

Onderwerp: Reactie Concept detailhandelsvisie Maastricht HB Capital

Doel: Input voor de stadsronde van 28 juni 2016

Afzender: HB Capital, namens:

- Blokvast XXX B.V. (eigenaar van winkelcentrum Brusselse Poort);
- Beheer- en Handelmaatschappij Blokker B.V. (eigenaar winkelcentrum Noorderbrug);
- Bolhoorn B.V. (eigenaar Munstraat 39-41).

Onderstaand treft u de reactie van HB Capital met betrekking tot de documenten “Maastricht, detailhandelsvisie, gemeente Maastricht CONCEPT” en “Maastricht, analyses detailhandelsnota, gemeente Maastricht” van juni 2016.

1. Reactie m.b.t. de detailhandelsvisie voor winkelcentrum Brusselse Poort

Opmerkingen/ vragen pagina 15 en pagina 34

1. “De plannen voorzien hier reeds in 4.500 m² uitbreiding voor nieuwe branches en daarnaast een kwaliteitsimpuls aan de bestaande bebouwing.” De plannen van de laatste eigenaar (tot 21 juni jl) betreffen 10.000 m² uitbreiding. Zie ook de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en voormalig eigenaren met betrekking tot de uitbreiding. HB Capital is sinds 21 juni jl eigenaar. Derhalve graag de geciteerde zinsnede verwijderen dan wel 4.500 m² aanpassen in max. 10.000m². Dit ligt vast in het nieuwe bestemmingsplan. In het document “Maastricht, analyses detailhandelnota”, in tabel 4.4 is er tevens wel verwezen naar de 10.000 m² uitbreiding.
2. Er ontbreekt een verwijzing naar de mogelijkheid om een derde supermarkt te realiseren in het centrum. Deze mogelijkheid is besproken in het gesprek met dhr. H. Theuwissen van de gemeente Maastricht op 1 juni 2016, waarbij door de heer Theuwissen is aangegeven dat men ambtelijk positief staat tegenover een 3^e supermarkt en medewerking verleend zal worden aan een bestemmingsplanwijziging.

Opmerking document: “Maastricht, analyses detailhandelsvisie”

1. Omschrijving van de Brusselse Poort op pagina 9 van de bijlage: “De revitalisering betreft een uitbreiding van maximaal 10.000 m² wvo, maar vooralsnog ca. 4.500 m² wvo. Er zal verder een nieuw parkeerterrein aan de Artsenijstraat worden gerealiseerd, de routing van het winkelgebied zal worden verbeterd en de uitstraling van het winkelcentrum zal worden gemoderniseerd. Naar verwachting zal het plan in 2018 gereed zijn.” Graag verwijderen. Het centrum is per 21 juni 2016 verkocht aan de nieuwe eigenaar HB Capital. De details en de tijdslijn van de plannen van de vorige eigenaar zijn daardoor niet meer actueel, de nieuwe eigenaar HB Capital werkt momenteel aan de uitbreidingsplannen.

2. Reactie m.b.t. de detailhandelsvisie voor winkelcentrum Noorderbrug

Bij het lezen van de concept detailhandelsvisie krijgen wij de indruk dat winkelcentrum Noorderbrug vanuit het perspectief van Gemeente Maastricht ongewenst is en (in de toekomst) geen plek meer heeft in de hoofdstructuur. Wij begrijpen deze visie niet, in het bijzonder gezien actuele discussie die nu op nationaal niveau gevoerd wordt, waar het verbeteren en versterken van bestaande detailhandel voorrang zou moeten krijgen op het ontwikkelen van nieuwe meters toevoegen op nog niet bewezen locaties. Versterking en vernieuwing is van cruciaal belang om duurzame winkelgebieden voor de stad te creëren.

Wij zien geen enkele onderbouwing waar deze visie op gebaseerd is en willen een aantal punten nadrukkelijk gewijzigd of beantwoord zien in de definitieve versie van de visie. Een nadere motivatie en achtergrond van onze reactie treft u in bijlage 1.

Opmerkingen/ vragen pagina 4:

1. Overzicht perspectief, samenhang en ontwikkelingsrichting Noorderbrug: Ontwikkeling wijzigen van “Stabilisatie” naar “Versterken”
2. “Noorderbrug: Uitbreiding van de detailhandelsvisie in winkelcentrum Noorderbrug wordt niet toegestaan”, wijzigen naar: “Beleidsmatig krijgt het winkelcentrum de mogelijkheid om te vernieuwen. De uitbreiding en modernisering wordt ondersteund, zolang het aantal m² per saldo niet exponentieel toeneemt.”
3. “Behoort niet tot de gewenste hoofdstructuur” Verwijderen! Het is al jaren een zeer goed functionerend en druk bezocht winkelcentrum in Maastricht, zonder leegstand en met hoge bezoekersaantallen (cijfers kunnen worden opgevraagd bij de eigenaar) met relevantie voor de directe omgeving.

Opmerking/ vraag pagina 13:

1. Tabel indeling hoofdstructuur detailhandel Maastricht: Waarom kwalificeert het centrum niet als een buurtcentrum of een supermarktcentrum. Wij zien de recent opgeleverde naastgelegen Aldi niet terug in de visie. Is deze meegenomen als onderdeel van de concentratie Noorderbrug? Welke visie heeft de gemeente ten opzichte van de bestemming van de locatie van de Aldi en hoe is deze te verdedigen ten opzichte van de positionering van winkelcentrum Noorderbrug?

Opmerking/ vraag pagina 16:

1. “Uitgangspunt van de visie is het voorkomen van een verdere versterking van deze concentratie”. Deze zin graag verwijderen. Deze visie heeft heftige consequenties voor de bezoeker, ondernemers en eigenaar van het winkelcentrum en wordt onvoldoende onderbouwd en beargumenteerd in de visie.

Opmerkingen/ vragen pagina 32:

1. “Winkelcentrum heeft geen toegevoegde waarde voor de detailhandelstructuur binnen de gemeente” Graag verwijderen en tevens aangeven waar dit op gebaseerd is.
2. “Het winkelcentrum heeft een diffuus karakter”. Graag verwijderen. Dit is onjuist, de aanwezige winkels zijn fysiek onderdeel van één kadastraal object met een duidelijk ingang en bijbehorende parkeerplaats.
3. “In deze nota hebben ontwikkelingen in zowel de binnenstad, Belvédère als de buurt- en wijkcentra voorrang boven ontwikkelingen in winkelcentrum Noorderbrug”. Graag verwijderen. Waarom krijgen alle andere winkelconcentraties voorrang? Terwijl dit een goed functionerend, druk bezocht centrum is zonder leegstand?

4. “Uitbreiding van de detailhandel in winkelcentrum Noorderbrug wordt niet toegestaan, omdat dit afbreuk doet aan het toekomstperspectief van de binnenstad, Belvédère en de buurt- en wijkcentra: clusters met perspectief”. Graag verwijderen. Op welke manier wordt dit beargumenteerd? Het is onmogelijk dat een kwaliteitsupgrade van het centrum met beperkte uitbreiding afbreuk doet aan alle andere winkelclusters in Maastricht. Tevens is het bezwaarlijk dat een nog niet gerealiseerde ontwikkeling (Belvédère) expliciet voorrang krijgt op een bestaande goed functionerende locatie.
5. “Bovendien heeft het winkelcentrum geen functie als wijkvoorziening”. Graag verwijderen, dit is onjuist. De gevestigde detailhandel, en in het bijzonder de Jumbo, heeft weldegelijk een wijkfunctie.
6. “... Niet benoemd als onderdeel van de beoogde detailhandel structuur en sluit onvoldoende aan op de visie van het POL”. Wij zijn van mening dat het weldegelijk een plek heeft en ook zou moeten behouden in de detailhandelsstructuur. Op welke punten voldoet het dan niet aan de visie van het POL? Al de punten die op pagina 36 van het document “Maastricht, analyses detailhandelsnota” worden genoemd onder de uitgangspunten POL2014 zijn van toepassing, zelfs de benutting leegstaande gebouwen is van toepassing. De eigenaar van het centrum heeft namelijk aan de gemeente voorgesteld het naastgelegen leegstaande kantoorgebouw onderdeel te maken van de voorgestelde renovatie van het winkelcentrum en weer een functie te geven (niet per definitie detailhandel).
7. “Met het oog op de hoofdstructuur is Winkelcentrum Noorderbrug dan ook een onwenselijk centrum”. Graag verwijderen. Het centrum is al jaren onderdeel van de detailhandelsstructuur en heeft nut voor haar bezoekers, ook in de toekomst. Deze uitspraak doet een aantal (belangrijke) stakeholders in de stad te kort.
8. “Op deze plek liggen andere kansen dan detailhandel, zoals eventueel transformatie naar vrije tijd/leisure”. Graag verwijderen! Deze locatie functioneert goed in de huidige bestemming, het heeft een retail bestemming. Hoe ziet u de toekomst voor de gevestigde ondernemers die investeren in deze locatie? Waar zijn die andere kansen op gebaseerd?

Opmerkingen/ vragen document “Maastricht, analyses detailhandelsnota”:

1. In tabel 4.4 is de omschrijving van het plan voor winkelcentrum Noorderburg onjuist. De uitbreiding betreft een optimalisatie van de bestaande branchering, dit heeft slechts beperkt betrekking op doelgericht aanbod, uitbreiding van het dagelijks segment en horeca is ook onderdeel van het voorgestelde metrage.
2. Pagina 5 van de bijlage: “De eigenaar wil het winkelcentrum verbouwen en qua oppervlak aanzienlijk uitbreiding”. Graag wijzigen in: De eigenaar wil het winkelcentrum versterken door een grondige renovatie en kwaliteitsupgrade met een beperkte uitbreiding van de detailhandel.

3. Reactie m.b.t. de detailhandelsvisie voor de ontwikkeling Belvédère

Opmerkingen/ vragen pagina 22 en 23

1. Welke branches worden bedoeld met “overige branches” in de tabel met marktmogelijkheden Belvédère.
2. Wat wordt exact bedoeld met de term “Retailpark” in de zin: Het cluster krijgt meer het karakter van een “GDV-locatie” of “Retailpark”. Aan welk bezoekmotief moet worden gedacht. Zijn de definities helder opgesteld?

Bijlage 1: Motivatie en achtergrond inzake winkelcentrum Noorderbrug

Winkelcentrum Noorderbrug is al jaren een drukbezocht winkelgebied binnen de hoofdstructuur van Maastricht. Het bezoeks-motief betreft een combinatie van doelgericht aankopen doen en boodschappen doen. Het centrum heeft een belangrijke functie boodschappenfunctie voor de bewoners in de directe omgeving (dit kan onderbouwd worden met het klantenbestand van Jumbo).

Het centrum is verouderd en er is behoefte aan een kwaliteitsupgrade en vernieuwing. Deze wens is in een aantal gesprekken die sinds september 2014 hebben plaatsgevonden in het kantoor van de Gemeente Maastricht, duidelijk kenbaar gemaakt. Gesprekken hebben plaatsgevonden met onder andere dhr. A. Costongs (Beleid & Ontwikkeling), mevr. Y. van de Winkel en mevr. M. van Oeveren (Economie & Cultuur). Vervolgens hebben wij in opvolgende gesprekken feedback over ons plan ontvangen welke is verwerkt in een nieuwe versie van juli 2015 (hierbij verwijst naar het document "Optimalisatieplan tweede versie d.d. juli 2015"). In latere gesprekken met dhr. J. Doelman (Beleid & Projecten) en dhr. A. Costongs (Beleid & Ontwikkeling) begrepen wij dat het centrum haar belang voor de gemeente Maastricht inmiddels heeft bewezen en dat ons initiatief zou worden meegenomen in de herziening van de detailhandelsvisie. Tot slot heeft er op 24 februari 2016 een gesprek plaatsgevonden met wethouder dhr. G. Groothezen en dhr. K. Jans waarin werd aangegeven dat in juni 2016 een conceptdetailhandelsvisie zou worden opgesteld in welk kader wij vooraf onze mening kenbaar zouden kunnen maken.

Het "Optimalisatieplan tweede versie d.d. juli 2015" betreft een complete renovatie (zowel ruimtelijk, fysieke als commercieel) met het doel toegevoegde waarde te leveren voor de bezoeker van het centrum, o.a.:

- *een forse kwaliteitsverbetering en upgrade van de uitstraling van het centrum;*
- *de bestaande bebouwing wordt grondig gerenoveerd en gedeeltelijk herontwikkeld;*
- *de parkeersituatie wordt verbeterd en uitgebreid (zie toelichting bijlage 1);*
- *de ontsluiting wordt verbeterd waarbij filevorming in de piekuren wordt opgelost;*
- *de entree en het omliggende gebied wordt opgeknapt;*
- *de winkelstructuur en het aanbod wordt verbeterd waarbij een beperkte uitbreiding noodzakelijk is om de bijbehorende investering te verantwoorden;*
- *de aanwezige supermarkt ruimte geven te moderniseren indien gewenst;*
- *een internet afhaalpunt realiseren;*
- *de ontmoetingsfunctie optimaliseren door horeca toe te voegen.*

Naar onze mening past dit plan goed binnen de uitgangspunten voor detailhandel ontwikkelingen die op pagina 2 van de concept detailhandelsvisie zijn genoemd, te weten:

- *Ruimte voor vernieuwing op de meest kansrijke plekken binnen de structuur*
- *Detailhandel in buurten primair gericht op inwoners in de directe omgeving*
- *Supermarkten (binnen de eigen verzorgingsruimte) de ruimte geven om mee te bewegen met de wensen en eisen van de moderne consument*
- *Winkels bij voorkeur op te nemen in een bestaand winkelgebied dat behoort tot de hoofdstructuur*
- *Ontwikkelingen dienen te passen binnen de context van het profiel van een winkelgebied, primair bepaald aan de hand van het bezoeks-motief: recreatief, doelgericht aankopen doen, boodschappen doen of een combinatie hiervan.*