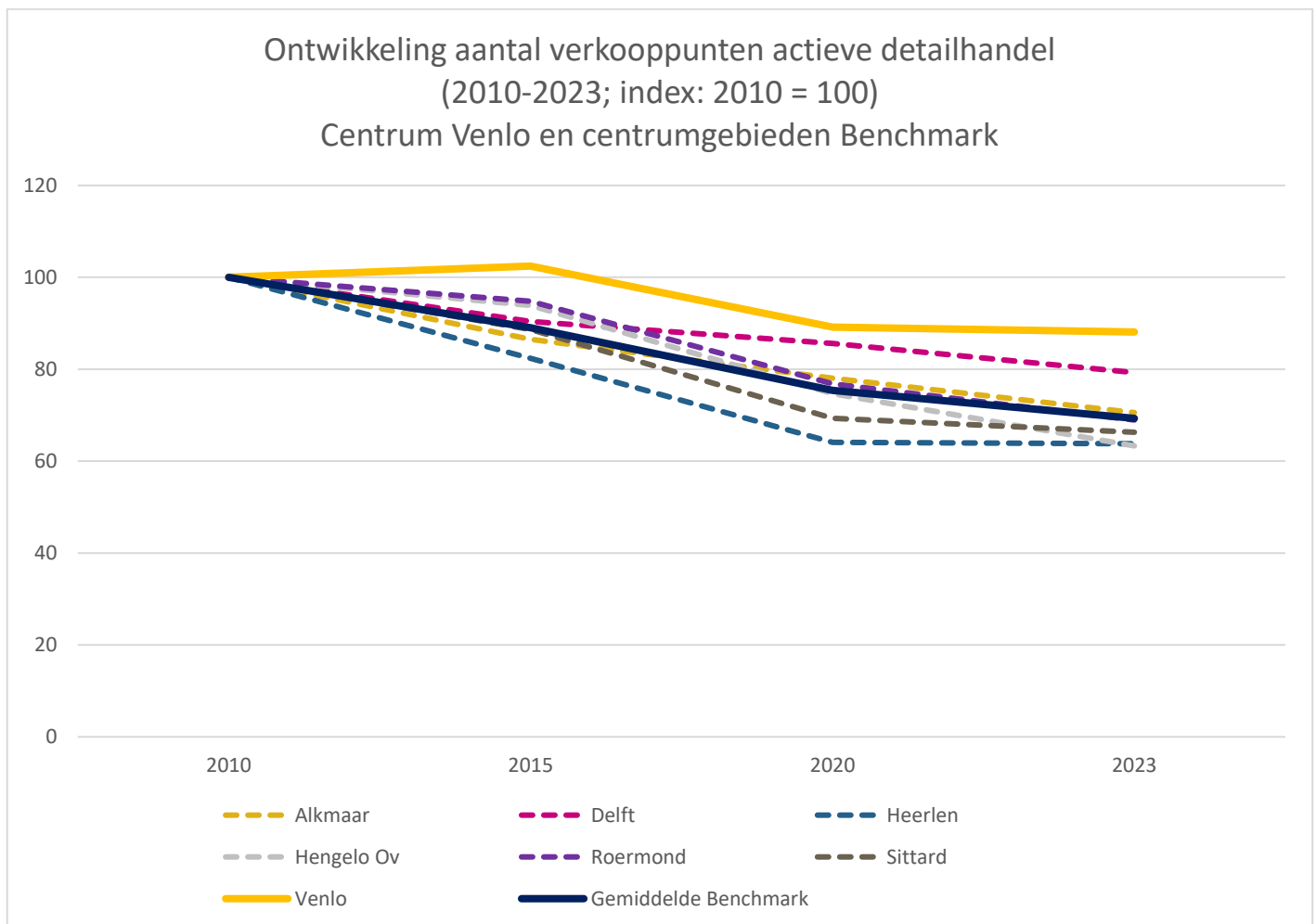
Vergelijking Venlo en uitgebreide benchmark

Tabel 4.7.2 Aantal verkooppunten en winkelvloeroppervlak per branche in de gemeente Venlo, het gemiddelde in de benchmarkgroep van zes vergelijkbare gemeenten en het procentuele verschil tussen de gemeente Venlo en het gemiddelde in de benchmark (onderzoekjaar: 2023).

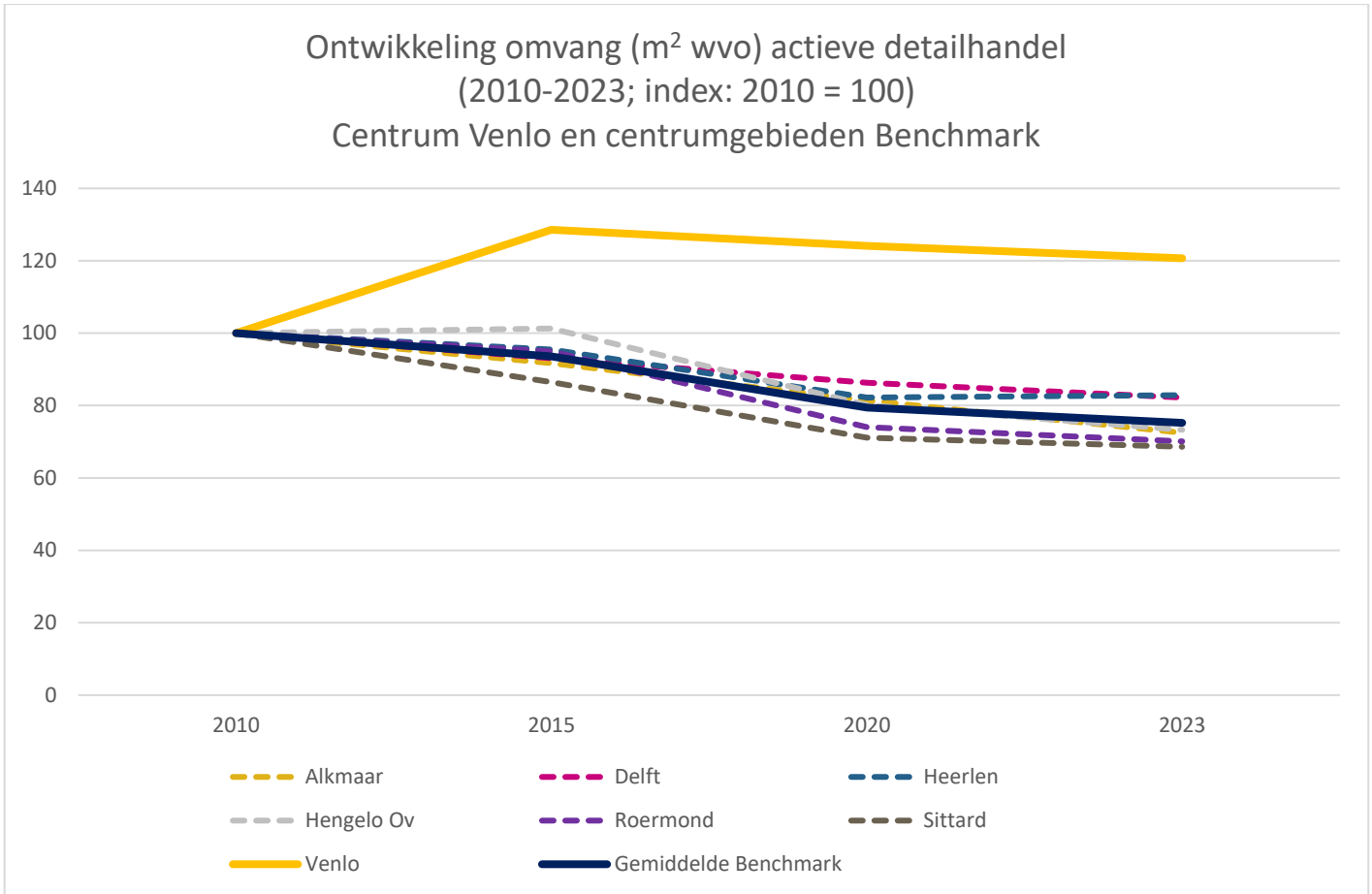
2023	Gemeente Venlo		Benchmark		% Venlo t.o.v. benchmark	
	Aantal vkp	m ² wvo	Aantal vkp	m ² wvo	Aantal vkp	m ² wvo
Levensmiddelen	141	44.371	109	31.162	29%	42%
Persoonlijke Verzorging	35	5.808	32	4.875	9%	19%
Dagelijks	176	50.179	141	36.036	25%	39%
Mode & Luxe	195	49.394	179	39.753	9%	24%
Vrije Tijd	37	8.191	41	11.807	-10%	-31%
In/Om Huis	146	119.877	132	106.243	10%	13%
Detailhandel Overig	47	8.918	37	9.235	28%	-3%
Niet-dagelijks	425	186.380	389	167.038	9%	12%
Cultuur & Ontspanning	64	23.047	55	17.148	17%	34%
Horeca	345	38.852	270	27.576	28%	41%
Dienstverlening	229	12.165	233	14.096	-2%	-14%
Leegstand	152	19.331	143	27.905	7%	-31%

Tabel 4.7.3 Aantal verkooppunten en winkelvloeroppervlak per branche in het centrum van Venlo, het gemiddelde in de benchmarkgroep van zes vergelijkbare centrumgebieden en het procentuele verschil tussen het centrum van Venlo en het gemiddelde in de benchmark (jaar: 2023).

2023	Centrum Venlo		Benchmark		% Venlo t.o.v. benchmark	
	Aantal vkp	m ² wvo	Aantal vkp	m ² wvo	Aantal vkp	m ² wvo
Levensmiddelen	45	10.349	35	6.022	29%	72%
Persoonlijke Verzorging	12	2.671	10	1.900	20%	41%
Dagelijks	57	13.020	45	7.922	26%	64%
Mode & Luxe	134	31.610	109	25.556	23%	24%
Vrije Tijd	18	4.060	21	3.515	-13%	16%
In/Om Huis	28	12.616	31	6.642	-11%	90%
Detailhandel Overig	15	3.957	17	2.064	-11%	92%
Niet-dagelijks	195	52.243	178	37.777	10%	38%
Cultuur & Ontspanning	16	3.370	16	4.507	-1%	-25%
Horeca	153	17.985	137	13.583	12%	32%
Dienstverlening	64	3.752	97	5.926	-34%	-37%
Leegstand	79	9.833	80	15.120	-1%	-35%



Figuur 4.7.1: Ontwikkeling aantal verkooppunten actieve detailhandel in het centrum van Venlo tussen 2010-2023 vergeleken met de centrumgebieden van zes benchmarkgemeenten (index, 2010 = 100).



Figuur 4.7.2: Ontwikkeling omvang (m² wvo) van actieve detailhandel in het centrum van Venlo tussen 2010-2023 vergeleken met de centrumgebieden van zes benchmarkgemeenten (index, 2010 = 100).

4.8 DEMOGRAFISCHE DATA VENLO

AANTAL INWONERS

De bevolkingsopbouw per wijk in de gemeente Venlo in 2022 is weergegeven in tabel 4.8.1.

Tabel 4.8.1: Inwonertallen per kern gemeente Venlo (CBS, 2022)

Wijk gemeente Venlo	Aantal inwoners (2022)
Venlo-Centrum	5.000
Venlo-Zuid	10.095
Venlo-Oost-Noord	9.820
Venlo-Noord	7.605
Venlo-Oost-Zuid	5.920
Het Ven	2.505
Blerick-Midden	6.720
Blerick-Noord	5.960
Blerick-Zuid	3.045
Vossener	3.700
Klingerberg	3.820
Hout-Blerick	2.865
Boekend	880
Trade-Port	745
Tegelen-Centrum	9.685
Op de Hei	5.440
Steyl	3.635
Velden	5.415
Lomm	1.040
Arcen	2.760
Belfeld	5.475
Gemeente Venlo	102.130

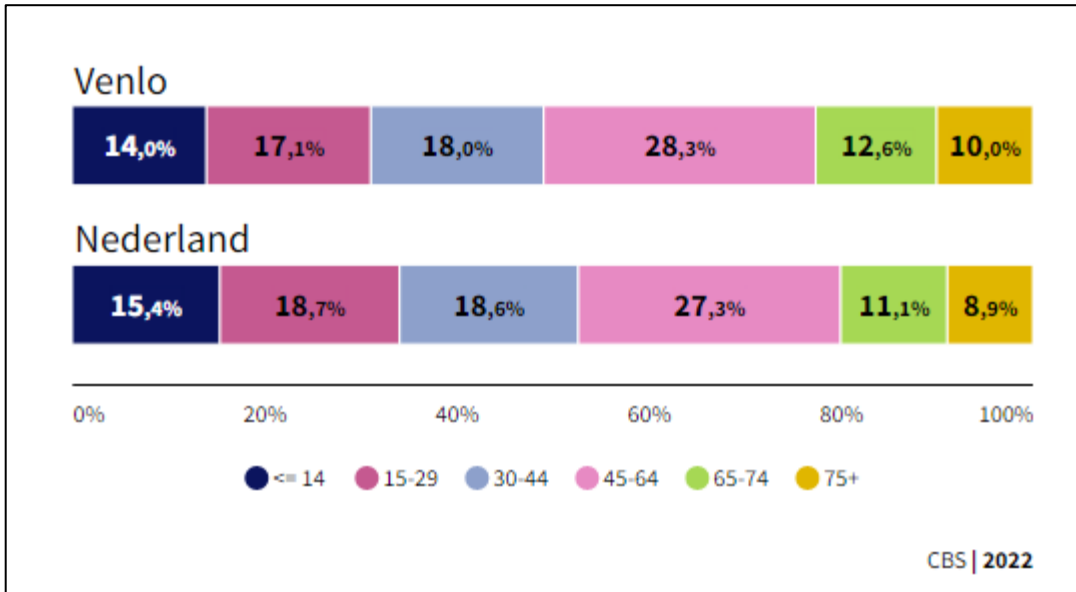
BEVOLKINGSPROGNOSE

Elke drie jaar maakt het CBS een demografische prognose voor alle gemeenten in Nederland. In de prognoses zijn steeds drie bandbreedtes opgenomen (laag, midden en boven). In het Omgevingsprogramma Retail Venlo is steeds uitgegaan van het scenario 'boven'.

Tabel 4.8.2: Bevolkingsprognose (CBS 3-jaarlijkse demografische prognoses)

Venlo	bandbreedte/scenario	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050
x 1.000	onder	102,2	102,3	101,2	99,9	98,2	95,9	93,6
	midden	102,7	103,4	103,5	103,4	102,8	101,8	100,6
	boven	103,2	104,4	105,8	107	107,7	108	108,1

INWONERS NAAR LEEFTIJDGROEP – GEMEENTE VENLO



Figuur 4.8.1 Inwoners naar leeftijdsgroep gemeente Venlo (CBS, 2022)

Bijlage 5 Huidige stand van zaken retailstructuur gemeente Venlo

Retail is de verzamelnaam voor bedrijven die goederen en diensten direct aan consumenten verkopen (inclusief diensten). Het gaat hier dus om zowel detailhandel, horeca als in het verlengde hiervan ook dienstverlening, ambachten en leisure in de betreffende winkel- en horecagebieden.

GEMEENTE VENLO

De retailstructuur van de gemeente Venlo heeft een hiërarchische opbouw:

- De stad Venlo is de hoofdkern van de gemeente met het grootste detailhandel- en horeca aanbod en een bovenlokale, en voor een aantal functies zelfs bovenregionale verzorgingsfunctie. Dit wil zeggen, niet alleen voor de kern Venlo, maar voor de gehele gemeente Venlo. En voor een deel dus ook voor de omliggende regio, zoals Horst, Maasbree, Baarlo en Duitse consumenten.
- De overige stadsdelen in de gemeente hebben een beperkt detailhandels- en horeca aanbod met voornamelijk een verzorgingsfunctie voor de eigen inwoners. Het betreft de kernen: Blerick, Hout-Blerick, de Boekend, Tegelen, Steyl, Belfeld, Arcen Velden en Lomm.
- Een aantal gebieden heeft vanwege de toeristische trekkers een bijzondere positie: kloosterdorp Steyl, pittoresk Arcen (o.a. Kasteeltuinen) en Nationaal Park de Maasduinen. Hier is een voorzieningenaanbod te vinden dat is afgestemd op deze toeristische functie.

Het detailhandelsaanbod in de gemeente Venlo is in 2023 aardig in lijn met het aanbod in referentiegemeenten met een vergelijkbaar toeristisch profiel (Alkmaar, Delft, Heerlen, Hengelo, Roermond en Sittard-Geleen), zie bijlage 4.7. Het winkel- aanbod in de gemeente Venlo is vergelijkbaar met het aanbod in de gemeente Alkmaar, Delft, Hengelo en Sittard-Geleen, zowel als gekeken wordt naar het aantal verkooppunten als de omvang van het aanbod. De omvang van het winkelaanbod in Heerlen en Roermond is ongeveer een kwart groter dan in de gemeente Venlo, wat te verklaren is door de aanwezigheid van de Woonboulevard in Heerlen en de Designer Outlet in Roermond.

In het navolgende wordt een analyse gemaakt van de verschillende winkel-/retailgebieden binnen de gemeente Venlo en worden vervolgens de opgaven geformuleerd die van belang zijn voor deze Retailvisie.

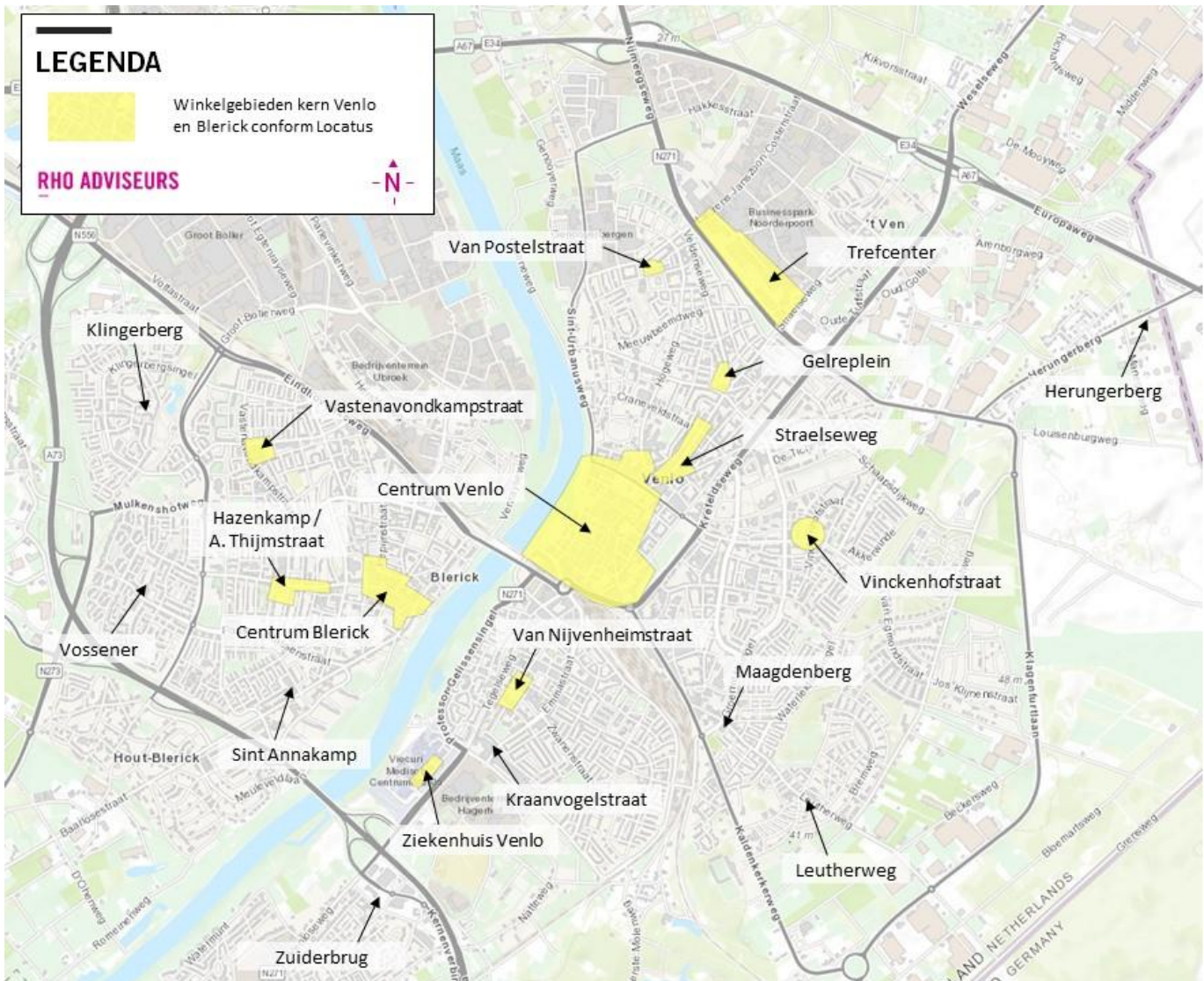
5.1 Kern Venlo

De stad Venlo heeft een groter detailhandelsaanbod heeft dan verwacht zou worden op basis van het aantal inwoners (ca. 40.000, exclusief Blerick). Dit geldt voor alle detailhandelsbranches. Hieruit blijkt duidelijk dat Venlo een belangrijke verzorgingsfunctie heeft voor de hele gemeente; in totaal wonen in de gemeente 100.000 mensen. Het voorzieningenaanbod heeft deels ook een (boven)regionale verzorgingsfunctie. Het centrum van Venlo heeft een ruim winkelaanbod 'mode & luxe' en hiermee een belangrijke aantrekkingskracht op consumenten die de stad willen bezoeken voor een dagje shoppen. Daarnaast valt het grote horeca-aanbod in de kern Venlo op. De kern Venlo heeft blijkbaar een belangrijke horecafunctie: consumenten combineren een winkelbezoek aan de stad met een hapje en drankje.

Ook valt het grote aanbod in de hoofdbranche 'In/Om Huis' in Venlo op (woonwinkels, tuincentra, doe-het-zelfwinkels). Dit is voornamelijk toe te schrijven aan de aanwezigheid van het Trefcenter in de kern, waar meerdere grootschalige meubelwinkels te vinden zijn.

Deze belangrijke regionale verzorgingsfunctie van de kern Venlo wordt bevestigd door de uitkomsten van het Koopstromenonderzoek Limburg 2019. Ongeveer een derde van de consumentenomzet in de dagelijkse goederensector in de kern Venlo is afkomstig van Duitse consumenten en ongeveer de helft van de consumentenomzet in de niet-dagelijkse goederensector is afkomstig van de Duitse consument. Deze regionale verzorgingsfunctie van Venlo staat onder druk door de toenemende mobiliteit van consumenten en vooral door de opkomst van internetverkoop. Voor een dagje winkelen wordt bijvoorbeeld uitgeweken naar grotere steden zoals Eindhoven.

De verschillende winkelgebieden in de kern Venlo worden navolgend apart geanalyseerd. In de kern Venlo worden de volgende winkelgebieden onderscheiden, zie ook figuur 5.1:



Venlo

- Centrum Venlo
- Van Nijvenheimstraat
- Gelreplein
- Van Postelstraat
- Vinckenhofstraat
- Kraanvogelstraat
- Leutherweg
- Maagdenberg
- Trefcenter
- Zuiderbrug
- Straelseweg
- Ziekenhuis Venlo
- Grenswinkels Herungerberg

Blerick

- Centrum Blerick
- Vastenavondkampstraat
- Klingerberg
- Sint Annakamp
- Vossener
- Hazenkamp/Alberdingk Thijmstraat

Figuur 5.1 Winkelgebieden kern Venlo en Blerick (ondergrond: Locatus, 2023)

5.1.1 Centrum Venlo



Links: Maasboulevard; Midden: 2 Brüder; Rechts; Parade (bron: Rho Adviseurs, 27 september 2022)

De binnenstad van Venlo is het hoofdwinkelgebied van de gemeente Venlo. Het trekt niet alleen bezoekers uit de gemeente en de regio, maar is ook sterk afhankelijk van de Duitse consument. Uit het Koopstromenonderzoek Limburg 2019 blijkt tweederde van de consumentenomzet in de dagelijkse goederensector en de helft van de consumentenomzet in de niet-dagelijkse goederensector in het centrum van Venlo afkomstig van Duitse consumenten.

Van groot belang is de herontwikkeling van de Maasboulevard geweest (opening 2012). Tussen 2010 en 2015 (de periode waarin de Maasboulevard is geopend) is de omvang van het aanbod 'Mode & Luxe' in het centrum van Venlo met meer dan 40% toegenomen. In 2023 is de omvang van het aanbod 'Mode & Luxe' voor het eerst weer onder het niveau van 2010 gedaald.

Venlo beschikt over een historische binnenstad met kronkelige straatjes en pleinen die ook als verblijfsplaatsen fungeren. Ruimtelijk-functioneel kunnen er verschillende onderdelen van het centrum worden onderscheiden:

- De Vlesstraat is van oudsher de centrale winkelstraat met veel (inter)nationaal filiaalbedrijf in de branchegroep mode & luxe. Gemiddeld genomen gaat het hier om winkels van kleinere of middelgrote omvang; De echte grootschaligheid is elders gevestigd. De passantenaantallen liggen hier het hoogst.
- De zuidwestelijke hoek van de binnenstad van Venlo is herontwikkeld tot de Maasboulevard. Het gebied is in 2012 opgeleverd. De Maasboulevard is een recreatie- en winkelgebied met moderne bebouwing langs de oever van de Maas. De moderne gebouwen bieden ruimte aan 155 appartementen, met in de plinten commerciële ruimten. Langs de Havenkade bevinden zich enkele horecapunten met uitzicht over de Stadshaven en de Maas. Rondom de Maasstraat bevinden zich verschillende winkels van vooral landelijke ketens. De gemiddelde omvang ligt, zoals gebruikelijk in planmatige winkeldelen, hoger. Kledingwinkels overheersen, maar er is bijvoorbeeld ook een Blokker en een MediaMarkt te vinden in het gebied. Aan de zuidzijde van de Maasstraat bevindt zich een vestiging van Jumbo met een winkelvloeroppervlak van 1.176 m²; dit is een moderne maat voor een full-service supermarkt maar de ligging in de kelder is niet ideaal. Aan de Noordzijde komt de Maasstraat uit op de Oude Markt, waar veel horeca met terrassen gevestigd is. Ook is hier het iconische theater De Maaspoort gevestigd. Door de functiemix van winkels, horeca en cultuur maakt het gebied een levendige indruk. Daarnaast is er weinig leegstand in het gebied.
- In het noordelijke deel van het centrum is het aanbod sterk gericht op de Duitse consument. Grote trekker in dit gebied is de winkel 2 Brüder, met een winkelvloeroppervlak van 4.565 m², nabij het Nolensplein. De Lomstraat fungeert als belangrijke toegangspoort voor deze Duitse gasten tot het centrum van Venlo. Deze straat wordt gedomineerd door prijsvriendelijke modewinkels en fastservice horeca (frites en kibbeling). Het geheel heeft een zwakke ruimtelijke

uitstraling. Ten noorden van het Nolensplein bevindt zich het supermarktconcept Beej Benders, waar een supermarkt gericht zich op lokale en ambachtelijke producten wordt gecombineerd met een foodcafé.

- Tussen deze belangrijke A-straten in de binnenstad bevinden zich kleinere, smallere winkelstraten, met specialistischer aanbod. De kwaliteit en uitstraling zijn sterk wisselend.
- De entree van de binnenstad vanaf het station Venlo wordt gevormd door de Keulsepoort, waar onlangs het oude postkantoor is gerenoveerd en nu geopend is als het Museum van Bommel van Dam. Samen met het Limburgs Museum is dit het Museumkwartier van de stad. Vanaf hier loopt de Parade de binnenstad in. Langs de Parade, op de Markt en de Oude Markt kan de bezoeker een terrasje pakken en recreëren. Zo kan bij een bezoek aan de binnenstad winkelen worden gecombineerd met een horecabezoek en levert de binnenstad een volledige ervaring aan de bezoeker.

Tabel 5.1 Aanbod detailhandel en horeca centrum Venlo (bron: Locatus, 2023)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Overige Detailhandel	Horeca
Aantal winkels	57	134	18	28	15	153
Omvang (m ² wvo)	13.020	31.610	4.060	12.616	3.957	17.985

De omvang van het winkelaanbod in het centrum in Venlo is vergelijkbaar met de omvang van het aanbod in de binnensteden van referentiesteden zoals Heerlen, Roermond en Sittard-Geleen (zie paragraaf 4.7). Vergeleken met de binnensteden van Alkmaar, Delft en Hengelo is de omvang van het detailhandelsaanbod in het centrum van Venlo groot. Waar de omvang van het winkelaanbod in de centra van deze steden gemiddeld met 25% is gedaald, is de omvang in het centrum van Venlo met de ontwikkeling van de Maasboulevard juist zo'n 20% toegenomen.

Tussen 2010 en 2023 is een blijvende groei te zien in de hoofdbranches 'Dagelijks, In/Om Huis, Overige Detailhandel en Horeca' in het centrum van Venlo. De omvang van het aanbod 'Mode & Luxe' in het centrum van Venlo nam tussen 2010 en 2015 fors toe, maar neemt sinds 2015 alweer even snel af en is intussen kleiner dan het niveau van 2010. De omvang van het aanbod 'Vrije Tijd' is als enige sinds 2010 steevast gedaald, in 2023 bijvoorbeeld met 25% gedaald ten opzichte van 2010.

5.1.2 Gelreplein



Links: Jumbo Benders (links), Winkelplinten Gelreplein (rechts) (bron: Rho Adviseurs, 27 september 2022)

Het winkelgebied Gelreplein heeft een boodschappenfunctie voor de eigen buurt. Aan het Gelreplein is Jumbo Benders (voorheen PLUS Benders) met een winkelvloeroppervlak van 1.321 m² gevestigd. Deze full-service supermarkt heeft een moderne winkelmaat en hiermee een grote publiekstrekker. Naastgelegen aan het Gelreplein staat een modern woon-/winkelcomplex met verschillende winkels in de dagelijkse goederensector, waaronder de Etos en Gall & Gall. Het Gelreplein zelf is ingericht als parkeerterrein.

Tabel 5.2 Aanbod detailhandel en horeca Gelreplein (bron: Locatus, 2023)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Overige Detailhandel	Horeca
Aantal winkels	5	-	-	-	-	-
Omvang (m ² wvo)	1.748	-	-	-	-	-

Naar de toekomst is bestendiging van de supermarkt en optimalisatie van het winkelgebied wenselijk, met name in de openbare ruimte.

5.1.3 Straelseweg



Links: Ingang Poolse supermarkt; Rechts: Winkelplinten Straelseweg (bron: Google Maps, mei 2022)

De Straelseweg is een noordelijke uitloper van het centrum van Venlo. Hier zijn verspreid over een grotere afstand nog verschillende winkels gevestigd die voornamelijk een functie voor de eigen buurt hebben. Grotere vestigingen zijn van de Poolse supermarkt Polo Smak (930 m² wvo) en een fietsenwinkel.

De samenhang in dit winkelgebied en de uitstraling zijn beperkt. Parkeren is mogelijk aan de rand van de weg. De Poolse supermarkt heeft een eigen, overdekte parkeergarage.

Tabel 5.3 Aanbod detailhandel en horeca Straelseweg (bron: Locatus, 2023)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Overige Detailhandel	Horeca
Aantal winkels	3	1	4	3		1
Omvang (m ² wvo)	1.178	30	377	774		56

5.1.4 Van Postelstraat



Links: Winkels Wolweversstraat; Rechts: Aldi Van Postelsstraat (bron: Rho Adviseurs, 27 september 2022)

Aan de Van Postelstraat in het noorden van Venlo is een klein boodschappencentrum te vinden. Centraal in dit winkelgebied ligt de Aldi met een winkelvloeroppervlak van 840 m². Dit is wat aan de kleine kant voor een moderne (hard)discountsupermarkt; optimalisering is daarom te verwachten. Parkeren is mogelijk op het naastgelegen parkeerterrein. Naast de Aldi bevinden zich een slager, een Turkse supermarkt en een snackbar in de Wolweversstraat. Deze functies bevinden zich in de plinten van de gebouwen naast de Aldi. De uitstraling van de winkelpanden in het gebied is niet overal op orde.

Tabel 5.4 Aanbod detailhandel en horeca Van Postelstraat (bron: Locatus, 2023)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Overige Detailhandel	Horeca
Aantal winkels	3	-	-	-	-	1
Omvang (m ² wvo)	930	-	-	-	-	20

5.1.5 Van Nijvenheimstraat



Links: Jan Linders en parkeerterrein; Rechts: Albert Heijn (bron: Rho Adviseurs, 27 september 2022)

Aan de Van Nijvenheimstraat is een wijkcentrum te vinden. Het centrum bestaat uit twee appartementengebouwen met winkels en horeca in de plinten. Er is ligt een groot parkeerterrein in het midden van het centrum, waardoor het geheel stenig aanvoelt. Het centrum heeft een belangrijke boodschappenfunctie voor de omliggende wijk.

In het winkelgebied ligt de nadruk op winkels die dagelijkse goederen verkopen, zoals een bakker en de Primera. Er zijn twee full-service supermarkten tegenover elkaar gevestigd: Albert Heijn (1.120 m² wvo) en Jan Linders (1.212 m² wvo). Met de aangekondigde samenwerking tussen Jan Linders en Albert Heijn, is bekend geworden dat Aldi een vestiging overneemt. Dit maakt het supermarktaanbod complementair en biedt mogelijk ook aanleiding tot uitbreiding van de supermarkt(en). Bereikbaarheid en parkeren zijn van blijvende aandacht.

Tabel 5.5 Aanbod detailhandel en horeca Van Nijvenheimstraat (bron: Locatus, 2023)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Overige Detailhandel	Horeca
Aantal winkels	6	1	-	-	-	1
Omvang (m ² wvo)	2.792	60	-	-	-	62

5.1.6 Vinckenhofstraat



Links: Jumbo Vinckenhofstraat (bron: Rho Adviseurs, 27 september 2022)

Aan de Vinckenhofstraat in het oosten van Venlo is een supermarktcentrum gevestigd met een functie voor de omliggende wijk. Het centrum bestaat uit een pand met appartementen met winkels in de plinten. Jumbo heeft er een vestiging met een winkelvloeroppervlak van 1.047 m². Naast de Jumbo zijn een bloemenwinkel, een poelier, een kapper, een kledingwinkel en een patisserie gevestigd. Parkeren is mogelijk aan de voorkant of op het parkeerterrein achter het complex.

Het vastgoed oogt gedateerd en gesloten; de verblijfskwaliteit is beperkt. De bereikbaarheid van het winkelgebied is matig. Het heeft met name een functie voor omliggende buurt. Optimalisatie is wenselijk, maar dit lijkt niet mogelijk op de huidige plek. Onderzocht moet worden of en waar optimalisatie mogelijk is. Dit gebeurt dan bij voorkeur in een gecombineerd wijkcentrum.

Tabel 5.6 Aanbod detailhandel en horeca Vinckenhofstraat (bron: Locatus, 2023)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Overige Detailhandel	Horeca
Aantal winkels	3	1	-	1	-	-
Omvang (m ² wvo)	1.167	80	-	65	-	-

5.1.7 Ziekenhuis Venlo

In het VieCuri Medisch Centrum in het zuiden van Venlo zijn ook enkele winkels gevestigd. Het verkooppuntenbestand van Locatus onderscheidt deze winkels als een apart winkelgebied in Venlo. In het ziekenhuis zijn vooral winkels gevestigd waar cadeaus te kopen zijn voor mensen die in het ziekenhuis zijn opgenomen en winkels die te maken hebben met zorg, zoals een opticien, een thuiszorgwinkel, een hoortoestellenwinkel en voetzorg (thematische retail).

Tabel 5.7 Aanbod detailhandel en horeca Ziekenhuis Venlo (bron: Locatus, 2023)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Overige Detailhandel	Horeca
Aantal winkels	1	3	-	-	3	2
Omvang (m ² wvo)	65	176	-	-	166	166

5.1.8 Trefcenter



Links: Lidl Trefcenter; Midden: winkelplinten; Rechts: Binnenkant Trefcenter (Bron: Rho Adviseurs, 27 september 2022)

In het noorden van Venlo, aan de Nijmeegseweg, ligt de grootschalige winkellocatie Trefcenter. Het Trefcenter vervult een dubbelrol, die van boodschappengebied en perifere detailhandelslocatie. De nadruk ligt op de branchegroep in/om huis: elektronica, bouwmaterialen, tuin en woninginrichting. Maar bijvoorbeeld ook (outdoor)sport en dierbenodigdheden. Het gebied heeft de naam overgenomen van de hypermarkt die zich hier in de jaren '70 vestigde. Na enkele overnames (o.a. Maxis) is de hypermarkt opgeknipt in kleinere winkels, waaronder een supermarkt van Albert Heijn XL, (vers)specialzaken als een slijter en een drogisterij, huishoudelijke artikelen en mode.

De verschillende winkeldelen, met een totale lengte van een kilometer, liggen aaneengeschakeld en gegroepeerd rondom grote parkeerterreinen. Het diverse winkelaanbod gecombineerd met ruime parkeervoorzieningen en uitstekende bereikbaarheid maakt het Trefcenter een sterke trekker voor zowel Nederlandse als Duitse consument: uit het Koopstromenonderzoek Limburg 2019 blijkt dat een derde van de totale consumentenomzet in het Trefcenter van Duitse consumenten komt. Met de vorige detailhandelsvisie is vernieuwing in gang gezet om deze positie stand te houden dan wel te versterken. Op dit moment wordt het complex op vele fronten gerevitaliseerd. Onderdeel van deze plannen is versterking van bestaande supermarkten (Albert Heijn XL met 3.534 m² en Lidl met 722 m² wvo) en een mogelijke toevoeging van Aldi (verplaatsing). Het Trefcenter is primair een detailhandelslocatie, dat betekent dat andere retailfuncties (zoals dienstverlening, kantoren, etc.) hier niet gewenst zijn. Ondersteunende horeca aan de hoofdfunctie is wel toegestaan. Dit draagt ook bij aan de verblijfskwaliteit in het gebied.

Tabel 5.8 Aanbod detailhandel en horeca Trefcenter (bron: Locatus, 2023)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Overige Detailhandel	Horeca
Aantal winkels	4	3	1	22	-	3
Omvang (m ² wvo)	4.828	2.519	972	30.586	-	385

5.1.9 Overige (supermarkt)centra in Venlo

Verspreid over Venlo bevinden zich ten slotte nog een aantal kleine winkelgebieden, die vaak bestaan uit enkel een solitaire supermarkt, soms aangevuld met kleinschalige ondersteunende detailhandel of horeca. In Venlo gaat het om de supermarkten aan de **Kraanvogelstraat** (Lidl, 934 m² wvo) en **Maagdenberg** (Albert Heijn, 948 m² wvo) met een buurtverzorgende functie. Daarnaast bevinden zich nog enkele winkels langs de **Leutherweg**.

In **Maagdenberg** is sprake van een niet samenhangend winkelgebied (supermarkt + horecavoorziening). De aanwezige, solitaire Albert Heijn is met een wvo van nog geen 1.000 m² wvo beperkt in omvang. Aanvullend winkelaanbod ontbreekt. Met de voorgenomen verplaatsing van Lidl Kraanvogelstraat ontstaat een supermarktcluster. Met het oog op het wegvallen van voorzieningen aan de Leutherweg op de berg wordt dit aanbod bij voorkeur aangevuld met andere voorzieningen om te komen tot een modern wijkwinkelcentrum.

5.1.10 Grenswinkels Herungerberg

Aan de Herungerberg bij de Duitse grens bevinden zich enkele grenswinkels. Prominent is de supermarkt van Backus (1.045 m² wvo) met een visspecialzaak. Het familiebedrijf Backus richt zich voornamelijk op Duitse consumenten. Naast Backus bevinden zich nog een tuincentrum en groentetuin aan de grens.

5.2 Stadsdeel Blerick (inclusief Hout-Blerick en Boekend)

Tegenover Venlo, aan de westoever van de Maas, ligt het stadsdeel Blerick. Hiertoe behoren ook de kerkdorpen Hout-Blerick en Boekend. Met 27.735 inwoners is Blerick, na de kern Venlo, het grootste stadsdeel van de gemeente. Blerick heeft een klein historisch centrum en een eigen treinstation. Er worden vier winkelgebieden onderscheiden in Blerick. Het voorzieningenaanbod in de kerkdorpen: Hout-Blerick en Boekend is danig teruggelopen dat ze geen onderdeel meer uitmaken van de hoofdstructuur.

5.2.1 Centrum Blerick

Tussen 2010 en 2023 is het winkelaanbod in de niet-dagelijkse artikelensector in het centrum van Blerick afgenomen. Er is sprake van verschraving: het winkelaanbod in de branchegroepen 'Vrije Tijd', 'In/Om Huis' en 'Overige Detailhandel' is met meer dan 80% gedaald. Het aanbod 'Mode en Luxe' is in de periode 2010-2015, voornamelijk door de realisatie van La Plaza, fors toegenomen. Dit loopt de laatste jaren geleidelijk terug, maar is per saldo nog steeds groter dan in 2010. De omvang van het dagelijks winkelaanbod in Blerick is tussen 2010 en 2023 stabiel gebleven.



Links: Kloosterstraat; Midden: Carleyspassage; Rechts: Wieënpassage (bron: Rho Adviseurs, 27 september 2022)

Het winkelgebied in het centrum van Blerick is gecentreerd rondom de Kloosterstraat, een autoluwe winkelstraat, met het Carleysplein en Wieënpassage als trekkers op de koppen. Dit zogenaamde 'haltermodel' staat centraal in het document Ontwikkelrichting Centrum Blerick (2021), dat vanuit de ondernemers is opgesteld. Het gebied rondom het Carleysplein moet een nieuwe verblijfslocatie worden in Blerick met de gezamenlijke ontwikkeling van Jumbo Benders en Berden. Dit gebied moet in het teken komen te staan van verblijven, horeca en recreatief winkelen. In de Wieënpassage blijft de nadruk liggen op dagelijkse aankopen.

In de Kloosterstraat zijn voornamelijk meubel- en modewinkels en verschillende horecapunten met terrassen gevestigd. Het lokale ondernemerschap maakt het centrum onderscheidend. Vanaf 2015 is een terugloop te zien van het winkelaanbod in het centrum van Blerick. Dit is op een aantal plekken in de Kloosterstraat ook duidelijk zichtbaar met leegstand en functiewijziging. De uitstraling en beleving van de straat is een blijvend aandachtspunt.

Vanuit de Kloosterstraat kan het Laurentiusplein worden bereikt via de Carleypassage. In deze passage is een aantal prijsvechters gevestigd. Tussen het Laurentiusplein en de Pontanusstraat is het winkelcomplex La Plaza gelegen, met een aantal kleding- en meubelwinkels, waarvan de winkel van Berden met een winkelvloeroppervlak van bijna 6.000 m² de grote publiekstrekker is. In dit deel van het centrum van Blerick is tussen 2010 en 2015 nog een fors aantal detailhandelsvestigingen toegevoegd. Op dit moment wordt gewerkt aan de realisatie van een nieuw woon-/winkelcomplex aan het Laurentiusplein, dat ruimte biedt aan het nieuwe food- en fashionconcept van Jumbo Benders en Berden. Het Laurentiusplein zelf wordt ook opnieuw ingericht.

De Kloosterstraat mondt aan de noordkant uit in de Wieënpassage, een overdekt winkelcentrum. In totaal zijn er 22 winkels in dit centrum te vinden, waaronder verschillende landelijke ketens, zoals de HEMA, Zeeman en Blokker. De huidige supermarkt van Jumbo heeft een winkelvloeroppervlak van 1.607 m²; een moderne maat voor een full-service supermarkt. Met de komst van de nieuwe Jumbo zou deze winkel omgebouwd worden naar Jan Linders, dat nu dus een samenwerking aangaat met Albert Heijn. Op het Wieënplein is een groot aantal parkeerplaatsen aanwezig.

Ten slotte is kleinschalige horeca vooral gevestigd rondom de Pepijnstraat. Er zijn verschillende restaurants en kroegen te vinden, sommige met een eigen terras.

Tabel 5.9 Aanbod detailhandel en horeca centrum Blerick (bron: Locatus, 2023)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Overige Detailhandel	Horeca
Aantal winkels	13	27	1	5	2	20
Omvang (m ² wvo)	3.262	10.406	265	1.839	130	1.740

5.2.2 Alberdingk Thijmstraat/Hazenkamp



Links: Turkse supermarkt; Rechts: Leegstaande panden (bron: Rho Adviseurs, 27 september 2022)

De Alberdingk Thijmstraat, een uitloper van het centrum van Blerick in de wijk Hazenkamp, wordt getypeerd als een klein wijkcentrum. In de straat zijn twee kleine buitenlandse supermarkten gevestigd en verspreid over de straat is kleinschalige detailhandel en horeca aanwezig. De horeca bestaat vooral uit fastservice. Parkeren kan langs de weg of op het Sint Hubertusplein.

De uitstraling van de winkels in de straat, en het winkelgebied als geheel, is gedateerd. In het gebied is de nodige leegstand. De inrichting van de openbare ruimte, stenig en met veel auto's, en de grote afstand tussen de verschillende voorzieningen zorgen voor een onsamenhangend geheel. Er is sprake van een matig winkelklimaat.

Tabel 5.10 Aanbod detailhandel en horeca Alberdingk Thijmstraat (bron: Locatus, 2023)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Overige Detailhandel	Horeca
Aantal winkels	2	-	1	2	1	8
Omvang (m ² wvo)	256	-	85	278	78	532

5.2.3 Vastenavondkampstraat



Links: PLUS; Midden: Leegstaand pand; Rechts: ALDI (bron: Rho Adviseurs, 27 september 2022)

Aan de Vastenavondkampstraat is een wijkcentrum gevestigd met een belangrijke boodschappenfunctie voor de omliggende wijk. Het winkelcentrum heeft een rechthoekige opzet met winkels op de begane grond en een tot twee lagen woningen er boven. Parkeren vindt rondom plaats. Het complex, in wederopbouwarchitectuur, maakt een stenige en verouderde indruk. De verblijfskwaliteit is beperkt.

In het complex zijn complementaire supermarkten van Aldi (799 m² wvo) en PLUS (872 m² wvo) te vinden. Beide supermarkten hebben een klein winkelvloeroppervlak als gekeken wordt wat courant is voor moderne supermarkten. Een uitbreiding van Aldi is reeds in procedure; een dergelijke kwaliteitsslag zal naar verwachting ook voor het functioneren van Plus gewenst zijn in de komende jaren.

Naast de supermarkten bevindt zich kleinschalige detailhandel in het centrum, zoals een dierenwinkel en een elektrische fietsenwinkel. Het horeca-aanbod bestaat uit fastfood.

Tabel 5.11 Aanbod detailhandel en horeca Vastenavondkampstraat (bron: Locatus, 2022)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Overige Detailhandel	Horeca
Aantal winkels	5	-	-	4	-	4
Omvang (m ² wvo)	2.014	-	-	505	-	199

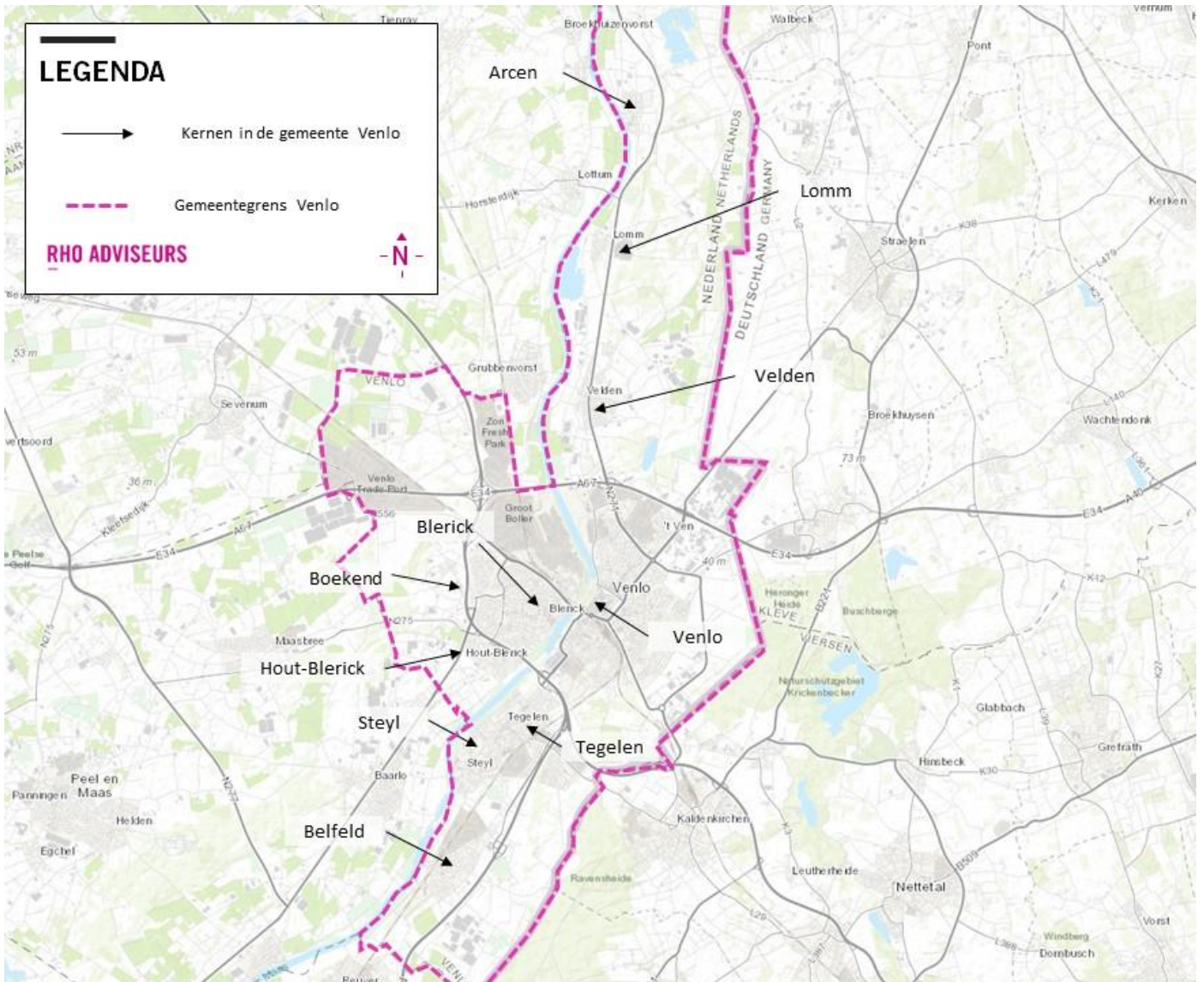
5.2.4 Overige (supermarkt)centra in Blerick

Ten slotte bevinden zich nog twee solitaire supermarkten in Blerick. Het gaat om de supermarkten in **Sint Annakamp** (Lidl, 1.480 m² wvo) en **Vossener** (Jumbo, 1.370 m² wvo). De Lidl heeft een belangrijke functie voor de eigen buurt, maar vanwege formule, opzet en bereikbaarheid ook voor andere delen van Blerick. Jumbo heeft een belangrijke functie voor de eigen buurt en Hout-Blerick en Boekend. Ook hier ontbreekt ondersteunend Retailaanbod. Gezien de huidige omvang ligt verdere uitbreiding van beide supermarkten niet voor de hand; toevoeging van ondersteunende voorzieningen tot een compleet buurtwinkelcentrum wel (concentratie).

In **Klingerberg** bevond zich tot enkele jaren geleden nog een SPAR. Dit pand is intussen gevuld met een andere kleine supermarkt. Verder kent Klingerberg op dit moment geen detailhandelsaanbod meer.

5.3 Overige stadsdelen Venlo

De gemeente Venlo kent nog twee stadsdelen: Tegelen, inclusief Steyl, en Belfeld, Arcen Velden en Lomm. Het winkelaanbod in deze kernen wordt nu besproken, te beginnen bij de kern met het grootste actieve detailhandelsaanbod naar winkelvloeroppervlak.



Figuur 5.2: Kernen in de gemeente Venlo (ondergrond: Locatus, 2023)

5.3.1 Tegelen



Links: Entree; Midden: Leegstand Kerkstraat; Rechts: Centruypassage (bron: Rho Adviseurs, 27 september 2022)

Ten zuiden van de kern Venlo ligt het dorp Tegelen. Het langgerekte centrum ligt rondom de autovrije Kerkstraat. De nadruk ligt sterk op dagelijkse artikelen, in/om huis en horeca. Het winkelaanbod in de niet-dagelijkse artikelensector is de afgelopen jaren flink afgenomen en een stuk kleiner dan te verwachten op basis van het aantal inwoners. Ook het aanwezige aanbod mode & luxe is met 2.500 m² wvo beperkt. Het aanbod bestaat voor een groot deel uit landelijke formules, veelal in het prijsvriendelijke segment.

Het centrum van Tegelen heeft een belangrijke boodschappenfunctie, zoals blijkt uit het Koopstromenonderzoek Limburg 2019. Dit aanbod is met de komst van Aldi ook flink uitgebreid. Alle drie de supermarkten bevinden zich aan de zuidkant van het centrum: Albert Heijn (1.245 m² wvo), tijdelijke Aldi (900 m² wvo) en Jan Linders (1.198 m²). Het plan om op het voormalige terrein van Martinushof een definitieve Aldi en een full-service supermarkt te realiseren is in procedure.

Met uitzondering van enkele, overgebleven historische panden is het vastgoed en de inrichting van de openbare ruimte behoorlijk monotoon. Verspreid over de straat is een aantal eettentjes gevestigd, vaak met eigen terras, die met name functioneel zorgen voor een rustpunt. De straat heeft te maken met een toenemende leegstand, waardoor met name aan de noordzijde gaten in de winkelplint ontstaan. Hierdoor raakt de aansluiting op het Wilhelminaplein, met de karakteristieke Sint Martinuskerk, horeca en flankerende nieuwe appartementsgebouwen, kwijt. De aansluitende Grotestraat, bestaat vooral uit fast-service eettentjes.

Er is in 2022 budget gereserveerd om het centrum van Tegelen te revitaliseren. Hierbij moet gebruik worden gemaakt van 'placemaking' rondom de keramische geschiedenis van Tegelen. Vanaf het oude Raadhuis tot aan de Sint Martinuskerk zal een herinrichting van de openbare ruimte plaatsvinden, waarbij het productieproces van keramiek centraal zal staan.

Glazenapplein

De wijk Op de Heide ligt door de ligging tussen A73 en A74 enigszins afzijdig van de rest van Tegelen. In deze wijk is een moderne supermarkt gevestigd van PLUS aan het Glazenapplein, met een wvo van 1.076 m². Parkeren vindt rondom plaats. Naastgelegen zijn een ontmoetings- en jongerencentrum, maar ondersteunend Retailaanbod ontbreekt. De supermarkt heeft een belangrijke functie voor de eigen buurt. Verplaatsing van ondersteunende voorzieningen tot een compleet buurtwinkelcentrum is wenselijk (concentratie).

Zuiderbrug

In het winkelgebied Zuiderbrug in Tegelen is een aantal grootschalige winkels gevestigd. Het gaat dan om bouwmarkten, een fietswinkel en winkel in tuinmeubelen. Daarnaast heeft McDonald's hier een vestiging. Ondanks dat een aantal winkels een bovenlokale verzorgingsfunctie heeft, wordt Zuiderbrug als lokaal perifere detailhandelslocatie gepositioneerd. Het is de plek voor perifere detailhandel in Tegelen, die elders in de retailstructuur ruimtelijk niet passend is. De mogelijkheden worden hier beperkt tot de perifere detailhandelsbranches, zoals dat nu ook al het geval is, en horeca.

Tabel 5.12 Aanbod detailhandel en horeca Tegelen (bron: Locatus, 2023)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Overige Detailhandel	Horeca
Aantal winkels	26	14	5	22	6	39
Omvang (m ² vvo)	6.734	2.387	615	4.232	1.312	3.860

5.3.2 Steyl



Links: PLUS Steyl (bron: Rho Adviseurs, 27 september 2022); Rechts: Kloosterdorp Steyl (bron: 1Limburg, 2016)

Kloosterdorp Steyl trekt vanwege het aanwezige religieuze erfgoed, een botanische tuin en musea een groot aantal toeristen. Enkele horecapunten bij het Missiemuseum richten zich op deze recreatieve bezoekers. Het detailhandelsaanbod is zeer beperkt met een supermarkt en enkele (vers)specialzaken.

De supermarkt van PLUS is gevestigd in een modern winkelpand. De omvang van 826 m² vvo is passend bij het aantal inwoners van Steyl, maar beperkt voor een moderne full-service supermarkt. Daarom is enige uitbreidingsruimte passend. Een tweede supermarkt is niet reëel, zal direct ten koste gaan van bestaande supermarktondernemer en is hiermee niet wenselijk.

Tabel 5.13 Aanbod detailhandel en horeca Steyl (bron: Locatus, 2023)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Overige Detailhandel	Horeca
Aantal winkels	4	-	-	-	-	7
Omvang (m ² vvo)	919	-	-	-	-	532

5.3.3 Belfeld



Links: Parkeerplaats Muldersplein en Jumbo; Rechts: Fietswinkel Koninginneplein (bron: Google Maps, oktober 2021)

In het uiterste zuiden van de gemeente Venlo ligt het dorp Belfeld. Het detailhandels- en horeca-aanbod is hier al jaren beperkt en afgelopen jaren stabiel gebleven. Het aanbod is geconcentreerd rondom twee pleinen: het planmatig ontwikkelde Koninginneplein en het Muldersplein. Op beide pleinen kan geparkeerd worden.

- Rondom het Koninginneplein is ook enige, voornamelijk kleinschalige detailhandel gevestigd in uiteenlopende branches.
- Het verdient de voorkeur om naar de toekomst in te zetten op een modern boodschappencluster aan het Muldersplein. Hierbij wordt huidige supermarkt nog enige ruimte geboden om te groeien in omvang; een tweede supermarkt is niet wenselijk. Het boodschappenaanbod wordt aangevuld met een bakker en een slijterij. Punt van aandacht is een passende invulling voor de onlangs gesloten huishoud- en speelgoedwinkel (Hoezen) en het ontbreken van (dag-)horeca/een drankverstreker in het dorp.

Tabel 5.14 Aanbod detailhandel en horeca Belfeld (bron: Locatus, 2023)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Overige Detailhandel	Horeca
Aantal winkels	5	2	1	3	1	6
Omvang (m ² wvo)	1.239	658	212	580	50	515

5.3.4 Lomm

Het dorp Lomm ligt langs de N271, ten noorden van de kern Venlo. Verspreid over de kern zijn drie winkels gevestigd, waaronder een tuincentrum. Er is geen supermarkt gevestigd in het dorp Lomm en er is ook geen duidelijk centrumgebied te onderscheiden. De kern maakt geen onderdeel uit van de gemeentelijke hoofdwinkelstructuur.

Tabel 5.15 Aanbod detailhandel en horeca Lomm (bron: Locatus, 2023)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Overige Detailhandel	Horeca
Aantal winkels	-	-	-	3	-	-
Omvang (m ² wvo)	-	-	-	1.165	-	-

5.3.5 Velden



Links: Markt Velden met Jan Linders; Rechts: N271 en horeca (bron: Rho Adviseurs, 27 september 2022)

In het noorden van de gemeente Venlo, langs de N271 ligt het dorp Velden. De meeste winkels en horeca in Velden zijn gesitueerd in het centrum van Velden, rondom de Markt, waaronder een supermarkt van Jan Linders (naar de toekomst Albert Heijn) met een winkelvloeroppervlak van 999 m². Rondom de Jan Linders bevindt zich enkele detailhandel, zoals een fietsenwinkel en een Kruidvat. Daarnaast is er een aantal eetcafés gevestigd tegenover de kerk. De detailhandel en horeca in Velden hebben een kernverzorgende functie. Naar de toekomst is verdere versterking van het centrumgebied wenselijk, door de supermarkt enige uitbreidingsruimte te bieden en mogelijke verplaatsingen naar het centrum te faciliteren. Hierbij is het ook wenselijk om de zichtbaarheid vanaf de N271 te verbeteren.

Een bijzondere winkel is Plantencentrum Velden, ten zuidwesten van het dorp. Dit plantencentrum heeft een winkelvloeroppervlak van 10.850 m², waardoor de omvang van de hoofdbranche 'In/Om Huis' in Velden opvallend groot is. Naast dit plantencentrum is het niet-dagelijks winkelaanbod in Velden klein in vergelijking met de benchmark, te verklaren door de ligging nabij Venlo.

Tabel 5.16 Aanbod detailhandel en horeca Velden (bron: Locatus, 2023)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Overige Detailhandel	Horeca
Aantal winkels	5	1	-	5	1	9
Omvang (m ² wvo)	1.319	85	-	11.243	60	1.484

Historisch gezien neemt het detailhandelsaanbod in het dorp Velden licht af, met name op het gebied van mode & luxe.

5.3.6 Arcen



Links: Raadhuisplein Arcen (links), SPAR Arcen (rechts) (bron: Rho Adviseurs, 27 september 2022)

Van oudsher trekt Arcen veel toeristen met de Kasteeltuinen en het Landgoed Arcen. Dit is terug te zien in het grote aantal horecapunten in het dorp: verschillende restaurants, hotels en een pannenkoekenhuis zijn gericht op de recreatieve gast in het dorp. Dit is de afgelopen jaren stabiel gebleven. Het detailhandelsaanbod is sterk teruggelopen. De meeste overige horeca en detailhandel in het dorp is gesitueerd rondom het pittoreske Raadhuisplein.

Ten noorden van het centrum van Arcen is aan de Maasstraat een buurtsupermarkt gevestigd (SPAR 520 m² wvo), die niet in het historische centrum te realiseren is. Dit is vanuit de bereikbaarheid ook niet wenselijk. Een forse uitbreiding van deze supermarkt is gezien het aantal inwoners van Arcen niet direct voor de hand liggend, maar enige groei wordt wel geboden vanuit de gewenste leefbaarheid. Ook valt de relatief grote omvang van de detailhandelsbranche 'In/Om Huis' op, vanwege Tuincentrum Arcen.

Grenswinkels Arcen

Aan de grens met Duitsland ligt de grenssupermarkt Peeters Arcen met een winkelvloeroppervlak van 272 m² (wvo). Deze supermarkt richt zich voornamelijk op de Duitse consument.

Tabel 5.17 Aanbod detailhandel en horeca Arcen (bron: Locatus, 2023)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Overige Detailhandel	Horeca
Aantal winkels	5	4	-	6	-	23
Omvang (m ² wvo)	1.022	223	-	4.880	-	3.427

Tussen 2010 en 2023 is het horeca- en detailhandelsaanbod in Arcen redelijk stabiel gebleven. De enige uitzondering is de omvang van het aanbod in de hoofdbranche 'Mode & Luxe'. Deze is tussen 2010 en 2022 afgenomen met twee derde.

Bijlage 6 Onderbouwing dienstenrichtlijn

6.1 DPO DAGELIJKS

Om de ruimte in de gemeente Venlo voor marktontwikkelingen in de dagelijkse goederensector te kunnen beoordelen is een actueel distributieplanologisch marktonderzoek (dpo) benodigd. Hieronder zijn de uitgangspunten van het dpo nader toegelicht. Het onderzoek is op gemeenteniveau uitgevoerd.

AANTAL INWONERS

De gemeente Venlo heeft 103.200 inwoners (CBS, 2022). Elke drie jaar maakt het CBS een demografische prognose voor alle gemeenten in Nederland. Als uitgegaan wordt van de bovenste bandbreedte in deze prognose, dan wordt aangenomen dat de gemeente Venlo in 2030 105.800 inwoners heeft.

GEMIDDELDE BESTEDING DAGELIJKSE GOEDEREN

De gemiddelde winkelomzet in dagelijkse goederen bedraagt in Nederland over 2017-2021 €2.654,- per persoon (Notitie Omzetkengetallen 2022, gegevens over 2017-2021). Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd op inkomen. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,4. Het gemiddeld inkomen in de gemeente Venlo ligt ongeveer 11% lager dan het Nederlands gemiddelde (CBS, 2023; gegevens over 2021). De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen ligt daarmee circa 4,4% lager dan het Nederlands gemiddelde en bedraagt € 2.538,-.

Tabel 6.1.1 Correctie op inkomenselasticiteit

		bron
Nederland	29,2	CBS, 2023; gegevens over 2021
Gemeente Venlo	26	CBS, 2023; gegevens over 2021
verschil (%)	-10,96%	
inkomenselasticiteit	0,4	Omzetkengetallen, 2022; gegevens over 2021
correctiefactor	-4,38%	
gemiddelde besteding per persoon per jaar NL 'dagelijks'	€ 2.654	Omzetkengetallen, 2022; gegevens over 2017-2021
gem. besteding per inwoner Gemeente Venlo 'dagelijks'	€ 2.538	

GEMIDDELDE OMZET PER M² DAGELIJKSE GOEDEREN

De gemiddelde omzet per m² (vloerproductiviteit) van winkels in dagelijkse goederen in de gemeente Venlo is in tabel 6.1.2 berekend op basis van het huidige dagelijks winkelaanbod in de gemeente en kengetallen van de Omzetkengetallen 2022. De vloerproductiviteit in de dagelijkse goederensector in de gemeente Venlo wordt berekend op € 7.749 (excl. btw).

Tabel 6.1.2: Berekening vloerproductiviteit dagelijkse goederensector gemeente Venlo

	Aanbod in m ² wvo	Gem. omzet per m ² wvo	Omzet
Supermarkt	35.443	€ 8.381	€ 297.047.783
Levensmiddelen Speciaalzaak	8.928	€ 6.643	€ 59.308.704
Persoonlijke Verzorging	5.808	€ 5.591	€ 32.472.528
Totaal aanwezig aanbod	50.179	€ 7.749	€ 388.829.015

KOOPSTROMEN

Voor de provincie Limburg is in 2019 een Koopstroomonderzoek uitgevoerd (KSO Limburg, 2019). De koopstromen in de gemeente Venlo zijn ook onderzocht. De koopkrachtbinding in de dagelijkse goederensector in de gemeente Venlo is bepaald op 86%. 4% van de binding vindt plaats in de vorm van online bestedingen. Voor de berekeningen in het dpo wordt gebruik gemaakt van puur fysieke bestedingen, waardoor de fysieke koopkrachtbinding wordt berekend als $(86\% / (100\% - 4\%)) = 89\%$.

De koopkrachttoevloeiing in de dagelijkse goederensector in de gemeente Venlo wordt bepaald op 36%.

Tabel 6.1.3 Basisgegevens

		bron
inwonertal primair marktgebied	103.200	CBS, 2022
gem. besteding per persoon per jaar 'dagelijks'	€ 2.538	Omzetkengetallen, 2022; gegevens over 2017-2021
gem. vloerproductiviteit (per m ² wvo) 'dagelijks'	€ 7.749	Omzetkengetallen, 2022; gegevens over 2017-2021
Detailhandel 'dagelijks' primair marktgebied (in m ² wvo)	50.179	Locatus, 2022
koopkrachtbinding (%)*	89%	KSO Limburg, 2019
koopkrachttoevoeiing (%)	36%	KSO Limburg, 2019

*NOTE: Koopkrachtbinding is berekend voor enkel fysieke bestedingen. Berekend als volgt: $(86\% / (100 - 4\%)) = 89\%$.

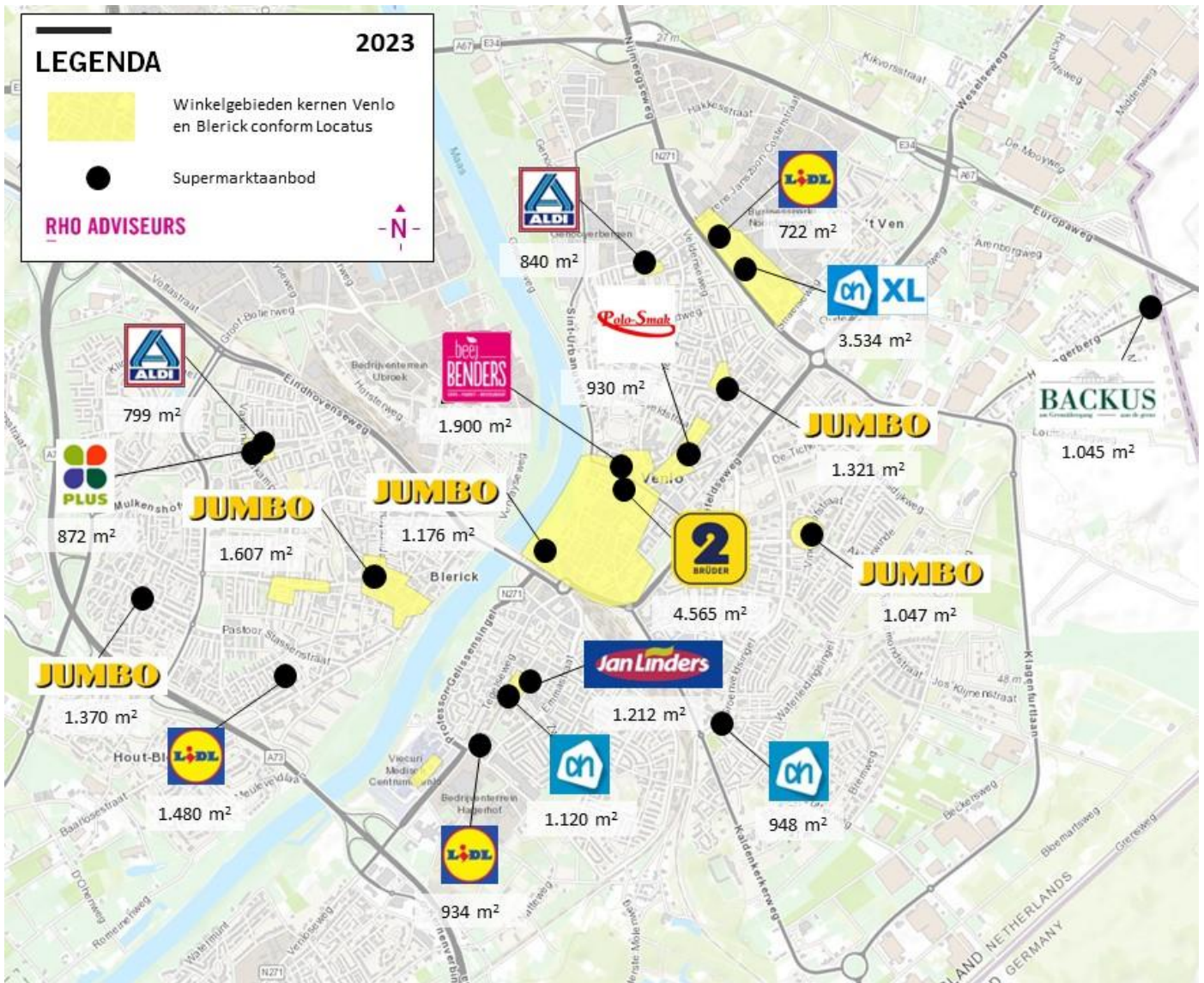
CONCLUSIE DPO

In het distributieplanologisch marktonderzoek wordt een negatieve marktruimte in de Venlose dagelijkse goederensector berekend van ongeveer -3.180 m². Door de bevolkingsgroei in de gemeente Venlo zal de ruimte voor ontwikkeling iets toenemen tot 2030, maar nog steeds negatief blijven (-2.000 m²).

Tabel 6.1.4 Distributieplanologische analyse dagelijkse goederensector - huidige en toekomstige situatie

	2023	2030	bron
inwonertal marktgebied	103.200	105.800	CBS, 2022; CBS 3-jaarlijkse Prognose
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.538	€ 2.538	Omzetkengetallen, 2022; gegevens over 2017-2021
bestedingspotentieel	€ 261.890.000	€ 268.480.000	
koopkrachtbinding (%)	89%	89%	KSO Limburg, 2019
gebonden bestedingen €	€ 233.080.000	€ 238.950.000	
koopkrachttoevoeiing (%)	36%	36%	KSO Limburg, 2019
koopkrachttoevoeiing €	€ 131.110.000	€ 134.410.000	
totale omzet in marktgebied	€ 364.190.000	€ 373.360.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m ² wvo (excl. BTW)	€ 7.749	€ 7.749	Omzetkengetallen, 2022; gegevens over 2017-2021
te verwachten omvang winkelaanbod (m ² wvo)	47.000	48.180	
omvang winkelaanbod (m ² wvo)	50.179	50.179	Locatus, 2023
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 7.260	€ 7.440	
omzetclaim marktgebied	€ 388.830.000	€ 388.830.000	
omzet ten opzichte van het gemiddelde	-6%	-4%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ -24.640.000	€ -15.470.000	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	-3.180	-2.000	

6.2 SUPERMARKTKAARTEN VENLO



Figuur 6.2.1 Supermarktaanbod kernen Venlo en Blerick (bron: Locatus, 2023).



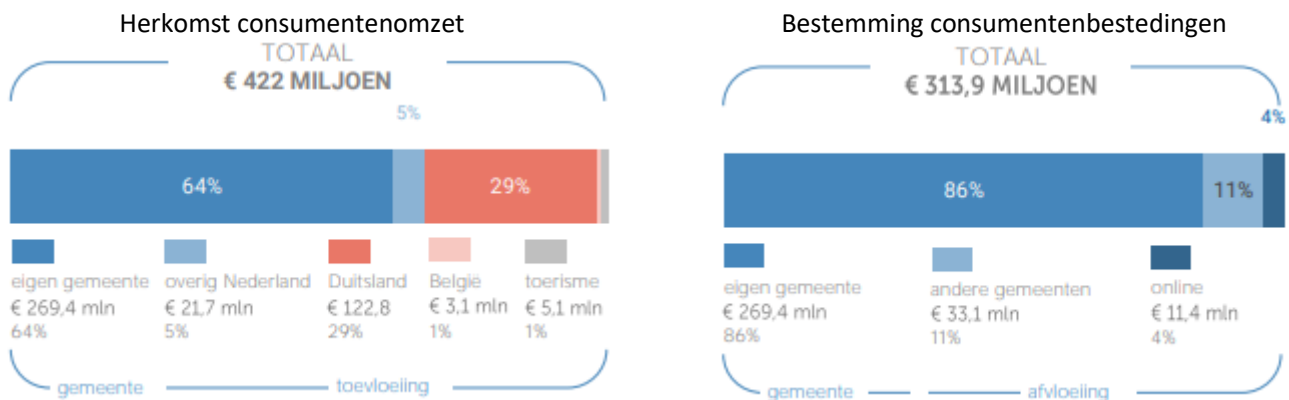
Figuur 6.2.2 Supermarktaanbod buiten de kernen Venlo en Blerick (bron: Locatus, 2023)

6.3 SAMENVATTING KOOPSTROMENONDERZOEK VENLO (KSO LIMBURG, 2019)

In 2019 is in de provincie Limburg een koopstromenonderzoek uitgevoerd (Koopstromenonderzoek Limburg 2019). De resultaten van dit onderzoek geven inzicht in de herkomst en bestemming van consumentenbestedingen in alle Limburgse gemeenten. Daarnaast is informatie verzameld over de waardering van winkelgebieden en de kenmerken van bezoekers van winkelgebieden. Hieronder wordt de beschikbare informatie uit het KSO Limburg voor (de verschillende winkelgebieden in) de gemeente Venlo samengevat.

6.3.1 KSO: Gemeente Venlo

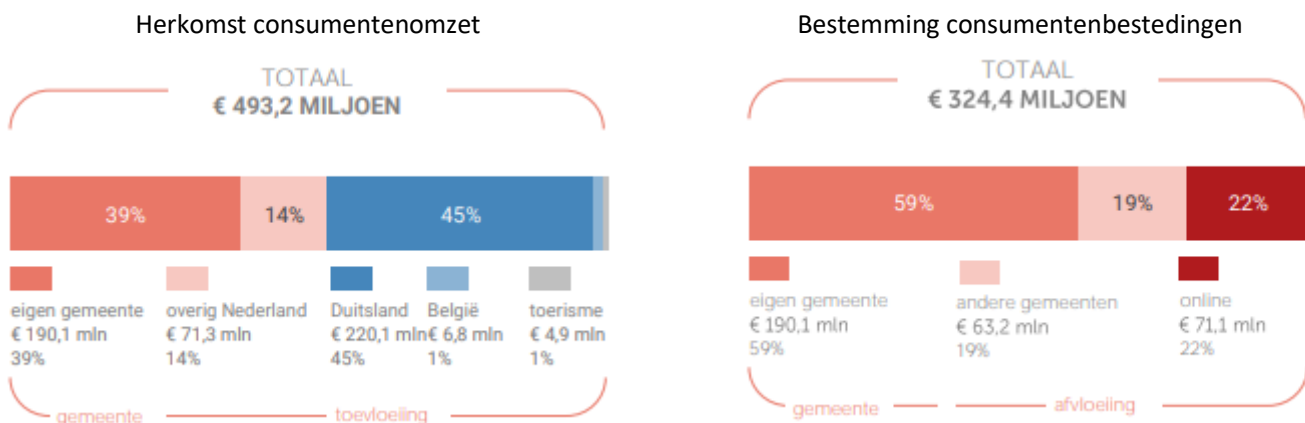
Dagelijkse artikelen



Van alle bestedingen aan dagelijkse artikelen in de gemeente Venlo is 64% afkomstig van inwoners uit de eigen gemeente. De gemeente Venlo heeft een belangrijke regionale verzorgingsfunctie. De toevloeiing is 36%. Hierbij valt op dat een groot deel van deze toevloeiing afkomstig is van consumenten uit Duitsland. Zo'n 29% van de totale consumentenomzet in de dagelijkse goederensector in de gemeente Venlo is afkomstig van de Duitse consument. Dit toont het belang van de Duitse consument aan voor de dagelijkse detailhandel in Venlo. De toevloeiing in de dagelijkse goederensector in de gemeente Venlo is hoger dan wat verwacht zou worden op basis van de benchmark (benchmark: 30%).

Van alle bestedingen aan dagelijkse artikelen door inwoners van de gemeente Venlo wordt 86% binnen de eigen gemeente gedaan. De online afvloeiing is 4% (iets hoger dan de benchmark, benchmark: 2%) en de fysieke afvloeiing is 11% (ongeveer gelijk aan de benchmark). Deze afvloeiing vindt voor de helft plaats naar Duitsland.

Niet-dagelijkse artikelen



In de niet-dagelijkse goederensector is zo'n 39% van de bestedingen afkomstig van inwoners uit de eigen gemeente. De toevloeiing in deze sector is 61%. Ook hier valt op dat bijna de helft (45%) van de totale consumentenomzet in de niet-dagelijkse goederensector in de gemeente Venlo afkomstig is van Duitse consumenten.

De afvloeiing in de niet-dagelijkse goederensector in de gemeente Venlo is 41% (19% fysiek, 22% online). De fysieke afvloeiing is iets kleiner dan verwacht zou worden op basis van de benchmark. De online afvloeiing is gelijk aan de benchmark.

Waardering winkelen in de gemeente Venlo

In het Koopstromenonderzoek Limburg 2019 is ook onderzocht hoe winkelgebieden in Venlo gewaardeerd worden. De gemeente Venlo krijgt in het geheel het rapportcijfer 7,6. Bereikbaarheid per auto en fiets wordt hoog gewaardeerd. De gemeente Venlo krijgt lagere scores voor de aanwezigheid van groen en faciliteiten (wc's, wifi, bankjes).

6.3.2 KSO: Venlo (kern)

De kern Venlo is de belangrijkste locatie om te winkelen in de gemeente. Uit het koopstromenonderzoek blijkt een duidelijke regionale verzorgingsfunctie voor de kern Venlo. Zowel in de dagelijkse als niet-dagelijkse goederensectoren is een grote toevloeiing te zien (dagelijks: 45%, niet-dagelijks: 70%). Het overgrote deel van deze toevloeiing is afkomstig van Duitse consumenten.

De afvloeiing in de kern Venlo is in beide sectoren kleiner dan verwacht zou worden op basis van de benchmark. Blijkbaar is er voor veel bewoners van de kern Venlo genoeg winkelaanbod in eigen kern.

De kern Venlo wordt door het winkelend publiek beoordeeld met een 7,7. De kern Venlo scoort hoog op punten als de bereikbaarheid per fiets of auto. Ook de omvang en kwaliteit van het winkelaanbod krijgen een 7,7. Factoren waar laag op wordt gescoord zijn de aanwezigheid van groen en faciliteiten. Hier is eenzelfde beeld te zien als bij de gemeente Venlo.

6.3.3 KSO: Centrum Venlo

In het centrum van Venlo is het belang van de Duitse consument nog sterker zichtbaar. In de dagelijkse goederensector is 22% van de bestedingen afkomstig van inwoners uit de eigen gemeente. 78% van de totale consumentenomzet komt van consumenten van buiten de gemeente. Maar liefst 71% van de totale consumentenomzet in de dagelijkse goederensector is afkomstig van de Duitse consument. De dagelijkse winkels in het centrum van Venlo zijn dus sterk afhankelijk van de Duitse consument. De toevloeiing in de dagelijkse goederensector in het centrum van Venlo is bijna twee keer zo groot dan verwacht zou worden op basis van de benchmark.

In de niet-dagelijkse sector is een soortgelijk beeld zichtbaar. 34% van de bestedingen aan niet-dagelijkse artikelen in het centrum van Venlo is afkomstig van bewoners van de gemeente Venlo. De toevloeiing is 66%. In totaal komt 47% van de totale consumentenomzet in deze sector van de Duitse consument. Ook hier is weer een sterke (Duitse) toevloeiing zichtbaar. De regionale verzorgingsfunctie van het centrum van Venlo is duidelijk zichtbaar.

De beoordeling van het centrum van Venlo is vergelijkbaar met de beoordeling van de kern Venlo. Ook het centrum scoort een 7,7. Hoge beoordelingen worden gegeven aan de bereikbaarheid met de fiets, maar ook het aanbod van horeca. Een lage beoordeling wordt gegeven aan de aanwezigheid van groen en faciliteiten. Bezoekers geven vaak aan het centrum van Venlo te bezoeken vanwege de omvang van het winkelaanbod, de horeca en de aanwezigheid van bepaalde winkels.

6.3.4 KSO: Trefcenter

Het Trefcenter is de grootste perifere detailhandelslocatie in de gemeente Venlo. De locatie heeft ook een belangrijke regionale verzorgingsfunctie. De toevloeiing in de dagelijkse goederensector is 42% en in de niet-dagelijkse goederensector 49%. Hierbij valt op dat het overgrote deel van deze toevloeiing opnieuw afkomstig is van de Duitse consument.

Het Trefcenter wordt gemiddeld gewaardeerd met een 7,6. De locatie scoort goed op factoren als de bereikbaarheid per auto, het aantal parkeergelegenheden en de omvang van het winkelaanbod. De locatie scoort laag op de aanwezigheid van groen en de bereikbaarheid per openbaar vervoer. Ook het aanbod van horeca wordt als matig beoordeeld.

6.3.5 KSO: Centrum Blerick

Vergeleken met het centrum van Venlo blijkt dat het centrum van Blerick vooral een boodschappenfunctie heeft voor de inwoners van de eigen gemeente. Van alle bestedingen aan dagelijkse artikelen in het centrum van Blerick is 79% afkomstig van inwoners uit de eigen gemeente. Toch is ook hier een groot deel van de toevloeiing (21% totale toevloeiing) afkomstig van Duitse consumenten (16% uit Duitsland).

In de niet-dagelijkse goederensector is 50% van de totale omzet afkomstig van inwoners van de eigen gemeente. De toevloeiing is 50%. 34% van de totale omzet is afkomstig van Duitse consumenten. Hoewel dit percentage lager is dan in het centrum van Venlo, blijkt toch dat in de niet-dagelijkse goederensector de rol van de Duitse consument ook in het centrum van Blerick een belangrijke rol speelt. Toch overheerst de verzorgingsfunctie voor de eigen gemeente in Blerick meer dan in Venlo.

Het centrum van Blerick wordt goed gewaardeerd met gemiddeld het rapportcijfer 7,6. Consumenten waarderen de bereikbaarheid per fiets en een bepaald winkelaanbod. Het centrum van Blerick scoort slechter op zaken als aanwezigheid van groen, faciliteiten en aanbod van horeca.

6.3.6 KSO: Tegelen (kern)

De kern Tegelen blijkt in tegenstelling tot de kern Venlo een wat kleinere regionale verzorgingsfunctie te hebben. Van alle bestedingen aan dagelijkse artikelen in de kern Tegelen is 79% afkomstig van inwoners uit de eigen kern. De toevloeiing is 21% en is vooral afkomstig uit omliggende kernen in Nederland. Deze toevloeiing is lager dan in de benchmark (benchmark: 39%). De totale afvloeiing in de dagelijkse goederensector in Tegelen is 19%.

In de niet-dagelijkse goederensector in Tegelen is 62% van alle bestedingen afkomstig van inwoners uit de eigen kern. De overige 38% is voornamelijk afkomstig uit omringende kernen in Nederland. De afvloeiing in de niet-dagelijkse goederensector is vrij groot: 75%. Voor niet-dagelijkse inkopen gaan bewoners van Tegelen vooral naar overige kernen in de gemeente Venlo of in de gemeente Peel en Maas. De online afvloeiing is 21% en is daarmee gelijk aan de benchmark.

De kern Tegelen ontvangt het rapportcijfer 7,2. Bewoners van de kern Tegelen waarderen de kern meer dan bezoekers en geven wat hogere cijfers. Over het algemeen is zichtbaar dat de kern Tegelen slecht scoort op punten als aanwezigheid van groen, faciliteiten, omvang van het winkelaanbod, aanbod van horeca en sfeer en uitstraling. De kern scoort het beste op punten als bereikbaarheid per auto of fiets.

6.3.7 KSO: Centrum Tegelen

In het centrum van Tegelen is een soortgelijk beeld zichtbaar als in de kern Tegelen: het centrum van Tegelen heeft voornamelijk een verzorgingsfunctie voor de bewoners van de eigen gemeente.

In de dagelijkse goederensector is 95% van alle bestedingen in het centrum van Tegelen afkomstig van inwoners uit de eigen gemeente. Bij de niet-dagelijkse artikelen is dit 87%. De toevloeiing in het centrum van Tegelen blijkt een stuk lager te zijn dan verwacht zou worden op basis van de benchmark.

Het centrum van Tegelen wordt gemiddeld genomen gewaardeerd met het rapportcijfer 7,0. Het centrum scoort onvoldoende op punten als aanwezigheid van groen en faciliteiten (wc's, wifi, bankjes). Verder scoort het centrum redelijk laag op punten als aanbod van horeca, algemene kwaliteit verblijfsruimte, sfeer en uitstraling en omvang van het winkelaanbod. Een wat hogere score wordt gegeven aan de bereikbaarheid per auto of fiets.

Bijlage 7 Overzicht harde en zachte plannen

De volgende criteria worden onderscheiden om een plan als hard of zacht te typeren (overgenomen van: Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg, 2017).

Tabel 7.1: Criteria onderscheid harde en zachte plannen

	Privaatrechtelijk	Planologisch
Zacht	Geen afspraak Mondelinge afspraak	Idee
Hard	B&W besluit Getekende overeenkomst	Ontwerp bestemmingsplan Vastgesteld bestemmingsplan Onherroepelijk bestemmingsplan

HARDE PLANNEN

Tabel 7.2: Overzicht harde plannen detailhandel Gemeente Venlo

Project	Locatie	Toevoeging Functies
Trefcenter	Venlo	Herverdeling bestaande supermarktmeters Versterking PDV
Van Cranenbroek	Venlo	Nieuwe vestiging Van Cranenbroek Keulse Barrière
Lidl	Venlo	Verplaatsing van de Kraanvogelstraat naar de Kaldenkerkerweg
Laurentiusplein	Blerick	1 supermarkt, commerciële ruimten + woningen
Aldi	Blerick	Uitbreiding supermarkt Vastenavondkamp
Martinushof	Tegelen	2 supermarkten + woningen
Raadhuis	Tegelen	Zorgappartementen en horeca

Tegelen: supermarkten Martinushof

In Tegelen is een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van commerciële ruimten (supermarkten), 21 appartementen en het aanleggen van een weg, parkeerplaatsen en meerdere inritten/uitwegen. Het bestemmingsplan "Martinushof, Tegelen" is vastgesteld op 20 april 2022.

Op de plek van het voormalige Martinushof in Tegelen worden twee supermarkten gerealiseerd. De huidige supermarkt van Jan Linders in de Kerkstraat van Tegelen zal verplaatst worden naar het voormalige Martinushof. Daarnaast zijn er plannen voor een discount-supermarkt op de locatie. Het bouwprogramma houdt kort samengevat in:

- 21 sociale huurwoningen welke door Antares zullen worden ingezet om te voorzien aan hun sociale woningbouwopgave in de kern Tegelen.
- 4.135 m² bvo voor beide supermarkten gecombineerd. Dit resulteert in 3.000 m² wvo voor de supermarkten tezamen. In de huidige situatie omvat de Jan Linders reeds 1.200 wvo. Er is dus sprake van een toevoeging van 1.800 m² wvo aan supermarkten.
- Ten behoeve van de bovenstaande functies zal ook een gedeelte van het plangebied worden ingericht als parkeerterrein met 184 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en 36 parkeerplaatsen (21 gereserveerd) voor bewoners.

Er is bezwaar gemaakt tegen de supermarkten, omdat men vreesde dat de nieuwe winkels ten koste zouden gaan van de supermarkten in Steyl en in de wijk Op de Heide. Het Venlose college verwacht echter niet dat dit gaat gebeuren. De twee nieuwe supermarkten hebben hun eigen verzorgingsgebied in de wijk, aldus het gemeentebestuur.

Laurentiusplein, Blerick

Aan het Laurentiusplein in Blerick zijn plannen voor een herontwikkeling. Er komen woongebouwen met 25 appartementen en op de begane grond en eerste verdieping zijn commerciële ruimtes gesitueerd, waarin een food- en fashionconcept

wordt gerealiseerd. Benders zal een nieuw winkelconcept openen aan het Laurentiusplein, waar een supermarkt gecombineerd wordt met een ruimte waar je ter plekke kunt eten. Hiervoor werkt Benders samen met Jumbo Foodmarkt en La Place.

Het Laurentiusplein zelf wordt ook opnieuw ingericht. Het vernieuwde plein moet dan het hele centrum van Blerick een impuls geven. Vaststelling van deze plannen is nu in proces.

Eind 2022 kondigde Jan Linders Supermarkten en Albert Heijn een samenwerking aan, waarbij het familiebedrijf Jan Linders verder gaat als franchiseondernemer van Albert Heijn. Jan Linders kan hiermee gebruik maken van de organisatiekracht van Albert Heijn (o.a. technologie). Voor Albert Heijn is de samenwerking een mooie kans om het marktaandeel te versterken in het zuidoostelijke deel van Nederland. De samenwerking is nog onder voorbehoud van onder andere de goedkeuring van de mededingingsautoriteiten. Het streven is om de ombouw eind 2023 gerealiseerd te hebben. Het is nog onduidelijk wat dit betekent voor de Venlose vestigingen.

Van Cranenbroek Keulse Barrière

Er wordt al jaren gewerkt aan de revitalisatie van de Keulse Barrière, met de vestiging van Van Cranenbroek als aanjager. In 2017 heeft een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en er wordt momenteel een ontwerp bestemmingsplan opgesteld met betrekking tot de ontwikkeling van deze grootschalige winkelformule met een nadruk op tuin. Er heeft afstemming plaatsgevonden met Provincie Limburg en het Portefeuillehouders Overleg (PHO) Ruimte in de regio Noord-Limburg heeft ingestemd met het initiatief. De eerste plannen bedragen een oppervlakte van circa 23.300 m² BVO: ca. 14.900 m² winkelruimte, 8.000 m² (afhaal)magazijn, expeditie en overige voorzieningen en 400 m² ten behoeve van een koffiehoek.

Revitalisatie Trefcenter

Winkelcentrum 'Trefcenter Venlo' is al jaren een grote publiekstrekker in de regio. Ook in de toekomst wil Trefcenter Venlo haar bezoekers winkelplezier blijven bieden. Het Trefcenter wordt daarom grondig verbeterd. Het winkelcentrum wordt op alle fronten gerevitaliseerd en aangepast aan de moderne tijd. Bij de nieuwe plannen voor het Trefcenter is veel aandacht voor het supermarktaanbod op het terrein. Op dit moment zijn er een Albert Heijn XL en een Lidl gevestigd op het Trefcenter. De bestaande Lidl heeft uitbreidingsplannen en Aldi is voornemens te verplaatsen van de Van Postelstraat in Venlo-Noord. De Albert Heijn XL die al in het Trefcenter is gevestigd wordt juist kleiner.

In maart 2022 is een ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Bestemmingsplan Trefcenter' opgesteld, dat nog in de gemeenteraad moet worden behandeld. In reactie op dit ontwerpbestemmingsplan zijn enkele zienswijzen ingediend.

Lidl Gebra-terrein


Op het voormalige Gebra-terrein aan de Kaldenkerkerweg in Venlo zijn voornemens gemaakt om een nieuwe supermarkt van Lidl te ontwikkelen. Dit terrein ligt al ongeveer twintig jaar braak. Voor een eventuele ontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging nodig.

ZACHTE PLANNEN

Kazerneterrein Blerick

Het Kazerneterrein naast het station Blerick heeft al enkele jaren geen functie meer. Op dit moment wordt er gewerkt aan plannen voor woningen in combinatie met andere functies. Het woonprogramma ziet er op dit moment als volgt uit: 155 sociale huurwoningen, 145 woningen in het middensegment, 202 woningen in het duurdere segment en 100 studentenwoningen.

Deze woningen moeten gerealiseerd worden in combinatie met verschillende voorzieningen: een hotel, bierbrouwerij, kroketterij, tandartsopleiding en school met kindcentrum.



De ontwikkeling van het Kazerneterrein zal een impuls geven aan het gebied rondom het station van Blerick en zal ook het draagvlak voor detailhandel en andere voorzieningen in Venlo en Blerick vergroten.

Bijlage 8 Branche-indeling Locatus

Groep

00-Leegstand

Hoofdbranche

00.000-Leegstand

Branche

00.000.100-Aanvang/Frictie

00.000.200-Langdurig

00.000.300-Structureel

Hoofdbranche

00.100-Verbouw

Branche

00.100.000-Verbouw

Groep

11-Dagelijks

Hoofdbranche

11.010-Levensmiddelen

Branche

11.010.012-Groente/Fr

11.010.111-Bakker

11.010.112-Vlaaien

11.010.123-Toko

11.010.132-Chocola

11.010.137-Koffie/Thee

11.010.141-Delicatessen

11.010.261-Kaas

11.010.309-Minisuper

11.010.310-Boerderijwinkel

11.010.350-Nachtwinkel

11.010.399-Poelier

11.010.423-Dieet/Voedingsuppl.

11.010.471-Slagerij

11.010.477-Slijter

11.010.519-Supermarkt

11.010.522-Tabak/Lect

11.010.555-Tabak speciaalzaak

11.010.588-Vis

11.010.657-Zoetwaren

11.010.912-Ziekenh Wink

11.010.950-Levensmid Ov

Hoofdbranche

11.020-Persoonlijke Verzorging

Branche

11.020.024-Apotheek

11.020.156-Drogist

11.020.393-Parfumerie

11.020.395-Haarproducten

11.020.425-CBD

11.020.950-Pers Verz Ov

Groep

22-Mode & Luxe

Hoofdbranche

22.030-Warenhuis

Branche

22.030.618-Warenhuis

Hoofdbranche

22.040-Kleding & Mode

Branche

22.040.114-Bruidskled
22.040.135-Damesmode
22.040.138-D&H Mode
22.040.216-Herenmode
22.040.258-Kindermode
22.040.330-Lingerie
22.040.360-Modeaccess
22.040.543-Textielsuper
22.040.546-Modewarenh

Hoofdbranche

22.050-Schoenen & Lederwaren

Branche

22.050.321-Lederwaren
22.050.453-Schoenen

Hoofdbranche

22.060-Juwelier & Optiek

Branche

22.060.252-Juwelier
22.060.570-Uunwerken
22.060.770-Optiek

Hoofdbranche

22.070-Huishoudelijke- & Luxe A.

Branche

22.070.207-Glas/Aardew
22.070.240-Huishoud Art
22.070.243-Huish linnen
22.070.264-Cadeau-Art
22.070.288-Kookwinkel

Hoofdbranche

22.080-Antiek & Kunst

Branche

22.080.021-Antiek
22.080.312-Kunsthandel

Groep

35-Vrije Tijd

Hoofdbranche

35.100-Sport & Spel

Branche

35.100.125-Buitensport
35.100.444-Ruitersport
35.100.486-Speelgoed
35.100.487-Modelbouw
35.100.492-Sportzaak
35.100.591-Hengelsport
35.100.627-Watersport
35.100.950-Sport Spec

Hoofdbranche

35.110-Hobby

Branche

35.110.165-Electronica
35.110.189-Foto/Film
35.110.227-Handvaardigh
35.110.228-Wol/Handwerk
35.110.367-Verzamelen
35.110.372-Muziekinstr
35.110.375-Naaimachines
35.110.510-Stoffen

Hoofdbranche

35.120-Media

Branche

35.120.090-Boekhandel
35.120.129-Beeld/Geluid
35.120.180-Softwr/Games
35.120.276-Kantoorart
35.120.750-Boek&Kantoor
35.120.760-Inktvullers

Groep

37-In/Om Huis

Hoofdbranche

37.130-Plant & Dier

Branche

37.130.027-Aquariums
37.130.087-Bloem/Plant
37.130.147-Dibevo
37.130.555-Tuinartikelen
37.130.558-Tuincentrum
37.130.559-Tuinmeubelen

Hoofdbranche

37.150-Bruin & Witgoed

Branche

37.150.117-Radio & Tv
37.150.130-Computers
37.150.231-Huishoud Ond
37.150.537-Telecom
37.150.639-Witgoed
37.150.642-Electro

Hoofdbranche

37.160-Auto & Fiets

Branche

37.160.039-Automaterialen
37.160.177-Fietsen
37.160.178-Scooters/brommers

Hoofdbranche

37.170-Doe-Het-Zelf

Branche

37.170.096-Bouwmarkt
37.170.099-Bouwmateriaal
37.170.102-Deur/Kozijn
37.170.108-Breedpakket
37.170.249-IJzerw&Gereed
37.170.576-Verf/Behang

Hoofdbranche

37.180-Wonen

Branche

37.180.054-Babywoonwinkel
37.180.066-Slaapkam/Bed
37.180.291-Keukens
37.180.348-Meubelen
37.180.350-Woonwarenh
37.180.440-Keukens/Badk
37.180.447-Badkamers
37.180.579-Verlichting
37.180.630-Parket/Lamin
37.180.635-Tegels
37.180.645-Woninginr
37.180.648-Woningtext
37.180.651-Woondecorat
37.180.663-Zonwering

Groep

38-Detailh Overig

Hoofdbranche

38.200-Detailhandel Overig

Branche

38.200.003-2Eh Diversen
38.200.013-2Eh Kleding
38.200.033-2Eh Boeken
38.200.153-Partijgoed
38.200.154-Legerdump
38.200.174-Feestartikel
38.200.225-Paramedisch
38.200.226-Hoortoestel
38.200.433-New Age
38.200.450-Smartshop/Growshop
38.200.468-Erotica
38.200.610-Souvenirs
38.200.905-Odd-Shops
38.200.910-Haarden/Kach
38.200.920-Natuursteen
38.200.950-Non-Food Ov

Groep

45-Transp&Brand

Hoofdbranche

45.203-Automotive

Branche

45.203.020-Autosloperij
45.203.045-Carparts
45.203.126-Caravans/Aanh
45.203.128-Boten
45.203.242-Autodealer
45.203.243-Autoruiten
45.203.269-Autoschade
45.203.270-Garagebedr
45.203.365-Motorfietsen

Hoofdbranche

45.205-Brandstoffen

Branche

45.205.528-Tankstation
45.205.535-Brandstoffen

Groep

58-Cultuur & Ontspanning

Hoofdbranche

58.100-Cultuur

Branche

58.100.100-Galerie
58.100.200-Theater
58.100.300-Bibliotheek
58.100.318-Kunstuitleen
58.100.400-Museum

Hoofdbranche

58.200-Recreatie

Branche

58.200.100-Bioscoop
58.200.200-Binnenspeeltuin
58.200.300-Dierentuin
58.200.400-Lasergame
58.200.600-Escape room
58.200.700-Attractiepark
58.200.900-Amusement Ov

Hoofdbranche

58.300-Kansspelen

Branche

58.300.100-Wedkantoor
58.300.200-Casino/Amusemente

Hoofdbranche

58.400-Sport

Branche

58.400.100-Trampolinepark
58.400.200-Bijlart/Pool
58.400.300-Klimwand
58.400.400-Fitness
58.400.500-Kunstijsbaan
58.400.600-Kartbaan
58.400.700-Bowling
58.400.800-Skibaan

Hoofdbranche

58.500-Wellness

Branche

58.500.100-Sauna
58.500.200-Zonnebank
58.500.300-Zwembad

Hoofdbranche

58.600-Cultuur & Ontspanning O

Branche

58.600.800-Seksclub

Groep

59-Horeca

Hoofdbranche

59.200-Dranken

Branche

59.200.100-Café

59.200.200-Discotheek

Hoofdbranche

59.210-Eten

Branche

59.210.333-Lunchroom

59.210.392-Pannenkoeken

59.210.430-Café-Restaurant

59.210.434-Restaurant

Hoofdbranche

59.400-Fastfood

Branche

59.400.100-Bezorg/Halen

59.400.200-Fastfood

59.400.300-Grillroom/Sh

Hoofdbranche

59.500-Koffie & Desserts

Branche

59.500.100-Koffiehuis

59.500.200-IJssalon

59.500.300-Crêpes/Wafels/Donu

59.500.400-Koffiebar

Hoofdbranche

59.700-Hotels

Branche

59.700.100-Hotel

59.700.200-Hotel-Rest

Hoofdbranche

59.900-Horeca Ov.

Branche

59.900.100-Coffeeshop

59.900.200-Shisha lounge

59.900.300-Feestzaal

59.900.900-Horeca Ov

Groep

65-Diensten

Hoofdbranche

65.250-Verhuur

Branche

65.250.033-Videotheek
65.250.048-Autoverhuur
65.250.111-Rijwielverhuur
65.250.204-Gereeds Verh
65.250.950-Verhuur Ov

Hoofdbranche

65.260-Ambacht

Branche

65.260.213-Edelsmid
65.260.222-Schoenrep/sleutels
65.260.230-Kapper
65.260.235-Tatoe/Pierc
65.260.240-Schoonheidss
65.260.250-Nagelstudio
65.260.294-Kledingrep
65.260.301-Stoffeerderij
65.260.336-Kleermaker
65.260.431-Pottenbakker
65.260.445-Electro Rep
65.260.462-Druk/Copy
65.260.470-Fotograaf
65.260.501-Dierentrimsalon
65.260.630-Lijstenmaker
65.260.950-Ambacht Ov

Hoofdbranche

65.280-Financiële Instelling

Branche

65.280.030-Finan Interm
65.280.050-Verzekeringw
65.280.063-Bank
65.280.410-Postkantoor
65.280.420-Goudinkoper
65.280.950-Financiële Inst Ov

Hoofdbranche

65.290-Particuliere Dienstverlen

Branche

65.290.073-Bellen-Internet
65.290.340-Makelaardij
65.290.427-Autowasserij
65.290.430-Fietsenstalling
65.290.510-Massagesalon
65.290.624-Stomerij/Wassalon
65.290.865-Reisburo
65.290.878-Uitzendburo
65.290.930-Uitvaart
65.290.950-Diensten Ov
65.290.970-PickUpPoint

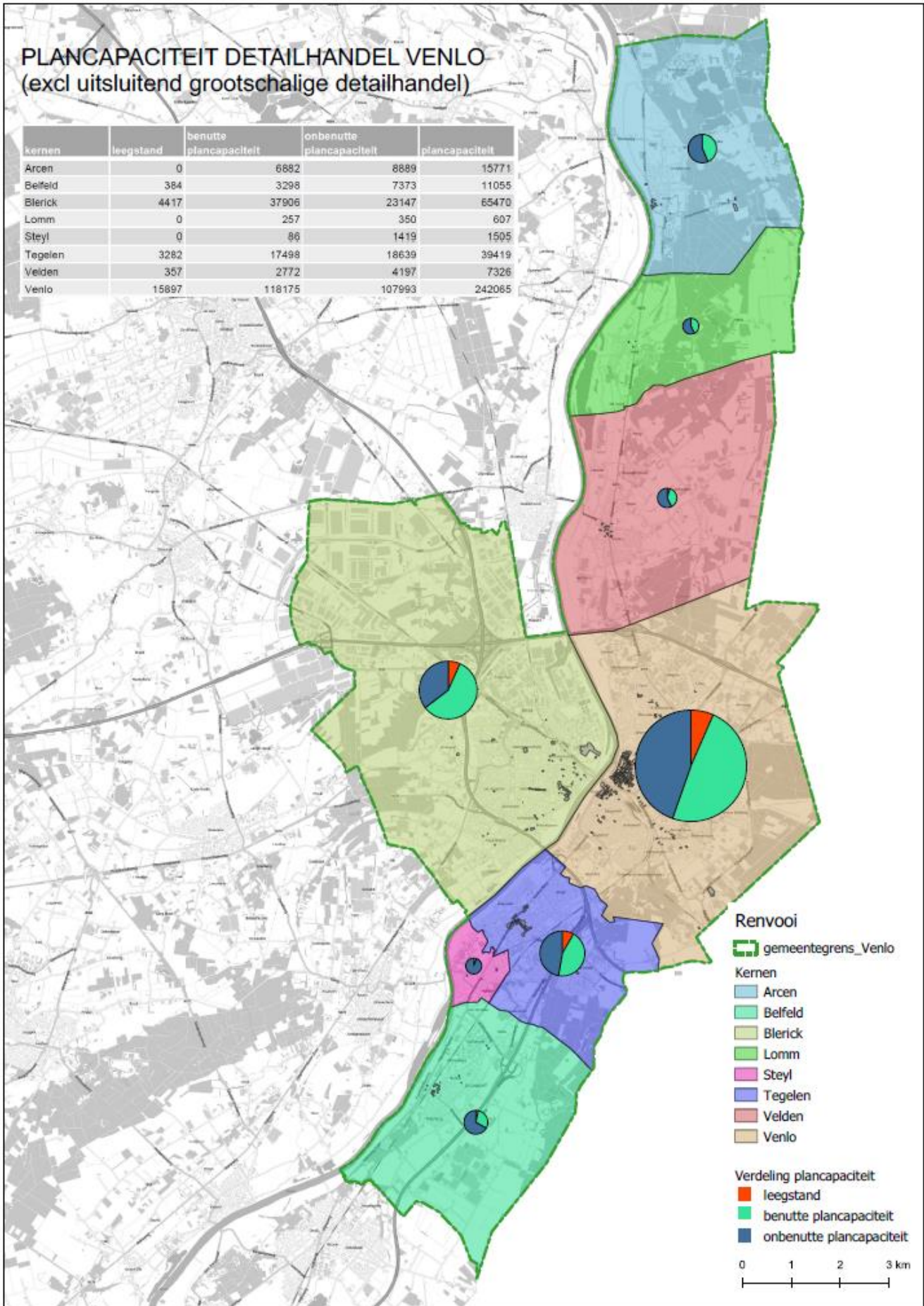
Bijlage 9 Inventarisatie plancapaciteit detailhandel en horeca

PLANCAPACITEIT DETAILHANDEL

Kernen	Leegstand	Benutte plancapaciteit	Onbenutte plancapaciteit	Plancapaciteit
Arcen	0	6.882	8.889	15.771
Belfeld	384	3.298	7.373	11.055
Blerick	4.417	37.906	23.147	65.470
Lomm	0	257	350	607
Steyl	0	56	1.419	1.505
Tegelen	3.282	17.498	18.639	39.419
Velden	357	2.772	4.197	7.326
Venlo	15.897	118.175	107.993	242.065

PLANCAPACITEIT DETAILHANDEL VENLO (excl uitsluitend grootschalige detailhandel)

kernen	leegstand	benutte plancapaciteit	onbenutte plancapaciteit	plancapaciteit
Arcen	0	6682	8889	15771
Belfeld	384	3298	7373	11055
Blerick	4417	37906	23147	65470
Lomm	0	257	350	607
Steyl	0	86	1419	1505
Tegelen	3282	17498	18639	39419
Velden	357	2772	4197	7326
Venlo	15897	118175	107993	242065



PLANCAPACITEIT HORECA

Kernen	Leegstand	Benutte plancapaciteit	Onbenutte plancapaciteit	Plancapaciteit
Arcen	0	2.069	10.381	12.450
Belfeld	1.107	900	16.791	18.759
Blerick	3.087	5.039	227.690	234.880
Lomm	178	0	1.756	1.934
Steyl	0	452	1.742	2.194
Tegelen	3.853	3.817	24.430	30.700
Velden	143	1.573	9.486	11.202
Venlo	13.037	28.628	141.735	181.460

PLANCAPACITEIT HORECA VENLO

Kern	Leegstand	benutte planncapaciteit	onbenutte planncapaciteit	plancapaciteit
Arcen	0	2069	10381	12450
Belfeld	1107	300	10791	18759
Blerick	3067	5039	22700	234880
Lomm	178	0	1759	1934
Steyl	0	452	1742	2194
Tegelen	3853	3817	24430	30700
Velden	143	1573	9485	11202
Venlo	13007	28629	141735	181460

