

**stec**  
**groep**



# Bespreeklocaties winkels voor BORE

Stec Groep aan de 18 Zuid-Limburgse gemeenten

Esther Geuting en Hub Ploem  
22 februari 2017

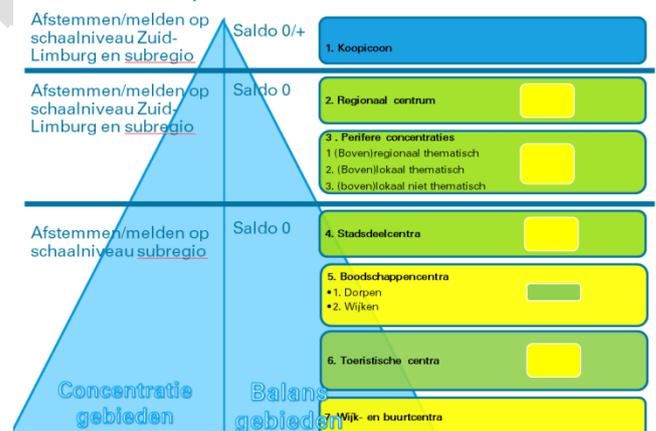
# Inhoudsopgave

1	Makado – Beek	3
2	Rodaboulevard – Kerkrade	7
3	Sportzone Limburg – Sittard-Geleen	10
4	A2 Retailpark – Eijsden-Margraten	13
5	Leeuwbieterrein – Valkenburg a/d Geul	15
6	Technodrome – Valkenburg a/d Geul	19
7	Dr. Nolenslaan – Sittard Geleen	21

In dit document treft u zeven formats aan van (mogelijke) winkellocaties waarvan in het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie (BORE) is afgesproken deze allen op een vergelijkbare wijze worden voorbereid.

De informatie uit de formats geeft een voorbereiding voor verdere besluitvorming in het bestuurlijk overleg over:

1. Positie in de retailpiramide<sup>1</sup>
2. Kleur van de locatie op de structuurvisiekaart
  - groen= groeigebied, saldo +
  - geel= balansgebied, saldo 0
  - rood=transitiegebied, saldo –
3. Afbakening van de omvang van het gebied op kaart/aantal meters van de concentratie



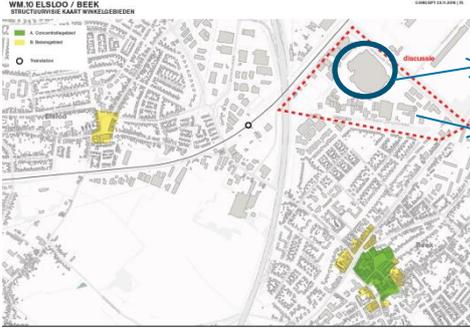
Stec Groep heeft de formats ingevuld op basis van beschikbare bronnen en (telefonische) interviews met verantwoordelijk ambtenaren bij de betreffende gemeenten.

Op basis van de informatie aangeleverd door de betreffende gemeenten en bespreking in de Ambtelijke kopgroep SVREZL en Ambtelijke Werkgroep Detailhandel Zuid Limburg, geeft Stec Groep een onafhankelijk advies op de voorliggende casussen.

<sup>1</sup> De retailpiramide is licht aangepast n.a.v. de cases die in dit document staan opgenomen. Op niveau 3 is thematische concentraties vervangen door 'perifere concentraties', daarnaast is een derde (nieuwe) categorie toegevoegd: bovenlokaal niet thematisch. Gelet op de discussiegebieden is toevoeging van deze categorie wenselijk, omdat ze anders qua aard en reikwijdte niet in de winkelpiramide in te delen zijn.

# 1 Makado – Beek

In onderstaand format de toelichting van de locatie Makado (in de gemeente Beek) op de diverse thema's.

Thema	toelichting
<p>Locatie Inclusief kaart precieze afbakening</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De locatie is gelegen in Beek.</li> <li>• Makado is een voor Nederlandse begrippen ongewoon winkelcentrum. De kern (cirkelvormig) is een (boven)regionaal stedelijk verzorgend winkelgebied, gelegen in de nabijheid van A76 en A2, in een verder landelijke gemeente.</li> <li>• Daarnaast is er buiten het cirkelvormige gebouw enig aanbod van PDV (Praxis, CarpetRight, tuincentrum en 2<sup>o</sup>handswinkel).</li> </ul> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>Afbakening conform Locatus</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-top: 10px;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>Winkelcentrum Makado</p> <p>Overige winkels, met name PDV</p> </div> </div>
<p>Huidige planstatus in bestemmingsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Makado en omgeving is een bestaand winkelcentrum. De bestemmingsplanstatus is onherroepelijk. Het gaat in het overdekte deel om 20.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak.</li> <li>• Voor de voorziene uitbreiding is een omgevingsvergunning verstrekt. Deze is onherroepelijk. De eerste fase is recent (10 nov. 16) geopend. Het gaat in totaal om 7.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. In 2017 staat de modernisering van het centrum op de planning. De nieuwe winkelmeters dienen onder andere als schuifruimte voor de zittende ondernemers tijdens de verbouwing. Daarna kunnen ook nieuwe partijen zich vestigen.</li> </ul>

Huidige situatie (kwantitatief)

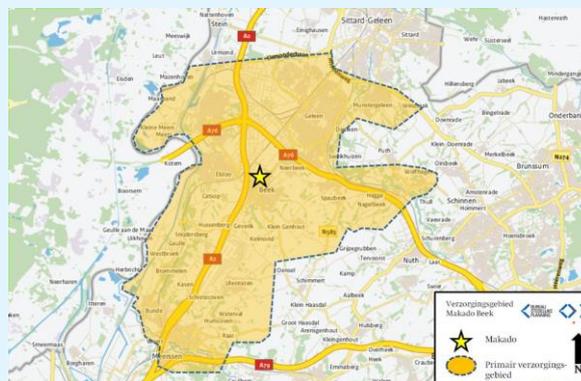
- Omvang gebied in meters
- Actuele Leegstand

- Het winkelgebied Makado heeft een totale omvang van circa 26.300 m<sup>2</sup> wvo en bestaat uit circa 65 winkels.
- Binnen het cirkelvormige overdekte gebouw bevinden zich de meeste winkels. Bijna 20.000 m<sup>2</sup> wvo (75%) is verspreid gelegen over circa 60 winkels. Rondom dit gebouw zijn circa 1.500 (gratis) parkeerplaatsen beschikbaar (zowel op maaiveldniveau als in de parkeergarage).
- Buiten dit gebouw zijn verspreid over het bedrijventerrein nog enkele winkels gevestigd. Het gaat om perifere detailhandelsvestigingen. Hoewel het om een handvol winkels gaat de voorraad circa 6.000 m<sup>2</sup> wvo.
- De leegstand in het overdekte winkel gebied is beperkt. Het gaat om circa 400 m<sup>2</sup> wvo. In het niet overdekte deel is geen leegstand.
- Het (onherroepelijke) plan (vaststelling 2013) is om het winkelcentrum te moderniseren (interieur, entrees, gevelbeeld en openbare ruimte) en een uitbreiding van 7.500 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak (bvo) en 450 parkeerplaatsen extra te realiseren.
- Van de 7.500 m<sup>2</sup> bvo uitbreiding wordt uitgegaan van de volgende brancheverdeling:
  - Dagelijks - 1.000 m<sup>2</sup> bvo. Albert Heijn verkleint haar winkel en er komt een discounter voor terug.
  - Mode & Luxe – 3.500 m<sup>2</sup> bvo.
  - Vrije tijd - 1.200 m<sup>2</sup> bvo
  - In en om huis, overig – 1.300 m<sup>2</sup> bvo
  - Horeca en diensten – 500 m<sup>2</sup> bvo

Huidige situatie (kwalitatief)

- Compacte beschrijving
- Belangrijke trekkers
- Onderscheidend vermogen
- Indicatieve reikwijdte (trekkracht winkelconsumenten)

- Makado is het grootste overdekte winkelcentrum van Limburg. Er is een gevarieerd winkelaanbod aanwezig, waarbij een segmentering in het lage en middensegment herkenbaar is.
- Trekkers van het gebied zijn: Albert Heijn, Kwantum, BCC, C&A, Leenbakker, Hema, Big Bazar, Blokker en Action.
- Makado heeft circa 3 miljoen bezoekers per jaar die uit een bredere regio komen. In 2004, 2009 en 2013 zijn door Strabo passantenonderzoeken gedaan in Makado. Uit het laatste onderzoek is gebleken dat bijna een derde (31%) van de bezoekers uit Beek zelf komt. Het overgrote deel (40%) komt uit de regio, waarvan relatief veel inwoners uit Geleen en Elsloo. Een aanzienlijk deel van de bezoekers (29%) komt van buiten de regio, waarvan 10% vanuit België en een deel uit Maastricht, Sittard of Heerlen.
- 71% van de bezoekers van Makado komt uit het onderstaande omcirkelde gebied.



<p>Ambitie: Door gemeente gedragen voorstel met gewenst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Label (concentratie, balans, transitie)</li> <li>• Niveau in de hiërarchie (1 t/m 7)</li> <li>• Gebiedsafbakening op kaart</li> <li>• Programma kwantitatief en kwalitatief</li> <li>• Saldering (m2, hoe?)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het overdekte deel van Makado is een bijzondere aankoopplaats. Met circa 3 miljoen bezoekers, uit een groter gebied heeft het winkelcentrum een bovenlokale en bovenregionale uitstraling.</li> <li>• De overige winkels (buiten het overdekte winkelcentrum) hebben veel meer een lokaal/bovenlokaal verzorgingsgebied (en profiteren uiteraard van de aanwezigheid van Makado). Modernisering en uitbreiding draagt (ook) bij aan de profiel- en ruimtelijk-functionele versterking van het omliggende bedrijventerrein.</li> <li>• De ambitie is om het overdekte winkelcentrum Makado in te schalen als (boven)regionaal thematische concentratie (no. 3) en ook de kleur groen (concentratiegebied) te geven.</li> <li>• Het overige deel hoort hier vervolgens wel bij, maar krijgt de kleur geel (balansgebied)</li> <li>• De afbakening van het gebied is zoals hiervoor is aangeduid.</li> <li>• Van saldering is geen sprake. De uitbreiding is al gerealiseerd.</li> </ul>
<p>Samenhang met beleid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• POL 2014</li> <li>• Bestuursvereenkomst</li> <li>• Lokaal Beleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan voor Makado uitbreiding is vastgesteld onder POL2008</li> <li>• POL2014: Voor de huidige uitbreiding is er geen samenhang met POL2014</li> <li>• Lokaal beleid: deze uitbreiding moet Makado versterken en beoogt de voorzieningsstructuur in Beek in zijn geheel te verbeteren.</li> </ul>
<p>Belangen in plangebied</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afspraken</li> <li>• Ondernemers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigenaar van Makado is Syntrus Achmea.</li> <li>• Samen met de ondernemers in centrum Beek worden afspraken gemaakt over versterken van de relatie tussen Makado en het centrum.</li> <li>• Verder is er een brancheringscommissie die er op toe ziet dat het profiel van Makado niet te eenzijdig wordt en/of concurrerend is met andere winkelgebieden. In deze commissie zitten bedrijvenkring, winkelvereniging, centrum Beek en eigenaar Syntrus Achmea.</li> </ul>
<p>Neveneffecten winkelstructuur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwantitatief</li> <li>• Kwalitatief</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effecten zijn gewogen en door Raad van State getoetst.</li> <li>• Door middel van de brancheringscommissie wordt getoetst welke partijen zich willen vestigen in Makado en welke neveneffecten er voor de winkelstructuur zijn.</li> <li>• De inschaling in de winkelpiramide maakt dat sprake is van bovenregionale afstemming (niveau Zuid-Limburg en de subregio) bij nieuwe ontwikkelingen.</li> <li>• Verdere uitbreiding van winkelmeters in Makado is onwenselijk gelet op de regionale impact en effecten die dit kan hebben op winkelgebieden in kernen en wijken. De impact en reikwijdte van het winkelgebied dienen bovenlokaal (gemeenteoverschrijdend) getoetst te worden.</li> </ul>

STEC GROEP CONSTATEERT DAT EEN WINKELLOCATIE ZOALS MAKADO NIET PAST BIJ HET BEOOGDE WINKELBELEID ZOALS DAT IN DE STRUCTUURVISIE WORDT OPGESTELD EN IS BEOOGD IN HET POL2014. MAKADO IS EEN WINKELCONCENTRATIE OP EEN PERIFERE LOCATIE, MET EEN ASSORTEMENT ZOALS DAT PAST IN EEN BINNENSTEDELIJK, STADSDEEL- OF DORPSCENTRUM. UITBREIDING OF VERDERE VERSTERKING VAN DEZE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING IS NAAR DE TOEKOMST TOE ONWENSELIJK OMDAT NEVENEFFECTEN MET NAME IN CENTRUMGEBIEDEN VAN STEDEN, WIJKEN EN KERNEN ZICHTBAAR ZAL WORDEN.

DOEL MOET DAAROM WAT ONS BETREFT ZIJN MAKADO IN DE WINKELPIRAMIDE OP TE NEMEN ALS PERIFEER NIET THEMATISCH CENTRUM, WAARVOOR AFSTEMMING OP ZUID-LIMBURGSE SCHAAL NODIG IS. WE STELLEN VOOR MAKADO OP TE NEMEN ALS BALANSGEBIED MET DE KLEUR GEEL OP STRUCTUURVISIEKAART). IN BALANSGEBIEDEN IS SPRAKE VAN KWALITATIEVE VERSTERKING ZONDER DAT HET AANTAL VIERKANTE METERS (BVO) TOENEEMT. HET GEBIED DAARBUITEN IS TRANSITIEGEBIED (KLEUR ROOD OP DE STRUCTUURVISIEKAART).

WE KOMEN TOT DEZE KEUZE OMDAT DE OMVANG EN REIKWIJDTE VAN HET OVERDEKTE WINKELCENTRUM BOVENLOKALE AANTREKKINGSKRACHT HEEFT EN ONTWIKKELINGEN HIER OOK INVLOED HEBBEN OP CENTRA IN DE OMGEVING. HET OVERIGE GEBIED KENT VERSPREID ENKELE WINKELVESTIGINGEN, MAAR VORMT GEEN SAMENHANGEND WINKELGEBIED.

CONCEPT

# 2 Rodaboulevard – Kerkrade

In onderstaand format de toelichting van de locatie Roda Boulevard (in de gemeente Kerkrade) op de diverse thema's.

Thema	toelichting
<p>Locatie Inclusief kaart precieze afbakening</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De locatie is gelegen in Kerkrade.</li> <li>• Roda Boulevard (alleen het stedelijk dienstterrein is onderdeel van deze analyse) is een gebied met diverse functies. Naast detailhandel (zowel dagelijks als niet-dagelijks, maar ook bouwmaterialen) is er een sterke focus op leisure (sport, horeca, amusement, etc.)</li> </ul> <div data-bbox="630 920 1195 1301" style="text-align: center;"> </div> <p data-bbox="1219 987 1385 1137">Afbakening conform Locatus (blauw is zoeklocatie voor uitbreiding)</p>
<p>Huidige planstatus in bestemmingsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Roda Boulevard is een bestaand multifunctioneel gebied. De bestemmingsplanstatus is onherroepelijk. Het gaat om circa 50.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (50% van totaal).</li> <li>• Er zijn (zachte) plannen voor uitbreiding van de oppervlakte van het gebied. Dit ten oosten van de Oosttribune van het Parkstad Limburg Stadion (tot aan de weg Locht). Om hoeveel toevoeging aan winkelmeters is voornamelijk onbekend</li> </ul>
<p>Huidige situatie (kwantitatief)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omvang gebied in meters</li> <li>• Actuele Leegstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Roda Boulevard heeft een totale omvang (alle functies) van circa 100.000 m<sup>2</sup>. Hiervan is dus circa de helft detailhandel en de helft past binnen het thema leisure, sport en vrije tijd.</li> <li>• Er zijn circa 20 winkelvestigingen. Daarnaast zijn er circa 30 overige voorzieningen te vinden van zeer grootschalig (hotel, voetbalstadion, megabioscoop, leisure dome) tot kleinschaliger (ijsalon, lunchroom, casino).</li> <li>• Het merendeel van de winkelvoorzieningen is geconcentreerd in en rondom het stadion van Roda JC.</li> <li>• De leegstand in het gebied is circa 5.000 m<sup>2</sup> wvo (in de zuidtribune van het stadion, ofwel 10%). Recente leegstand in het pand/kavel van Intratuin is gevuld met een indoor kartbaan/shooting. Voornamelijk is de winkelbestemming (invulling conform beleid en regionale retail structuurvisie Parkstad Limburg) gehandhaafd. Diverse initiatieven (branchevreemd) zijn afgewezen.</li> </ul>

<p>Huidige situatie (kwalitatief)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compacte beschrijving</li> <li>• Belangrijke trekkers</li> <li>• Onderscheidend vermogen</li> <li>• Indicatieve reikwijdte (trekkracht winkelconsumenten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Roda Boulevard heeft als gebied een (boven)regionale aantrekkingskracht, met jaarlijks 6,5 miljoen bezoekers. De focus ligt op het gebied van leisure, doe het zelf en sport.</li> <li>• Trekkers (winkels) van het gebied zijn: Hornbach, Decathlon, Kwantum, Praxis, AH XL, de aantrekkingskracht van de winkels is te karakteriseren als (boven)regionaal</li> <li>• Trekkers (leisure) van het gebied zijn: VUE, Happy Italy, PowerArea, etc.</li> <li>• Bezoekers komen uit heel Zuid-Limburg en Regio Aken (Duitsland) en uit België. Met name de AH, Decathlon en Hornbach trekken ook veel bezoekers uit het buitenland.</li> </ul>
<p>Ambitie: Door gemeente gedragen voorstel met gewenst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Label (concentratie, balans, transitie)</li> <li>• Niveau in de hiërarchie (1 t/m 7)</li> <li>• Gebiedsafbakening op kaart</li> <li>• Programma kwantitatief en kwalitatief</li> <li>• Saldering (m2, hoe?)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Roda Boulevard heeft jaarlijks circa 6,5 miljoen bezoekers. Circa 15% van de bezoekers komt uit Duitsland of België. Het gebied als geheel kent dus een sterke bovenregionale aantrekkingskracht.</li> <li>• De gemeente heeft – conform uitgangspunten in de regionale retailstructuurvisie Parkstad Limburg - gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het gebied. Hierin zijn de uitgangspunten en het profiel nader uitgewerkt. Het gaat om sport en vrije tijd en winkels (PDV/GDV) &gt; 1.000 m<sup>2</sup> vwo.</li> <li>• Er zijn ambities om de Roda Boulevard uit te breiden aan de Oostzijde (tussen stadion en Locht), Redenen hiervoor zijn: ruimtegebrek voor vestiging nieuwe grootschalige trekkers binnen het profiel van het gebied, het verbeteren van de stedenbouwkundige uitstraling van (met name de Oostzijde), verbeteren ontsluiting van het gebied (met name ook publiek voetbalwedstrijden) en het vergroten van het aantal parkeerplaatsen.</li> <li>• Piramide: Roda-Boulevard bestaand: (boven)regionaal thematisch centrum voor detailhandel in genoemd thema (concentratiegebied met no. 3 en kleur groen). Daarnaast kent Roda Boulevard een sterk leisure aanbod. Integraal gekeken (detailhandel en leisure) is het gebied een icoon voor Parkstad en Zuid-Limburg.</li> <li>• Voor een eventuele uitbreiding geldt een soortgelijke indeling, waarbij helder is dat het alleen betrekking heeft op sport en vrije tijd (en leisure).</li> <li>• De afbakening van het gebied is zoals hiervoor is aangeduid. Voor de eventuele uitbreiding dient een planologische procedure gevolgd te worden.</li> <li>• Salderingsprincipes gelden voor de locatie. Gemeente geeft aan dat dit bij verplaatsende bedrijven nadrukkelijk aan de orde is. Voor grootschalige nieuwe toetreders / concepten vindt de gemeente het minder wenselijk om een directe koppeling op te leggen.</li> </ul>
<p>Samenhang met beleid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• POL 2014</li> <li>• Bestuursovereenkomst</li> <li>• Lokaal Beleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• POL2014: Bij eventuele uitbreiding geldt (altijd) principe van saldering (voor winkelmeters). Ook dient de meerwaarde voor winkelstructuur aangetoond te worden.</li> <li>• Parkstad Limburg: Roda Boulevard is onderdeel van (en profiel is uitwerking van) de Retailstructuurvisie van de regio (en de aanstaande update hiervan). Roda Boulevard is een van de koopiconen voor Parkstad Limburg (Leisure, Sport en Vrije Tijd).</li> <li>• Lokaal beleid: Lokaal is – in navolging van de regionale uitgangspunten-gekozen voor de thematisering en segmentering zoals is vertaald in het bestemmingsplan. Van verruiming is geen sprake. In het verleden zijn dan ook enkele winkelformules die niet pasten niet toegelaten op de locatie.</li> </ul>
<p>Belangen in plangebied</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afspraken</li> <li>• Ondernemers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigendom is verdeeld over meerdere partijen. Wyckerveste is een van de grotere spelers in het gebied. De gemeente heeft weinig positie in het gebied. Ook het openbaar gebied is grotendeels privaat.</li> <li>• Eigenaren en stakeholders willen meer bedrijven kunnen toelaten in het gebied. De gemeente gaat niet mee in deze redenering en heeft in het bestemmingsplan hiervoor groen licht gekregen van Raad van State. Hiermee is het profiel en de segmentering verankerd.</li> </ul>

Neveneffecten winkelstructuur

- Kwantitatief
- Kwalitatief

- Het profiel en de segmentering van de locatie zijn zo dat de te vestigen winkels (en voorzieningen) een toegevoegde waarde en meerwaarde hebben voor de regio. In het verleden zijn functies die botsen met detailhandel in de binnenstad geweerd van de locatie.
- De doorvertaling van het profiel en segmentering in het bestemmingsplan maakt dat deze locatie zich alleen op deze doelgroepen kan richten.
- De grootschaligheid van de functies kan in potentie wel effecten hebben op de bestaande winkelstructuur, ook als gevolg van verplaatsing van functies.

STEC GROEP STELT VOOR OM RODA-BOULEVARD IN DE WINKELPIRAMIDE OP TE NEMEN ALS (BOVEN)REGIONAAL THEMATISCH CENTRUM GERICHT OP HET THEMA SPORT EN VRIJE TIJD (CONCENTRATIEGEBIED MET KLEUR GROEN OP STRUCTUURVISIEKAART). DE REIKWIJDTE EN OMVANG VAN HET GEBIED PASSEN BIJ DEZE INDELING.

DE AFBAKENING VAN HET GEBIED IS CONFORM HUIDIG VOORSTEL, WAARBIJ HET GEBIED TUSSEN STADION EN LOCHT WORDT GEARCEERD OM EEN TOEKOMSTIGE UITBREIDING MOGELIJK TE MAKEN. UITBREIDING MOET AFGESTEMD WORDEN (SCHAALNIVEAU ZUID-LIMBURG) EN OOK DE POL2014 PRINCIPES (DYNAMISCH VOORRAADBEHEER) GELDEN.

CONCEPT

# 3 Sportzone Limburg – Sittard-Geleen

In onderstaand format de toelichting van de locatie Sportzone (in de gemeente Sittard-Geleen) op de diverse thema's.

Thema	toelichting
<p>Locatie Inclusief kaart precieze afbakening</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De locatie is gelegen in Sittard-Geleen, naast het stadion van Fortuna.</li> <li>• Sportzone is een gebied waar diverse functies mogelijk zijn, zoals sport, leisure, horeca, onderwijs en detailhandel (sportgerelateerd en supermarkt).</li> <li>• Het gebied grenst aan Bedrijvenstad Fortuna, een gemengde locatie met bedrijfs- en kantoorfuncties.</li> </ul>  <p>Witte vlek is plangebied, conform ruimtelijke plannen</p>
<p>Huidige planstatus in bestemmingsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In 2011 is een vergunning verleend voor een supermarkt van 4.632 m<sup>2</sup> bvo (3.500 m<sup>2</sup> wvo). Dit past binnen de met de raad afgesproken kaders en datgene wat privaatrechtelijk in de overeenkomst met Afbouw stadion B.V. is overeengekomen. Bovendien zou het volgens de overeenkomst moeten gaan om een verplaatsing.</li> <li>• Verder bevat deze vergunning in totaal 3.000 m<sup>2</sup> wvo aan sportwinkels (3 x 1.000 m<sup>2</sup> wvo). 3.000 m<sup>2</sup> is al gebouwd. Hierin neemt Aldi tijdelijk plaats, tot de afbouw van het stadion gereed is.</li> <li>• Onlangs heeft de gemeenteraad bij het vaststelling van de Omgevingsvisie Sittard-Geleen besloten in en bij het stadion twee (verplaatsende) supermarkten toe te staan van in totaal maximaal 3.500 m<sup>2</sup> wvo (in plaats van een XL supermarkt). Nu wordt een Aldi in het stadion met 1.000 m<sup>2</sup> wvo gevestigd. De tweede supermarkt is nog niet in beeld (max 2.500 m<sup>2</sup> wvo), maar zou óf in het stadion óf net daarbuiten (witte vlek op kaartbeeld) kunnen landen.</li> <li>• Daarnaast heeft het college al in 2015 besloten medewerking te verlenen aan een vestiging van Intersport van maximaal 3.000 m<sup>2</sup> bij het stadion (witte vlek op kaartbeeld) die nu tijdelijk op Gardenz is gehuisvest (via een tijdelijke vergunning van vijf jaar). De vestiging van een nieuw sportwarenhuis van deze omvang is onderdeel van de privaatrechtelijke overeenkomst die tussen de gemeente en partijen Afbouw Stadion B.V. en Stadion omgeving B.V. is gesloten.</li> <li>• Het totale programma voor detailhandel betreft circa 9.500 m<sup>2</sup> wvo.</li> <li>• Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen werken gezamenlijk aan de realisatie van de grootste Veilige Wielieromgeving van Nederland in het gebied naast het stadion / sportzone. De Veilige Wielieromgeving wordt een parcours op een terrein van 6 hectare.</li> </ul> 

<p>Huidige situatie (kwantitatief)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omvang gebied in meters</li> <li>• Actuele Leegstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zie hiervoor.</li> <li>• Het gebied kent 9.500 m<sup>2</sup> wvo aan programma voor detailhandel, 6.000 m<sup>2</sup> wvo daarvan is sportgerelateerd en 3.500 m<sup>2</sup> wvo betreft supermarkten.</li> <li>• Voor 4.000 m<sup>2</sup> wvo zijn er concreet contracten getekend. Voor de overige winkelmeters lijkt ook belangstelling aldus de gemeente. Er zijn geen vergunningen verleend.</li> <li>• Er is geen leegstand in het gebied.</li> </ul>
<p>Huidige situatie (kwalitatief)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compacte beschrijving</li> <li>• Belangrijke trekkers</li> <li>• Onderscheidend vermogen</li> <li>• Indicatieve reikwijdte (trekkracht winkelconsumenten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thema: Sportzone Limburg. Een verzameling van diverse sport en sportgerelateerde functies. Onder andere stadion, topsportcentrum, wellness, onderwijs, leisure en detailhandel. Thematisch is hier voldoende onderscheidend vermogen.</li> <li>• Bezoekers komen hoofdzakelijk uit Sittard en de directe regio. De reikwijdte van de Sportzone is breder. We verwachten niet dat de reikwijdte van de sportwinkels (maximaal 1.000 m<sup>2</sup> wvo / Intersport 3.000 m<sup>2</sup> wvo) groter is dan 15 km.</li> </ul>
<p>Ambitie: Door gemeente gedragen voorstel met gewenst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Label (concentratie, balans, transitie)</li> <li>• Niveau in de hiërarchie (1 t/m 7)</li> <li>• Gebiedsafbakening op kaart</li> <li>• Programma kwantitatief en kwalitatief</li> <li>• Saldering (m<sup>2</sup>, hoe?)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De ambitie is om de Sportzone Limburg te ontwikkelen van tot een regionale (inter)nationale voorziening voor cycling, running en urban sports. In sporten, zoals handbal, atletiek, triatlon, voetbal, hockey, klimmen, is de voorziening op regionaal / nationaal niveau. De ontwikkeling van thematische (sport) retail / detailhandel op toonaangevend niveau (brand stores in sport bijvoorbeeld), past eveneens bij dit ecosysteem.</li> <li>• De afbakening van het gebied is zoals hiervoor is aangeduid als 'witte vlek'.</li> <li>• Programma is de realisatie van 9.500 m<sup>2</sup> wvo aan detailhandel (6.000 m<sup>2</sup> wvo sport en 3.500 m<sup>2</sup> wvo supermarkt). 3.000 m<sup>2</sup> wvo is gerealiseerd. De afbouw van het stadion start binnenkort.</li> <li>• Van saldering is geen sprake in de huidige plannen. Wel is de afspraak met Aldi om achterblijvende locaties (1 in Sittard en 2 in Geleen) te onttrekken/ niet in te vullen.</li> </ul>
<p>Samenhang met beleid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• POL 2014</li> <li>• Bestuursvereenkomst</li> <li>• Lokaal Beleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenhang met het POL2014: Wens om bij nieuwe ontwikkelingen salderen, beperken uitbreiding, meerwaarde voor structuur aantonen, bij huidige uitbreidingsplannen stelt de gemeente voor niet te salderen. In het POL is de Sportzone genoemd als regionale voorziening in de belangrijkste knooppunten/interactiemilieus van Zuid-Limburg van (boven)regionaal belang. Sportzone is een voorziening op nationaal / internationaal niveau. Het doel is een test-, trainings- en wedstrijdgeving van wereldklasse te ontwikkelen.</li> <li>• Vestiging van supermarkten is strijdig met locatieprofiel van de locatie.</li> <li>• Lokaal beleid: Sportzone heeft een hoge prioriteit bij de gemeente. De gemeente heeft daarnaast bij de realisatie van het stadion afspraken gemaakt over het te realiseren programma (privaatrechtelijke overeenkomst), inclusief de vestiging van supermarkten (dus niet passend in het beoogde profiel). Op 15 december 2016 is de retailstructuurvisie van Sittard-Geleen gewijzigd vastgesteld in die zin, dat in en bij het Fortunastadion in plaats van de reeds vergunde XL supermarkt maximaal twee verplaatsende supermarkten met een gezamenlijke maximale omvang van 3500 m<sup>2</sup> wvo kunnen worden gevestigd, die tevens dienen als wijkvoorziening voor Sittard- Zuid. De eerder beoogde streeflocatie voor de supermarktvoorziening van Sittard-Zuid is vervallen'.</li> </ul>
<p>Belangen in plangebied</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afspraken</li> <li>• Ondernemers</li> </ul>	<p>De gemeente heeft bij de realisatie van het stadion afspraken gemaakt over het te realiseren programma (privaatrechtelijke overeenkomst). Het betrof de realisatie van een programma met daarin onder andere supermarkt(en), sportwarenhuis en sportdetailhandel.</p>

<p>Neveneffecten winkelstructuur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwantitatief</li> <li>• Kwalitatief</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In een gebied van circa 15 kilometer zijn een 100-tal aanbieders te vinden in sport, spel en fiets. In totaal gaat het om circa 25.000 m<sup>2</sup> wvo.</li> <li>• Binnen de 9.500 m<sup>2</sup> wvo aan detailhandel die in het gebied mogelijk is, gaat het in elk geval om circa 4.000 m<sup>2</sup> verplaatsingen (waarbij minimaal voor circa 500 m<sup>2</sup> saldering plaatsvindt). Ook de gesprekken en belangstellenden laten zien dat sprake is van verplaatsing van activiteiten. De impact op deze achterblijvende locaties is van belang. Vooral nog lijkt het er op dat de verplaatsende winkels niet in een concentratiegebied gevestigd zijn zodat de impact op de winkelstructuur beperkt is. Mede ook vanwege de sterk thematische insteek zijn effecten op de winkelstructuur beperkt.</li> <li>• De ontwikkeling van vierkante meters supermarkt zijn onderzocht. Mede op basis van dit onderzoek is de ontwikkeling van supermarktmeters op de Slachthuislocatie stop gezet. De effecten als gevolg van de ontwikkeling op Sportzone worden door gemeente als aanvaardbaar ingeschat. Het voorzieningenniveau in de winkelconcentraties blijft op niveau. De achterblijvende locatie van Aldi aan de Brugstraat wordt mogelijk ingevuld door AH (vergroting huidige pand).</li> </ul>
--	--

STEC GROEP STELT VOOR OM HET WINKELGEBIED IN DE SPORTZONE LIMBURG IN DE WINKELPIRAMIDE OP TE NEMEN ALS (BOVEN)LOKAAL THEMATISCH CENTRUM VOOR SPORT EN LEISURE (BALANSGEBIED KLEUR GEEL OP STRUCTUURVISIEKAART). DE HUIDIGE ONTWIKKELING EN DE OP BASIS VAN HET HUIDIGE PROGRAMMA MOGELIJKE SPORTWINKELS (6000 M<sup>2</sup>) PASSEN VOOR WAT BETREFT HET DETAILHANDELSGEDEELTE BINNEN DE TYPERING BOVENLOKAAL EN BALANSGEBIED. IN BALANSGEBIEDEN IS SPRAKE VAN KWALITATIEVE VERSTERKING ZONDER DAT HET AANTAL VIERKANTE METERS (BVO) TOENEEMT.

AFHANKELIJK VAN HET TEMPO WAARBINNEN DE DOORGROEI VAN DE SPORTZONE LIMBURG WORDT GEREALISEERD, MOET ER REKENING MEE WORDEN GEHOUDEN DAT -EERDER DAN DE HORIZON VAN DE STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG VOORZIET - DE AMBITIE, TYPERING EN OMVANG VAN HET WINKELGEDEELTE NAAR BOVEN DIENT TE WORDEN BIJGESTELD.

WE ADVISEREN NEGATIEF WAAR HET GAAT OM HET MOGELIJK MAKEN VAN EXTRA (BOVENOP DE HUIDIGE VERGUNDE OMVANG VAN) VIERKANTE METERS SUPERMARKT IN HET GEBIED. DIT LEIDT NAAR VERWACHTING TOT ONGEWENSTE RUIMTELIJKE EFFECTEN EN IS STRIJDIG MET DE BEOOGDE STRUCTUURVISIE-UITGANGSPUNTEN EN BESTUURSAFSPRAKEN.

# 4 A2 Retailpark – Eijsden-Margraten

In onderstaand format de toelichting van de locatie A2 Retailpark (in de gemeente Eijsden-Margraten) op de diverse thema's.

Thema	toelichting
<p>Locatie</p> <p>Inclusief kaart precieze afbakening</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De locatie is gelegen in Gronsveld, direct aan de A2 (afslag 56).</li> </ul>  <p>Afbakening conform Locatus</p>
<p>Huidige planstatus in bestemmingsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Onherroepelijk bestemmingsplan.</li> <li>In het noordelijk deel van het plangebied zijn (perifere) detailhandelsvoorzieningen gerealiseerd. Bristol, Action, Karwei en het Nederlands Slaapcentrum zijn gevestigd in een multifunctioneel gebouw. In het zuidelijk deel van het plangebied is Aldi gevestigd. Ook is een McDonalds filiaal gevestigd op de locatie.</li> <li>Het bestemmingsplan laat perifere en grootschalige detailhandel (max. 13.000 m<sup>2</sup> (excl Aldi – 1.600 m<sup>2</sup>)) toe in enkele beschreven branches. We constateren dat ook enkele branchevreemde winkels gevestigd zijn op de locatie. Daarnaast is ook een sportinrichting, amusementscentrum en horeca toegestaan in het gebied.</li> <li>Er zijn geen (zachte) uitbreidingsplannen voor het gebied.</li> </ul>
<p>Huidige situatie (kwantitatief)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Omvang gebied in meters</li> <li>Actuele Leegstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A2 Retailpark heeft een totale omvang van circa 10.000 m<sup>2</sup> vwo en bestaat uit circa 7 winkelvestigingen. Daarnaast is er een MCDonalds vestiging, casino en zonnebankstudio.</li> <li>Er is geen leegstand in het gebied.</li> </ul>
<p>Huidige situatie (kwalitatief)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Compacte beschrijving</li> <li>Belangrijke trekkers</li> <li>Onderscheidend vermogen</li> <li>Indicatieve reikwijdte (trekkracht winkelconsumenten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A2 Retailpark heeft een (boven)lokale aantrekkingskracht, met mensen uit Eijsden-Margaten zelf, maar ook uit Maastricht (zuid) en België (Visé en omgeving).</li> <li>Trekkers (winkels) van het gebied zijn: Aldi, Action, Bristol.</li> <li>Het onderscheidend vermogen van de plek is beperkt. Vooral de goede bereikbaarheid en het parkeren zijn onderscheidend. Qua formules is er een mix van doelgerichte en reguliere winkelvestigingen. Op een perifere locatie is dit ruimtelijk gezien ongewenst.</li> </ul>

<p>Ambitie: Door gemeente gedragen voorstel met gewenst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Label (concentratie, balans, transitie)</li> <li>• Niveau in de hiërarchie (1 t/m 7)</li> <li>• Gebiedsafbakening op kaart</li> <li>• Programma kwantitatief en kwalitatief</li> <li>• Saldering (m2, hoe?)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente pleit voor behoud van het gebied. Uitbreiding is niet aan de orde. Vandaar voorstel van balansgebied.</li> <li>• Gemeente stelt voor het gebied in de retailpiramide te benoemen als (boven)lokaal thematisch centrum. (no. 3), omdat de reikwijdte van het plan groter is dan de gemeente. Overigens zijn de gevestigde winkels niet allen thematisch van aard.</li> <li>• Gebiedsafbakening conform de huidige afbakening in het bestemmingsplan.</li> <li>• Om de vestiging van Aldi mogelijk te maken zijn bestemmingsplanmeters aan de Kampweg geschraapt (hier is alleen ondergeschikte detailhandel mogelijk). Het principe van saldering is toegepast.</li> <li>• Als gevolg van de ontwikkeling en verplaatsing van Aldi is in het winkelgebied De Heeg leegstand ontstaan.</li> </ul>
<p>Samenhang met beleid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• POL 2014</li> <li>• Bestuursvereenkomst</li> <li>• Lokaal Beleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij de ontwikkeling van de locaties gelden de principes van POL2014: Saldering, beperken uitbreiding, meerwaarde voor structuur</li> </ul>
<p>Belangen in plangebied</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afspraken</li> <li>• Ondernemers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigenaar van het gebied is Wyckerveste.</li> </ul>
<p>Neveneffecten winkelstructuur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwantitatief</li> <li>• Kwalitatief</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effecten als gevolg van de ontwikkeling is extra leegstand in winkelcentrum De Heeg (vertrek Aldi).</li> <li>• Als gevolg van de ontwikkeling is aan de Kampweg verborgen plancapaciteit uit de markt gehaald.</li> <li>• De inschaling (hoog) in de winkelpiramide maakt dat sprake is van bovenregionale afstemming (niveau Zuid-Limburg en subregio) bij nieuwe ontwikkelingen. Van extra winkelometers is geen sprake omdat het een balansgebied is. Het handhaven van de bestemmingsplanregels is in de toekomst wenselijk.</li> </ul>

STEC GROEP CONSTATEERT DAT HET RETAILPARK A2 FORMEEL EEN THEMATISCHE WINKELCONCENTRATIE IS, MET DEELS EEN NIET-THEMATISCHE INVULLING. DEZE SITUATIE IS ONDER DE HUIDIGE OMSTANDIGHEDEN NIET PASSEND BIJ HET RETAILBELEID, ZOALS DAT IN HET POL2014 EN DE BESTUURSOVEREENKOMST STAAT. DE VRAAG LIGT VOOR HOE HIER IN DE PRAKTIJK MEE OM TE GAAN, ZODANIG DAT HET RETAILPARK A2 ZO MIN MOGELIJK ONGEWENSTE NEVENEFFECTEN HEEFT OP WINKELCONCENTRATIES IN CENTRA VAN GEMEENTEN.

DOEL MOET WAT ONS BETREFT ZIJN DE HUIDIGE SITUATIE ZO GOED MOGELIJK TE CONSERVEREN EN UITBREIDING TE VOORKOMEN. DIT BETEKENT DAT WE VOORSTELLEN A2 RETAILPARK IN DE WINKELPIRAMIDE OP TE NEMEN ALS PERIFIEER CENTRUM ZONDER THEMA (BALANSGEBIED, MET KLEUR GEEL OP STRUCTUURVISIEKAART). AFBAKENING VAN HET GEBIED KOMT OVEREEN MET DE HUIDIGE OMVANG. IN BALANSGEBIEDEN KAN SPRAKE ZIJN VAN KWALITATIEVE VERSTERKING ZONDER DAT HET AANTAL VIERKANTE METERS (BVO) TOENEEMT.

MET DEZE TOEDELING IS IN DE TOEKOMST HET BESTE GRIP TE HOUDEN OP HET VOORKOMEN VAN VERDERE UITBREIDING VAN DE LOCATIE EN HET BEHEERSBAAR HOUDEN VAN MOGELIJKE NEGATIEVE NEVENEFFECTEN.

# 5 Leeuwbieterterrein – Valkenburg a/d Geul

In onderstaand format de toelichting van de locatie Leeuw Brouwerij (in de gemeente Valkenburg aan de Geul) op de diverse thema's.

Thema	toelichting
<p>Locatie</p> <p>Inclusief kaart precieze afbakening</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De locatie is gelegen in Valkenburg aan de Geul.</li> <li>• De afbakening bestaat uit het Leeuwbieterterrein. Op dit moment staat het terrein leeg.</li> </ul> 
<p>Huidige planstatus in bestemmingsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein omvat diverse percelen die tezamen circa 82.040 m<sup>2</sup> groot zijn. Op het terrein is een zestal vastgoedobjecten gelegen die samen circa 7.800 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak omvatten.</li> </ul>
<p>Huidige situatie (kwantitatief)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omvang gebied in meters</li> <li>• Actuele Leegstand</li> </ul>	<p>Op dit moment staat het terrein leeg, en heeft het geen winkelbestemming. Ambitie om het voormalige Leeuwbieterterrein in Valkenburg te herontwikkelen tot een leisurecentrum. Belangrijke onderdelen hiervan worden gevormd door een Food Experience en een Sport Experience. De volgende functies binnen het hoofdthema's 'Sport XP' en 'Food XP' zijn mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een sport experience (Shimano) center van maximaal 1.250 m<sup>2</sup> bvo, met daarnaast maximaal twee zelfstandige maar aan het sport experience center gerelateerde retailvestigingen met een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 600 m<sup>2</sup>;</li> <li>• een fietsverhuurbedrijf van maximaal 1.800 m<sup>2</sup> bvo, waarvan maximaal 200 m<sup>2</sup> ten behoeve van kantoordeleinden en maximaal 1.600 m<sup>2</sup> ten behoeve van opslagdeleinden/magazijn;</li> <li>• een fietshotel van maximaal 44 kamers, met inbegrip van een horecavoorziening van categorie 1 tot en met 3 van maximaal 350 m<sup>2</sup> bvo;</li> <li>• een sportmedisch centrum van maximaal 750 m<sup>2</sup> bvo;</li> <li>• een evenementencentrum van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo;</li> <li>• een evenementen organisatiebureau van maximaal 500 m<sup>2</sup> bvo, waarvan maximaal 100 m<sup>2</sup> ten behoeve van kantoordeleinden en maximaal 400 m<sup>2</sup> ten behoeve van opslagdeleinden/magazijn;</li> <li>• een food experience center van maximaal 4.500 m<sup>2</sup> bvo, waarbinnen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ een food market is toegestaan van maximaal 950 m<sup>2</sup> bvo (geen supermarkt);</li> <li>○ maximaal twee zelfstandige horecavestigingen van categorie 1 tot en met 3 zijn toegestaan met een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 1.050 m<sup>2</sup>;</li> </ul> </li> <li>• ongeschikte en/of ondersteunende functies:</li> </ul> <p><b>Binnen het plan zijn dus in totaal maximaal 1.550 m<sup>2</sup> bvo detailhandel mogelijk.</b></p>

<p>Huidige situatie (kwalitatief)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compacte beschrijving</li> <li>• Belangrijke trekkers</li> <li>• Onderscheidend vermogen</li> <li>• Indicatieve reikwijdte (trekkracht winkelconsumenten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het Leeuw-terrein is een voormalig bierbrouwerij complex (leegstand).</li> <li>• De reikwijdte van het plan is vooral regionaal. Het betreft naast inwoners van Valkenburg en de bredere regio (Heuvelland/Zuid-Limburg), maar ook recreanten en toeristen die Valkenburg of Zuid-Limburg bezoeken.</li> <li>• Trekker van het gebied is de Sport XP</li> <li>• Onderscheidend vermogen is de combinatie van leisure, beleving en ondersteunende detailhandel.</li> <li>• De vierkante meters winkelvloer worden ingevuld door een verplaatser uit de Plenkerstraat (concentratiegebied). Salderen is nu geen onderdeel van het plan.</li> <li>• Gemeente Valkenburg wil de Plenkertstraat versterken (concentratiegebied verlengen tot Leeuwterrein) en ziet in de (her)ontwikkeling van het Leeuwterrein een mogelijkheid om dit te realiseren.</li> </ul>
<p>Ambitie: Door gemeente gedragen voorstel met gewenst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Label (concentratie, balans, transitie)</li> <li>• Niveau in de hiërarchie (1 t/m 7)</li> <li>• Gebiedsafbakening op kaart</li> <li>• Programma kwantitatief en kwalitatief</li> <li>• Saldering (m<sup>2</sup>, hoe?)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gemeente wil met de (her)ontwikkeling het gebied nieuw leven in blazen. In het verlengde hiervan wordt de Plenkertstraat versterkt (aansluiting op concentratiegebied).</li> <li>• Gemeente heeft de ambitie om het gebied (zoals afgebakend) en met uitloop in de Plenkertstraat op te nemen als thematische concentratie (groen).</li> <li>• Het programma ziet op 1.550 m<sup>2</sup> bvo aan nieuwe detailhandel. Het gaat om een verplaatsing en om een foodmarkt.</li> <li>• In de Plenkertstraat zelf is nu circa 1.100 m<sup>2</sup> wvo bestaande detailhandel gevestigd (in het concentratiegebied).</li> <li>• In de huidige plannen is geen sprake van saldering.</li> </ul>
<p>Samenhang met beleid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• POL 2014</li> <li>• Bestuursvereenkomst</li> <li>• Lokaal Beleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• POL2014: Geldt voor deze plek: dit betekent dat saldering geldt, maar ook dat de meerwaarde voor structuur aangetoond moet worden.</li> <li>• Lokaal beleid: Voor de gemeente Valkenburg is de regionale detailhandelsfunctie van Valkenburg van belang, ook vanwege de synergie met het voor de stad zo belangrijke toerisme. De gemeente wil de regionale detailhandelsfunctie behouden en zo mogelijk versterken.</li> </ul>
<p>Belangen in plangebied</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afspraken</li> <li>• Ondernemers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Provincie en gemeente zijn eigenaar in het gebied. Het voornemen is om het plangebied in erfpacht of via verkoop te ontwikkelen. Er zijn concrete gegadigden voor de ontwikkeling.</li> <li>• Ook zijn er concrete gegadigden voor de ontwikkeling van de diverse bedrijfsvestigingen in het plan. Het gaat (onder meer) om een verplaatsing, nieuwvestiging en nieuwe activiteiten.</li> </ul>

Neveneffecten winkelstructuur

- Kwantitatief
- Kwalitatief

- In de beoogde opzet is het terrein en de beoogde ontwikkeling een versterking voor dit leegstaande gebied. De locatie is gelegen aan de Plenkertstraat, op circa 700 meter van de Grendelpoort (kernwinkelgebied). In de eerste honderd meter van de Plenkertstraat zijn diverse winkels, horeca en voorzieningen gevestigd (in afbakening opgenomen als concentratiegebied). De zuidzijde van de straat ligt tegen de Cauberg en kent diverse historische panden. Vanaf de AGR XP is de Plenkertstraat een woonstraat. Het Leeuwbierterein is het laatste gebouw in de straat. De fysieke- en zichtrelatie met het kernwinkelgebied is er niet. We verwachten niet dat dit 'tussengebied' zal verkleuren naar detailhandel als gevolg van de herontwikkeling van het Leeuwterrein.
- Overall zet de ontwikkeling van 1.500 m<sup>2</sup> detailhandel op de locatie de positie van het kernwinkelgebied onder druk.
- BRO heeft onderzoek gedaan naar de neveneffecten van de Food XP. De omzetclaim van de Food XP zal op jaarbasis indicatief ca. € 4,8 mln. bedragen. Gegeven de toeristische functie van Valkenburg en de verwachte doelgroepen op het Leeuwterrein, wordt verondersteld dat de helft van de omzet van buiten de regio zal komen. Vanuit de regio kan derhalve de andere helft worden verwacht: € 2,4 mln. Dit is 0,9% van de totale bestedingen in de regio (Heuvelland<sup>2</sup>), waarmee er – volgens het onderzoek - slechts beperkte effecten zullen optreden op de bestaande verzorgingsstructuur. Stec Groep is kritisch op de gepresenteerde onderzoeksresultaten en effecten. Ontwikkeling van een Food XP op een locatie buiten het kernwinkelgebied (concentratiegebied) leidt tot een verplaatsing van de koopkracht naar het Leeuwterrein. Immers, voor lokale producten is het voor de toerist niet meer noodzakelijk om naar het kernwinkelgebied te gaan. Hierdoor is combinatiebezoek minder en dit kan effecten hebben op andere winkels. Valkenburg centrum draait voor een belangrijk deel op de toeristische inkomsten. Hoewel een Food XP een bijdrage kan leveren aan vernieuwing van het toeristisch recreatief profiel van Valkenburg stellen we ons de vraag of dit de beste plek is voor deze functie.
- De beoogde detailhandel in sport en/of fietsen zal zijn gerelateerd aan het Sport XP. Dit betekent dat het een bijzondere belevenis op sport-/fietsgebied kan bieden. De sportdetailhandel zal binnen de ontwikkeling (gegeven de huidige planvorming) worden ingevuld met ten minste één verplaatser uit Valkenburg, namelijk Pearl Izumi (gevestigd in de Plenkertstraat, circa 300 m<sup>2</sup> vvo). Feitelijk wordt door de verplaatsing leegstand gecreëerd in het concentratiegebied (groene gebied).<sup>3</sup> Omdat de afstand tussen Leeuwterrein en kernwinkelgebied relatief groot is verwachten we niet er synergie is tussen beide plekken. In de onderbouwing van het plan (BRO) komt een dergelijke argumentatie ook niet terug. Stec Groep kan zich voorstellen dat een specifieke en specialistische rijwiel- en sportwinkel een meerwaarde kan betekenen voor het concept van een SportXP. De vraag is echter welk effect een dergelijke ontwikkeling heeft op het concentratiegebied Valkenburg centrum. Er is geen fysieke of zichtrelatie met de winkels in het concentratiegebied. Een nadere motivatie is wenselijk in onze ogen.

STEC GROEP STELT VOOR OM HET LEEUWBIERTEREIN NIET OP TE NEMEN IN DE STRUCTUURVISIEKAART MAAR MOGELIJK ALS LEISURE-CONCENTRATIE. OOK VOOR DE PLENKERTSTRAAT (DEEL AGR XP TOT LEEUW BIER) ADVISEREN WE DEZE NIET OP TE NEMEN IN DE STRUCTUURVISIEKAART. WE ADVISEREN VERDER GEEN FOOD-DETAILHANDEL (MEER TOT 100 M<sup>2</sup> VVO) TE REALISEREN IN HET PLAN. DIT OM NEGATIEVE EFFECTEN OP HET CENTRUM VAN VALKENBURG TE VOORKOMEN. DE REALISATIE VAN SPECIALISTISCHE SPORTDETAILHANDEL KAN VAN TOEGEVOEGDE WAARDE ZIJN VOOR HET GEBIED / CONCEPT.

<sup>2</sup> Gemeenten: Valkenburg aan de Geul, Beek, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Meerssen, Nuth en Voerendaal.

<sup>3</sup> Overigens is de zaak nu gelegen naast de AGR XP. Een motivatie waarom deze plek (in concentratiegebied) niet voldoet en de Shimano XP wel is niet inzichtelijk voor Stec Groep.

GELET OP DE ONTWIKKELING VAN EEN ENKELE VESTIGING SPORTDETAILHANDEL EN EEN ZEER KLEIN VOLUME FOOD-DETAILHANDEL TYPEREN WE LEEUWBIERTERREIN ALS EEN LEISURE LOCATIE DIE NIET ALS WINKELCONCENTRATIE OPGENOMEN DIENT TE WORDEN OP DE STRUCTUURVISIEKAART.

CONCEPT

# 6 Technodrome – Valkenburg a/d Geul

In onderstaand format de toelichting van de locatie Technodrome (in de gemeente Valkenburg aan de Geul) op de diverse thema's.

Thema	toelichting
<b>Locatie</b> Inclusief kaart precieze afbakening	<ul style="list-style-type: none"> <li>De locatie is gelegen in Valkenburg aan de Geul.</li> <li>De afbakening bestaat uit een deel van het parkeerterrein op de Cauberg (bij Holland Casino en Thermae2000).</li> </ul> 
Huidige planstatus in bestemmingsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het World Cycling Center Limburg (WCCL) is een fysieke locatie gericht op de ontwikkeling van materiaal en de ontwikkeling van de sporter. Het WCCL is een living lab waar in de werkelijke omgeving testen kunnen worden uitgevoerd. Het WCCL is meer dan een sportgebouw.</li> <li>Op dit moment zijn verkenners de businesscase verder aan het uitwerken op basis van een programma van eisen.</li> </ul>
<b>Huidige situatie (kwantitatief)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Omvang gebied in meters</li> <li>Actuele Leegstand</li> </ul>	Er is ruimte voor de volgende functies binnen het concept: <ul style="list-style-type: none"> <li>een wielervedbaan, incl. tribune en multifunctioneel binnenterrein</li> <li>kleedkamers, gym, lockers, box, etc.</li> <li>vergader en conferentieruimte</li> <li>café / bar, horeca, receptie</li> <li>R&amp;D; kantoor, museum, testruimte, windtunnel</li> <li>115 m<sup>2</sup> vvo ondersteunende sport-detailhandel</li> </ul> In totaal betreft het 10.000 m <sup>2</sup> nieuwe functies, waarvan een zeer beperkt deel detailhandel.
<b>Huidige situatie (kwalitatief)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Compacte beschrijving</li> <li>Belangrijke trekkers</li> <li>Onderscheidend vermogen</li> <li>Indicatieve reikwijdte (trekkracht winkelconsumenten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reikwijdte van het concept is (boven)regionaal. De trekkers zijn vooral de R&amp;D en testfaciliteiten voor (top)sporters.</li> <li>Detailhandel is ondergeschikt aan het totale programma op de locatie (max 115 m<sup>2</sup> vvo).</li> <li>Het huidige parkeerterrein wordt verplaatst en onder/boven maaiveldniveau aangelegd.</li> </ul>
<b>Ambitie:</b> Door gemeente gedragen voorstel met gewenst: <ul style="list-style-type: none"> <li>Label (concentratie, balans, transitie)</li> <li>Niveau in de hiërarchie (1 t/m 7)</li> <li>Gebiedsafbakening op kaart</li> <li>Programma kwantitatief en kwalitatief</li> <li>Saldering (m2, hoe?)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niet in piramide opnemen, de beoogde 115 m<sup>2</sup> vvo winkelmeters via vrijstelling mogelijk maken</li> </ul>

<p>Samenhang met beleid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• POL 2014</li> <li>• Bestuursovereenkomst</li> <li>• Lokaal Beleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondergeschikte en ondersteunende detailhandel.</li> </ul>
<p>Belangen in plangebied</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afspraken</li> <li>• Ondernemers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• -</li> </ul>
<p>Neveneffecten winkelstructuur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwantitatief</li> <li>• Kwalitatief</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen effect op de winkelstructuur vanwege beperkte omvang.</li> </ul>

STEC GROEP STELT VOOR TECHNODROME NIET IN DE WINKELPIRAMIDE OP TE NEMEN. GELET OP DE OMVANG VAN DE WINKELMETERS (CIRCA 100 M<sup>2</sup> WVO) IS HIER GEEN AANLEIDING VOOR.

CONCEPT

# 7 Dr. Nolenslaan – Sittard Geleen

In onderstaand format de toelichting van de locatie Dr. Nolenslaan (in de gemeente Sittard-Geleen) op de diverse thema's.

Thema	toelichting
<p>Locatie Inclusief kaart precieze afbakening</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De locatie is gelegen in Sittard, op Industriepark Noord. Het gebied is afgebakend door de Dr. Nolenslaan en Nusterweg</li> </ul>  <p>Afbakening conform Locatus</p>
<p>Huidige planstatus in bestemmingsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Onherroepelijk bestemmingsplan.</li> <li>Het bestemmingsplan laat aan de Dr. Nolenslaan volumineuze detailhandel toe. Via een afwijkingsbevoegdheid is in het gebied verkleuring naar deze specifieke vorm van detailhandel &gt;1.000 m<sup>2</sup> mogelijk (rode stippellijn).</li> <li>Er zijn geen (zachte) uitbreidingsplannen voor het gebied.</li> </ul> 
<p>Huidige situatie (kwantitatief)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Omvang gebied in meters</li> <li>Actuele Leegstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conform Locatus heeft Dr. Nolenslaan/Nusterweg een totale omvang van circa 19.000 m<sup>2</sup> vwo en bestaat uit circa 15 panden.</li> <li>De leegstand in het gebied is circa 7.000 m<sup>2</sup> vwo (conform Locatus) (35%). Recent is het voormalig pand van Leenbakker gevuld. Hierdoor is de leegstand afgenomen tot 4.500 m<sup>2</sup> (25%).</li> </ul>

<p>Huidige situatie (kwalitatief)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compacte beschrijving</li> <li>• Belangrijke trekkers</li> <li>• Onderscheidend vermogen</li> <li>• Indicatieve reikwijdte (trekkracht winkelconsumenten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dr. Nolenslaan is in het winkelbeleid van de gemeente Sittard-Geleen (2007 en 2009) aangewezen als cluster voor volumineuze detailhandel (naast Gardenz en Handelscentrum Bergerweg). Ook in de ontwerp Omgevingsvisie is de locatie opgenomen in de kaarten.</li> <li>• De reikwijdte van Dr. Nolenslaan is hoofdzakelijk lokaal, Sittard en directe omgeving. De 'instroom' uit Geleen of andere delen van Zuid-Limburg zal beperkt zijn.</li> <li>• Trekkers (winkels) van het gebied zijn: Gamma, Heuts, Brezan, Spork Tuinmeubelen (gaat zich vestigen). Dit past bij de bestemmingsplanmogelijkheden op de locatie.</li> <li>• Afgelopen jaren zijn o.a. Leenbakker, Beter Bed, Keukenconcurrent, CarpetRight vertrokken (merendeel naar Gardenz). Er is beperkt dynamiek van andere winkels richting het gebied.</li> <li>• Het onderscheidend vermogen van de plek is beperkt, er ontbreekt een trekker en samenhang tussen de winkels is beperkt. Winkels worden doelgericht bezocht. Iedere kavel heeft ook eigen parkeerinrichting.</li> <li>• Gelet op de verhuisbeweging van winkels naar andere thematische clusters in de gemeente (o.a. Gardenz) is de verwachting dat het belang van Industriepark Noord (Dr. Nolenslaan) op termijn zwakker wordt. De leegstand zal mogelijk toenemen en de reikwijdte wordt steeds meer lokaal.</li> </ul>
<p>Ambitie: Door gemeente gedragen voorstel met gewenst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Label (concentratie, balans, transitie)</li> <li>• Niveau in de hiërarchie (1 t/m 7)</li> <li>• Gebiedsafbakening op kaart</li> <li>• Programma kwantitatief en kwalitatief</li> <li>• Saldering (m2, hoe?)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industriepark Noord is door de gemeente Sittard-Geleen opgenomen als locatie voor volumineuze detailhandel. Gelet op de marktsituatie en toekomstverwachting is in 2009 besloten om de omvang van het gebied niet uit te breiden (en gevestigde bedrijven maximaal 20% uitbreidingsruimte te geven, indien gewenst).</li> <li>• Actieve herbestemming/onttrekking is conform aangenomen raadsbesluit (2009) niet aan de orde. Dit is in 2013 bevestigd. Ook in de ontwerp Omgevingsvisie staat de locatie op de kaart.</li> <li>• De locatie is een (boven)lokaal thematisch centrum, de reikwijdte van het gebied is de gemeente en mogelijk zelfs kleiner (Sittard).</li> <li>• Gebiedsafbakening conform de huidige afbakening in het bestemmingsplan (kleiner dan Locatus-afbakening).</li> <li>• Er is geen aanvullend programma voor extra vierkante meters. Saldering is niet aan de orde.</li> </ul>
<p>Samenhang met beleid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• POL 2014</li> <li>• Bestuursvereenkomst</li> <li>• Lokaal Beleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij de ontwikkelingen (extra meters) gelden de uitgangspunten in het POL2014.</li> <li>• Lokaal beleid: zie hiervoor</li> </ul>
<p>Belangen in plangebied</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afspraken</li> <li>• Ondernemers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleidsmatig wordt rekening gehouden met de historische gegroeide situatie van PDV op Industriepark Noord. Winkels in PDV-branches kunnen planologisch blijven functioneren op de huidige locatie en beschikken over uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast heeft de gemeente zones aangewezen voor specifiek benoemde PDV-categorieën Industriepark Noord waarmee ondernemers duidelijkheid wordt geboden.</li> <li>• Ondernemers(vereniging) wil de planologische mogelijkheden in stand houden. Zonder duidelijk toekomstperspectief zullen investeerders zich terug trekken.</li> </ul>
<p>Neveneffecten winkelstructuur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwantitatief</li> <li>• Kwalitatief</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De planologische mogelijkheden kunnen op termijn een negatief effect hebben op de concentratie en balansgebieden (voor thematische clusters) in de regio.</li> </ul>

**STEC GROEP STELT VOOR OM DR. NOLENSLAAN (INDUSTRIEPARK NOORD) NIET OP TE NEMEN IN DE WINKELPIRAMIDE. ARGUMENTEN HIERVOOR ZIJN:**

- De winkelfunctie van de plek zal in de periode tot 2025 – naar verwachting – verder af nemen (toekomstpotentie is beperkt).
- De locatie heeft geen bovenlokale aantrekkingskracht en er zijn beperkt trekkers aanwezig.
- In Sittard-Geleen, de Westelijke Mijnstreek en Zuid-Limburg zijn ook andere (grotere) thematische concentraties voor ABC en volumineuze detailhandel aanwezig.

DEZE POSITIE BETEKENT DAT DE WINKELFUNCTIE DE KOMENDE JAREN – WANNEER PANDEN GEVULD ZIJN – BEHOUDEN BLIJFT. ZITTENDE ONDERNEMERS KUNNEN BLIJVEN ONDERNEMEN OP DE LOCATIE. PAS ALS PANDEN LANGER DAN DRIE JAAR LEEG STAAN DIEN TE WORDEN BEOORDEELD OF HET WENSELIJK IS DE WINKELFUNCTIE TE SCHRAPPEN.

CONCEPT