



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Motie 'Ruimte voor horeca op bedrijvenparken,
industriegebieden, stedelijke werklocaties en
kantorenparken'

BEHANDELD DOOR
JLG (Janneke) Houben

E-MAILADRES
Janneke.Houben@maastricht.nl

DATUM
6 februari 2024
Verz. 8 februari 2024

TELEFOONNUMMER
043 350 5915

FAXNUMMER

BIJLAGEN
2

ONZE REFERENTIE
2024.00519

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Op 19 december jl. is de motie aangenomen waarin u vraagt om een extern onderzoek naar de effecten van een verruiming van mogelijkheden voor horeca op bedrijven-, industrieterreinen, stedelijke werklocaties en kantoorparken.

Op 20 december jl. is direct gestart met de opdrachtformulering, de afstemming hierover en is bekeken welke partijen in ieder geval benaderd/geïnterviewd dienen te worden in het kader van het door de raad gevraagde participatief onderzoek bij relevante stakeholders. Op 2 januari jl. hebben wij het definitieve verzoek voor een opdracht uitgezet. Op 11 januari jl. hebben wij de conceptformulering voor het onderzoek en de offerte ontvangen. Naar aanleiding hiervan is over en weer contact geweest tussen de gemeente en het adviesbureau om de onderzoeksopzet in de offerte aan te scherpen, met als doel om de onderzoeksvraag van de raad zo volledig mogelijk te laten uitvoeren. Op 31 januari jl. hebben wij de definitieve offerte ontvangen. Op basis van deze offerte is op maandag 5 februari jl. de opdracht aan adviesbureau BRO gegund. Voor de volledigheid vindt u de uitvraag van de gemeente en de offerte van BRO als bijlage bij deze raadsinformatiebrief.

De verwachte opleverdatum van BRO is week 17 (22-26 april 2024). De resultaten van het onderzoek van BRO hangen samen en kunnen bepalend zijn voor de keuzes die gemaakt worden bij de actualisatie van het horecabeleid. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek is, na oplevering van het rapport door BRO, tijd nodig voor participatie met in ieder geval de vaste gesprekspartners Koninklijke Horeca Nederland en de Klankbordgroep Horeca.

Voor de behandeling van het horecabeleid door de raad in de maand juni dienen de stukken ambtelijk al op woensdag 24 april gereed te zijn. Dan is de behandeling van het beleid in het college gepland op 21 mei en 28 mei. Op 29 mei dienen de stukken bij de griffie te zijn voor publicatie voor de raadsleden. Gezien de processtappen, termijnen en procedures is dit niet haalbaar. De eerstvolgende raadsvergadering is dan in de maand september. Ook wij realiseren ons dat dit ver vooruit is in tijd. Daarom zullen wij, vooruitlopend op besluitvorming in september, de resultaten van het onderzoek in de domeinvergadering van 11 juni aan uw presenteren. Het horecabeleid zal dan in de maand september ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.



DATUM
6 februari 2024

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

John Aarts,
Wethouder Mobiliteit, Stadsbeheer, Duurzaamheid en Hospitality

Motie:

- Breng de consequenties in beeld van een verruiming van 5% toegestane horeca naar 10% toegestane horeca op de categorie 'bedrijventerreinen, industriegebieden, stedelijke werklocaties en kantorenparken'. Dit door middel van een extern uitgevoerd participatief onderzoek waarin o.a. stakeholders bevraagd worden. En dit uiterlijk in Q1 2024 aan de Raad doen toekomen.
- Indien de consequenties positief blijken, bij de actualisatie van het horecabeleid categorie 'bedrijvenparken, industriegebieden, stedelijke werklocaties en kantoren' uit te gaan van een ruimte (dat wil zeggen 10%) in plaats van 'beperkte en kleinschalige' benadering voor horeca op deze categorie.

Beleidsmatige context:

De stelling dat er 5% horeca op bedrijventerreinen, industriegebieden, stedelijke werklocaties en kantorenparken is toegestaan is onjuist. Het huidige beleid (omgevingsvisie, visie op de bedrijventerreinen, detailhandelsbeleid, horecabeleid) staat in het algemeen geen of beperkt horeca toe op bedrijventerreinen. In Maastricht is in de volgende bestemmingsplannen in ieder geval maximaal 5% met maximaal 500 m² horeca van het winkelvloeroppervlak toegestaan op het retailpark (Praxis, Gamma) en op de Molensingel 87 (bij uitzondering afwijkend van beleid bedrijventerreinen bij – noodzakelijke- verplaatsing Intratuin).

Meer duiding van de beleidsmatige context is te vinden in bijgevoegde RIB naar de raad, bijgevoegd vastgesteld beleid (omgevingsvisie, visie bedrijventerreinen, horecabeleid, detailhandelsbeleid) en de bestemmingsplannen.

Opdracht aan BRO:

Hoofdvraag:

- Wat is de consequentie en het effect van het toestaan van 10% horeca op bedrijven-terreinen, industriegebieden, stedelijke werklocaties en kantorenparken in Maastricht?
 - Wat is het advies van BRO om op te nemen als maximaal % horeca voor bovenstaande terreinen tezamen, of voor een apart gebied?
 - Welk type horeca past bij welk gebied?
 - Is de horeca bedoeld voor werknemers/bezoekers van deze terreinen of een gebied?
 - Of zal de horeca nieuwe bezoekers aantrekken en wat is het effect hiervan op deze (bedrijven)terreinen of een gebied?

Deelvragen:

- Wat zijn de effecten van het toestaan van 10% horeca op bovengenoemde (4) terreinen voor de stad Maastricht?
- Wat zijn de effecten van het toestaan van 10% horeca op bovengenoemde terreinen op de horeca in het dynamische centrum van Maastricht?
- Wat zijn de effecten van het toestaan van 10% horeca op bovengenoemde terreinen op de horeca in Maastricht die buiten het dynamische centrum gelegen is?
- Wat zijn de effecten van het toestaan van 10% horeca op de verschillende gebieden zelf?
- Wat zijn de effecten van het toestaan van 10% horeca op Retailpark Belvédère?

Benchmark:

- Wat is het landelijke lijn van toegestane horeca op 'bedrijfsterreinen' (zoals in Maastricht de stedelijke werklocaties, bedrijventerreinen en industriële bedrijventerreinen benoemd in de Visie op Bedrijventerreinen 'Ruimte voor Ondernemen')? Welke omvang komt het vaakst voor en wat is de range van percentages toegestane horeca en oppervlakte maximering? (afgebakend tot de benchmarksteden)
- Wat is het landelijke lijn van toegestane horeca op kantorenparken (zoals in Maastricht het kantorenpark op Randwyck-Noord)? Welke omvang komt het vaakst voor en wat is de range van percentages toegestane horeca en oppervlakte maximering? (afgebakend tot de benchmarksteden)
- Wat is de landelijke lijn van toegestane horeca op PDV locaties (zoals in Maastricht het Retailpark Belvedere in Bosscherveld)? Welke omvang komt het vaakst voor en wat is de range van percentages toegestane horeca en oppervlakte maximering? (afgebakend tot de benchmarksteden)
- Wat is de landelijke lijn van toegestane horeca bij tuin- en sfeercentra (en andere branches zoals bouwmarkten), gesorteerd naar vestigingsgebied (stedelijke werklocaties/ bedrijvenpark/industrieterrein, kantorenpark en, PDV)? Niet per definitie afgebakend tot de benchmarksteden.

Voorstel actoren:

Vertegenwoordigers verenigingen:

KHN	Regiovoorzitter KHN Zuid Limburg
SIM	Voorzitter
LIOF	Manager business development
CMM	Directeur
Sahot	Voorzitter
VEBM	Voorzitter
MKB Limburg	Bestuurslid Maastricht-Heuvelland
Tuincentrumbranche NL	Directeur
Qparc	Directeur
Gemeente Maastricht	wethouder, team economie en ruimte

Regio

Gemeente Heerlen	Beleidsmedewerker economie
Woonboulevard Heerlen	Manager Vereniging Woonboulevard Heerlen
Provincie Limburg	Beleidsmedewerker Ruimtelijke Economie

Vertegenwoordigers perifere en grootschalige detailhandel:

Praxis

Gamma

Vertegenwoordigers van makelaars:

Boek en Offermans Makelaar

BRCK Makelaar

Bijlagen:

- Presentatie domeinvergadering met hoofdlijn (met mondelinge uitleg/nuancering tijdens domeinvergadering voor enerzijds industrieterreinen/bedrijvenparken, anderzijds kantorenparken en stedelijke werklocaties) (12-12-2023)
 - Zie bijlage.
- RIB aan raad (14-12-2023)
 - Zie bijlage.
- Motie (19-12-2023):
 - [Motie D66 - Ruimte voor horeca op bedrijvenparken industriegebieden stedelijke werklocaties en kantorenparken.pdf \(parlaeus.nl\)](#)
- Omgevingsvisie:
 - [Raadsvoorstel 12 - Bijlage 2 - Omgevingsvisie Maastricht 2040 - deel 1 def.pdf \(maastrichtbeleid.nl\)](#)
 - [Raadsvoorstel 12 - Bijlage 3 - Omgevingsvisie Maastricht 2040 - deel 2 def.pdf \(maastrichtbeleid.nl\)](#)
- Visie op bedrijventerreinen 'Ruimte voor Ondernemen':
 - Zie bijlage
- Horecabeleid: [Horecabeleidsnota 2016-2019 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)
- Gemiddelde horecaoppervlakte Maastricht:
 - Zie bijlage.
- Detailhandelsbeleid:
 - Zie bijlage



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Effecten van horeca op bedrijvenparken,
industriegebieden, stedelijke
werklocaties en kantorenparken
Gemeente Maastricht

Offerte



colofon

projectnaam

Effecten van horeca op bedrijvenparken, industriegebieden, stedelijke werklocaties en kantorenparken

datum

31 januari 2024

projectnummer

P07219

opdrachtgever

Gemeente Maastricht

BRO

projectleider

CSe

projectteam

TOI

bron kapt

BRO

Boscheweg 107

5282 WV Boxtel

+31 (0)411 850 400

@bro.nl

www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
	Aanleiding	4
	Uw vraag	4
	Afbakening	4
	Resultaat	5
2	Plan van aanpak	6
3	Waarom BRO	8
4	Zakelijke afspraken	9

Bijlage 1 - Offertevoorwaarden

Bijlage 2 - Opdrachtbrief

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Maastricht is haar horecabeleid aan het actualiseren. Het laatste beleid stamt uit 2016 en is daarmee tamelijk verouderd. Bij deze actualisatie worden veel aspecten opnieuw tegen het licht gehouden. De vraag wordt hierbij gesteld of de lijn van de afgelopen jaren wordt doorgetrokken of dat er wordt gekozen voor een nieuwe lijn. BRO ondersteunt de gemeente bij deze actualisatie op deelonderwerpen/vragen en door het leveren van data en analyses.

Tijdens dit proces doet zich een acute vraag voor. In Maastricht is het mogelijk om (op basis van het bestemmingsplan) op sommige bedrijvenparken, industriegebieden, stedelijke werklocaties en kantorenparken 5% van het winkelvloeroppervlak te gebruiken voor horeca doeleinden. Het betreft de Praxis, de Gamma (beiden Retailpark Belvédère), de Intratuin (Molensingel 87) en de winkels op Retailpark Belvédère. De gemeenteraad van Maastricht ziet dat ondernemers, die horeca als onderdeel van hun onderneming willen realiseren, op de eerdergenoemde terreinen regeldruk ervaren. Ook vindt de gemeenteraad dat deze ondernemers 'meer ruimte verdienen en minder restrictieve regels' (zie motie). De gemeenteraad wil graag dat door het college de consequenties in beeld worden gebracht van een verruiming van 5% van het winkelvloeroppervlak toegestane horeca op **sommige** (nu) bedrijvenparken, industriegebieden, stedelijke werklocaties en kantoren naar 10% van het winkelvloeroppervlak op **alle** (/de categorie) bedrijvenparken, industriegebieden, stedelijke werklocaties en kantoren van Maastricht.

De gemeenteraad heeft het College door middel van een motie gevraagd om de consequenties in beeld te brengen van een verruiming van horeca op bedrijvenparken, industriegebieden, stedelijk werklocaties en kantorenparken naar 10%.

Uw vraag

In uw e-mail, dd. 2 januari 2024, vraagt u BRO en voorstel te doen. U wenst u een rapport waarin de volgende vragen door BRO beantwoord worden:

Hoofdvraag

- *Wat is de consequentie en het effect van het toestaan van 10% horeca op bedrijvenparken, industriegebieden, stedelijke werklocaties en kantorenparken in Maastricht?*
 - *Wat is het advies van BRO om op te nemen als maximaal % horeca voor bovenstaande terreinen tezamen, of voor een apart gebied?*
 - *Welk type horeca past bij welk gebied?*
 - *Is de horeca bedoeld voor werknemers/bezoekers van deze terreinen of een gebied?*
 - *Of zal de horeca nieuwe bezoekers aantrekken en wat is het effect hiervan op deze (bedrijven)terreinen of een gebied?*

Deelvragen

- *Wat zijn de effecten van het toestaan van 10% horeca op bovengenoemde (4) terreinen voor de stad Maastricht?*
- *Wat zijn de effecten van het toestaan van 10% horeca op bovengenoemde terreinen op de horeca in het dynamische centrum van Maastricht?*
- *Wat zijn de effecten van het toestaan van 10% horeca op bovengenoemde terreinen op de horeca in Maastricht die buiten het dynamische centrum gelegen is?*
- *Wat zijn de effecten van het toestaan van 10% horeca op de verschillende gebieden zelf?*
- *Wat zijn de effecten van het toestaan van 10% horeca op Retailpark Belvédère?*

Daarbij wenst u tevens een benchmark.

Benchmark

- *Wat is het landelijke lijn van toegestane horeca op 'bedrijfsterreinen' (zoals in Maastricht de stedelijke werklocaties, bedrijvenparken en industriële bedrijvenparken benoemd in de Visie op Bedrijvenparken 'Ruimte voor Ondernemen')? Welke omvang komt het vaakst voor en wat is de range van percentages toegestane horeca en oppervlakte maximering (afgebakend tot de benchmarksteden)?*
- *Wat is het landelijke lijn van toegestane horeca op kantorenparken (zoals in Maastricht het kantorenpark op Randwyck-Noord)? Welke omvang komt het vaakst voor en wat is de range van percentages toegestane horeca en oppervlakte maximering (afgebakend tot de benchmarksteden)?*
- *Wat is de landelijke lijn van toegestane horeca op PDV-locaties (zoals in Maastricht het Retailpark Belvédère in Bossherveld)? Welke omvang komt het vaakst voor en wat is de range van percentages toegestane horeca en oppervlakte maximering (afgebakend tot de benchmarksteden)?*
- *Wat is de landelijke lijn van toegestane horeca bij tuin- en sfeercentra (en andere branches zoals bouwmarkten), gesorteerd naar vestigingsgebied (stedelijke werklocaties/ bedrijvenpark/industrieterrein, kantorenpark en, PDV)? Niet per definitie afgebakend tot de benchmarksteden.*

De raad heeft in haar motie aangegeven dat er tevens een 'participatief' onderzoek moet plaatsvinden, waarin stakeholders bevestigd worden. U heeft een lijst van mogelijke stakeholders aangegeven (13 instanties).

Afbakening

In uw aanvraag staat vermeld een verruiming naar 10% toegestane horeca. Wij gaan ervan uit dat de verruiming alleen betrekking heeft op (de winkelvloeroppervlakte van) publieksgerichte detailhandel en niet op andere bedrijvigheid, in de motie wordt namelijk ook gesproken over winkelvloeroppervlak. Op het moment geldt de verruiming van 5% namelijk ook alleen voor de detailhandel (Bestemmingsplan Retailpark Belvédère en bestemmingsplan Molensingel). Wij bakenen het onderzoek daarmee

af op publieksgerichte detailhandel op de eerdergenoemde categorieën/type terreinen. Dit lijkt ons ook een verstandige afbakening.

Wenst u wel inzicht te krijgen in een verruiming van 10% ten opzichte van het totale terrein, op deze manier kan bijvoorbeeld ook reguliere horeca zich vestigen op bedrijvenparken, industriegebieden, stedelijke werklocaties en kantoren, dan voldoet de voorliggende offerte niet. De consequenties worden dan naar verwachting vele male groter, aangezien er veel meer horeca direct worden toegestaan op de eerdergenoemde terreinen. Het plan van aanpak zal daarmee ook moeten worden uitgebreid/aangepast en (fors) duurder worden. Voor het onderzoek zullen wij dus kijken naar publieksgerichte detailhandel die gevestigd is op bedrijvenparken, industriegebieden, stedelijke werklocaties en kantoren.

Voor het onderzoek wordt er met name gekeken naar de effecten en consequenties op de binnenstad Maastricht en gemeente Maastricht. Ook wordt er gekeken naar vergelijkbare steden. Hiervoor hanteren we de steden die tevens als benchmarksteden geselecteerd zijn voor de eerder uitgevoerde (cijfermatige) analyse voor de actualisatie van het horecabeleid, te weten: Eindhoven, Groningen, Rotterdam, Breda, 's-Hertogenbosch en Tilburg.

Resultaat

We leveren uiteindelijk een definitief rapport op aan de gemeente. In dit document beantwoorden we zo volledig mogelijk de (hoofd-) vragen die zijn gesteld door de opdracht. Dit wordt gevolgd door een advies van BRO op verschillende aspecten en conclusies uit het onderzoek.



2 Plan van aanpak

Het plan van aanpak bestaat globaal uit een 5 stappen. Het betreft zowel procesmatige als inhoudelijke werkzaamheden. Op de belangrijkste (keuze)momenten overleggen we met u als opdrachtgever. Deze aanpak is nadrukkelijk een voorstel. Vanzelfsprekend kunnen wij op uw verzoek aanpassingen doen en bespreken wij met u de exacte uitwerking. De individuele stappen en werkzaamheden zijn niet geheel te scheiden, en zullen ook niet allemaal in genoemde volgorde plaatsvinden, maar geven u hopelijk een beeld van de voorgenomen aanpak.

Stap 0 - Voorbereidingen

- Begripsdefinitie voor ondergeschikte horeca.
- Verzamelen stukken. Van de gemeente Maastricht beschikken we inmiddels over (vrijwel) alle relevante stukken. Van benchmarkgemeenten zullen we e.a. opvragen, voor zover nodig.
- Verzamelen gegevens/inplannen afspraken met stakeholders.
- Bepalen afbakening terreinen? Welke gebieden verstaan we onder bedrijvenparken, industriegebieden, stedelijke werklocaties en kantoren.

Stap 1 - Onderzoek

- Deskresearch beleid (deels is dit reeds gedaan in onze lopende opdracht m.b.t. actualisatie horecabeleid Maastricht, Q4 2023)
- Expertgesprekken met plm. 12-15 instanties, deel fysiek, deels online. Dit zal vooral afhangen van beschikbaarheid/bereidheid van de contactpersonen. Voor deze gesprekken zal er een vragenlijst worden opgesteld, zodat alle gesprekken een vergelijkbaar verloop kennen. Deze vragenlijst zouden wij met u als opdrachtgever kunnen bespreken, zodat alle waardevolle informatie wordt opgehaald.
Experts (voorlopige lijst):
KHN-afdeling Maastricht-Heuvelland (Koninklijke Horeca Nederland), SIM (Samenwerkende Industrierterreinen Maastricht), LIOF,

Centrummanagement Maastricht, Sahot (hotels), VEBM (Vastgoed), MKB Limburg, Tuincentrumbranche NL, Q Park, Gemeente Maastricht (ambtelijk en wethouder(-s)), Woonboulevard Heerlen/Gemeente Heerlen, Provincie Limburg, RND (Raad Nederlandse Detailhandel), Gamma, Praxis, Intratuin, BRO-detailhandelsspecialist, ...n.t.b.

- Marktruimte berekening. Wij zullen wij een indicatieve marktruimte berekening uitvoeren voor de gemeente Maastricht. De berekening laat zien of er nog ruimte is (of overschot) voor uitbreiding. De marktruimteberekening is gebaseerd op het huidig en toekomstig aantal inwoners de toeristen en regiobezoekers aan de gemeente. Nu laat de toekomst zich soms lastig voorspellen. Hierdoor zullen wij uitgaan van een aantal scenario's. Hierdoor ontstaat er een minimaal en een maximaal scenario. De uitkomsten van de berekening worden gepresenteerd in een uitbreidingsbehoefte in m² of in een overschot in m². Wij gebruiken voor de marktruimte berekening cijfers van de *reguliere* horeca. Wij maken als basis gebruik van eerder voor u opgestelde berekening uit november 2023.
- In de gesprekken vragen wij ook naar de vloerproductiviteit.
- Huidige uitgangssituatie: op het moment is er 5% van het winkelvloeroppervlak toegestaan voor horeca (we spreken dan over ondergeschikte horeca) op een aantal locaties, namelijk de Praxis, de Gamma, de Intratuin en de winkels op Retailpark Belvédère. Wij bepalen aan de hand van het winkelvloeroppervlak de huidige uitgangssituatie op basis van de 5% toegestane horeca.
- Maximale uitgangssituatie: voor de gemeente Maastricht wordt de maximale uitgangssituatie bepaald. Er zal worden gekeken welke publieksgerichte detailhandel er zich bevindt op de eerdergenoemde terreinen en welke omvang zij hebben. Onder publieksgerichte detailhandel verstaan wij alle voorzieningen die voor de consument toegankelijk zijn en waar je iets kunt kopen. Op basis van de 10% wordt de maximale hoeveelheid aan (ondergeschikte) horeca berekend. Dit wordt vervolgens geconfronteerd met de marktberkening.

- Realistische uitgangssituatie: uiteraard zal niet alle publieksgerichte detailhandel de mogelijkheid voor horeca gebruiken. Op basis van expert opinion zal gekeken worden in Maastricht welke publieksgerichte detailhandel naar verwachting gebruik zal maken van deze mogelijkheid. Hierbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar de oppervlakte, aantal consumenten en belang van verblijfsduur. De resultaten van deze stap worden geconfronteerd met de marktruimteberekening. Dit alleen in het geval dat er een positief advies is ten aanzien van het toestaan van ondergeschikte horeca op de eerdergenoemde terreinen.
- Effecten op detailhandel binnenstad Maastricht
In deze paragraaf zullen wij ingaan op de verwachte effecten op de detailhandel in de binnenstad van Maastricht in het geval het horeca aanbod (sterk) toeneemt op de eerdergenoemde terreinen. Dit zal met name een kwalitatieve beschrijving worden. Deze effecten kwantitatief onderbouwing is nagenoeg onmogelijk door het ontbreken van cijfers.
- Effecten op bestaande horeca Maastricht
In de eerdere stappen zijn de kwantitatieve effecten bepaald. In deze stap wordt er ingegaan op de kwalitatieve effecten op de horeca in de dynamische binnenstad en buiten de dynamische binnenstad. In deze stap maken wij gebruik van onze eigen expertise en de gesprekken met de experts.
- Effecten op de gebieden zelf
In dit onderdeel gaan wij in op de kwalitatieve en kwantitatieve effecten op de verschillende terreinen zelf. Wat gebeurt er met de bedrijven en voorzieningen op het moment dat hier ondergeschikte horeca in land. Specifiek kijken wij ook naar Retailpark Belvédère. Wij beschrijven de mogelijke en verwachte effecten op dit gebied aan de eigen van onze eigen expertise en de gesprekken met de experts. Ook benoemen wij hier de effecten die de ondergeschikte horeca heeft op het aantrekken van nieuwe bezoekers.

Stap 2 - Benchmark

U heeft tevens een benchmark gevraagd. Er zal (op hoofdlijnen) gekeken worden naar toegestane (ondergeschikte) horeca op 'bedrijventerreinen, industriegebieden, stedelijke werklocaties en kantorenparken' in de benchmarksteden. Welke omvang komt het vaakst voor (in bestemmingsplannen) of welke range van percentage en oppervlakte maximering is gebruikelijk (in bestemmingsplan). Deze informatie zal worden geïnventariseerd voor de benchmarksteden op bedrijfsterreinen, kantorenparken en PDV-locaties in de benchmarksteden (zoals beschreven in de inleiding).

Diezelfde informatie zal worden geïnventariseerd voor tuin- en sfeercentra. Echter zal hierbij niet uitsluitend worden gekeken naar de benchmarksteden, maar naar een groter aantal steden om een goed beeld te krijgen (deskresearch, handmatig). Ook zal er gekeken worden of het desbetreffende tuin- en sfeercentrum ligt op een stedelijke werklocatie, bedrijvenpark, industrieterrein, kantorenpark of PDV-locatie.

Stap 3 – Opstellen conceptadvies

Alle verzamelde informatie wordt vastgelegd in een conceptrapport, waar onder andere ook aandacht is voor mogelijke precedentwerking.

In de laatste stap zal BRO een advies meegegeven over, óf en zo ja welk, aan te houden percentage en afmetingen voor de verschillende terreinen, specifieke gebieden of op type bedrijf, winkel of voorzieningen.

Nadat het conceptrapport is toegezonden bespreken wij met u dit rapport en zullen reacties verwerken (1 aanpassingsronde).

Stap 4 - Oplevering definitieve rapportage

De aangepaste rapportage zal worden voorzien van één allesomvattende samenvatting.



3 Waarom BRO

Projectteam en ervaring

Horeca is een economische sector met grote ruimtelijke, economische en maatschappelijke effecten. Deze zijn overwegend positief, maar niet altijd (overlast, vandalisme, risico op ondermijning, etc.). Dit maakt het een complex beleidsveld. Ons bureau kent een unieke samenstelling (planologen, (bedrijfs-) economen, stedenbouwers, juristen en milieukundigen). Deze brede/multidisciplinaire expertise is uniek en maakt BRO onderscheidend. Een bureau dat een integrale manier van werken voorstaat en ruime kennis heeft van de dagelijks (horeca-)praktijk, nationaal en internationaal. BRO levert maatwerk!

We hebben alle deskundigheid in huis om uw (deel-)vragen op dit beleidsterrein te beantwoorden: van onderzoek en visie naar planvorming, actie en (juridische-) regelgeving. We zijn hierdoor in staat om een inhoudelijk sterk horeca-onderzoek op te stellen, als opstap naar de nieuwe visie, die ook uitvoerbaar is in juridisch-planologische zin. Onze adviseurs zijn goed op de hoogte van actuele ontwikkelingen in wet- en regelgeving, waaronder de Omgevingswet en dienstenrichtlijn.

BRO werkt door heel het land, maar mede door onze kantorenlocaties in Boxtel, Amsterdam en Venlo een sterke focus op de Randstad, Brabant en Limburg. Desgewenst leveren wij u graag een (lange) lijst van referenties aan van soortgelijke en aanverwante opdrachten voor zowel kleinere als grotere gemeenten.

Het projectteam van BRO voor deze opdracht bestaat uit:



Christian Severijns, senior-adviseur horeca & centrumontwikkeling. Hij heeft jarenlange advieservaring in projecten en bedrijven en is ex-ondernemer. Hij heeft een directe communicatiestijl en houdt van praktische werken en toepasbaar advies. Cijfermatige analyses maar ook trends zijn onder andere thema's waar hij graag in duikt. Christian is projectleider en uw eerste aanspreekpunt.



Tim Olieman, adviseur werklocaties & geodata. Tim heeft een opleiding op het gebied van geo-informatica, planologie en ruimtelijke ordening en heeft ruime ervaring met GIS- en data-analyse op het gebied van werklocaties, horeca, detailhandel en dienstverlening.

Team

Waar nodig betrekken we collega-adviseurs met specifieke kennis, bijvoorbeeld op het gebied van detailhandel, vastgoed en juridische aspecten. In elk geval zullen we ook een **BRO Senior-jurist Omgevingsrecht** inschakelen voor juridische aspecten.

Duurzaamheid

BRO hecht groot belang aan verantwoord maatschappelijk ondernemen, waaronder duurzaamheid. Dit komt bij veel aspecten tot uiting. Ons hoofdkantoor is duurzaam gebouwd, maar komt ook bij de uitvoering van onze werkzaamheden tot uiting. Denk daarbij aan onlineoverleg (waar mogelijk), overstap naar elektrische bedrijfsauto's, stimuleren reizen per openbaar vervoer, fiets en carpooling en alleen noodzakelijk printen. (Tussen-)rapportages worden daarom in digitale vorm geleverd. U kunt meer over BRO, onze adviseurs, filosofie en producten raadplegen op www.bro.nl.

4 Zakelijke afspraken

Kosten

Wij bieden de werkzaamheden zoals beschreven in het plan van aanpak aan voor € ██████,- exclusief BTW en reiskosten (en rekening houdend met ‘afbakening’, zie pag. 5). De expertgesprekken maken een belangrijk deel uit van de begroting. **Mochten de ingeschatte tijd/kosten voor de gesprekken daadwerkelijk lager zijn, brengen wij u de daadwerkelijk kosten in rekening.** Wij zullen daarvoor echter nooit hogere kosten dan nu begroot in rekening brengen.

Het uurtarief van Christian Severijns (en seniorjurist) bedraagt € █████,- en voor Tim Olieman € █████,- per uur. In het kostenoverzicht treft u per fase de kosten aan. Het zwaartepunt van de inzet ligt bij de beide adviseurs. Alle genoemde tarieven in deze offerte zijn exclusief BTW. De reiskosten bedragen € █████ per kilometer en brengen we separaat in rekening afhankelijk van de keuze voor online of fysiek overleg. Het voorstel is niet in beton gegoten. Wij staan open voor suggesties van uw zijde.

Planning

Uw wenst in Q1 2024 de resultaten te ontvangen. Wij gaan ervan uit dat u snel kunt beslissen over gunning. Na uw akkoord zullen wij binnen 1 week starten met de werkzaamheden. In het kostenoverzicht (zie tabel) hebben wij een indicatief tijdspad opgenomen. Dat is sterk afhankelijk van beschikbaarheid gesprekspartners (en carnavalsreces). U weet dat BRO snel ‘op stoom’ is en flexibel is en wij doen ons uiterste best de planning te halen. Indien gewenst passen we dit in overleg aan.

Wat verwachten wij van u?

- Beschikbare documenten, informatie en data aan BRO te leveren.
- Verzorgen van contacten binnen de gemeente om specifieke data te achterhalen.

- Verzorgen van eventueel externe communicatie.
- Eventueel overlegruimte voor het voeren van expertgesprekken.
- Aanleveren contactgegevens experts en vooraankondiging naar experts dat BRO hen gaat benaderen.

Kwaliteit dienstverlening

BRO is een toonaangevend adviesbureau met de ambitie constant te verbeteren en te vernieuwen. Daartoe laten wij onze organisatie jaarlijks auditeren door een daartoe gecertificeerd bureau, Bureau Veritas, conform ISO 9001:2015. Maar uiteraard blijft u als onze opdrachtgever ons belangrijkste klankbord. Na afloop van het project horen wij dan ook graag uw ervaringen met onze aanpak en onze adviseurs.

In verband met de AVG-regelgeving, vermelden wij in concept- en eindrapportages wel de bedrijfs- en organisatienamen van onze opdrachtgevers, maar niet de namen van de contactpersonen bij de opdrachtgevers. De namen van onze medewerkers worden alleen nog vermeld met initialen. Mochten er tijdens de uitvoering van het project onverhoopt omstandigheden optreden die niet stroken met uw verwachtingen, dan kunt u dit vanzelfsprekend aan de orde stellen bij de projectleider, maar uiteraard ook bij de directie van BRO.

Tabel 1: Kostenoverzicht

Te doorlopen stappen	Kosten (prijspeil 2024)	Tijdspad (indicatief)
Stap 0: Voorbereidingen	██████████	
Stap 1: Onderzoek, w.o. Marktruimte berekening & uitgangssituatie Benchmark Effecten op bestaande horeca en op de gebieden zelf Gesprekken met experts (ca. 20) incl. voorbereiding	██████████	februari/maart
Stap 2: Benchmark omvang/beleid ondergeschikte horeca	██████████	Februari/maart
Stap 3: Opstellen conceptadvies, inzicht in precedent werking en concept bespreking	██████████	Begin maart
Stap 4: Aanpassingsronde, opleveren eindrapport	██████████	April / wk 17
Totaal	██████████	Exclusief BTW

Tot slot

Op deze offerte zijn onze offertevoorwaarden van toepassing (zie bijlage).

Voor nadere informatie over onze producten verwijzen wij u naar onze website www.bro.nl. Wij vertrouwen erop u een passende aanbieding te doen. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, kunt u contact opnemen met de projectleider Christian Severijns, ██████████ 5.1.2e

██████████ 5.1.2e
Wij zien uit naar uw reactie!

Met vriendelijke groet, mede namens Tim,

██████████ 5.1.2e

Christian Severijns
senior-adviseur

Bijlage 1 - Offertevoorwaarden

Offertevoorwaarden

Algemeen

- Alle kosten betreffen prijspeil van het lopende jaar.
- Alle kosten zijn exclusief reis- en verblijfkosten, tenzij anders vermeld. Voor reiskosten hanteren wij een vergoeding van € ■■■ per kilometer.
- Alle kosten zijn exclusief BTW.
- Aan de kostenopzet ligt het opgenomen plan van aanpak ten grondslag.
- Kosten voor documentatie, foto's, kaartmateriaal, topografische ondergronden, digitale bestanden etc. zijn - voor zover niet door opdrachtgever ter beschikking gesteld - niet inbegrepen.
- Kosten zijn inclusief tussen- en eindrapportage opgemaakt in BRO huisstijl en vanuit het oogpunt van duurzaamheid uitsluitend digitaal geleverd als pdf-bestand.
- Op het gebruik van het BRO logo en de BRO huisstijl rust het intellectueel eigendomsrecht.
- In overleg kan van de standaard BRO huisstijl worden afgeweken. In dat geval zal BRO aangeven wat de eventuele extra kosten zijn.
- In de offerte is eenmalig de aanpassing van tussen- en eindrapportages voorzien.
- GIS-gegevens dienen in gangbaar formaat te worden aangeleverd, bij voorkeur als SHP-bestand(en). De gegevens zijn georiënteerd op het RD-stelsel (EPSG 28992). Indien een ander coördinatensysteem wordt gehanteerd, dient een PRJ-bestand te worden meegeleverd óf dient de EPSG-code te worden aangegeven.
- In de kostenopzet is geen rekening gehouden met aanvullende onderzoeken, zoals bodemonderzoeken, onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming, marktonderzoeken en exploitatieopzetten c.q. haalbaarheidsanalyses, tenzij anders vermeld.

Meerwerk

- Additioneel overleg dan wel presentaties zullen in overleg met u op basis van werkelijk bestede tijd in rekening worden gebracht.
- Indien de inhoudelijke uitgangspunten van de offerte-aanvraag opgesteld door de opdrachtgever, gedurende onze werkzaamheden wijzigen, dan houden wij ons het recht voor tot hercontractering over te gaan.
- Wij gaan ervan uit dat u alle gegevens bij de start van de werkzaamheden aanlevert, tenzij anders afgesproken. Dit betekent dat waar wij in de offerte spreken over aanpassingen van concepten, daaronder niet is begrepen het verwerken van na levering van het concept aangeleverd materiaal. Het verwerken van nieuw materiaal is meerwerk, tenzij wij zelf om aanvullend materiaal hebben verzocht.
- Indien - buiten onze verantwoordelijkheid - sprake is van meerwerk door een langere looptijd van het planproces dan voorzien, behouden wij ons het recht voor om tijdens het planproces in overleg met u tot hercontractering over te gaan.
- Het verwerken van gegevens die niet worden aangeleverd in dwg/dgn of dxf-formaat op verbeeldingen is meerwerk.

Geldigheid offerte

- Deze offerte is uiterlijk 90 dagen na dagtekening geldig. Na deze vervaldatum is BRO op generlei wijze gebonden aan de offerte, zowel naar inhoud als prijsstelling. In overleg met BRO kan worden besloten tot continuering van de gestandhoudingstermijn van deze offerte.
- Volgorde van geldigheid offertevoorwaarden: 1. zoals opgenomen in het offertedocument, 2. deze voorliggende voorwaarden, 3. voorwaarden DNR.

Facturatie en betalingen

- Facturatie zal maandelijks geschieden op basis van voortgang werkzaamheden en gemaakte kosten.
- Facturen worden vanuit het oogpunt van duurzaamheid uitsluitend digitaal verzonden.
- Na toezending van de conceptrapportage geldt een reactietermijn van maximaal 4 weken alvorens de slotfactuur wordt toegezonden.

Aanvullende voorwaarden

- Op deze offerte, de overeenkomst die hieruit voortvloeit en onze werkzaamheden en prijsopgaaf zijn de Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur DNR 2011 (eerste herziening, juli 2013) van toepassing. Deze kunt u downloaden via onze [website](#). Op verzoek sturen wij u een exemplaar toe.

Bijlage 2 - Opdrachtbrief

opdracht

projectnaam
**Effecten van horeca op bedrijvenparken,
industriegebieden, stedelijke
werklocaties en kantorenparken**

datum
31 januari 2024

projectnummer
P07219

opgesteld door
CSe

review
TOI

BRO | adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu
B.V. statutair gevestigd te Vught.
Rabobank, IBAN NL21RABO0191661589, BIC-code
RABONL2U, KvK nr. 16035601, BTW nr. NL003680496 B01,
ISO 9001: 2015 gecertificeerd.

Op alle opdrachten zijn de algemene voorwaarden van
DNR 2011 – 1^e herziening - juli 2013 van toepassing (gedep.
Rechtbank Amsterdam 78/2011).

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Opdracht

Refererend aan uw offerte d.d. 31 januari 2024 (projectnummer P07219) met als onderwerp: 'Effecten van horeca op bedrijvenparken, industriegebieden, stedelijke werklocaties en kantorenparken' geeft ondergetekende hierbij aan BRO opdracht om de in de aangehaalde offerte genoemde werkzaamheden onder de genoemde voorwaarden uit te voeren. De vermelde kosten zijn excl. BTW en reiskosten. Voorts heeft ondergetekende kennisgenomen van de bij de offerte behorende offertevoorwaarden.

Werkzaamheden

☐	Effecten ondergeschikte horeca	€	■■■■■,-
--------------------------	--------------------------------	---	---------

Gegevens opdrachtgever

Opdrachtgever

Gemeente Maastricht

T.a.v. de heer/mevrouw

Mevrouw J. Houben

Straatnaam & huisnummer

Postbus 1992

Postcode & plaatsnaam

6201 BZ MAASTRICHT

Factuuradres indien anders dan weergegeven

Opdrachtgever

t.a.v. de heer/mevrouw

Straatnaam & huisnummer

Postcode & plaatsnaam

Ondertekening

E-mailadres factuur

Te vermelden verplichtingenummer

Datum opdrachtverlening

Handtekening

Dit formulier kunt u per e-mail (info@bro.nl) of per post retourneren.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 2 9