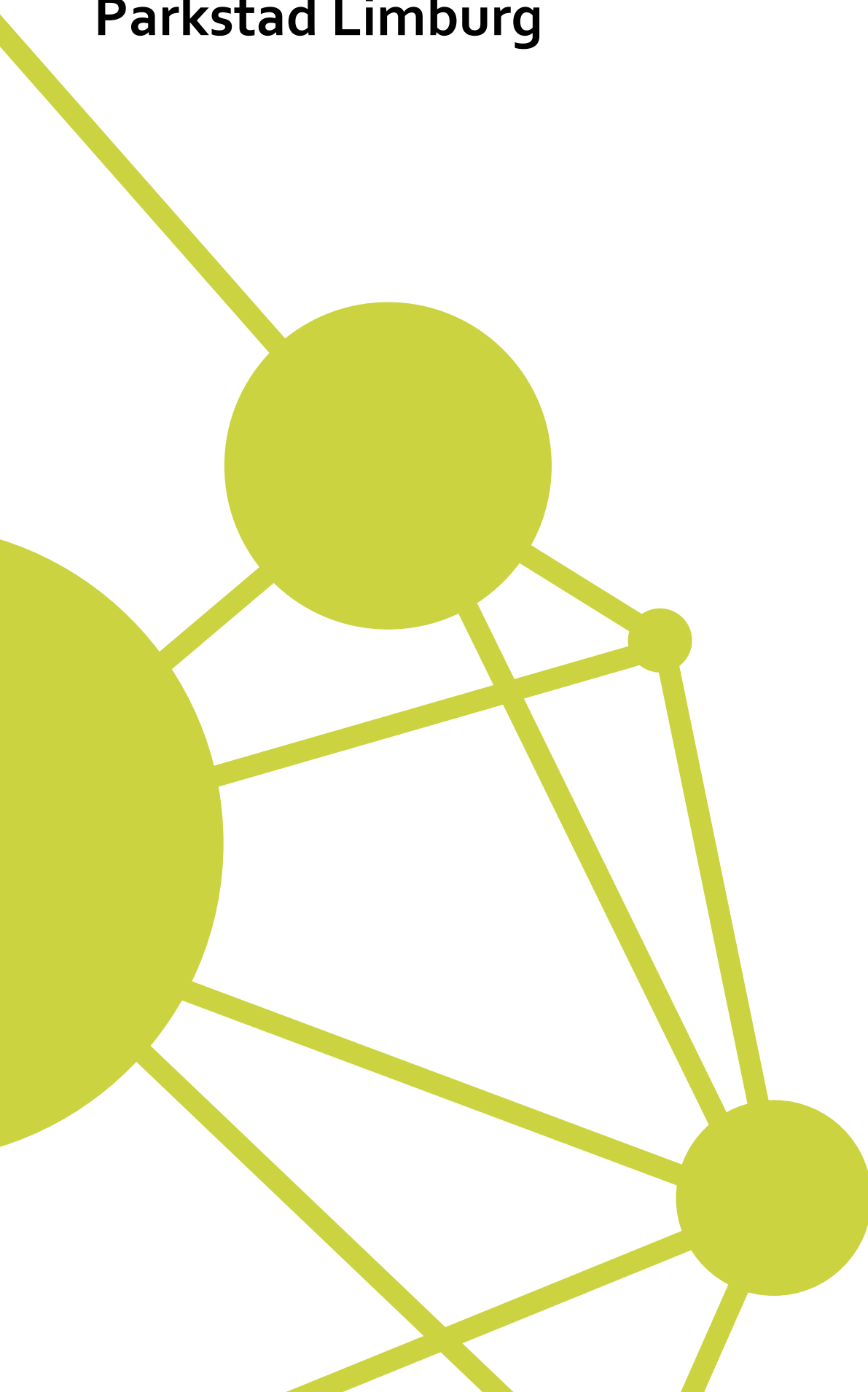


Uitvoeringsprogramma Retail **Parkstad Limburg**



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	4
Samenvatting	5
Inleiding: de SVREZL en de opgave in Parkstad	7
Pijler I. Samenwerking	9
A. Samenwerking tussen de Parkstad-gemeenten	10
B. Samenwerking in Zuid-Limburg	11
C. Samenwerking met de provincie Limburg	11
D. Samenwerking met het Rijk	12
E. Samenwerking over de grens	13
F. Samenwerking met MKB Limburg / MKB Parkstad	14
G. Samenwerking met supermarkten en andere trekkers	14
Pijler II. Instrumentarium	15
A. Regionale aanpak plancapaciteit	16
B. Koopstromen	17
C. Convenant Stadsregio Parkstad – Aldi	18
D. Convenant 'Retail in Heerlen-Zuid / Kerkrade-West'	18
E. Integrale aanpak	19
F. Level-playing-field ondernemers	20
G. Stimuleren van ondernemerschap	22
H. Financiële instrumenten	23
I. Flankerend beleid PDV / GDV	25
Pijler III. Gebiedsgerichte aanpak	29
Pijler IV. Randvoorwaarden & Monitoring	33
A. Randvoorwaarden	34
B. Monitoring	34
Bijlageboek Gebiedsprofielen	



VOORWOORD

Met de Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg uit 2011 werden wij nationaal gezien als hét voorbeeld hoe je als regio samen werkt aan een toekomstbestendige winkelstructuur. Daarin was al rekening gehouden met een veranderend winkellandschap als gevolg van de demografische ontwikkeling en autonome retailtrends (zoals internetwinkelen en schaalvergroting). Toch hebben de wethouders economie, ruimte en wonen in 2014 geconstateerd dat moest worden bijgeschakeld om de beleidsdoelstellingen te behalen. Kenners uit de retailwereld gaven het advies om als gemeenten nóg duidelijker keuzes te maken over welke winkelclusters behouden en versterkt moeten worden. Die keuzes geven tegelijkertijd zicht op het toekomstperspectief van andere gebieden.

Een actualisatie van de Retailstructuurvisie was zo goed als af toen zich in Zuid-Limburg de kans voordeed om het retailvraagstuk te agenderen binnen de herziening van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Dit heeft geleid tot de SVREZL, de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg die eind 2017 door alle (toen nog) 18 gemeenteraden in Zuid-Limburg is vastgesteld. Die SVREZL biedt vooral kansen en nodigt marktpartijen uit om initiatieven uit te werken die bijdragen aan de versterking van de winkelstructuur en daarmee van het voorzieningenniveau, de leefbaarheid en het ondernemersklimaat.

Beleid kan pas leiden tot succesvolle resultaten als het ook handen en voeten krijgt. Voor u ligt daarom het Uitvoeringsprogramma Retail Parkstad, waarmee we als Parkstad-gemeenten samen met medeoverheden (Rijk, provincie, regio) en marktpartijen (MKB, supermarkten, ondernemersverenigingen en vastgoedeigenaren) gaan werken aan een gezonde en toekomstbestendige winkelstructuur in Parkstad. Het doel is om tot 2025 te investeren in 14 winkelclusters en om liefst 100.000m² aan overtollige winkelmeters te onttrekken. We hebben een grote kwantitatieve en kwalitatieve slag te maken, maar dat kunnen we als Parkstad-gemeenten niet alleen.

We geven onze aanpak vorm door vooral de samenwerking op diverse fronten voort te zetten en op onderdelen te intensiveren: samenwerking is immers de sleutel tot succes. We doen dat ook door ondernemers actief te begeleiden en te stimuleren om zich te vestigen in een winkelcluster. Waar het kan, trekken we de regels in Parkstad gelijk. En soms is het nodig om als overheden de randvoorwaarden te creëren waardoor ondernemers in een winkelcluster kunnen doen waar zij goed in zijn: ondernemen. Bij een goed functionerend winkelcluster zijn ook onze inwoners gebaat: de consument doet graag zijn of haar inkopen in een aantrekkelijk, leefbaar, kwalitatief en compleet winkelcluster. Daarbij geldt dat de sociale functie van winkelclusters (als centra van ontmoeting) in toenemende mate van belang is.

Met dit Uitvoeringsprogramma Retail gaan wij tot 2025 aan de slag. En we nodigen iedereen uit de handschoen op te pakken en betekenisvolle, nieuwe initiatieven te ontwikkelen die een bijdrage leveren aan de winkelclusters van de toekomst! Met die 'boodschap' gaan wij graag samen op weg.

De Stuurgroep Detailhandel Parkstad Limburg,

Martin de Beer
Dion Schneider
Richard de Boer
Peter Thomas
Hans Teunissen



provincie limburg



SAMENVATTING

Van beleid naar de uitvoering

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) vormt het kaderstellende beleid voor de thema's retail, kantoren en bedrijventerreinen in Zuid-Limburg en omvat onder andere spelregels over hoe om te gaan met nieuwe initiatieven. Voor het thema retail zijn in Parkstad 27 winkelclusters aangeduid en op pandniveau afgebakend. Deze vormen samen de hoofdwinkelstructuur en het behoud en/of versterking van deze winkelclusters is cruciaal voor het voorzieningenniveau, het ondernemersklimaat en de leefbaarheid. In de SVREZL is afgesproken om (per thema) op subregionaal niveau (Westelijke Mijnstreek, Maastricht-Heuvelland en Parkstad Limburg) een Uitvoeringsprogramma uit te werken.

Een forse opgave

In Parkstad staat, volgens de landelijke Locatus-monitor, 11,2% (circa 62.000m²) van alle winkelvloeroppervlakte leeg. De prognose is dat de leegstand tot 2025 verder zal toenemen tot 135.000m². Die opgave staat gelijk aan alle winkels in de binnenstad van Utrecht (exclusief Hoog-Catharijne). De ambitie is om in Parkstad 100.000m² aan de voorraad te onttrekken, maar dat kunnen de gemeenten niet alleen dragen. Naast deze kwantitatieve opgave dient er in veel winkelclusters een kwaliteitsslag te worden gemaakt om deze aantrekkelijk te houden voor bezoekers en ondernemers. Nieuwe initiatieven die kwalitatief echt iets toevoegen aan de winkelstructuur worden dan ook gestimuleerd en omarmd.

Samenwerking: de sleutel tot succes

In de winkelmarkt zijn veel partijen actief en ieder handelt in principe vanuit zijn eigen belang. Samenwerking wordt gezien als de sleutel tot succes. Door in gesprek met elkaar te gaan, inzicht te krijgen in en respect te hebben voor de belangen over en weer, is het mogelijk om tot win-win situaties te komen. Vandaar dat de Parkstad-gemeenten de handen ineenslaan en in de provincie Limburg en het Rijk belangrijke overheidspartners hebben gevonden voor dit Uitvoeringsprogramma Retail. Het provinciale programma 'aanpak winkelleegstand', de nationale Retaildeal en de Regio Deal Parkstad zorgen daarbij onmiskenbaar voor belangrijke impulsen. De samenwerking met de marktpartijen, waaronder MKB Limburg / MKB Parkstad, de supermarktketens en ondernemers(-verenigingen), wordt voortgezet en is een randvoorwaarde om in de winkelclusters het verschil te kunnen maken.

Een palet aan instrumenten

De inzet van instrumentarium is een onmisbare schakel in het Uitvoeringsprogramma. Speerpunten daarbij zijn de aanpak van de overtollige en ongewenste plancapaciteit (de planologisch-juridische mogelijkheden in bestemmingsplannen), het stimuleren van ondernemerschap, het creëren van een level-playing-field voor ondernemers en de ontwikkeling van innovatieve financiële instrumenten om de transformatie van de winkelmarkt zo kostenefficiënt mogelijk uit te voeren. Specifieke aandacht is er voor de opgave in de aanloopstraten (historische linten) en de verspreid gelegen PDV/GDV-winkels.

Maatwerk per winkelcluster

Daarnaast is er voor alle 27 SVREZL-winkelclusters in Parkstad een maatwerkprogramma geformuleerd. Deze gebiedsprogramma's bevatten mogelijke acties, instrumenten en maatregelen die volgen uit de specifieke opgave per winkelcluster. Daarin is ook de relatie gelegd met andere gebiedsopgaven. In het Bijlageboek 'Gebiedsprofilen' is dit voor alle winkelclusters uitvoerig inzichtelijk gemaakt. Op grond van de gebiedsprofilen en de daarin onderbouwde opgave per winkelcluster zijn 14 prioritaire winkelclusters benoemd: daar is de opgave het meest urgent en/of dienen zich kansen aan. De inzet van de Parkstad-gemeenten is met name gericht op deze 14 winkelclusters.

Vinger aan de pols

De voortgang van de onderdelen binnen het Uitvoeringsprogramma Retail wordt periodiek gemonitord, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Dan gaat het bijvoorbeeld om de ontwikkeling van de mate van clustering/concentratie van winkels, de ontwikkeling van de leegstand, het aantal verplaatsingen, het aantal nieuwe winkelvestigingen en om de effectiviteit van de inzet van instrumenten. Ook de specifieke voortgang per SVREZL-winkelcluster wordt bijgehouden. De monitoring is gepland in de jaren 2022 en 2025.



INLEIDING: DE SVREZL EN DE OPGAVE IN PARKSTAD



Eind 2017 hebben de (toen nog) 18 gemeenteraden in Zuid-Limburg de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (kortweg: SVREZL) vastgesteld. Deze SVREZL vormt het kaderstellende beleid voor de aanpak van de thema's retail, kantoren en bedrijventerreinen en omvat onder andere spelregels over hoe om te gaan met nieuwe initiatieven. Voor het thema retail zijn winkelclusters aangewezen en op pandniveau afgebakend. Deze vormen samen de hoofdwinkelstructuur en het behoud en/of versterking van deze winkelclusters is cruciaal voor het voorzieningenniveau, het ondernemersklimaat en de leefbaarheid.

De gemeenten hebben afgesproken om het lange termijnperspectief uit de SVREZL (per thema) op subregionaal niveau (Westelijke Mijnstreek, Maastricht-Heuvelland en Parkstad Limburg) uit te werken in Uitvoeringsprogramma's. Hoewel de opgave per thema niet hetzelfde is en er verschillen zijn tussen de subregio's, is in de SVREZL de algehele opgave in Zuid-Limburg voor de thema's retail, kantoren en bedrijventerreinen als volgt gedefinieerd:

- Behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofd(winkel-)structuur;
- Het verdunnen van de vastgoedvoorraad (bv. gebouwde winkels), daar waar sprake is van een overschot;
- Het stap-voor-stap terugdringen van de plancapaciteit (bv. panden waar op grond van het bestemmingsplan een winkelfunctie is toegestaan) buiten de hoofd(winkel-)structuur tot er op subregioniveau sprake is van frictieleegstand;
- Het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie;
- Het door middel van herbestemming bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied). Overigens kan het gaan om bebouwde of onbebouwde bestemmingen.

In Parkstad is, volgens de landelijke Locatus-monitor, sprake van een actueel leegstandspercentage van winkelvloeroppervlakte van 11,2% (circa 62.000m²)¹. Dit betekent dat er in kwantitatieve zin sprake is van een disbalans: er is meer aanbod van winkelmeters dan dat er vraag is.

Bovendien wordt verwacht dat de leegstand, vanwege de realisatie van 'oude' plannen en de effecten van autonome trends in de detailhandel zoals internetwinkelen, tot 2025 verder zal toenemen tot 135.000m²². Een gigantische opgave; in feite is de opgave in Parkstad qua omvang gelijk aan alle winkels in de binnenstad van Utrecht (exclusief Hoog-Catharijne). De ambitie is om in Parkstad 100.000m² aan de voorraad te onttrekken, maar dat kunnen de gemeenten niet alleen dragen: de samenwerking met marktpartijen is daarom een speerpunt in het realiseren van deze ambitie.

Van een gezonde marktspanning is pas sprake bij een leegstand van 6%, de zogenaamde frictieleegstand. Om dit te bereiken zijn in de SVREZL afspraken gemaakt over het stap-voor-stap terugdringen van de plancapaciteit en is aan de realisatie van nieuwe retail-initiatieven het principe van 'saldere' gekoppeld (zie figuur 1). Dat betekent in Parkstad dat nieuwe ontwikkelingen er per saldo toe moeten leiden dat de totale voorraad aan winkelmeters afneemt.

SALDEREN EN LEEGSTAND IN DE WINKEL - EN KANTORENMARKT, HOE WERKT DAT?

- Leegstand < frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo 0 of +
- Leegstand = frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo 0
- Leegstand > frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo -

SALDEREN EN LEEGSTAND IN DE BEDRIJVENTERREINENMARKT, HOE WERKT DAT?

- Ontwikkeling voorraad is per saldo 0

figuur 1

Naast deze kwantitatieve opgave dient er in veel winkelclusters een kwaliteitsslag te worden gemaakt om deze aantrekkelijk te houden voor bezoekers en ondernemers. Er is ruimte voor nieuwe initiatieven die kwalitatief echt iets toevoegen aan de winkelstructuur en bijdragen aan het behoud of de versterking van het voorzieningenniveau, de leefbaarheid en het ondernemersklimaat. In de SVREZL gaat het zwaartepunt van de aandacht uit naar het versterken van de bestaande winkelclusters. Die focus vormt ook het uitgangspunt voor dit Uitvoeringsprogramma Retail (zie pijler III. Gebiedsgerichte aanpak).

¹ Locatus peildatum: 5 september 2018.

² BRO (2015): Parkstad Limburg, distributieve mogelijkheden detailhandel tot 2025.

PIJLER I. SAMENWERKING



Samenwerking is de sleutel tot succes, zeker in een krimpende markt zoals de retail en nog meer specifiek in gebieden (zoals winkelclusters) waar meerdere functies zoals winkels, kantoren, wonen, horeca en cultuur samenkomen. Zonder samenwerking en afstemming werken partijen langs elkaar heen, is er weinig zicht op wederzijdse belangen en is het lastig om te komen tot een win-win situatie. In de retailsector is dat niet anders: in het spanningsveld van een krimpende markt is de uitdaging om – vanuit de samenwerking – te zoeken naar oplossingen die enerzijds het algemeen (maatschappelijk) belang (een goed voorzieningsniveau in buurten, wijken en kernen en het versterken van de leefbaarheid) en anderzijds het ondernemersbelang (een rendabele bedrijfsvoering met toekomstperspectief) dienen. Alleen door samen te werken, zowel tussen de overheden als met (en tussen) marktpartijen, kan uitvoering geven aan het SVREZL-beleid succesvol zijn.

A Samenwerking tussen de Parkstad-gemeenten

Met de vaststelling van de Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg in 2011 hebben de Parkstad-gemeenten – ook op nationaal niveau – de toon gezet en het signaal afgegeven het retailvraagstuk gezamenlijk op regionale schaal op te pakken, onder meer tegen de achtergrond van de bevolkingsdaling en de veronderstelde effecten van de autonome retailtrends. In 2014-2015 is een tussentijdse evaluatie uitgevoerd, waaruit bleek dat het wenselijk was om de doelstellingen uit de Retailstructuurvisie aan te scherpen. Aanbevolen werd om scherpere keuzes te maken ten aanzien van winkelclusters, om meer en gericht instrumentarium in te zetten voor het bestrijden van leegstand en om het retailbeleid aan te scherpen. Dit vormde de opmaat naar een herijking van de Retailstructuurvisie en resulteerde in de inbedding in de SVREZL, waarbij de al gezette stappen in Parkstad maatgevend waren voor de uitwerking van de SVREZL. Bij de vaststelling van de SVREZL is de Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg ingetrokken.

In de SVREZL is onder andere afgesproken dat de drie subregio's in Zuid-Limburg waaronder Parkstad Limburg, de SVREZL uitwerken in een Uitvoeringsprogramma. De regie en verantwoordelijkheid van het Uitvoeringsprogramma Retail Parkstad is op regionaal niveau belegd bij de Bestuurscommissie Economie & Toerisme. In deze commissie hebben de portefeuillehouders Economie & Toerisme van de Parkstad-gemeenten zitting. Dit bestuurlijk overleg vindt 6 maal per jaar plaats en wordt voorbereid en voorafgegaan door een ambtelijk overleg. De uitvoering van dit Uitvoeringsprogramma Retail vormt een speerpunt voor de periode 2019-2025. Naast deze reguliere overleggen is er specifiek voor het Uitvoeringsprogramma Retail een Stuurgroep ingericht (4 maal per jaar) en een ambtelijke werkgroep (10 maal per jaar) waarbij onderlinge kennisuitwisseling plaatsvindt, de voortgang van onderdelen en projecten binnen het Uitvoeringsprogramma Retail wordt besproken, en eventuele programmatische bijsturing aan de orde is.

B Samenwerking in Zuid-Limburg

In de provincie Limburg zijn teveel winkels, zo werd al gesteld in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) uit 2014. De opgave is om te groeien in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit. De focus moet erop gericht zijn om de kwaliteit van de binnensteden (met een mix aan functies, waaronder detailhandel) te versterken en in te zetten op een behoud van het voorzieningenniveau (en daarmee de leefbaarheid) in dorpen en wijken, in de wetenschap dat dit niet overal mogelijk zal zijn en er daarom keuzes moeten worden gemaakt over de toekomstige hoofdwinkelstructuur. In het verlengde van het POL is er in Zuid-Limburg een bestuursovereenkomst ondertekend – door alle colleges van B&W en het college van GS – waarin is afgesproken te komen tot een intergemeentelijke structuurvisie over ruimtelijk-economische thema's, waaronder retail. Dit vormde de basis voor de SVREZL.

De SVREZL is een gezamenlijk product van de samenwerkende gemeenten in Zuid-Limburg en de provincie Limburg. Vanuit de werkstructuur die voor de totstandkoming van de SVREZL is ingericht, te weten een bestuurlijk en ambtelijk overleg, vindt nu de afstemming plaats over de uitvoering en concrete casuïstiek. Zo zijn in de SVREZL afspraken en spelregels vastgelegd over hoe om te gaan met nieuwe retail-initiatieven en –ontwikkelingen, waarbij een differentiatie is aangebracht tussen ontwikkelingen binnen of buiten één van de aangewezen winkelclusters, de omvang in winkelvloeroppervlak waarin de ontwikkeling voorziet en de afstemming die dan aan de orde is. Soms is de afstemming op het niveau van Zuid-Limburg verplicht, via de ambtelijke SVREZL-werkgroep en het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. In andere gevallen volstaat de afstemming op het niveau van de subregio, waarbij dit in Parkstad georganiseerd is via het ambtelijk overleg Economie en de Bestuurscommissie Economie & Toerisme.

C Samenwerking met de provincie Limburg

Het voorliggende Uitvoeringsprogramma Retail is mede tot stand gekomen door de provincie Limburg in het kader van het provinciale programma 'aanpak winkelleegstand'. Met dit programma ondersteunt en faciliteert de provincie medeoverheden en de markt in beleidsontwikkeling, programmaontwikkeling en projecten binnen het retaildomein. In het kader van het Uitvoeringsprogramma Retail heeft meermaals bestuurlijk en ambtelijk overleg plaatsgevonden, dat voor de concrete uitvoering van dit programma wordt gecontinueerd. De provincie Limburg kan namelijk een rol spelen als het gaat om het bieden van ondersteuning bij de inhoudelijke en/of procesmatige uitwerking van concrete gebiedsaanpakken en de uitwerking en toepassing van instrumentarium. Hierbij is ook de kennisuitwisseling tussen de drie subregio's in Zuid-Limburg van belang (en eventueel ook kennisuitwisseling over aanpakken in gemeenten in Noord- en Midden-Limburg).

Naast de Regio Deal (zie hierna onder D2. Regio Deal Parkstad) heeft de provincie Limburg – specifiek ten aanzien van retail – nog een relatie met het Rijk. Op 5 oktober 2016 heeft de provincie Limburg, samen met de andere provincies, een Retail Deal ondertekend met het ministerie van Economische Zaken & Klimaat (zie ook hierna onder D. 'Samenwerking met het Rijk'). In dat kader voert de provincie Limburg structureel overleg met het Rijk en de andere provincies in IPO-verband, ook over de retailopgave. Ook dit draagt bij aan de kennisuitwisseling, zowel vanuit de regio naar het IPO-platform als andersom.

D Samenwerking met het Rijk

D1. Nationale Retailagenda

De Retailagenda is een initiatief van het ministerie van Economische Zaken & Klimaat (EZK), samen met de betrokken organisaties en marktpartijen die streven naar een gezonde toekomstbestendige retailsector. De Retailagenda is er vooral op gericht om kennis over succesvolle voorbeelden van retailbeleid, -instrumentarium en -projecten in heel Nederland te verzamelen en vervolgens te delen binnen het netwerk. Daarnaast worden tools en instrumenten ontwikkeld waar de hele sector baat bij heeft, zoals eenduidige omzettingengetallen, uniforme definities van winkeloppervlakten en koopstroomonderzoeken.

Op 11 maart 2019 heeft de Stadsregio Parkstad (namens de Bestuurscommissie Economie & Toerisme) een Retail Deal ondertekend, waarmee de regio en de Parkstad-gemeenten zich committeren aan de vijf uitgangspunten van de Retailagenda:

- het betrekken van stakeholders bij het formuleren van beleid.
- het vastleggen van keuzes over de belangrijkste winkelclusters.
- het vertalen van het beleid in een actieplan.
- het organiseren van regionale afstemming over retailbeleid, -programmering en -projecten.
- het borgen van de retailopgave in volgende collegeperiodes.

Parkstad participeert tevens in de begeleidingsgroep die bezig is een handreiking voor gemeenten op te stellen om werk te maken van de aanpak plancapaciteit.

D2. Regio Deal Parkstad

De voorgestane aanpak in dit Uitvoeringsprogramma Retail maakt integraal deel uit van de Regio Deal Parkstad (thema Voorzieningen (retail)). Met de Regio Deal wordt een meerjarig partnerschap tussen Rijk en regio vormgegeven. Voor het thema Voorzieningen (retail) wordt ingezet op een versnelling van de uitvoering van delen uit het Uitvoeringsprogramma Retail in de periode 2019-2022. Met name het investeren in vier prioritaire winkelclusters en het onttrekken en/of transformeren van 16.000m² overtollige winkelruimte zijn speerpunten, met als doel het voorzieningenniveau, het ondernemerschap en de leefbaarheid in wijken en buurten te versterken. Op gebiedsniveau wordt ook de samenhang met andere Regio Deal-thema's zoals 'Wonen en Leefbaarheid' gezocht.

Gedurende de looptijd van de Regio Deal wordt, in samenwerking met de ministeries van BZK, EZK en de provincie Limburg, gewerkt aan nieuwe instrumenten en financieringsarrangementen om de transformatie van de winkel/retailvoorraad kostenefficiënt uit te voeren en nieuwe methoden te beproeven om de doelstellingen van het Uitvoeringsprogramma Retail te bereiken. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan de inzet van het instrument stedelijke kavelruil of de aanpak van de plancapaciteit.

E Samenwerking over de grens

De bewegingen van de consument voor bijvoorbeeld boodschappen doen, beperken zich niet tot de gemeentegrens. Dat geldt ook voor de landsgrens: met name in delen van Kerkrade en Landgraaf vindt er zowel kooptoevloeiing als –afvloeiing plaats van en naar de Duitse grensregio, al is niet inzichtelijk in welke mate dit precies plaatsvindt. Met name direct aan de Kerkradse grens zijn enkele (grote) supermarktlocaties gelegen. Tot op heden vindt er geen concrete afstemming plaats over retailontwikkelingen aan weerszijden van de grens en de eventuele impact op bestaande winkels en winkelclusters. Er is wel een behoefte bij de Parkstad-gemeenten om hierover afstemming te hebben met overheidspartners in Duitsland, waarbij de gemeente Kerkrade het voortouw neemt via het samenwerkingsverband Eurode³.

In het kader van de grensoverschrijdende samenwerking AG Charlemagne⁴ vindt er jaarlijks een trinationale Detailhandelsbijeenkomst ('Einzelandelsforum') plaats, waarbij diverse experts hun licht laten schijnen op de actuele detailhandelstrends en –uitdagingen.



³ Eurode is sinds 1998 een publiekrechtelijke samenwerking tussen de gemeente Kerkrade en de Stadt Herzogenrath.

⁴ Charlemagne Grensregio is een grensoverschrijdend samenwerkingsverband tussen gemeenten en regionale overheden gelegen rond het drielandpunt van Nederland, Duitsland en België. De AG Charlemagne wordt gevormd door de volgende partners: Duitstalige Gemeenschap België, Stadt Aachen, Gemeente Heerlen, Gemeente Vaals, Stadsregio Parkstad Limburg en de Städteregion Aachen.

F Samenwerking met MKB Limburg / MKB Parkstad

Waar MKB Limburg een belangenbehartiger van MKB-ondernemers is voor de gehele provincie Limburg, is MKB Parkstad dat in de regio Parkstad. Vanaf de start van het beleidsproces van de SVREZL is de samenwerking tussen MKB Parkstad (specifiek de commissie retail) en de Stadsregio Parkstad geïntensiveerd, zowel als het gaat over beleidsvorming, programmaontwikkeling als in het geval van concrete initiatieven.

De betrokkenheid van MKB Parkstad bij dit Uitvoeringsprogramma Retail wordt voortgezet door op structurele basis het overleg te organiseren. Op bestuurlijk niveau vindt er 4 maal per jaar een overleg plaats tussen MKB Parkstad en de Stuurgroep Detailhandel, op ambtelijk niveau is er 7 maal per jaar afstemming met de Stadsregio Parkstad. Daarnaast is MKB Parkstad een belangrijke partij in de uitwerking van concrete gebiedsaanpakken en projecten in samenspraak met de gemeente(n), lokale ondernemers (-verenigingen), vastgoedeigenaren en inwoners. Ook de afstemming tussen onderwijs/opleidingen en de arbeidsmarkt in de retailsector, is een speerpunt in de samenwerking met MKB.

Daarnaast worden er gezamenlijke bijeenkomsten georganiseerd voor retailondernemers en/of vastgoedeigenaren over de retailopgave, naar voorbeeld van de eerste bijeenkomst op 12 maart 2019. Ook wordt er gezamenlijk opgetrokken als er retailontwikkelingen buiten Parkstad worden voorbereid, die na realisatie een negatief impact (en/of ontwrichtende werking) kunnen hebben op de hoofdwinkelstructuur in Parkstad.

G Samenwerking met supermarkten en andere trekkers

'De ruggengraat van de winkelstructuur', zo worden supermarkten ook wel eens genoemd. Dit maakt het belang van een goede spreiding en inbedding van de supermarkten in de hoofdwinkelstructuur duidelijk. Met die achtergrond voert de Stadsregio Parkstad ten minste 2 maal per jaar overleg met de supermarktketens in de regio (in willekeurige volgorde): Albert Heijn, Jumbo, Plus, Spar, Jan Linders, Aldi en Lidl. Doel van deze gesprekken is om op portefeuilleniveau de voortgang van diverse projecten en (nieuwe) initiatieven te bespreken. Daarbij komen mogelijke kansen en belemmeringen aan de orde.

De Stadsregio fungeert daarbij als een regionaal aanspreekpunt, waarna overleg plaatsvindt tussen de Stadsregio en de betreffende gemeente(n). Op gebieds- en projectniveau haken zowel de Stadsregio, de gemeente(n), de betreffende supermarkt(en) en andere stakeholders aan in één multi-proces. Van belang hierbij zijn het open proces, onderling vertrouwen, het level-playing-field en respect voor elkaars belangen. Onderwerpen kunnen variëren van parkeerproblematiek, bereikbaarheid, verplaatsingen en/of sluiting van supermarktlocaties, gebiedsontwikkelingen (kettengereactie) en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Naast de supermarktketens wordt ook de afstemming gezocht met andere belangrijke trekkers in de winkelclusters. Dat kunnen landelijke ketens zijn, maar ook lokale ondernemingen met meerdere vestigingen in de regio.

PIJLER II. INSTRUMENTARIUM



Het Uitvoeringsprogramma Retail is een regionale kapstok om in de periode 2019-2025, samen met medeoverheden en marktpartijen te werken aan een toekomstbestendige winkelstructuur in Parkstad. De inzet van instrumentarium is daarbij cruciaal, dit zijn namelijk belangrijke knoppen waaraan kan worden gedraaid om het verschil te maken en een winkelcluster of ondernemer een positief zetje in de rug te geven, de samenwerking tussen partijen vast te leggen of de financiële haalbaarheid van een plan te vergroten. We maken een onderscheid tussen generieke en gebiedspecifieke instrumenten. De generieke instrumenten zijn hierna opgesomd. Deze gelden in principe voor de hele regio Parkstad, tenzij een specifiek toepassingsgebied is benoemd. In het Bijlageboek 'Gebiedsprofielen' is voor alle SVREZL-winkelclusters aangegeven welk(e) gebiedspecifieke instrument(en) wordt/worden ingezet.

De 'instrumentenkoffer' of gereedschapskist is nooit af of volledig: er zijn altijd nieuwe ideeën en succesvolle aanpakken elders in de provincie of het land die ook in Parkstad kunnen worden toegepast. Vandaar dat er continue wordt gezocht en gewerkt aan innovatieve, nieuwe instrumenten – bijvoorbeeld financieringsarrangementen – om de transformatie in de winkelmarkt in Parkstad voor elkaar te krijgen, hiermee te experimenteren en waar mogelijk op te schalen. We doen dit samen met de provincie Limburg, het Rijk (in het kader van de Regio Deal en de Retaildeal) en partners in het netwerk van de Nationale Retailagenda.

A Regionale aanpak plancapaciteit

In Parkstad is sprake van een overaanbod aan winkelmeters: tot 2025 is er naar verwachting circa 135.000m² teveel⁵. De ambitie is om door middel van transformatie en/of sloop op gebieds- en projectniveau, samen met marktpartijen, een onttrekking van 100.000m² aan overtollige winkelmeters te realiseren. Daarnaast wordt in regionaal verband een aanpak plancapaciteit uitgewerkt, met als doel het "dicht draaien van de kraan". Daarmee wordt bedoeld het inrichten van een proces om overtollige en ongewenste plancapaciteit voor de functie detailhandel/retail buiten de in de SVREZL aangewezen winkelclusters (lees: buiten de hoofdwinkelstructuur) in de bestemmingsplannen te schrappen. Op basis van de Retailstructuurvisie en het Structuurvisiebesluit Retail in 2011 is al de nodige overtollige en ongewenste plancapaciteit geschrapt.

Doel is het voorkomen van (nieuwe) retailvestigingen die de hoofdwinkelstructuur ondermijnen. Het niet kunnen sturen op ontwikkelingen leidt soms zelfs tot ongewenste verrassingen.

⁵ BRO (2015): Parkstad Limburg, distributieve mogelijkheden detailhandel tot 2025.

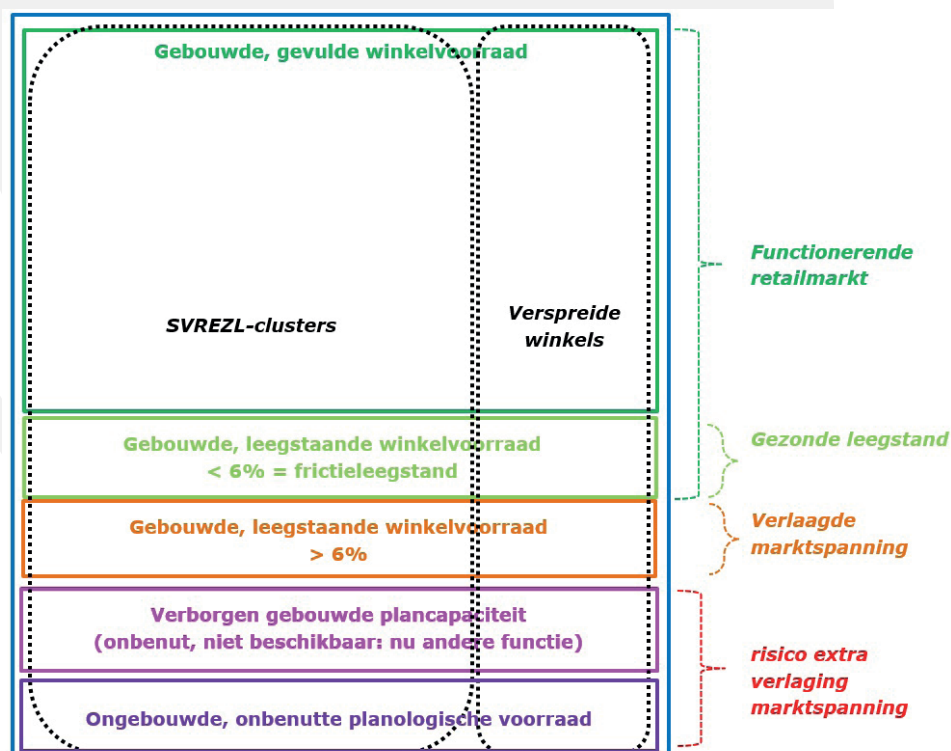
B Koopstromen

Zicht op de (verborgen) plancapaciteit is bovendien noodzakelijk als input voor ladder-onderbouwingen om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. De plancapaciteit – te weten de planologisch-juridische mogelijkheden voor de bestemming detailhandel/retail in gemeentelijke bestemmingsplannen – is echter zeer gedifferentieerd. In figuur 2 is het begrip 'plan capaciteit' (zowel gebouwd als ongebouwd) schematisch weergegeven.

We geven met de Parkstad-gemeenten, de provincie Limburg en de Nationale Retailagenda een haalbare aanpak vorm waarbij we samen met juridische experts in een aantal volgtijdelijke stappen aan de slag gaan. In dat kader participeert de regio Parkstad in de begeleidingsgroep die binnen de Nationale Retailagenda bezig is met het opstellen van een handreiking voor gemeenten om de plan capaciteit te inventariseren en de planologisch-juridische doorvertaling uit te werken.

Er zijn diverse motieven te benoemen waarom inwoners wel inkopen doen op de ene locatie, maar de andere links laten liggen. Er zijn bijvoorbeeld inwoners die de compleetheid van een winkelcluster belangrijker vinden dan betaald parkeren, voor anderen zijn de bereikbaarheid en gratis parkeren juist het meest belangrijk. Ook zijn er inwoners die vanuit hun werk, op weg naar huis inkopen doen. Al deze soorten bewegingen en motieven vertalen zich in 'koopstromen'. Het meest recente inzicht in de koopstromen is vastgelegd in het grensoverschrijdend koopstromenonderzoek uit 2009. Dit onderzoek is betrokken bij de uitwerking van de Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg uit 2011.

De provincie Limburg start in 2019 met de actualisatie van dit onderzoek, met als doel om eind 2019 een actueel inzicht te hebben in de koopstromen in onder meer de regio Parkstad (en effecten vanuit en naar gebieden over de grens). Naar aanleiding hiervan kan eventuele programmatische bijsturing aan de orde zijn. De overheden in Parkstad participeren in dit traject en leveren waar gevraagd de benodigde input.



figuur 2.

C **Convenant Stadsregio Parkstad – Aldi**

In het voorjaar 2016 is op regionaal niveau het overleg gestart met supermarktketen Aldi naar aanleiding van een verplaatsingswens in de kern Nuth. Toen is gebleken dat Aldi voornemens was om meer wijzigingen door te voeren in haar portefeuille in Parkstad. De Stadsregio Parkstad en Aldi Roermond BV hebben via het Convenant de handen ineen geslagen om samen te zoeken naar win-win situaties. Uitgangspunt is te zoeken naar locaties die enerzijds bijdragen aan het algemeen belang en passen binnen het beleid en anderzijds tegemoet komen aan de bedrijfsfilosofie en vestigingsvoorkeuren van Aldi. Over de voortgang van het Convenant vindt structureel overleg plaats tussen de Stadsregio en Aldi. Daarnaast vindt op gebieds- en projectniveau afstemming plaats tussen de Stadsregio, Aldi en de betreffende gemeente(n). De uitgangspunten van het Convenant vormen tevens de basis voor de gesprekken met alle supermarkten in de regio en met deze wordt verkend of eenzelfde Convenant gewenst is (zie ook onder pijler I., onderdeel G.).

D **Convenant Retail in Heerlen-Zuid / Kerkrade-West**

In november 2017 hebben de gemeente Heerlen, de gemeente Kerkrade en de Stadsregio Parkstad de handen ineen geslagen om samen op te trekken in de retailopgave in het gebied Heerlen-Zuid / Kerkrade-West. Dit is vastgelegd in een Convenant, waarin is afgesproken dat bij nieuwe retailontwikkelingen – gewenst en ongewenst – onderlinge afstemming plaatsvindt en wordt samengewerkt. Een retailontwikkeling in Heerlen-Zuid heeft immers directe gevolgen voor de winkelclusters in Kerkrade-West, en vice versa.

Ook hebben de partijen onderkend dat er een forse opgave ligt in het gebied en in gezamenlijkheid met marktpartijen, vanuit een oogpunt van leefbaarheid en een goed voorzieningenniveau voor inwoners, moet worden gewerkt aan een toekomstbestendige winkelstructuur. In de SVREZL zijn de winkelclusters Giessen-Bautsch / De Bautsch, Carboonplein en Rodaboulevard aangeduid, waarbij de eerste twee zijn gecategoriseerd als boodschappencentra in een wijk en de Rodaboulevard een bovenregionale rol vervult als perifere thematische concentratie (thema sport & leisure). Daarnaast is er sprake van een gefragmenteerd (winkel-)aanbod aan met name de Heerlerbaan en de Locht, dat ertoe leidt dat (zowel voor consumenten, retailondernemers als vastgoedeigenaren) het ontbeert aan een duidelijke ruimtelijk-economische structuur. Samen met inwoners, retailondernemers en vastgoedeigenaren gaan de Convenant-partners aan de slag met visie- en planontwikkeling.

Voor meer achtergrondinformatie over de SVREZL-clusters Giessen-Bautsch / De Bautsch, Carboonplein en Rodaboulevard, wordt verwezen naar het Bijlageboek 'Gebiedsprofielen' (onderdelen gemeente Heerlen en gemeente Kerkrade).

E Integrale aanpak

E1. Verbinding retailaanpak met brede gebiedsopgave

Veel van de winkelclusters die in de SVREZL zijn aangeduid vervullen, naast de winkelfunctie, een belangrijke rol als ontmoetingsplek en daarmee zijn het ankerpunten voor de leefbaarheid in buurten, wijken en kernen. Hoewel dit Uitvoeringsprogramma Retail met name de focus legt op de retailaanpak is de verbinding met andere gebiedsopgaven – zowel wat betreft kansen als bedreigingen – van belang vanuit een oogpunt van ruimtelijk-economische en sociale kwaliteit. Denk bijvoorbeeld aan de bereikbaarheid van winkelclusters met het openbaar vervoer, de kwaliteit van de openbare ruimte en de concentratie van andere functies zoals cultuur, dienstverlening en horeca in het winkelcluster. Ook actuele of verwachte woningbouwprojecten in de nabijheid van het winkelcluster zijn relevant. Dat geldt ook voor de energietransitie/verduurzaming, waarbij supermarkten bijvoorbeeld kunnen fungeren als leveranciers en afnemers van restwarmte en –koude aan andere winkels of nabijgelegen woningen. Dergelijke gebiedsopgaven zijn, daar waar deze aan de orde zijn, verwerkt in het Bijlageboek 'Gebiedsprofielen'.

E2. Aanloopstraten (historische linten)

De winkelstructuur in Parkstad kenmerkt zich van oudsher door een bovengemiddeld fijnmazig winkellandschap, met vele winkelstraten, winkelplinten en verspreide bewinkeling. De Parkstad-gemeenten hebben in de SVREZL de belangrijkste winkelclusters aangeduid als concentratie- en balansgebieden en daarmee is de hoofdwinkelstructuur in het beleid vastgelegd. Buiten deze concentratie- en balansgebieden (in de zogenaamde transitiegebieden) is de opgave om voormalige winkelpanden te transformeren naar andere functies.

De transformatie naar een andere functie is echter niet gemakkelijk. Naast de mogelijke financiële consequentie als gevolg van een functie- of bestemmingswijziging is er in Parkstad sprake van een brede vastgoedopgave: er zijn niet alleen teveel winkels, maar er zijn ook teveel woningen en kantoren. Dat maakt het proces tot transformatie lastig en complex, omdat de marktruimte voor een andere functie (ook) onder druk staat. Met name in zogenaamde aanloopstraten, straten die voorheen onderdeel waren van het winkelcluster maar dat vanwege een verdere concentratie van winkels nu niet meer zijn, ligt er een opgave.

Als direct aan de winkelclusters grenzende gebieden zijn het de 'poorten' naar het winkelcluster en bovendien vervullen deze straten veelal een cultuurhistorische waarde: het zijn de straten waar de eerste bebouwing plaatsvond in de ontwikkeling van de agrarische regio naar een verstedelijkt gebied als gevolg van de mijnbouw.

Voorbeelden van dergelijke aanloopstraten / historische linten zijn (in willekeurige volgorde): Rumpenerstraat (Brunssum), Akerstraat-Noord, Kouvenderstraat, Hoofdstraat (Hoensbroek), Willemstraat, Heerlerbaan (Heerlen), Hoogstraat, Streeperstraat (Landgraaf), Zonstraat, St. Pieterstraat, Bleijerheidestraat, Akerstraat (Kerkrade), Hogeweg (Voerendaal). Als uitwerking van het Uitvoeringsprogramma Retail gaan de Stadsregio Parkstad en de Parkstad-gemeenten aan de slag met een aantal van deze aanloopstraten. Waarbij allereerst een grondige analyse wordt uitgevoerd ten aanzien van de aanwezige functies en leegstand, het bestemmingsplan, de ontwikkeling van het aanbod in de laatste 10 jaar en de eigendomsverhoudingen in kaart worden gebracht. Vervolgens wordt samen met belanghebbenden zoals inwoners, (retail-)ondernemers en vastgoedeigenaren een concrete aanpak verkend, waarbij onder meer wordt gekeken naar succesvolle voorbeelden van lokale transformatie in het netwerk van de nationale Retailagenda. Dit moet resulteren in een concrete integrale gebiedsaanpak voor een aantal aanloopstraten in Parkstad.

F Level-playing-field ondernemers

Met de Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg uit 2011 voeren de Parkstad-gemeenten al langere tijd een consistent regionaal retailbeleid. Met de vaststelling van de SVREZL in 2017 is het schaalniveau van Parkstad vergroot naar heel Zuid-Limburg: met de SVREZL is er één gezamenlijk beleidskader voor het retailvraagstuk. Deze harmonisering van het retailbeleid heeft onder meer tot doel om duidelijkheid te scheppen aan de samenleving, retailondernemers en initiatiefnemers over waar bepaalde retailontwikkelingen in Zuid-Limburg wel of niet mogelijk of (on)gewenst zijn.

Vanuit deze filosofie is in het kader van dit Uitvoeringsprogramma Retail geïnventariseerd welk instrumentarium voorhanden is om het streven naar een 'level-playing-field' voor ondernemers in Parkstad handen en voeten te geven. Met een 'level-playing-field' wordt bedoeld het creëren van een gelijke concurrentiepositie (kansen / mogelijkheden) voor ondernemers, met als doel een evenwichtige voorzieningenstructuur. Hierna is een drietal voorbeelden specifiek benoemd. Aan dit onderdeel kunnen gaandeweg nieuwe elementen worden toegevoegd, het betreft dus geen limitatieve opsomming.

F1. Winkeltijdenverordening: supermarkten

Iedere gemeente voert vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden een zogenaamde winkeltijdenverordening. In die verordening is bepaald wanneer welke winkels wel of niet hun deuren mogen openen voor de consument. Uit een inventarisatie van deze gemeentelijke verordeningen blijkt dat er verschillen zijn tussen de Parkstad-gemeenten, wat niet onbegrijpelijk is aangezien de inhoud van deze verordeningen inclusief het besluitvormingsproces niet op regionale, maar op lokale schaal is vormgegeven. De consument is steeds mobieler en beweegt zich gemakkelijker door het winkellandschap dan decennia geleden. In de SVREZL zijn de winkelclusters aangeduid, die met name in buurten, wijken en kernen een belangrijke rol vervullen in het dagelijks winkelaanbod (waaronder supermarkten).

Gelet op de bevolkings- en bebouwingsdichtheid in de regio, is het aannemelijk dat consumenten zich weinig aantrekken van gemeentegrenzen bij de keuze voor het bezoeken van een winkelcluster of een specifieke supermarkt. Eerder zullen factoren als de compleetheit van het winkelcluster, de bereikbaarheid, de parkeervoorziening en de aanwezigheid van specifieke formules de doorslag geven. Echter wanneer het dichtstbijzijnde winkelcluster en/of supermarkt op een bepaalde dag of tijdstip gesloten is op grond van de gemeentelijke winkeltijdenverordening, maar in een buurgemeente de winkels wél open zijn, wordt een vanuit ondernemersperspectief onwenselijke situatie onbewust in de hand gewerkt en leidt dit tot negatieve effecten voor het economisch functioneren van de supermarkt en/of het winkelcluster waar de winkels gesloten zijn.

De Parkstad-gemeenten verkennen samen met de Stadsregio Parkstad de (on)mogelijkheden tot het harmoniseren van de gemeentelijke winkeltijdenverordeningen, met name gericht op het dagelijks winkelaanbod (onder meer supermarkten).

F2. Vestigingslocaties internethandel

Steeds meer omzet in de detailhandel wordt gegenereerd vanuit een online aanbod. Dit wordt ook wel 'internethandel' genoemd: de verzamelterm voor alle handel in goederen en diensten die via internet bedreven wordt. In de detailhandel gaat het hierbij om de bedrijfsmatige verkoop van goederen via het internet, ook wel 'webwinkels' genoemd. Gemeenten ontvangen in toenemende mate verzoeken voor de vestiging van dergelijke webwinkels en hebben in dezen een verantwoordelijkheid vanuit een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke effecten van webwinkels kunnen, afhankelijk van hun verschijningsvorm, aanzienlijk zijn. Daarnaast zit achter iedere webwinkel een ondernemer, en ook het stimuleren en faciliteren van ondernemers is een doelstelling van dit Uitvoeringsprogramma. Hierna zijn de beleidsmatige uitgangspunten voor vestigingslocaties van internethandel geformuleerd, die de Parkstad-gemeenten kunnen vatten in een beleidsregel. In de gemeente Heerlen is deze reeds van kracht.

De ene webwinkel is de andere niet: een webwinkel wordt alleen aangemerkt als detailhandel indien er een fysieke bezoekenmogelijkheid is. In de SVREZL is de regionale winkelstructuur vastgelegd en zijn winkelclusters aangeduid: hier wordt ingezet op een concentratie van winkels. Alle webwinkels die een fysieke bezoekenmogelijkheid hebben zouden volgens die filosofie in één van de SVREZL-winkelclusters moeten worden gehuisvest. Daarbij moet wel onderscheid worden gemaakt tussen twee soorten vestigingslocaties van internethandel: afhaalpunten (waar het uitsluitend mogelijk is om goederen af te halen en/of te retourneren) en winkels (waar naast het afhalen en/of retourneren van goederen ook een showroom/winkelmogelijkheid aanwezig is). Deze winkels kunnen in principe worden gevestigd in alle panden met de bestemming detailhandel, hoewel het de sterke voorkeur heeft dat deze in de SVREZL-winkelclusters worden gerealiseerd en daarmee een toevoeging kunnen zijn aan het aanbod en de kwaliteit van deze clusters.

Een afhaalpunt is specifiek en uitsluitend bedoeld om goederen die worden geleverd door de webwinkel af te halen en/of terug te brengen. Afhankelijk van de omvang kan een afhaalpunt een sterk verkeersaantrekkende werking en daardoor mogelijk een grote ruimtelijke impact hebben. Er zijn twee soorten afhaalpunten:

- Afhaalpunt als ondergeschikte activiteit: een afhaalpunt dat als servicepunt is gelegen in bijvoorbeeld een supermarkt of andere winkel. Dergelijke afhaalpunten kunnen worden gerealiseerd in panden met de bestemming detailhandel, en worden bij voorkeur gerealiseerd in de SVREZL-winkelclusters.
- Zelfstandig afhaalpunt: er zijn diverse vormen bekend van zelfstandige afhaalpunten zoals de pakketlocker, een pick-up point en een afhaalmagazijn.

De ruimtelijke impact van deze zelfstandige afhaalpunten kan sterk verschillen, daarom is van het belang dat de gemeente een kader uitwerkt om een initiatief integraal te kunnen afwegen.

Ten slotte is er nog een categorie webwinkels, die in ruimtelijke zin echter niet wordt aangemerkt als detailhandel en daarom buiten de scope van dit onderdeel valt. Dit betreft webwinkels waarbij de klant op geen enkele wijze in fysiek contact staat met deze webwinkel: alle klantcontacten en de verzending van de goederen gebeurt uitsluitend digitaal en/of per post. Deze webwinkels kunnen aan huis gebonden zijn, of komen voor op bedrijventerreinen.

F3. Handhaving

Hoewel het eerder de uitzondering is dan de regel, komt het ook in Parkstad voor dat er in sommige winkels producten worden aangeboden waardoor er sprake is van strijdigheid met de vergunning. Ook wijken individuele winkels soms af van de geldende winkeltijdenverordening (zie hiervoor onder F1.). Dit is onwenselijk vanuit een level-playing-field gedachte. Vandaar dat dit vraagstuk samen met MKB Parkstad en de Parkstad-gemeenten nader wordt verkend, waarbij het van belang is zicht te krijgen op de omvang van deze problematiek en het beschikbare instrumentarium.

G Stimuleren van ondernemerschap

Het stimuleren van ondernemerschap is een belangrijk beleidsuitgangspunt van de Parkstad-gemeenten, dat geldt ook voor het ondernemerschap in de retail. Startende ondernemers worden in opdracht van de gemeenten door onder andere het Starterscentrum, het Ondernemershuis en/of de Stichting Streetwise begeleid en geadviseerd. In een snel veranderend landschap als de retail zijn het bij de tijd blijven van het retailconcept en de keuze voor de juiste locatie en omgeving van groot belang voor de levensvatbaarheid van de onderneming. De Stadsregio Parkstad onderzoekt in dat kader de kansen die samenwerking met het Retail Innovatie Centrum (RIC)⁶ biedt.

G1. Stichting Streetwise

Om bestaande en startende ondernemers te ondersteunen bij de doorontwikkeling van hun concept is de Stichting Streetwise – in opdracht van de Parkstad-gemeenten – actief in de hoofdwinkelstructuur in Parkstad. De inzet is er op gericht om deze hoofdwinkelstructuur te versterken door het begeleiden van initiatieven tot kwalitatieve en duurzame ondernemingen. De gemeenten geven zelf aan in welke winkelclusters de Stichting Streetwise actief is. In de periode 2016-2018 zijn er 93 ondernemingen gestart met als resultaat: 520 arbeidsplaatsen, het invullen van bijna 15.000m² winkelvloeroppervlak, ten minste € 5,3 miljoen aan investeringen door de ondernemers en een jaaromzet van minimaal € 20 miljoen. Liefst 92,5% van alle startende ondernemers is één jaar na opening nog steeds actief⁷.

De werkzaamheden van de Stichting Streetwise vallen uiteen in drie onderdelen⁸:

- *Begeleiding van ondernemers:*
Het begeleiden en huisvesten van nieuwe ondernemers is het belangrijkste onderdeel. Hierbij is het van belang om inzicht te krijgen in het totaalplaatje van initiatieven die worden begeleid en niet alleen die trajecten die tot nieuwe ondernemers leiden. Hiertoe wordt een zogenaamde 'casuslijst' bijgehouden. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat deze casuslijst door zowel Streetwise als de gemeente wordt aangevuld.
- *Deelname aan en verbeteren samenwerking ondernemers:*
In een aantal winkelclusters in Parkstad zijn reeds gevestigde (ondernemers-)structuren of -platforms actief. In sommige winkelclusters is sprake van 'nieuw enthousiasme' van ondernemers waarbij het wel nog zoeken is naar de wijze waarop dit enthousiasme en/of ideeën voor de versterking van het winkelcluster concreet kunnen worden gemaakt. Op uitnodiging van de ondernemers en de betreffende gemeente kan Streetwise hieraan een bijdrage leveren.
- *Regionale samenwerking:*
Dit betreft de werkzaamheden van de Stichting Streetwise die betrekking hebben op regionale initiatieven, instrumentarium, communicatie en dergelijke. Hieronder valt ook het uniformeren van de aanpak en eventuele regelingen/voorwaarden. Dit wordt aangestuurd door de Stadsregio Parkstad.

⁶ Het RIC is een initiatief van de provincie Limburg, MKB Limburg, de gemeente Roermond, Gilde Opleidingen en Zuyd Hogeschool. Het RIC is een one-stop-shop voor retail innovatie in Limburg; ondernemers kunnen er terecht voor informatie, succesvolle praktijkvoorbeelden en er worden brainstormsessies, workshops en bijeenkomsten georganiseerd.

⁷ Stichting Streetwise (2019).

⁸ De exacte inzet van de Stichting Streetwise wordt in overleg tussen de Parkstad-gemeenten, Streetwise en de Stadsregio Parkstad bepaald en vastgelegd in de zogenaamde werkplannen. Deze worden door Streetwise uitgewerkt en van (concrete) actiepunten/stappen voorzien.

H Financiële instrumenten

G2. Collectieve investeringsmogelijkheden eigenaren/ondernemers

In Parkstad zijn er diverse voorbeelden waarbij winkeleigenaren/ondernemers een instrument ter beschikking hebben om collectief te investeren in (de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van) het winkelcluster. Zo is er een reclamebelasting van kracht in het winkelcluster Brunssum-Centrum en is er in 2019 in Heerlen een Ondernemersfonds van start gegaan. In een aantal winkelclusters is een BedrijvenInvesteringsZone (BIZ) van kracht, zoals in Heerlerheide-Centrum.

De Stadsregio Parkstad inventariseert in 2019-2020 welke vergelijkbare collectieve investeringsmogelijkheden er in de regio zijn. Vervolgens vindt er, samen met deze collectieven en/of betrokken partijen, kennisuitwisseling plaats en worden positieve en negatieve ervaringen over en weer gedeeld. In dat kader wordt ook verkend welke rol de overheid kan vervullen om dergelijke initiatieven aan te jagen en te ondersteunen.

H1. Stimuleringsregelingen

Een stimuleringsregeling kan om diverse redenen worden ingezet. In de gemeenten Heerlen, Kerkrade en Landgraaf is op dit moment een stimuleringsregeling van kracht (in 8 SVREZL-winkelclusters). Met deze stimuleringsregelingen beogen de gemeenten deze SVREZL-winkelclusters te versterken, de leegstand terug te dringen tot een acceptabel niveau en de aanwas van nieuw kwalitatief en duurzaam ondernemerschap in de winkelclusters te stimuleren. Hiertoe stellen de gemeenten, onder een aantal voorwaarden, een eenmalig uit te keren subsidiebedrag aan de ondernemer ter beschikking. De huidige regelingen in Parkstad verschillen echter op onderdelen van elkaar, onder meer op doelstelling-niveau, de (maximale) hoogte van het subsidiebedrag, het toepassingsgebied (bv. het concentratie- of balansgebied uit SVREZL en/of een transitiegebied zoals een aanloopstraat), de in aanmerking komende functies (detailhandel/retail, horeca, maatschappelijk, dienstverlening) en de wijze van uitkering.

In het bijlageboek is voor alle 27 SVREZL-winkelclusters in Parkstad een gebiedsprofiel uitgewerkt, waarbij vanuit de opgave een programmatische aanpak is geformuleerd met concrete acties en maatregelen. Het continueren van een stimuleringsregeling dan wel de aanstaande inzet van zo'n regeling is bij een aantal winkelclusters als programmaonderdeel genoemd. Echter de opgave in het ene winkelcluster verschilt van de opgave in het andere winkelcluster. Dat betekent dat de aanleiding en/of behoefte tot het instellen van een stimuleringsregeling anders kan zijn. In het ene SVREZL-winkelcluster kan de regeling tot doel hebben om nieuw ondernemerschap aan te trekken; in het andere gebied wordt de stimuleringsregeling ingezet om de transformatie van de winkelfunctie naar een andere functie aan te jagen.

In het kader van het Uitvoeringsprogramma Retail hebben de Parkstad-gemeenten beleidsmatige uitgangspunten geformuleerd voor een stimuleringsregeling. Op hoofdlijnen omvat deze beoogde regeling twee (keuze-)onderdelen, namelijk:

- Het versterken van de hoofdwinkelstructuur (concentratie- en balansgebieden) die in de SVREZL is vastgelegd.
- Het transformeren (functiewijziging) van (voormalige) winkelpanden buiten de hoofdwinkelstructuur (transitiegebieden).

Met het eerste onderdeel wordt beoogd om de stimuleringsregeling in te zetten om de aanwas van nieuwe ondernemingen in de SVREZL-winkelclusters te stimuleren. Met het tweede onderdeel wordt het stimuleren van de functiewijziging van (voormalige) winkelpanden buiten de SVREZL-winkelclusters beoogd. Afhankelijk van de opgave in het SVREZL-winkelcluster kan de inzet van één van beide onderdelen, óf zelfs van beiden aan de orde zijn.

Bij de concretisering van de inzet van (één of beide onderdelen van) de stimuleringsregeling hanteren de Parkstad-gemeenten de beleidsmatige uitgangspunten die gezamenlijk zijn geformuleerd. Het Starterscentrum en het Ondernemershuis worden opgedragen de stimuleringsregelingen expliciet te blijven betrekken bij de gesprekken met potentiële nieuwe ondernemers.

H2. Strategische verwerving

Soms leidt leegstand tot maatschappelijk onwenselijke situaties zoals verloedering, een verminderde leefbaarheid en ondermijningssituaties waarbij de veiligheid in het geding kan zijn. Indien er sprake is van 'marktfalen' oftewel vanuit de markt wordt een dergelijke situatie niet opgelost, kan de betreffende gemeente in het maatschappelijk belang overgaan tot (strategische) verwerving van het leegstaande winkelpand en/of leegstaande winkelpanden om vervolgens de mogelijkheden tot herinvulling en/of transformatie, samen met marktpartijen, te onderzoeken.

H3. Fondsvorming

De transformatieopgave in de retailmarkt is, gelet op de complexiteit en het beperkte programma vanuit andere functies, lastig te financieren. Eén van de nader te verkennen financiële instrumenten betreft 'fondsvorming'. Indien een nieuwe winkelvestiging in een SVREZL-winkelcluster gepaard gaat met een bestemmingsplanwijziging kan op grond van de SVREZL-procesboom⁹ het 'saldieren' aan de orde zijn (zie ook de Inleiding). Dat betekent dat de initiatiefnemer ervoor zorg draagt, dat de nieuwe ontwikkeling per saldo leidt tot een afname van de totale voorraad aan winkelmeters. Als de initiatiefnemer er om aantoonbare redenen desondanks niet in slaagt om overtollige winkelmeters te onttrekken (en daarmee een structuurversterkende ontwikkeling niet kan worden gerealiseerd), zou een 'retailfonds' uitkomst kunnen bieden. De initiatiefnemer zou dan een financiële bijdrage in het fonds kunnen storten (bijvoorbeeld op basis van branchering en/of de feitelijke toevoeging van winkelvloeroppervlakte), op grond waarvan de gemeente vervolgens de winkelonttrekking op zich neemt en voor de financiering hiervan een beroep doet op dit fonds. De mogelijkheden voor een dergelijk 'retailfonds' worden in 2019 verkend.

⁹ De procesboom is een afsprakenkader over nieuwe retail-initiatieven en is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (2017, p. 25): <http://stec.nl/wp-content/uploads/2017/11/Definitief-Ontwerp-Structuurvisie-Ruimtelijke-Economie-Zuid-Limburg.pdf>

Flankerend beleid PDV / GDV

1. Inventarisatie en Analyse

In 2019 is het actuele PDV/GDV-aanbod¹⁰ in Parkstad geanalyseerd. In deze analyse zijn alle winkels in de volgende niet-dagelijkse branches op een rij gezet: wonen, doe-het-zelf, dier en plant, fietsen- en autoaccessoires, bruin- en witgoed, sport en spel, detailhandel overig. Grootschalige winkels in het dagelijkse winkelaanbod zijn hierin niet meegenomen, omdat deze ofwel al zijn gelegen in de winkelclusters ofwel (grote) supermarkten betreffen die uit de analyses voor de uitwerking van de Gebiedsprofielen (zie het Bijlageboek) zijn gebleken.

Uit het PDV/GDV-onderzoek¹¹ blijkt dat in Parkstad ca. 274.000m² aan PDV/GDV is gevestigd, verdeeld over 512 winkels. In Parkstad is er, ten opzichte van Limburg en Nederland, een bovengemiddeld PDV/GDV-aanbod: per 1.000 inwoners is er 1.118m² winkelvloeroppervlak in Parkstad, tegenover 967m² in Limburg en 908m² in Nederland. In figuur 3 is per branche weergegeven hoeveel winkels en winkelvloeroppervlak enerzijds in de SVREZL-clusters en anderzijds daarbuiten ('verspreide bewinkeling') zijn gelegen. Hieruit blijkt dat liefst 41% van het totale PDV/GDV-aanbod in Parkstad is gelegen buiten de SVREZL-winkelclusters.

	SVREZL-clusters			Verspreide bewinkeling		
	Aantal	wvo in m ²	gem. wvo per winkel	Aantal	wvo in m ²	gem. wvo per winkel
Doe-het-zelf	11	27.455	2.496	38	21.066	554
Wonen	68	102.701	1.510	69	29.673	430
Dier en plant	34	12.016	353	66	22.534	341
Fietsen- en autoaccessoires	5	1.781	356	41	12.965	316
Bruin & witgoed	19	4.211	222	24	3.249	135
Sport & spel	16	9.579	599	21	9.739	464
Detailhandel overig	36	3.255	90	64	13.799	216
Totaal	189	160.998	852	323	113.025	350

figuur 3.

¹⁰ Onder PDV wordt verstaan 'perifere detailhandel'; onder GDV wordt verstaan 'grootschalige detailhandel'.

¹¹ BRO (2019): Parkstad Limburg, Analyse perifeer winkelaanbod.

In de analyse is ook een onderscheid gemaakt tussen 'zelfstandige bedrijven' en 'filiaalbedrijven', dat in figuur 4 is weergegeven. Daaruit blijkt dat de gemiddelde winkelvloeroppervlakte bij zelfstandige bedrijven relatief gering is in vergelijking met filiaalbedrijven. Ook valt duidelijk op te merken dat relatief veel zelfstandige bedrijven buiten de SVREZL-winkelclusters zijn gelegen.

In de SVREZL zijn twee perifere thematische concentraties in Parkstad aangewezen, namelijk de Woonboulevard Heerlen (koopicoon) en de Rodaboulevard in Kerkrade (perifere thematische concentratie (boven) regionaal). Op beide perifere concentraties is een specifieke branchering van toepassing. Zo is op de Woonboulevard Heerlen het thema wonen toegestaan (exclusief bruin- en witgoed); voor de Rodaboulevard geldt het thema sport & leisure. Ook zijn er in de SVREZL potentiële uitbreidingsgebieden aangeduid voor beide clusters. Vanuit de inventarisatie van het huidige PDV/GDV-aanbod is vervolgens geanalyseerd welke winkels – vanuit het winkelconcept gezien – kansrijk zijn voor verplaatsing naar de Woonboulevard en/of de Rodaboulevard en daarmee kunnen bijdragen aan de versterking van de regionale winkelstructuur. De werkelijke haalbaarheid van de verplaatsing van deze winkels dient echter nog in breder perspectief te worden onderzocht, bijvoorbeeld als het gaat om de huidige eigendomssituatie en/of huursituatie, de financiële haalbaarheid en de intrinsieke bereidheid van de winkelondernemer om te verplaatsen.

	SVREZL-clusters			Verspreide bewinkeling		
	Aantal	wvo in m ²	gem. wvo per winkel	Aantal	wvo in m ²	gem. wvo per winkel
Zelfstandig	100	22.036	220	290	69.041	238
Ketens	89	138.962	1.561	33	43.984	1.333
Totaal	189	160.998	852	323	113.025	350

figuur 4

12. Versterken perifere thematische concentraties

Naar aanleiding van het onderzoek (zie onder 11.), hanteren de Parkstad-gemeenten ten aanzien van PDV/GDV het volgende stramien. Het uitgangspunt is om de SVREZL-clusters Woonboulevard Heerlen en Rodaboulevard te versterken, passend binnen de thematisering/branchering die op beide clusters van toepassing is.

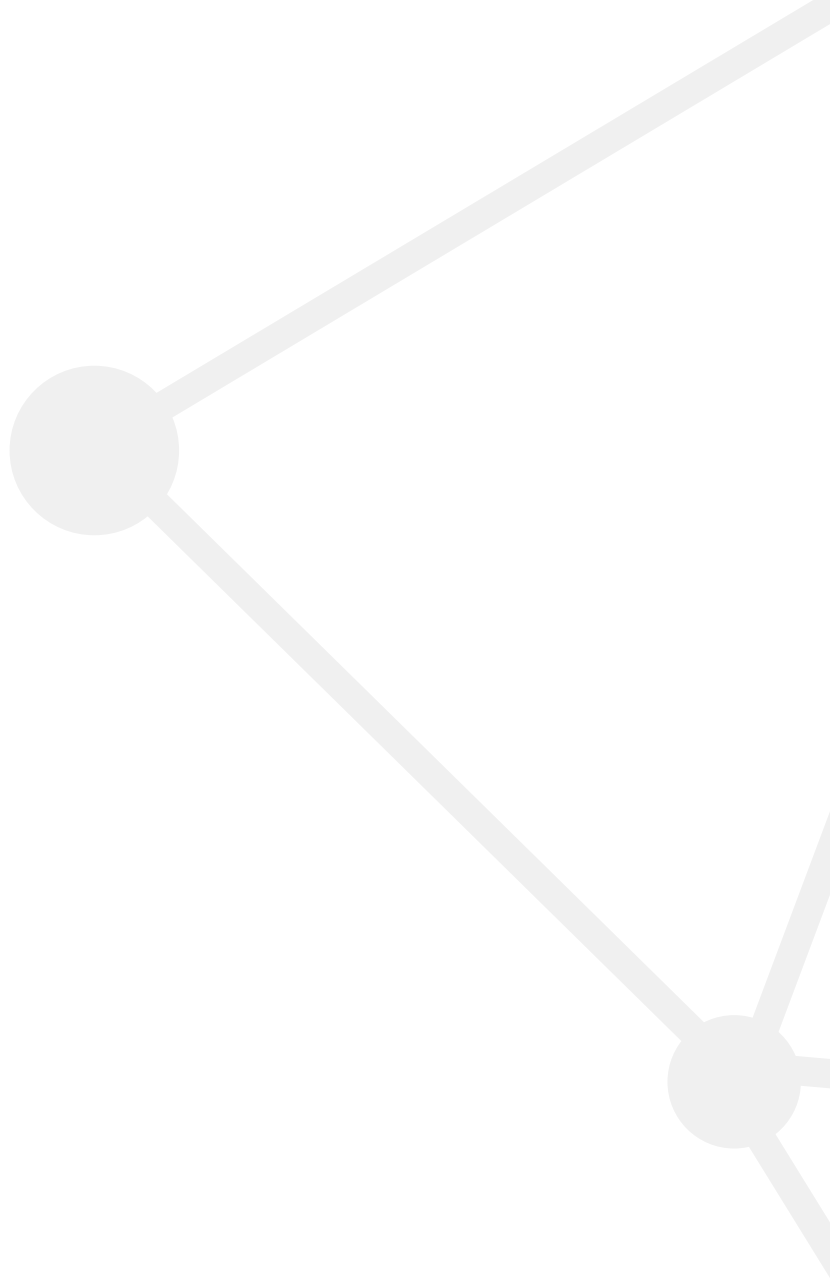
Voor nieuwe PDV/GDV retail-initiatieven geldt:

- Indien deze passen binnen de thematisering/branchering op de Woonboulevard Heerlen of de Rodaboulevard en er ruimte beschikbaar is, worden deze actief door de betreffende gemeente naar één van deze clusters begeleid.
- Indien deze passen binnen de thematisering/branchering op de Woonboulevard Heerlen of de Rodaboulevard maar in deze clusters geen ruimte meer is, vindt in Parkstad-verband afstemming plaats om te verkennen of (met inachtneming van de SVREZL) de ontwikkeling van één van de uitbreidingsgebieden (zoals in de SVREZL op kaart zijn geduid) mogelijk en haalbaar is.
- Indien deze niet passen binnen de thematisering/branchering op de Woonboulevard Heerlen of de Rodaboulevard, vindt in Parkstad-verband afstemming plaats om te bezien of vestiging in één van de andere SVREZL-winkelclusters mogelijk en haalbaar is. Als dat niet het geval is, wordt in Parkstad-verband onderzocht of de vestiging op een andere locatie mogelijk en haalbaar is dan wel of een verbreding van de thematisering/branchering op de Woonboulevard Heerlen of de Rodaboulevard nodig is.
- Te allen tijde wordt de SVREZL-procesboom¹² voor de afstemming van nieuwe initiatieven gehanteerd.

Voor bestaande PDV/GDV-winkels geldt dat:

- De bestaande rechten en posities van deze winkels gerespecteerd worden.
- Indien het winkelconcept past binnen de thematisering/branchering op de Woonboulevard Heerlen of de Rodaboulevard en in het onderzoek in principe is aangeduid als kansrijk voor verplaatsing, kan de gemeente het gesprek aangaan met de ondernemer (en/of vastgoedeigenaar) om de haalbaarheid tot verplaatsing naar één van beide perifere thematische winkelclusters te verkennen.
- Indien een bestaande PDV/GDV-winkel wil verplaatsen, dan wordt dit gezien als een nieuw PDV/GDV-initiatief en gelden de bovengenoemde uitgangspunten.

¹² De procesboom is een afsprakenkader over nieuwe retail-initiatieven en is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (2017, p. 25): <http://stec.nl/wp-content/uploads/2017/11/Definitief-Ontwerp-Structuurvisie-Ruimtelijke-Economie-Zuid-Limburg.pdf>



PIJLER III. GEBIEDSGERICHTE AANPAK



In de SVREZL is de hoofdwinkelstructuur vastgelegd. Deze hoofdwinkelstructuur wordt in Parkstad gevormd door 27 winkelclusters. Het type en de functie van de winkelclusters verschillen echter. Daarom is in de SVREZL een winkelhiërarchie opgenomen, die duidelijk maakt op welk schaalniveau een winkelcluster functioneert en een rol vervult binnen de hoofdwinkelstructuur. In figuur 5 is deze winkelhiërarchie weergegeven. Daarbij is bovendien een onderscheid gemaakt tussen concentratie- (groen) en balansgebieden (geel). In de concentratiegebieden wordt ingezet op een kwalitatieve en kwantitatieve versterking (waarbij een kwantitatieve versterking dient te passen binnen de spelregels van het salderen). In balansgebieden is het doel om het huidige winkelaanbod te behouden.

De opgave per winkelcluster verschilt. Zo kampt het ene winkelcluster met een hoog leegstandspercentage terwijl in de directe nabijheid de nodige verspreid gelegen winkels aanwezig zijn. In een ander winkelcluster is bereikbaarheid een probleem en/of zijn er te weinig parkeerplaatsen. In weer een ander winkelcluster is de uitdaging juist om de positie in de winkelhiërarchie verder te versterken. En ten slotte kan een winkelcluster op dit moment prima functioneren en is een status-quo aan de orde. Vanwege de differentiatie in de opgave, het objectief prioriteren van winkelclusters en om recht te doen aan de opgave per winkelcluster, is voor alle 27 SVREZL-winkelclusters in Parkstad een analyse uitgevoerd naar het huidige functioneren en is een toekomstperspectief in een maatwerkprogramma geformuleerd. Hiertoe zijn 27 gebiedsprofielen uitgewerkt, die per gemeente zijn samengevoegd in het bijlageboek 'Gebiedsprofielen'.

Parkstad Limburg		
1	Koopicoon (euregionaal)	Woonboulevard Heerlen (thema wonen)
2	Regionaal centrum	Heerlen-Centrum
3	Perifere thematische concentratie (bovenregionaal)	Rodaboulevard (thema sport en leisure)
3.1	Perifere thematische concentratie (bovenlokaal)	
3.2		
3.3	Perifere niet thematische concentratie (bovenlokaal)	
4	Stadsdeelcentrum	Brunssum Centrum Landgraaf Centrum (Op de Kamp) Kerkrade Centrum Hoensbroek Centrum
5	Boodschappencentrum in een dorp	Voerendaal Centrum Nuth Centrum Simpelveld Centrum
5.1	Boodschappencentrum in een wijk	Giessen-Bautsch / De Bautsch Heerlerheide 't Loon Carboonplein Schaesberg Waubach
5.2		
6	Toeristisch centrum landelijk gebied	
7	Buurtcentrum in een kern of wijk	Hertogenlaan Bleijerheide Douve-Weien Eygelshoven Treebeek Brunssum Noord Schimmert Hulsberg Schinveld Bocholtz Klimmen

figuur 5.

Het bijlageboek bestaat uit:

- Een samenvattend overzicht per gemeente, waarbij de actuele winkelvoorraad (inclusief de leegstand) in tabelvorm is weergegeven;

Per winkelcluster c.q. gebiedsprofiel is de volgende opbouw gehanteerd:

- **DEEL A:**
positie van het winkelcluster in de SVREZL-winkelhiërarchie en de aanduiding van concentratie- en/of balansgebied;
- **DEEL B:**
analyse van het huidig en verwacht functioneren van het winkelcluster, waarbij onder andere inzicht wordt gegeven in het dagelijks en niet-dagelijkse winkelaanbod, de leegstand, de ligging van de supermarkten, de ontwikkeling van het winkelaanbod tussen 2010 en 2018, het indicatief verzorgingsgebied, de demografische kenmerken en het economisch draagvlak voor de huidige winkels.
- **DEEL C:**
op basis van de delen A en B en de kennis van eventuele marktdynamiek is een maatwerkprogramma geformuleerd met een voorstel voor concrete acties en maatregelen, passend bij de specifieke opgaven in het winkelcluster.

Op grond van deze gebiedsprofielen en de daarin onderbouwde opgave per winkelcluster, zijn 14 prioritaire winkelclusters in Parkstad benoemd en weergegeven in figuur 6. In die clusters is de opgave het meest urgent en/of dienen zich kansen aan. Naar deze 14 winkelclusters gaat, vanuit de Parkstad-gemeenten, de meeste aandacht uit in de periode 2019-2025. De uitvoering van het maatwerkprogramma van deze 14 clusters, zoals opgenomen in het Bijlageboek 'Gebiedsprofielen', is een speerpunt voor de Parkstad-gemeenten.



figuur 6.

PIJLER IV. RANDVOORWAARDEN & MONITORING



A Randvoorwaarden

Om van het Uitvoeringsprogramma Retail een succes te maken zijn ten minste de volgende randvoorwaarden cruciaal:

- De Stadsregio Parkstad, de Parkstad-gemeenten, de provincie Limburg en MKB Parkstad dragen het SVREZL-beleid en het Uitvoeringsprogramma Retail eenduidig en gezamenlijk uit.
- De Stadsregio Parkstad en de Parkstad-gemeenten dragen zorg voor de borging van de SVREZL en het Uitvoeringsprogramma Retail in de eigen organisaties (kennis, capaciteit en middelen).
- De Stadsregio Parkstad en de Parkstad-gemeenten verkennen samen de mogelijkheden tot de financiering van de onderdelen van het Uitvoeringsprogramma (bv. gemeentelijk, regionaal, provinciaal, nationaal, Europees), zowel ten aanzien van proces- als investeringsmiddelen.
- De Parkstad-gemeenten vertalen het SVREZL-beleid in de actualisatie van bestemmingsplannen (na invoering van de Omgevingswet: omgevingsplannen).
- De Parkstad-gemeenten kunnen elkaar – wat betreft de voortgang van het Uitvoeringsprogramma Retail en casuïstiek – aanspreken in het ambtelijk overleg Economie en/of de Bestuurscommissie Economie & Toerisme van de Stadsregio Parkstad.
- De Stadsregio Parkstad en MKB Parkstad kunnen elkaar – wat betreft de voortgang van het Uitvoeringsprogramma Retail en casuïstiek – aanspreken in het structurele overleg (bestuurlijk en ambtelijk) tussen beide partners.

B Monitoring

B1. Evaluatie SVREZL

In de SVREZL is aangekondigd en afgesproken dat deze drie jaar na vaststelling wordt geëvalueerd, onder meer aan de hand van casuïstiek. Onderdeel van deze evaluatie is onder meer de implicatie van de nationale discussie over de 'dienstenrichtlijn' op de SVREZL. De evaluatie is eind 2020 voorzien en wordt voorbereid door de ambtelijke SVREZL-werkgroep in Zuid-Limburg en het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.

B2. Uitvoeringsprogramma Retail

In de SVREZL zijn – in de regio Parkstad – in totaal 27 winkelclusters aangewezen en op kaart afgebakend. Dit zijn de concentratie- en balansgebieden die samen de hoofdwinkelstructuur vormen. De afbakening van deze 27 winkelclusters zijn geïntegreerd in de landelijke retaildatabase van Locatus. Locatus houdt de ontwikkeling van de retail in heel Nederland, zowel binnen als buiten winkelclusters, structureel bij en is daarmee een belangrijke bron voor de kwantitatieve monitoring van het Uitvoeringsprogramma Retail. Cijfers zeggen echter niet alles. Vandaar dat de monitoring plaatsvindt op basis van zowel kwantitatieve als kwalitatieve bronnen, waarbij er aandacht is voor de voortgang van de diverse onderdelen die zijn benoemd bij de pijlers I, II en III van dit Uitvoeringsprogramma zoals de effectiviteit van de inzet van instrumentarium. Ook wordt de ontwikkeling van het maatwerkprogramma per winkelcluster (zie de gebiedsprofielen in het bijlageboek) gemonitord.

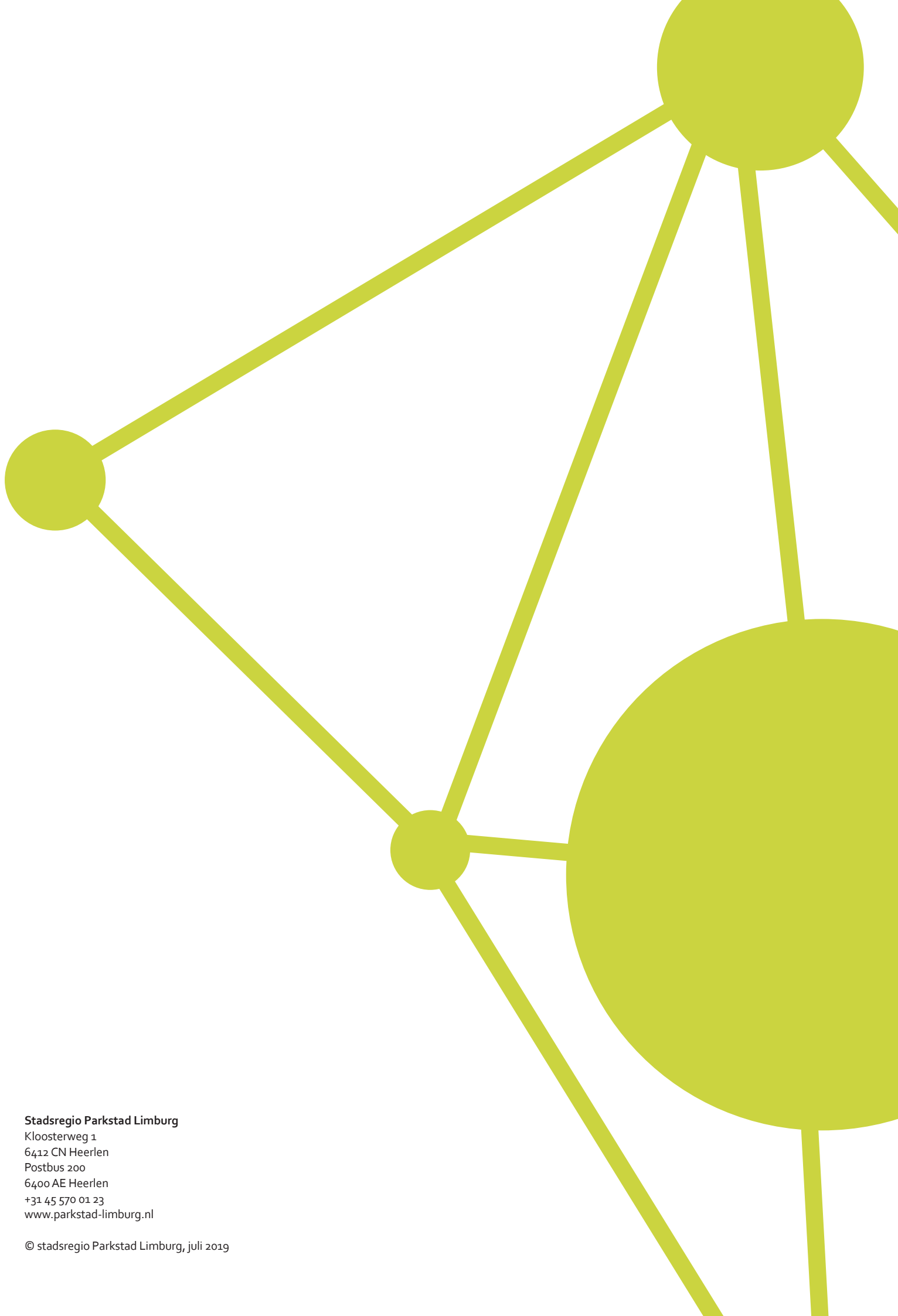
Daarbij wordt via GIS-analysen onder andere gekeken hoe de mate van clustering/concentratie in de winkelclusters zich heeft ontwikkeld: is er sprake van meer spreiding of is de nabijheid tussen de winkels (concentratie) juist toegenomen? Ook is er zicht op de ontwikkeling van de PDV/GDV-winkels. De leegstand wordt bijgehouden door de ontwikkeling van het aantal leegstaande winkelpanden en het winkelvloeroppervlak in kaart te brengen. Daarnaast wordt met behulp van BAG-gegevens en Locatus-data de transformatie van (voormalige) winkels naar andere functies inzichtelijk gemaakt, evenals gerealiseerde verplaatsingen van winkels buiten de winkelclusters naar de winkelclusters.

De monitoring vindt plaats in de jaren 2022 en 2025 waarbij tevens een vergelijking wordt gemaakt met de jaren 2019 en (verder terug) 2013. Hieruit zal de ontwikkeling van de retail in Parkstad blijken over de periode 2013-2025. Aangezien dit Uitvoeringsprogramma Retail een looptijd heeft van 2019-2025 vindt er halverwege in 2022 een tussenmonitoring plaats. Naar aanleiding hiervan kan eventuele programmatische bijsturing aan de orde zijn.

B3. Retailcasuïstiek aan de randen van Parkstad

Als er sprake is van planvorming en/of aanstaande retailontwikkelingen aan de randen van Parkstad (bijvoorbeeld in het Heuvelland en/of in Duitsland) die, bij realisatie, een ontwrichting van de hoofdwinkelstructuur in Parkstad teweeg kunnen brengen, trekken de Stadsregio Parkstad en de Parkstad-gemeenten gezamenlijk op. Daarbij wordt ook de samenwerking gezocht met marktpartijen (o.a. MKB Parkstad en/of de supermarkten).





Stadsregio Parkstad Limburg

Kloosterweg 1
6412 CN Heerlen
Postbus 200
6400 AE Heerlen
+31 45 570 01 23
www.parkstad-limburg.nl

© stadsregio Parkstad Limburg, juli 2019