

## Herbestemming gebouwen noordknoop Sphinx

### Aanwezig

Voorzitter: de heer Gorren  
College: wethouder Van Grootheest  
Griffie: de heer Cobben

### Fractievertegenwoordigers:

de dames Van der Wouw en Nuyts en de heren Barendse, Van der Gugten,  
Sondeijker, Hameleers, Bonder, Peeters, Van Lune en Frijns

De **voorzitter** opent om 20.06 uur de vergadering en heet alle aanwezigen welkom. In eerdere sessies zijn er veel vragen gesteld over dit onderwerp. De wethouder heeft de vragen inmiddels beantwoord. Ook het centrummanagement heeft informatie geleverd. In deze raadsronde worden de fracties uitgenodigd om vragen te stellen aan de wethouder of aan de ambtenaren, zodat er een besluit kan worden genomen of het voorstel rijp is voor besluitvorming in de raad van 13 december 2016.

**Seniorenpartij** (de heer Frijns) prijst het plan en de beantwoording van de vragen door de wethouder. De fractie gaat akkoord met het voorstel.

**PvdA** (de heer Van Lune) constateert dat het plan een nieuwe toekomst betekent voor het industrieel erfgoed en een impuls voor de economie van deze stad door investeringen in gebouwen en extra banen. De PvdA maakte zich eerder zorgen over het gevoerde assortiment. Die zijn met de beantwoording van vragen weggenomen. Zo is er onder meer duidelijkheid over het assortiment van Loods 5. Spreker wil weten hoe deze plannen geborgd worden. Hij stelt voor om daar met alle partijen over te spreken.

**Partij Veilig Maastricht** (de heer Hameleers) kan zich vinden in het voorstel.

**Liberale Partij Maastricht** (mevrouw Nuyts) gaat in op de complementariteit en de ondergeschiktheid. Zij vindt dat zaken als beauty en haar niet kunnen worden gerelateerd aan een woonconcept. Zij vraagt zich ook af wat het verschil is tussen Loods 5 en bijvoorbeeld Intratuin of Ikea. De concepten van die ondernemingen lijken op elkaar. Zij is het er ook niet mee eens dat bij Loods 5 sprake is van internationale allure, gezien de aanwezigheid slechts in steden als Zaandam en Apeldoorn. Zij vindt ook dat de geplande versmarkt concurreert met de binnenstad.

**Maastrichtse Volkspartij** (de heer Sondeijker) maakt zich ook zorgen over het assortiment en de problemen die dat mogelijk veroorzaakt in de binnenstad.

**GroenLinks** (de heer Van der Gugten) is blij met de invulling van het pand. Spreker kondigt aan daar vele vragen over te stellen.

**D66** (de heer Barendse) is blij met de komst van Loods 5. Het is een prima aanwinst voor de stad en zorgt voor behoud van de prachtige monumentale gebouwen op het Sphinxterrein. Spreker kondigt een aantal korte vragen en opmerkingen aan.

**VVD** (mevrouw Van der Wouw) deelt mee dat Maastricht bij de top drie van leukste steden behoort om te shoppen. Dat is goed voor de economie en de werkgelegenheid. De VVD is blij met de komst van Loods 5. Daarmee wordt de positie van Maastricht als beste winkelstad versterkt.

De VVD blijft aandacht vragen voor de bereikbaarheid van en het parkeren in de binnenstad. Spreekster vraagt de wethouder om een plan van aanpak om piekmomenten het hoofd te kunnen bieden.

**Seniorenpartij** (de heer Frijns) is van mening dat met het concept van Loods 5 de concurrentie in de stad toeneemt. Dat is goed, want ook deze stad moet mee in deze nieuwe tijd. Het

combineren van verschillende zaken heeft de toekomst. Daarom is de Seniorenpartij blij met het voorliggende plan.

**PvdA** (de heer Van Lune) betwijfelt of met de komst van Loods 5 meer publiek wordt aangetrokken. Het management van de binnenstad is met het college van mening dat de komst van de onderneming een verrijking is voor de stad. Spreker wil weten hoe dat succes geborgd kan worden. Dat is mogelijk met een convenant, maar daar hoeft zich niemand aan te houden. Ook een overeenkomst is niet sluitend. Hij stelt voor om daar nog nader over te spreken.

**Liberale Partij Maastricht** (mevrouw Nuyts) betwijfelt of de ondernemers van de binnenstad de komst van Loods 5, met zaken als haren, juwelen, beauty en food, wel zien zitten. Die zaken zouden ondersteunend moeten zijn. Het is echter regelrechte concurrentie van ondernemers in de binnenstad. Er is dus geen sprake van complementariteit. Het is een vorm van kannibalisme.

**PvdA** (de heer Van Lune) deelt mee dat het centrummanagement in een brief heeft geschreven dat zij er vertrouwen in heeft.

**Liberale Partij Maastricht** (mevrouw Nuyts) kan zich niet voorstellen dat alle ondernemers in de binnenstad het eens zijn met deze brief. Zo is er sprake van regelrechte concurrentie met de marktkooplui.

**PvdA** (de heer Van Lune) vindt dat een aanvulling op dat aanbod versterkend kan werken.

De **voorzitter** constateert dat de PvdA en de Liberale Partij Maastricht van mening verschillen en beëindigt deze discussie.

**Liberale Partij Maastricht** (mevrouw Nuyts) vervolgt haar betoog. Het bestemmingsplan gaat uit van 20.000 m<sup>2</sup>, waarvan 15.000 m<sup>2</sup> wordt ingevuld. Spreekster wil weten wat er met de resterende 5000 m<sup>2</sup> gebeurt. Zij wil ook antwoorden op haar vragen over complementariteit en ondergeschiktheid en wil weten of er met de marktondernemers is gesproken over het onderbrengen van een versmarkt in het gebouw. Zij vraagt zich ook af wat er ondersteunend is aan haren, juwelen, beauty en food en wat het verschil is met Ikea en bijvoorbeeld Intratuin. Het kopen van het pand was eerder niet mogelijk. Loods 5 is dat wel gelukt. Spreekster vraagt de wethouder om een verklaring. Zij wil ook weten waarom niet andere ondernemers de kans hebben gekregen om het pand in te vullen.

**CDA** (de heer Peeters) onderschrijft dat het centrum van Maastricht een goudklompje is. Daarom moet je heel erg kritisch zijn op veranderingen. Nieuwe projecten, op bijvoorbeeld het Sphinxterrein, dienen de binnenstad te versterken. Hevige concurrentie moet voorkomen worden en kwaliteit moet voorop blijven staan. Daarom is het CDA kritisch geweest op de komst van Loods 5. De verstrekte documenten geven enige verduidelijking. De fractie blijft echter kritisch op het parkeervraagstuk. Zo is niet duidelijk of het om 300.000 bezoekers van Loods 5 of om 300.000 betalende klanten gaat.

Het CDA twijfelt er niet aan dat Loods 5 een succes gaat worden. Het is ook een trekker voor het Sphinxterrein en de gemeente gaat er financieel op vooruit. Zolang de komst van de onderneming versterkend werkt op de binnenstad, kan het CDA hiermee instemmen. Het centrummanagement heeft Loods 5 gevraagd om periodiek overleg te voeren. Spreker hoopt dat de onderneming die handschoen oppakt.

**SP** (de heer Bonder) vindt dat de invulling van het pand door Loods 5 financiële voordelen voor de gemeente oplevert. De SP heeft verder enkele vragen.

- Gaat Loods 5 de binnenstad niet leegzuigen?
- Bestaat het gevaar dat er straks massaal wordt geparkeerd in Bosscherveld?
- Er is sprake van minimaal honderd medewerkers, onder wie een aantal met een afstand tot de arbeidsmarkt. De SP juicht dat toe, maar wil weten over hoeveel medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt het gaat.

**GroenLinks** (de heer Van der Gugten) constateert dat Loods 5 geen antiek verkoopt. Dat is gunstig voor de antiekbranche in Maastricht.

Loods 5 neemt een groot deel van het complex in. GroenLinks wil weten hoe zich dat verhoudt tot andere ontwikkelingen in dat gebied, zoals de woningbouw langs de Maagdendries. GroenLinks onderschrijft ook het belang van goede parkeervoorzieningen in het gebied en stelt voor om snel na te gaan denken over ondergrondse oplossingen en slimme combinaties met parkeerplaatsen verderop (bijvoorbeeld in combinatie met het gebruik van de tram). De fractie ziet ook kansen voor de verdere ontwikkeling van het broedplaatsenbeleid.

Het gebouw kent meerdere verdiepingen. Wellicht dat in de bovenste verdiepingen huisvesting gerealiseerd kan worden of bijvoorbeeld ruimte voor nieuwe experimenten. Loods 5 gaat er een groot nieuw gebouw neerzetten voor de aansluiting van de losse gebouwen. Spreker vindt dat er hoge kwalitatieve eisen gesteld moeten worden aan de architectuur van dat gebouw.

De sanering van de grond is nauwelijks een punt van zorg. Spreker vraagt de wethouder om een toelichting, gezien de honderdjarige aanwezigheid van niet de schoonste industrie. Hij vraagt ook naar de kosten van het opruimen van de asbest in het gebouw en wat op dat gebied de relatie is met de vorige eigenaar.

**D66** (de heer Barendse) vindt het project een aanwinst voor Maastricht. De fractie maakt zich echter zorgen over de parkeerproblemen en vraagt het college om naar mogelijkheden te zoeken om de capaciteit verhogen.

Het proces kent een lange geschiedenis. Het is nu tijd om knopen door te hakken.

Wethouder **Van Grootheest** beaamt dat het gaat om de afronding van een lang proces.

Het CDA heeft gevraagd om kritisch te kijken naar uitbreidingen van de winkelvloeroppervlakte in Maastricht. Die fractie en ook andere fracties hebben aandacht gevraagd voor kwaliteit (in plaats van kwantiteit), versterking van de stad, complementariteit en toegevoegde waarde voor de stad. Het zijn juist aspecten die in het afgelopen proces aan de orde zijn geweest. Die zijn vastgelegd in de detailhandelsvisie. De wethouder beaamt dat er altijd sprake kan zijn van overlap en concurrentie, maar het project zal ook veel nieuwe mensen aantrekken en daar wordt de stad alleen maar beter van.

Er is op een zorgvuldige manier naar het gebied gekeken, naar het Sphinxterrein en Belvédère. Daarbij is zorgvuldig aandacht besteed aan het goudklompje van de stad. De wethouder deelt mee dat ondernemers hun assortiment altijd kunnen uitbreiden. Dat laat het bestemmingsplan toe. Het gaat hier echter om 15.000 m<sup>2</sup>. De wethouder zegt toe daar op een zorgvuldige manier mee om te gaan.

Het centrummanagement heeft gevraagd om een regelmatig overleg met Loods 5. De onderneming is op dat verzoek ingegaan. Met een positieve instelling kunnen de ontwikkelingen leiden tot een grote waarde voor de stad.

Diverse fracties hebben terecht aandacht gevraagd voor parkeren in en bereikbaarheid van het gebied. De eerdere plannen voor Belvédère waren groots, met veel woningen, detailhandel, kantoren en commerciële functies. Die plannen zijn losgelaten, maar die hebben wel geleid tot voldoende ruimte voor parkeerplekken in dat gebied, ook op piekmomenten, eventueel met de inzet van een pendelbus. Na de verlegging van de Noorderbrug en de herinrichting van de Fontyssingel kan gemakkelijk te voet de parkeerplaats aan de Cabergerweg bereikt worden. De wethouder zegt toe de daadwerkelijke bezoekersstromen in dat gebied goed te monitoren. Hij deelt verder mee dat het ondergronds parkeren op een organische manier verder worden ontwikkeld. Daar wordt al, met mogelijke uitbreidingen in de vorm van een modulair systeem, over gesproken bij de ontwikkeling van de woonfuncties in dat gebied.

Wethouder Van Grootheest verwijst voor de beantwoording van de vragen van de Liberale Partij Maastricht over onder andere complementariteit naar de eerder verstuurd stukken. Hij geeft de verschillen aan tussen Ikea (goedkope meubels), Intratuin (tuinspullen) en Loods 5 (met een geheel ander assortiment en ruimte voor ondernemers die er hun eigen producten verkopen). In het bestemmingsplan is op dit moment ruimte voor 30.000 m<sup>2</sup> in die omgeving. Dat aantal wordt niet helemaal gerealiseerd. Ook is het de vraag of de 5000 m<sup>2</sup> waar de Liberale Partij Maastricht over sprak, nog wordt ingevuld. Daar wordt in de komende periode over gesproken.

**Liberale Partij Maastricht** (mevrouw Nuyts) wil weten hoeveel procent van die 15.000 m<sup>2</sup> wordt ingevuld met food, juwelen, kleding en dergelijke.

Wethouder **Van Grootheest** deelt mee dat het gaat om 3% tot 5% van het totale assortiment. Hij deelt verder mee dat er geen sprake is van een grote supermarkt of versmarkt op die locatie. Het gaat om puur ondersteunende producten voor de woonwinkel.

De wethouder deelt mee dat de raad heeft goedgekeurd om een-op-een te onderhandelen over de invulling van dit pand. De andere ondernemer waar de Liberale Partij Maastricht op doelde, de heer Pans, wilde dat de gemeente zijn winkel eerst zou kopen, voordat hij op deze Sphinxlocatie aan de slag zou gaan.

**Liberale Partij Maastricht** (mevrouw Nuyts) wil weten of andere ondernemers dezelfde kans hebben gekregen als Loods 5. Zij bestrijdt dat de heer Pans heeft geëist dat de gemeente zijn huidige winkel zou kopen.

Wethouder **Van Grootheest** deelt mee dat er sinds 2014 al in volledige openheid met Loods 5 wordt gesproken over deze lastig in te vullen locatie. Hij benadrukt dat er voor de invulling geen aanbesteding nodig is. Voor de volgende locatie, de Eifellocatie, hebben zich al meerdere ondernemers gemeld.

De SP vreest voor een hoge parkeerdruk in Bosscherveld. De wethouder zegt toe die ontwikkelingen te monitoren en bezoekers op een goede manier te verleiden om gebruik te maken van de geëigende parkeerplaatsen.

Loods 5 staat open voor het aannemen van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Spreker gaat ervan uit dat op zijn minst de reguliere norm van 5% wordt gerealiseerd.

GroenLinks vraagt aandacht voor het stedelijk verblijfsgebied. De wethouder beaamt dat daar nadrukkelijk aandacht voor is. De raad heeft daar eerder al een beleidskader voor vastgesteld. Het worden dus geen gesloten gebieden. Voor Sphinx-Zuid worden al werksessies gehouden om het gebied spannend en interessant te maken met goede verbindingen met andere gebieden en met aandacht voor duurzaamheid, huisvesting van verschillende doelgroepen, enzovoort.

De komende periode wordt het broedplaatsenbeleid uitgewerkt. De wethouder benadrukt dat de gemeente geen broedplaatsen creëert, maar wel goede voorwaarden gaat creëren zoals lage huren.

GroenLinks vraagt terecht aandacht voor de architectuur van de nieuwbouw op het Sphinxterrein.

De wethouder zegt toe daar samen met de gebruikers in de omgeving aandacht aan te schenken.

GroenLinks heeft verder vragen gesteld over de sanering van de grond. De wethouder benadrukt dat de keramische industrie een van de minst vervuilende industrieën is en dat de sanering te overzien is. Er is nu ook aan de buitenkant asbest aangetroffen. Ook dat moet gesaneerd worden. De kosten daarvan bedragen ongeveer 1 miljoen euro. Daarover wordt onder andere ook met de oude eigenaar gesproken over het leveren van een financiële bijdrage.

**CDA** (de heer Peeters) blijft nog bedenkingen houden over het parkeervraagstuk en herhaalt haar vraag of Loods 5 uitgaat van 300.000 bezoekers of 300.000 betalende klanten (met dus nog een groter aantal bezoekers). De wethouder spreekt van voldoende parkeerruimte in de stad, maar het gaat hier om een specifieke groep mensen die graag in de buurt van deze winkel willen parkeren.

Wethouder **Van Grootheest** herhaalt dat het aantal beoogde parkeerplekken is gebaseerd op de eerdere grootse plannen voor dat gebied. Hij benadrukt verder dat het aantal parkeerplekken voldoet aan de door de raad opgestelde normen. De wethouder deelt tot slot mee dat het gaat om 300.000 bezoekers.

Voor de **Seniorenpartij** (de heer Frijs), de **PvdA** (de heer Van Lune), **Partij Veilig Maastricht** (de heer Hameleers), de **Liberale Partij Maastricht** (mevrouw Nuyts), het **CDA** (de heer Peeters), **D66** (de heer Barendse), de **VVD** (mevrouw Van der Wouw) en **GroenLinks** (de heer Van Gugten) is het voorstel rijp voor besluitvorming in de raad.

De **SP** (de heer Bonder) en de **Maastrichtse Volkspartij** (de heer Sondejker) kondigen fractieberaad aan.

De **voorzitter** bedankt iedereen voor zijn bijdrage en beëindigt het overleg.