

## **Partiële herziening 2015 Structuurvisie Detailhandel gemeente Venray 2013-2023 (NL.IMRO.0984.STV15001-va01)**

### **Inleiding**

Voor u ligt de eerste partiële herziening van de Structuurvisie Detailhandel gemeente Venray 2013-2023 ('Venray, beleef de Beste Binnenstad').

#### *Waarom een partiële herziening?*

Op 5 februari 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Detailhandel 2013-2023 vastgesteld. Deze structuurvisie heeft in principe een tijdshorizon van 10 jaar. Gezien de snelle veranderingen in de detailhandel, zowel aan de aanbod- als aan de vraagzijde, is enige flexibiliteit echter gewenst. Vandaar dat de visie regelmatig zal worden getoetst aan de actualiteiten en indien nodig, zal worden aangepast (zie paragraaf 1.2 van de structuurvisie).

Met name binnen de sector supermarkten is de detailhandel sterk in beweging. Dit heeft geleid tot een nota Actualisatie supermarkten die op 10 februari jl. is vastgesteld door de gemeenteraad. De wijzigingen die in de ontwerp partiële herziening zijn verwerkt zijn het gevolg van deze nota Actualisatie supermarkten.

Er is bewust niet voor gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie pas begin 2013 is vastgesteld en de visie voor het overgrote deel nog actueel is. Slechts op twee onderdelen vindt er bijstelling plaats.

De tekstwijzigingen hebben betrekking op de onderwerpen afhaalpunten en supermarkten (paragrafen 5.2, 6.3 en 6.4 van de Structuurvisie Detailhandel die in 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad).

Per onderwerp wordt beschreven:

- De aanleiding
- Wat is veranderd?
- De herziene tekst van de structuurvisie Detailhandel

In deze herziene tekst is middels **gemarkeerde tekst** aangegeven wat toegevoegd is en middels ~~doorgehaalde tekst~~ aangegeven wat weggehaald is.

#### *Procedure*

De structuurvisie Detailhandel 2013-2023 heeft de status van gemeentelijke structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het opstellen van een (partiële herziening van de) structuurvisie is in principe vormvrij. De procedure kent slechts enkele wettelijke verplichtingen. Zo zal het college van burgemeester en wethouders een kennisgeving publiceren. Deze kennisgeving is gepubliceerd op de Gemeentepagina op de gemeentelijke website op 12 februari jl. Daarnaast moet blijken op welke manier burgers en maatschappelijke organisaties betrokken worden. De ontwerp partiële herziening van de structuurvisie is voorgelegd aan de betrokken partijen, met name de supermarkten en de wijkraden in Venray. Daarnaast heeft de ontwerp partiële herziening vier weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze periode geen (schriftelijke) reacties ontvangen. De mogelijkheid tot inspraak is overigens beperkt tot de voorgestelde wijzigingen. De partiële herziening wordt vervolgens voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

## **Afhaalpunten**

### *Aanleiding*

De in 2013 vastgestelde structuurvisie Detailhandel 2013-2023 bevat een passage over Internet (paragraaf 6.4) waarin ook wordt ingegaan op afhaalpunten. In het kort komt het erop neer dat in de Structuurvisie vooral bedoeld wordt op ondergeschikte afhaalpunten bij bestaande winkels/winkelgebieden, en op afhaalpunten met showroom. Onlangs heeft zich een initiatiefnemer gemeld die een zelfstandig afhaalpunt voor boodschappen wil realiseren (hoofdactiviteit, zonder showroom). Hiermee is in de structuurvisie Detailhandel uit 2013 geen rekening gehouden. Het initiatief wordt als wenselijk ervaren (zie voor een uitgebreide motivering de nota Actualisatie supermarkten). Bij voorkeur worden dergelijke afhaalpunten op goed bereikbare locaties gevestigd, op zogenaamde 'trafficlocaties' (bijvoorbeeld bij tankstations, wegrestaurants of bedrijventerreinen). Dat is immers de kern van het concept (snel ernaartoe en snel weer weg). Een afhaalpunt heeft ook een uitstraling die minder goed past in een winkelgebied (waar verblijf en beleving meer centraal staan). Een afhaalpunt lijkt meer op een magazijn dan op een winkel, en het bezoek duurt maar enkele minuten. Uit oogpunt van flexibiliteit worden in de structuurvisie geen concrete trafficlocaties benoemd. De markt voor afhaalpunten is sterk in beweging en de ruimtelijke/verkeerskundige eisen kunnen aan verandering onderhevig zijn. Ondanks dat wij op dit moment niet verwachten dat er veel meer initiatieven zullen volgen, lijkt enige flexibiliteit in de Structuurvisie gewenst (ook gezien de looptijd van de visie). Om te voorkomen dat afhaalpunten uitgroeien tot reguliere detailhandel, zal een eventuele vestiging alleen worden toegestaan via een bestemming op maat (bijvoorbeeld door middel van een specifieke aanduiding 'afhaalpunt'). Hiervoor zal een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen. Pas dan vindt de definitieve beoordeling van de locatie door de gemeente plaats.

### *Wat is veranderd?*

De paragraaf is aangevuld met een passage over de vestiging van (zelfstandige) afhaalpunten op zogenaamde traffic locaties.

### *De herziene tekst*

#### **Paragraaf 6.4 Internet**

Verkoop via internet speelt een steeds grotere rol. Was dit in het verleden vooral beperkt tot tweedehandsartikelen, vakanties en elektronica; zijn het tegenwoordig steeds meer artikelen zoals boeken, kleding, speelgoed en dergelijke.

### *Internetbedrijven*

De meeste bedrijven bieden hun producten alleen via het internet aan (zogenaamde e-tailers). Het begint vaak met een kleinschalig beroep aan huis. Echter, wanneer het bedrijf groeit en de behoefte aan opslag en een verkoop-/afhaalpunt toeneemt, is de eigen woning hiervoor soms niet meer toereikend. De vestiging van detailhandel is over het algemeen niet wenselijk in woonwijken en evenmin op bedrijventerreinen. Belangrijkste redenen hiervoor zijn naast het voorkomen van overlast voor de omliggende woningen cq. bedrijven ook het risico op leegstand in de bestaande winkelcentra, waar de huurprijzen hoger en er vaak minder parkeerplaatsen meteen voor de deur zijn. Voorop staat dat wij het centrum van Venray en de dorp-/wijkwinkelcentra graag overeind willen houden en indien mogelijk, versterken. De vraag of een internetbedrijf wel of niet toelaatbaar is in een woonwijk of op een bedrijventerrein, hangt ons inziens af van de concrete activiteiten van het bedrijf en

van de ruimtelijke uitstraling daarvan. Zolang de hoofdactiviteiten bestaan uit kantoorfunctie en opslag, en de bezorging via postorder plaatsvindt (of zeer beperkt afhalen op afspraak), is dit vaak goed mogelijk vanuit een woning of een magazijn. Dergelijke activiteiten, zonder showroom en/of reclame-uitingen, waarbij de bevoorrading plaatsvindt in de dagperiode, kunnen als een ondergeschikte activiteit worden beschouwd bij de hoofdfunctie wonen of bedrijf<sup>1</sup>.

Omdat het niet altijd mogelijk en/of gewenst is om thuis te (laten) bezorgen, kunnen in de bestaande winkelgebieden (kernwinkelgebied, dorp- en wijkwinkelcentra) afhaalpunten worden gerealiseerd waar de online aankopen kunnen worden afgehaald. Dit gebeurt overigens nu al vaak via de daar gevestigde supermarkten. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt voor (regionale) afhaalpunten met een grote verkeersaantrekkende werking. Hiervoor kunnen specifieke locaties worden aangewezen die goed bereikbaar zijn en de opgewekte verkeersstromen kunnen verwerken.

Sommige internetondernemers willen de consument graag op locatie ontvangen, om hun producten te kunnen tonen en/of om extra service te bieden. Een goed alternatief is dan om elders in een bestaand winkelcentrum hiervoor ruimte te huren (gescheiden van het magazijn/de kantoorruimte), bijvoorbeeld in aanloopstraten waar parkeren voor de deur vaak makkelijker is (en waarmee tevens leegstand kan worden voorkomen).

Naast de bestaande winkelgebieden willen we ondernemers de ruimte bieden om op een zeer beperkt aantal locaties een showroom (met een maximale omvang van 150 m<sup>2</sup> vwo per bedrijf) te openen. Dit betreft de locaties de Oude melkfabriek en PDV locatie De Brier. De Brier leent zich hiervoor gezien de functie die dit PDV cluster heeft voor doelgerichte aankopen en de impuls die dit kan leveren voor verdere revitalisering van dit terrein. Voor de locatie de Oude melkfabriek is sprake van een concreet marktinitiatief voor dergelijke internetbedrijven (gerelateerd aan een bouwadviescentrum), welke gezien de ligging in de directe nabijheid als aanvulling op De Brier kan worden beschouwd. De gemeente zorgt voor duidelijke regels door onder andere voorwaarden voor internetverkoop (zoals het ontbreken van alternatieve locaties elders, voldoende ruimte voor parkeren en laden/lossen) op te nemen in de bestemmingsplannen voor deze locaties.

## **Supermarkten**

### *Aanleiding*

In de Structuurvisie uit 2013 worden economische gronden (het ontbreken van marktruimte; marktsegmentering) genoemd als motivering om geen nieuwe supermarkt toe te staan maar alleen een verplaatsing. Het stellen van dergelijke economische eisen is echter niet ruimtelijk relevant (zie ook *Europese Dienstenrichtlijn 2006/123/EG*, art 14.5). Een gemeente zal haar detailhandelsbeleid niet in economische termen, maar in ruimtelijke termen moeten onderbouwen. De motivering ervan dient te gebeuren op basis van ruimtelijk relevante argumenten, en niet vanuit argumenten om de concurrentie te beperken. Met andere woorden, winkels/branches kunnen niet worden geweigerd op basis van gebrek aan marktruimte, of het failliet gaan van andere winkels. Dit mag alleen als er sprake is van 'duurzame ontwrichting' van het voorzieningenniveau omdat inwoners niet meer op aanvaardbare afstand in hun dagelijkse levensbehoefte zouden kunnen voorzien. Wel is en blijft het toegestaan eisen te stellen met betrekking tot de ruimtelijke spreiding en locatie op basis van de (gewenste) detailhandelsstructuur. Denk aan aspecten als inpasbaarheid van winkels, de gewenste ruimtelijke kwaliteit, clustering, functiemenging en de omvang in relatie tot de verzorgingsfunctie. Zie voor een uitgebreide toelichting de nota Actualisatie supermarkten.

### *Wat is veranderd?*

---

<sup>1</sup> De jurisprudentie is hierover overigens niet altijd even duidelijk en richt zich sterk op de concrete definitie van 'detailhandel' in een specifiek bestemmingsplan.

De teksten in paragraaf 5.2 en 6.3 van de Structuurvisie zijn gewijzigd. De zinsnedes over het ontbreken van marktruimte cq. toevoegen van vierkante meters zijn verwijderd alsmede de tekst dat wij bij een wijkcentrum (op termijn) in het noordwestelijk deel van Venray bij voorkeur een verplaatsing/clustering van detailhandelsmeters van elders uit Venray zien. Toegevoegd zijn de zinsnedes dat nieuwe supermarkten zich alleen mogen vestigen in of direct aangrenzend aan de bestaande winkelcentra en op termijn in het noordwestelijk deel van Venray. Hiermee zal tegelijkertijd een bijdrage moeten worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

*De herziene tekst*

### **Paragraaf 5.2 Dorp- en wijkcentra**

Wij streven naar behoud en versterking van de drie winkelcentra in de wijken Landweert, Veltum en 't Brukske. Deze centra richten zich vooral op de dagelijkse aankopen: het snel en efficiënt boodschappen doen bij de supermarkt en versspeciaalzaak (bakker, slager, groenteboer), evt. aangevuld met een kapper, bloemist en/of drogist. Dit is ingegeven vanuit het belang van een goede verzorgingsstructuur in de wijken. De centra spelen ook een rol voor de leefbaarheid van de wijken; ze vormen vaak het 'hart van de wijk' en vanuit dit oogpunt wordt de koppeling met welzijn-, onderwijs- en zorgfuncties steeds belangrijker.

De plannen voor 't Brukske zijn hier een goed voorbeeld van: een integrale herinrichting van het centrumgebied inclusief een directe ontsluiting vanaf de Henri Dunantstraat, waardoor de aantrekkingskracht van het wijkwinkelcentrum wordt verhoogd, de sociale cohesie wordt vergroot en daarmee de wijk als geheel aantrekkelijker wordt. Het vernieuwde winkelcentrum zal in totaal ca. 4.000 m<sup>2</sup> bruto beslaan, waarvan ca. 3.000 m<sup>2</sup> bruto voor de supermarkten. Rekening houdend met een omrekenfactor van 0,7 betekent dit dat de beide supermarkten gezamenlijk een verkoopvloeroppervlak (vvo) van ca. 2.100 m<sup>2</sup> zullen hebben.

Op basis van een indicatieve berekening van het haalbare supermarktaanbod in de kern Venray (rapport 'Bouwstenen detailhandelsnota Venray', DTNP, 2012) kan geconcludeerd worden dat er ten opzichte van het reeds aanwezige aanbod in theorie geen marktruimte is voor uitbreiding van het supermarktaanbod. Dit neemt niet weg dat zich de bestaande supermarkten zodanig moeten kunnen ontwikkelen dat een bedrijfseconomisch verantwoord functioneren mogelijk is. Uitbreiding van de supermarkten in 't Brukske is om kwalitatieve redenen gewenst en zelfs noodzakelijk om de positie van het winkelcentrum in de totale structuur van de winkelgebieden in de gemeente Venray te behouden. Uitbreiding van het supermarktaanbod in winkelcentrum 't Brukske zal naar verwachting leiden tot een lichte daling van de gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> vvo (vloerproductiviteit) in de supermarktbranche in de kern Venray. Deze lichte daling acht de gemeente aanvaardbaar.

Kijken we naar de spreiding van de wijkwinkelcentra in Venray, dan valt meteen op dat er in het noordwestelijk gedeelte van Venray, rondom de wijk Brabander, eigenlijk nog een centrum ontbreekt. Op dit moment heeft de wijk nog te weinig inwoners om voldoende draagkracht te hebben voor een eigen voorzieningenpakket, maar we kunnen ons voorstellen dat op termijn (samen met woningbouw in Vlakwater en een eventuele herontwikkeling van het St. Annaterrein) dit gedeelte van Venray wel over voldoende inwoners beschikt om een vorm van wijk/buurtcentrum te kunnen dragen<sup>2</sup>. Wij denken dan niet primair aan het toevoegen van extra vierkante meters maar zien bij voorkeur een verplaatsing /clustering van detailhandelsmeters van elders uit Venray. Zie verder paragraaf 6.3 over supermarkten.

In de dorpen Oostrum, Ysselsteyn en Wanssum is op dit moment nog sprake van een redelijk aanbod aan winkels in de dagelijkse sector. In Wanssum worden op dit moment plannen ontwikkeld voor de verplaatsing van de daar gevestigde supermarkt en een mogelijke clustering met andere ondernemingen uit Wanssum op een zogenaamd 'MKB-plein'. Een dergelijke clustering, mits economisch haalbaar, kan bijdragen aan het

<sup>2</sup> Gemiddeld in Nederland is er sprake van ca. 3.800 inwoners per winkel (in Limburg ca. 3.400).

versterken van het draagvlak en de draagkracht voor de nu nog verspreid in Wanssum gelegen voorzieningen. Hierbij zal echter wel goed moeten worden nagedacht over een alternatieve invulling van de vrijkomende locaties. Deze ontwikkeling vindt plaats in het kader van de gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum.

De overige dorpen van Venray hebben geen of maar een zeer beperkt winkelaanbod. Dit terwijl winkels bijdragen aan het voorzieningenniveau en hiermee de leefbaarheid van het dorp. De levensvatbaarheid van winkels in de kleine kernen staat sterk onder druk, onder andere door de schaalvergroting van winkels en de toegenomen mobiliteit. Steeds meer winkels verdwijnen dan ook uit het dorpsbeeld. Aan de andere kant zijn er worden nog steeds regelmatig in Nederland (en daarbuiten) initiatieven ontplooid voor dorpswinkels, met wisselend succes. Voorbeelden zijn servicewinkels (inclusief post- en bankzaken, drogisterij enz.), winkels die worden gerund door vrijwilligers of mensen met een beperking. Daarnaast kan de combinatie met bijvoorbeeld gemeenschapshuizen de huurlasten beperken waardoor de winkels eerder rendabel zijn. Uiteindelijk zijn de kwaliteit, inzet van de ondernemer en de hoge service vaak onderscheidende elementen ten opzichte van gangbare supermarkten. De gemeente omarmt dergelijke initiatieven die goed passen binnen ons beleid voor zelfsturende dorpen en actief burgerschap.”

### **Paragraaf 6.3 Supermarkten**

Supermarkten vervullen een belangrijke rol voor de inwoners van Venray om in hun eerste levensbehoefte te voorzien. Wij streven naar een goede spreiding en variatie in supermarkten zodat voor alle inwoners de mogelijkheid bestaat om op aanvaardbare afstand (loop- of fietsafstand) de dagelijkse boodschappen te doen. Overigens is de huidige ligging van de supermarkten in de gemeente Venray (2 in het centrum, 1 aan de singel, 5 in de wijken en 2 in de dorpen) goed te noemen. Alleen in het noordwestelijk gedeelte van de kern Venray ontbreekt een supermarkt (zie paragraaf 5.2); de inwoners van dit gebied kunnen wel op korte afstand terecht bij de supermarkten aan de noordzijde van het centrum (bij de Bleek en de Noordsingel). Daarnaast blijkt uit onderzoek in kernen met een vergelijkbare omvang als Venray dat supermarkten ook een trekkersfunctie hebben voor bezoekers van het kernwinkelgebied. Een sterk supermarktaanbod draagt bij aan de aantrekkingskracht en daarmee het functioneren van het gehele centrum, zeker wanneer deze zoals in Venray gunstig zijn gesitueerd aan de uiteinden van het winkelgebied en dichtbij de grote parkeerlocaties. Wij streven dan ook naar behoud van de twee supermarkten in het centrum van Venray (bij de Bleek en bij de Gouden Leeuw).

Het huidige supermarktaanbod in Venray is tevens redelijk gevarieerd naar formule. Het discountaanbod is redelijk vertegenwoordigd en komt overeen met het landelijk gemiddelde. Het aanbod aan prijsvriendelijke service-supermarkten is wat beperkter. Echter, het traditionele onderscheid tussen servicesupermarkt, softdiscounter en harddiscounter verdwijnt langzamerhand en formules veranderen voortdurend o.a. door overnames en fusies.

Uit onderzoek van DTNP ('Bouwstenen detailhandelsnota Venray', 2012) blijkt dat er ten opzichte van het al aanwezige aanbod in de kern Venray geen marktruimte meer is voor uitbreiding van het aantal supermarkten. Het toevoegen van een nieuwe supermarkt zal direct effect hebben op de gemiddelde vloerproductiviteit van de bestaande supermarkten (met mogelijk op termijn sluiting van een van de aanbieders als gevolg). Ook vanuit de huidige spreiding en marktsegmentering is er geen aanleiding voor wijzigingen in het aanbod, bijvoorbeeld in de vorm van het toevoegen van een extra locatie of formule.

Een nieuwe vestiging van een supermarkt op een nieuwe, solitaire locatie wijzen wij dan ook in principe af. Nieuwe supermarkten dienen zich te vestigen in of direct aangrenzend aan de bestaande winkelcentra met een functie voor de dagelijkse boodschappen (zijnde het kernwinkelgebied en de dorp- en wijkwinkelcentra, en dus niet PDV-locatie De Brier). Het (beperkt) uitbreiden van

supermarkten die in de huidige situatie verouderd /te klein zijn (zoals de C1000/Jumbo en de Aldi in Brukske of de C1000/AH in Wanssum) of uit ruimtelijke overwegingen moeten verplaatsen (Jan Linders op het Van Harenterrein, AH in het centrum) behoort wel tot de mogelijkheden. Dit is om kwalitatieve redenen gewenst en soms zelfs noodzakelijk om de positie van de supermarkt in de totale structuur te behouden. Daarnaast staan wij positief over een verplaatsing van een bestaande supermarkt (locatie) naar de wijk Brabander, mocht de komende jaren blijken dat het draagvlak hiervoor in de wijk voldoende is gegroeid. Daarnaast staan wij positief over een verplaatsing of nieuwvestiging van een supermarkt in het noordwestelijk gedeelte van Venray, mocht de komende jaren blijken dat het draagvlak hiervoor voldoende is gegroeid en een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

In het algemeen geldt dat een eventuele **nieuwvestiging**, verplaatsing en/of uitbreiding van supermarkten zorgvuldig zal moeten worden afgewogen in relatie tot het draagvlak en verzorgingsgebied van de supermarkt. Daarnaast zien wij mogelijkheden voor kleinschalige toevoeging/uitbreiding van biologische of allochtone supermarkten, mits het winkels met een beperkt winkeloppervlak betreft.

Wij zijn geen voorstander van het ontwikkelen cq. doorgroeien van een bestaande supermarkt tot mega-supermarkt (met een omvang van 3.500 m<sup>2</sup> bvo of meer). Gezien het draagvlak in Venray is hier geen behoefte aan.