

Bestemmingsplan Detailhandel

Onderbouwing behoefte en voorzienbaarheid wegbestemmen detailhandelsmogelijkheden

Onderbouwing behoefte

De gemeente Beesel kent al een aantal jaren winkelleegstand. De ontwikkeling in de leegstandscijfers¹ in de periode 2016 t/m 2022 is in de navolgende tabel weergegeven. In de tabel is zowel de leegstand aangegeven op basis van het aantal verkooppunten als op basis van het aantal m² winkelvloeroppervlakte (vwo). Tevens is een vergelijking gemaakt met de leegstandspercentages in Limburg en Nederland.

Aantal	jan-16	jan-17	jan-18	jan-19	jan-20	jan-21	jan-22	nov-22
Nederland	7,4%	7,2%	7,0%	6,7%	7,3%	7,5%	6,7%	6,2%
Limburg	10,8%	10,6%	10,1%	10,2%	11,4%	12,4%	11,5%	10,5%
Beesel	10,1%	9,5%	11,0%	15,0%	12,6%	10,0%	8,5%	9,9%
excl. MTC	9,5%	8,9%	10,3%	14,4%	11,9%	9,3%	7,8%	9,2%
WVO	jan-16	jan-17	jan-18	jan-19	jan-20	jan-21	jan-22	nov-22
Nederland	7,7%	7,8%	7,2%	6,8%	7,7%	7,2%	6,3%	5,5%
Limburg	10,4%	10,9%	9,9%	9,6%	11,0%	11,6%	10,7%	9,3%
Beesel	26,3%	26,0%	28,4%	43,2%	32,6%	29,9%	28,1%	33,1%
excl. MTC	4,0%	3,4%	5,8%	24,1%	8,3%	4,2%	1,6%	7,5%

Bron: Locatus

De winkelleegstand in Nederland op basis van het aantal verkooppunten bedroeg in november 2022 6,2%. In plaats van een verwachte stijging als gevolg van de coronapandemie is de winkelleegstand gedaald. Het verschil is vooral te verklaren door de corona-steunmaatregelen en doordat veel winkelvloeroppervlak is omgezet in woningen en horeca. Dat blijkt uit onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving op basis van gegevens van Locatus.

Het lang aanhouden van de economische steunpakketten op nationaal niveau is de belangrijkste verklaring voor de meevallende winkelleegstand. Daardoor konden winkeliers de huur en lonen blijven doorbetalen, waardoor er minder faillissementen optraden dan verwacht. Een tweede verklaring voor de beperkte leegstand is dat er steeds minder winkelmeters zijn die leeg kunnen raken. Veel gemeenten hebben sinds de economische crisis ingezet op transformatie van winkels naar andere functies. Ook komen steeds meer woningen in de plaats van winkels in binnensteden.

In de gemeente Beesel heeft eveneens transformatie plaatsgevonden van leegstaande winkelpanden naar andere functies, met name op winkellocaties buiten de aangewezen centrumgebieden. Het aantal verkooppunten in de gemeente is tussen januari 2016 en november 2022 met 27 panden afgenomen, van 148 naar 121. Het merendeel van deze panden heeft echter nog wel een bestemming die detailhandel mogelijk maakt, hoewel er feitelijk geen detailhandel meer aanwezig is.

In oktober 2019 is een marktscan uitgevoerd voor de gemeente Beesel, in het kader van de 'Beleidsvisie Toekomstbestendige Centra gemeente Beesel'. In deze marktscan is het bestaande aantal m² winkelvloeroppervlakte vergeleken met de marktruimte, om zodoende te bepalen welke uitbreidingsruimte aanwezig is voor detailhandel in de gemeente Beesel. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de dagelijkse sector (waaronder de dagelijkse boodschappen vallen) en de niet-dagelijkse sector (o.a. winkels voor mode, vrije tijd en in/om het huis). Binnen de dagelijkse sector zijn

¹ Hierbij dient te worden opgemerkt dat vanwege de kleine omvang van de gemeente Beesel het al dan niet leeg staan van grote panden (zoals het Meubel Trade Center, MTC), een significant effect heeft op de leegstandscijfers. In de tabel is daarom de winkelleegstand in de gemeente Beesel inclusief en exclusief het MTC weergegeven.

supermarkten afzonderlijk opgenomen. De conclusie van de marktscan is in de 'Beleidsvisie Toekomstbestendige Centra gemeente Beesel' als volgt verwoord:

Uit de marktscan voor de gemeente Beesel blijkt dat de vraag en aanbod binnen de sector 'dagelijks' redelijk in balans is. De supermarktsector staat echter wel onder druk. Ook volgt uit de marktscan een evenwicht tussen het consumentenpotentieel en het winkelaanbod in de niet-dagelijkse artikelensector. Gezien de trends en ontwikkelingen in de detailhandel is het waarschijnlijk dat er vloeroppervlakte gaat verdwijnen. Dit betekent per saldo dat veel leegstaande panden niet meer gevuld zullen worden met winkels. Delen van de voorraad winkelverkoopvloeroppervlak moeten getransformeerd worden ofwel een andere invulling krijgen. Panden die zich binnen een centrum bevinden hebben daarbij een betere uitgangspositie dan solitair gelegen panden. Zeker als er in het centrum geïnvesteerd gaat worden in de locatiekwaliteiten.

In september 2020 is deze marktscan geactualiseerd bij het opstellen van het 'Detailhandelsbeleid gemeente Beesel'. In het detailhandelsbeleid zijn de conclusies als volgt verwoord:

In 2020 is er beperkt marktpotentieel. Dat geldt ook voor 2035 uitgaande van de (vooralsnog) verwachte bevolkingskrimp. De resultaten uit het koopstromenonderzoek van de provincie Limburg onderstrepen deze conclusie. De cijfers zijn op gemeenteniveau en laten weinig verschil tussen de kernen zien.

De huidige winkelleegstand kunnen we in de gemeente Beesel niet vullen met nieuwe detailhandel. Voor toevoeging van supermarkten is er zowel binnen als buiten de centrumgebieden geen ruimte. Concentratie van detailhandel met een afbakening van de centrumgebieden in combinatie met een aantal stimuleringsmaatregelen bieden een goede oplossing voor de gewenste ruimtelijke toedeling van de detailhandel en voor de aanpak van de winkelleegstand. Dit is een dwingende reden van algemeen belang, ter bescherming van het stedelijk milieu en van de bestaande centrumgebieden. De noodzakelijkheid van de dienstenrichtlijn is hiermee aangetoond.

De uitbreidingsruimte (verschil tussen het feitelijk aanwezige vwo en de marktruimte) zoals onderzocht in de marktscans uit 2019 en 2020 is uiteengezet in onderstaande tabel.

Uitbreidingsruimte in m2 winkelvloeroppervlakte (vwo)		
	Marktscan okt. 2019	Actualisatie sept. 2020
Dagelijkse winkels	59	-13
Supermarkten	-560	-609
Niet-dagelijkse winkels	-75	329

Daarnaast heeft de provincie Limburg in 2019 een uitgebreid koopstromenonderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten in de zomer van 2020 zijn gepresenteerd. In dit onderzoek is voor de gehele provincie op gemeenteniveau en op kernniveau het koopgedrag van consumenten in beeld gebracht. Naast veranderingen in de koopstromen is de ontwikkeling van het winkelaanbod en het consumentengedrag onderzocht. Dit koopstromenonderzoek geeft een vergelijkbaar beeld als de uitgevoerde marktscans, namelijk dat er slechts beperkt marktpotentieel aanwezig is voor detailhandel in de gemeente Beesel, en de aanwezige leegstand naar verwachting ook in de toekomst niet ingevuld kan worden met winkels.

Om de aanwezige leegstand terug te dringen en de detailhandel in de gemeente toekomstbestendig te maken, is in de 'Beleidsvisie Toekomstbestendige Centra gemeente Beesel' en het 'Detailhandelsbeleid gemeente Beesel' voorgesteld om het kernwinkelgebied van de gemeente af te bakenen. Binnen dit kernwinkelgebied wordt detailhandel geconcentreerd en gestimuleerd, en daarbuiten juist ontmoedigd. Het detailhandelsbeleid bevat de volledige onderbouwing van de noodzaak van deze afbakening. Het beleid is te raadplegen via de volgende link: [Agenda Beesel - Besluitvormende raadsvergadering maandag 26 april 2021 19:30 - 23:00 - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Samengevat blijkt uit het bovenstaande dat in de afgelopen jaren in de gemeente Beesel reeds diverse (voormalige) winkelpanden zijn omgezet naar andere functies. Een groot deel van deze getransformeerde panden ligt buiten de aangewezen centrumgebieden. Deze panden hebben echter nog wel een bestemming die detailhandel mogelijk maakt. Uit de uitgevoerde marktscans is geconcludeerd dat in de gemeente slechts beperkt uitbreidingspotentieel is voor detailhandel.

Hierdoor is de verwachting dat de momenteel aanwezige winkelleegstand niet meer volledig ingevuld kan worden met winkels. Op basis van deze conclusies is het dan ook zeer onwaarschijnlijk dat de winkelpanden die de afgelopen jaren zijn getransformeerd naar een andere functie, in de toekomst weer opnieuw zullen worden ingevuld met detailhandel. Deze niet meer benutte planologische mogelijkheden voor detailhandel zijn kortom niet meer nodig om de behoefte aan detailhandel in te vullen. Bovendien ligt deze ongebruikte plancapaciteit op ongewenste locaties (buiten de aangewezen centrumgebieden). Het verwijderen van de onbenutte planologische mogelijkheden voor detailhandel op deze locaties is kortom in overeenstemming met de (zeer geringe) behoefte aan uitbreidingsruimte voor detailhandel.