



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
- B. Er is wel overeenstemming

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)  
Instemmen met antwoordbrief aan Gamma

---

## 1. Aanleiding.

Op 19 maart 2014 is de brief ingekomen van Gamma inzake de PDV-ontwikkeling in Belvédère. Daarin wordt een pleidooi gehouden voor een ruimere brancheringsregeling (mix van fase 1 bouwmarkten en van fase 2 meubels) om reden dat de huidige marktsituatie snel wijzigt en vraagt om een vermengingsflexibiliteit.

Tijdens de bijeenkomst bij Van der Valk van een aantal ondernemers op 25 februari 2014 heeft o.a. de heer Vossen van de Gamma deze brief voorgelezen.

Het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. waarin deze branchering is opgenomen is van recente datum. Daaraan lagen tal van onderzoeken en adviezen ten grondslag op basis waarvan het bestemmingsplan is opgesteld.

De Kroon oordeelde - ondanks een verscheidenheid aan beroepschriften juist op dit punt - dat de gemeente via de juiste afwegingen tot de juiste keuze was gekomen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk goedgekeurd.

Niet gezegd kan worden dat de marktsituatie op zo korte termijn zodanig is gewijzigd dat dit tot herziening van de brancheringsregeling zou moeten leiden. Evenmin is het wenselijk - om op het moment dat er met belanghebbende partijen nog diverse procedures lopende zijn c.q. op de rails gezet kunnen worden - wijziging aan te brengen in het planologisch regime.

Tot slot wordt door een aanpassing van het planologisch regime de mogelijkheid geboden van nieuwe procedures, waardoor het lastiger wordt om initiatiefnemers die wel daaraan kunnen voldoen te faciliteren. Er zijn met andere woorden op dit moment onvoldoende argumenten om aan het verzoek van de heer Vossen tegemoet te komen.

Rondom de invulling van PDV fase 1 vinden er op dit moment verkoopacties plaats. Afhankelijk van het resultaat hiervan, afhankelijk van het tijdsverloop, de eventuele gewijzigde marktsituatie in relatie tot de branchering, de lopende en eventuele nieuwe procedures met betrokken belanghebbenden etc. etc. etc. zou een eventuele oprekking van de branchering pas over geruime tijd via een integrale afweging in heroverweging genomen kunnen worden, passend binnen de periodieke bestemmingsplanherzieningen. Maar daarvoor zijn nu nog onvoldoende argumenten voorhanden.

De start van de Gamma bouwmarkt heeft plaatsgevonden en verloopt op dit moment voorspoedig. Er is met de heer Vossen telefonisch overlegd over deze brief.

## 2. Relatie met bestaand beleid.



Detailhandelsnota, bestemmingsplan Noorderbrug e.o.

**3. Gewenst beleid en mogelijke opties.**

Niet van toepassing.

**4. Duurzaamheid en gezondheid.**

Niet van toepassing.

**5. Personeel & Organisatie.**

Niet van toepassing.

**6. Informatie en automatisering.**

Niet van toepassing.

**7. (Duurzame) aanbestedingen.**

Niet van toepassing.

**8. Beheersparagraaf IBOR.**

Niet van toepassing.

**9. Financiën.**

Niet van toepassing.

**10. Voorstel.**

In te stemmen met bijgaande conceptbrief als reactie op de brief van de heer Vossen van Gamma.



**11. Vervolg / Planning.**

Niet van toepassing.

**Toelichting Planinitiatief Belvédère  
Namens GAMMA WEST  
Ten behoeve van presentatie d.d. 25 februari 2014**

Ingek. 19 MRT 2014

Reg. nr. 2014/2282

Geachte aanwezigen,

Mijn naam is Noël Vossen en ik ben directeur van de momenteel nog aan de Kastanjelaan gelegen Gammavestiging, Gamma West. Gamma West is een warm voorstander van het hier gepresenteerde planinitiatief Belvédère en ik verzoek u daarom te bevorderen dat dat plan snel kan worden gerealiseerd.

Van meet af aan is Gamma West voorstander geweest van de ontwikkeling van een sterke detailhandelsconcentratielocatie in Maastricht. Gamma West heeft zich ten aanzien van een dergelijke ontwikkeling altijd zeer constructief tegenover de gemeente opgesteld. Echter daar waar Gamma West hoopte langs vrijwillige weg naar die locatie te kunnen verhuizen met inachtneming van de belangen van Gamma West is een en ander toch wat anders verlopen.

Immers zoals u denk ik bekend moet Gamma West gedwongen verplaatsen omdat de raad het nieuwe tracé van de Noorderbrug dusdanig gekozen heeft dat dit de bedrijfslocatie van Gamma West volledig doorsnijdt. Omdat de realisatie van het nieuwe brugtracé op korte termijn is gepland is Gamma West onder dreiging van een onteigeningsprocedure akkoord moeten gaan met de verplaatsing naar een aangeboden kavel op Belvédère fase I, aan de zuidkant langs de nieuwe ontsluitingsweg. Gamma West had liever een locatie langs de nieuwe Boscherlaan- Zuid gekocht maar om mij nooit opgehelderde redenen wilde uw gemeente dat niet. Als Gamma West niet akkoord zou gaan met de aangeboden locatie dan zou Gamma West aan de Kastanjelaan worden onteigend en zou de Gamma West op Belvédère aangeboden locatie mee worden genomen in de aanbestedingsprocedure (en die locatie zou dan dus aan anderen worden aangeboden). Dat Gamma West niet enthousiast was over deze gang van zaken laat zich raden.

Gamma West had weinig andere keuze dan akkoord te gaan met de aankoop van het aangeboden kavel. Onlangs is de bouwvergunning voor de nieuwe Gamma West verleend en is van start gegaan met de bouw van de nieuwe bouwmarkt.

Daar waar het aangeboden kavel al niet ideaal is dreigt de situatie voor Gamma West ook langs andere weg nijpend te worden. Gamma West is namelijk zeer bezorgd dat, vanwege de veel te strakke brancheringsregeling in het vastgestelde bestemmingsplan, het bedrijf gedurende zeer lange tijd een solitaire vestiging zal blijven omringd door een groot braakliggend bouwterrein. Voor de consument allesbehalve een

aantrekkelijke locatie en van enige synergie met andere detailhandelsvestigingen ter plaatse dreigt geen enkele sprake te zullen zijn. Er dreigt een vergelijkbaar fiasco als in Sittard, waar het detailhandelsterrein Gardenz met enorme leegstand en braakliggende terreinen te kampen had. Ook daar waren oorspronkelijk alleen winkels in de branches 'huis' en 'tuin' toegestaan, met uitzondering van winkels in meubelen en meubelinrichting.

Herhaaldelijk heeft Gamma West gewaarschuwd voor een dergelijke ontwikkeling (bijvoorbeeld in een mede namens Gamma aan uw raad verzonden e-mail vóór de raadsvergadering waarin het bestemmingsplan Noorderbrug werd vastgesteld). Om de doelstelling van uw raad om ruimte te bieden aan verplaatsende Maastrichtse winkels (noodgedwongen of vrijwillig), zodat de huidige ongewenste versnippering van detailhandelsaanbod in Maastricht kan worden opgelost, moet een bijbehorende ruimere brancheringsregeling worden toegestaan. Er moet meer worden geluisterd naar de vraag uit de markt. In Maastricht wordt teveel aan planeconomie gedaan, terwijl juist geluisterd zou moeten worden naar de vraag van de Maastrichtse bedrijven, wat tot nu toe naar mijn mening onvoldoende gebeurt. Gamma West en ook de werkgelegenheid in Maastricht dreigen daarvan de dupe te worden. Als niet snel medewerking wordt verleend dan dreigt Gamma West jarenlang te moeten verkommeren op een desolaat leeg bouwterrein Belvédère, als vlag op een modderschuit.

Invulling van fase I met louter bouw- en tuinmarkten is in de huidige markt uiterst problematisch. Ik wijs in dit verband bijvoorbeeld op het recente faillissement van tuincentrum 'Groen Rijk' in Berg & Terblijt. Indien een uitvoerbaar initiatief tot invulling van de locatie de gemeente Maastricht op een presentieerblad wordt aangeboden dan behoort dat te worden omarmd in plaats van dat daaraan geen medewerking wordt verleend.

Aan de Kastanjelaan vlakbij Belvédère heeft Gamma West altijd probleemloos en goed gefunctioneerd met Leen Bakker en Baby Planet (een winkel in vooral babymeubelen) als burens. Waarom een zodanige branchemenging (bouw- en tuinmarkten met meubels en meubelinrichting) in praktisch hetzelfde gebied niet langer wordt toegestaan is voor mij niet te begrijpen.

Ik merk op dat het argument dat het juridisch niet mogelijk zou zijn meer branches toe te staan in het gebied van fase 1 niet deugdelijk is. Immers de dreigende leegstand (blijkende uit het volledig mislukken van de aanbestedingsprocedure omdat niemand zich inschreef) kan en moet worden beschouwd als voortschrijdend planologisch inzicht op grond waarvan een wijziging van de planologische regeling gerechtvaardigd is.

Als u toch zou willen blijven vasthouden aan de strakke brancheringsregeling voor de eerste fase van Belvédère dan vraag ik mij

in gemoede af waarom het plan van Praxis tot vestiging van een gecombineerde bouw- en tuinmarkt aan de noordzijde niet wordt geaccepteerd. Daarmee wordt in elk geval een goed deel van het probleem opgelost doordat in elk geval het noordelijk deel van fase 1 wordt ingevuld conform de huidige brancheringsregeling. Mijn bedrijf blijft dan niet jarenlang solitair liggen. Ook de gemeentekas lijkt mij daarbij gebaat. Ik hoop dat u zich hier iets aan gelegen laat liggen.

Dank voor uw aandacht.

**Toevoeging opmerkingen bij de presentatie Maastricht, Praxis al 15 jaar in Maastricht op zoek naar schaalvergroting. Presentatie door Marcel van bruggen, vastgoedcoördinator Praxis.**

#### **Aanlanding Noorderbrug,**

Het 2<sup>de</sup> grote infra-probleem van de gemeente Maastricht zou hiermee opgelost moeten worden, na de A2, de Noorderburg. Door dit plan moeten de Gamma en Leen Bakker in ieder geval verdwijnen, Gamma heeft een schikking getroffen, Leen Bakker nog in gesprek, is ook onteigening. Door het belang van de Noorderbrug valt het project onder de crises en herstelwet.

#### **Context gebiedsontwikkeling**

KWG; kernwinkelgebied, GDV grootschalige detailhanden, bruinwitgoed, sport, Mediamarkt e.d. PDV, bouwmarkten, tuin, woninginrichting, Het advies van progere was het kralensnoer, diverse soorten detailhandel opeenvolgend.

#### **Onderzoeksrapporten:**

BRO: heeft destijds geadviseerd in het kader van de locatiekeuze (Trega, Zuid, Belvédère)

#### Advies aan Maastricht:

binnen de geraamde volumes, oplopend tot 50.000 m<sup>2</sup> spelen de verplaatsers een prominente rol. Het is belangrijk dat op de nieuwe locatie een goed en samenhangend concept wordt neergezet, zowel ruimtelijke-stedenbouwkundig, als functioneel, hierbij gaat het om een goede mix van ondernemers, ook naar branchering en marktsegmentatie. Detailhandelsvisie Limburg, stop met bijbouwen meters, door vergrijzing, leegloop gebieden, dalende bestedingen, maar vooral internetverkoop. Belangrijk, ons plan bevat veel verplaatsers, aanwezige retailers, die bekend zijn met het marktgebied, maar ook knelpunten op huidige locaties. Progere: Het kralensnoer, KWG/GDV/PDV, op zicht leuk idee, echter o.a. het stadspark en de aanlanding van de Noorderburg ertussen, maken dat het idee in de praktijk anders zal zijn

Ruimte voor ondernemers: van 19 november 2013, de boodschap van de gemeente Maastricht, laat de ondernemers initiatief tonen! Samenwerking tussen de gemeente Maastricht en de ondernemers.

#### **Ruimtelijke ordening:**

Fasering, dit vanwege verkeersdruk. Fase 01 kan op bestaand wegennet, voor fase 2 is aanpassing nodig, vandaar fase 01 NU, fase 02 na 2020! Fase 1: grondposities WOM, Wijk Ontwikkelings Maatschappij Maastricht, fase 2: nog te verwerven. Fase 01: uitsluitend bouwmarkten en tuin. Jammer, bij het ontwerp bestemmingsplan hebben wij de gemeente gevraagd, bouw flexibiliteit in. Gemeente heeft dit verzoek naast zich neergelegd. Door de crises en herstelwet is het bij de Afdeling (Raad van Staten) niet tot een inhoudelijk oordeel gekomen vanwege het maatschappelijke belang van de Noorderbrug. In de ogen van de ondernemers is datgene dat toen als risico is aangegeven, nu de waarheid. Fase 02: nog te verwerven, dus veel risico's en daardoor onzeker.

### **Huidige gronduitgifte**

Gamma en Praxis samen hun wensenpakket invullen, blijven er nog altijd gronden over. Zeker om de wensen van Pans en Leen Bakker te vervullen, echter die bestemming heeft het niet. Recent, najaar 2013 heeft B&W nog expliciet besloten, fase 01 alleen BM en TC, geen Pans en Leen Bakker. Dat is jammer, want in deze tijden moeten wij ons gaan afvragen of het nog wel tot fase 2 gaat komen, althans in die grote mate. Kunnen de concrete vraag van partijen invullen, Gemeente Maastricht kan al zijn gronden verkopen. Gamma en Praxis zitten nu op goed zichtbare en bereikbare locaties, Belvédère zal voor de consument de komende jaren een moeilijk gebied zijn. Solitair gelegen bouwmarkten zullen het daardoor moeilijk krijgen, meer massa en gedifferentieerd aanbod van groot belang.

### **Planinitiatief ondernemers**

Met het voorliggende plan kan fase 1 volledig worden ingevuld, kan de gemeente Maastricht zijn gronden verkopen. Belangrijk, bestaande ondernemers, verplaatsers. Aanwezige retailers worden geclusterd, bestaande problemen in Maastricht worden opgelost. O.a. de Kwantum in de Brusselse Poort, op de huidige Praxis-locatie aan de Porceleijnstraat zou een Aldi gefaciliteerd kunnen worden, Beter Bed staat straks voor de keuze, reloceren of verdwijnen. Ook erg belangrijk, Pans en Leen Bakker kunnen worden gefaciliteerd. Wat hiervoor nodig is, is een bestemmingsverruiming van fase 1. Niet alleen bouwmarkt en tuincentrum, maar ook woninginrichting. De gemeente houdt helaas vast aan haar beleid, zegt, hebben geen zin in een nieuwe bestemmingsplanprocedure, met alle bezwaren van dien. Echter de bezwaarmakers worden met dit plan juist geholpen en zullen dus niet ageren. Fase 2 : als de wegenstructuur het toelaat is er zicht op uitbreiding met fase 2, dan praten wij over een termijn van 10 jaar. De vraag is op basis van de huidige inzichten of fase 2 wel benodigd is.

### **Conclusie:**

In de zaal waren aanwezig de ondernemers Beter Bed en Leen Bakker. Beiden zitten in Maastricht op een locatie zonder toekomst. Leen Bakker moet weg, Beter Bed wil daar weg. Beiden geven aan, als wij niet snel gefaciliteerd kunnen worden, zullen wij verdwijnen uit Maastricht. Vloeit er koopkrachtbinding en werkgelegenheid af!





> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

Gamma/Budé Holding  
Meerssen/Maastricht B.V.  
t.a.v. de heer N. Vossen  
Postbus 92  
6230 AB MEERSSEN

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

[WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL](http://WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL)

ONDERWERP  
PDV bestemming-ontwikkeling

DATUM  
22 april 2014  
VERZONDEN 25 APR. 2014

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR  
AP (Astrid) Savelberg-Ortmans

DOORKIESNUMMER  
043 350 4515

ONZE REFERENTIE  
2014.12282

E-MAILADRES  
[Astrid.savelberg@maastricht.nl](mailto:Astrid.savelberg@maastricht.nl)

FAXNUMMER  
043 3504385

UW REFERENTIE

Geachte heer Vossen,

U heeft zich bij brief - ingekomen d.d. 19 maart 2014 - tot ons gewend inzake de PDV bestemming-ontwikkeling in het Belvédèregebied.

Wij begrijpen dat dit onderwerp ook op 25 februari 2014 aan de orde is geweest tijdens de bijeenkomst met een aantal ondernemers in het Van der Valk hotel.

Zoals ook tijdens de bijeenkomst bij Van der Valk is aangegeven, is de situatie rondom deze bestemming-ontwikkeling vastgelegd in het recente bestemmingsplan Noorderbrug en omgeving. De totstandkoming van dit bestemmingsplan heeft op zorgvuldige wijze plaatsgevonden. Wij hebben ons daarbij - specifiek daar waar het gaat over de branchering - mede laten leiden door een aantal professionele adviseurs op het vlak van retail. De rechter heeft op basis van een aantal kroonberoepen geoordeeld dat wij daarbij de juiste afwegingen hebben gemaakt en op basis daarvan tot de juiste keuzes zijn gekomen. Het bestemmingsplan is daarmee onherroepelijk goedgekeurd.

Wij achten daarmee geen termen aanwezig om tot aanpassing van dit recent goedgekeurd bestemmingsplan over te gaan. Aanpassingen van het bestemmingsplan zouden bovendien opnieuw tot nieuwe procedures kunnen leiden en daarmee tot onzekerheid voor ondernemers die wel kansen zien binnen de huidige branchering.

U schetst voorts een aantal negatieve ontwikkelingen in de regio en wijt die aan een te enge branchering in relatie tot gewijzigde marktomstandigheden.

Wij zijn het met u eens dat de marktomstandigheden de laatste tijd fors wijzigen. Deze voltrekken zich in een zodanig snel tempo dat wij daaruit nauwelijks enige richting kunnen duiden voor wat de toekomst brengen zal.

Wat dan blijft is dat wij ons moeten focussen op onze eigen kracht: een scherpe branchering, een goede ligging van de locatie aan de uitvalswegen, goed bereikbaar, goed ontsloten, dicht bij het stadscentrum en tot slot een kwalitatief bovenmodale uitstraling van de gebouwen.



DATUM  
22 april 2014

Daarmee zijn de beste voorwaarden gegeven voor een levensvatbare ontwikkeling. Wij constateren dat wij beiden hard aan de invulling van deze voorwaarden werken; wij als het gaat om de aanpassing van de infrastructuur en de omgeving van de PDV-locatie en u met het realiseren van een gebouw dat inmiddels als voorbeeld wordt gezien van bijzondere architectuur en uitstraling in relatie tot de functie van de bouwmarkt waarvoor het is bedoeld.

Vanuit deze constatering spreken wij de hoop uit dat wij vanaf nu gezamenlijk de schouders zetten onder de PDV-ontwikkeling in Belvédère.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Maastricht,

de secretaris,

de burgemeester,

Afschrift(en):

- ✓ Beleid en Ontwikkeling, Projectmanagement t.a.v. A. Savelberg
- ✓ Programma Belvédère Maastricht t.a.v. G. Bartholomé