



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Centrum Management Maastricht
t.a.v. dhr. P. ten Haaf
Vrijthof 23
6211 LE Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Vragen inzake Loods 5 gesteld in Stadsronde 22 november 2016	25 november 2016 Verzonden: 25-11-2016	3
BEHANDELD DOOR	DOORKIESNUMMER	ONZE REFERENTIE
Ir. Pascale Satijn	043 - 350 4526	2016-38712
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
pascale.satijn@maastricht.nl	043 - 350 4141	

Geachte meneer Ten Haaf,

Onderstaand ontvangt u de antwoorden op de door u gestelde vragen in de Stadsronde van 22 november met betrekking tot de komst van Loods 5 naar Maastricht. Tevens is als bijlage een brief van Loods 5 toegevoegd met een nadere uitleg over het door hen te realiseren concept voor de locatie Maastricht en een brochure met een impressie van het inspirerende concept Loods 5.

Loods 5, kans of bedreiging?

We hebben met elkaar besproken of de komst van Loods 5 positief of negatief is voor de stad Maastricht. Ik stel vast dat we samen hebben geconstateerd dat Loods 5 voor Maastricht en vooral de binnenstad een forse meerwaarde heeft. In die zin voel ik mij bevestigd in mijn inspanning om deze partij naar Maastricht te halen. In de brief van Loods 5 wordt elke twijfel weggenomen dat de succesvolle Loods 5 formule die elders wordt gehanteerd ook voor Maastricht geldt. De discussie spitst zich vooral toe op het assortiment (de breedte en de omvang) dat buiten de corebusiness wordt gehanteerd. Los van de constatering dat het bestemmingsplan en de detailhandelsnota oud en nieuw daartoe ruimte biedt, al was het maar omdat de locatie onderdeel is van de binnenstad, geeft Loods 5 duidelijk aan dat hier sprake is van ondergeschiktheid. In de gesprekken die met Loods 5 in dat verband zijn gevoerd, is gebleken dat ook voor Loods 5 de complementariteit tussen binnenstad en de Sphinxlocatie uit het oogpunt van levensvatbaarheid een vereiste is. Het typische Loods 5 product toegevoegd aan de binnenstad van Maastricht, de nieuwe doelgroepen, de forse bezoekersstromen die ook het stadscentrum aandoen, de werkgelegenheid en tot slot de renovatie van een stukje oude stad zijn voor mij (en hopelijk ook voor u) de motieven om de schouders onder deze ontwikkeling te zetten.

Detailhandelsvisie

Loods 5 past binnen het vigerende bestemmingsplan Sphinx (vastgesteld in 2009), binnen de Detailhandelsvisie 2008 en ook binnen de concept Detailhandelsvisie 2016. Ik verwijs u hiervoor naar de bijlage bij deze brief.

Raadsvoorstel Loods 5 en bijlagen

- Pagina 5: Wat zijn de kenmerken van de onderscheidende locaties zoals genoemd?

Antwoord:

Loods 5 onderscheidt in zijn retailconcept (bijlage 3 van het raadsstuk) een drietal concepten zonder deze verder te omschrijven. Naar ons toe heeft Loods 5 verklaard het concept van Zaandam, Sliedrecht en Amersfoort onverkort in Maastricht te zullen introduceren (zie ook de brief van Loods 5



DATUM
25 november 2016

daartoe in de bijlage). Het is zo dat Maastricht de eerste binnenstedelijke locatie wordt en enkel door dat onderscheid is deze driedeling benoemd. Er komt in Maastricht een 'normale' Loods 5.

- Pagina 6: 'Voor Maastricht wordt deze formule nog verder verbijzonderd tot een uniek concept voor deze specifieke locatie'. Mag hieruit worden afgeleid dat het een andere formule wordt dan de gangbare formules in Zaandam, Sliedrecht en Amersfoort?

Antwoord:

Nee, die afleiding is onjuist. Zoals aangegeven wordt het concept van Zaandam, Sliedrecht en Amersfoort onverkort in Maastricht geïntroduceerd. Wat voor Maastricht in het bijzonder speelt is de internationale ligging en nabijheid van de Vlaamse, Waalse en Duitse markten. Daar zal men zich via gerichte promotieactiviteiten, meer dan bij de andere vestigingen, op gaan richten.

- Pagina's 6 en 7: Hoe is complementair te definiëren, wanneer we bijvoorbeeld in de binnenstad aanbieden op het gebied van Fashion de range van Zeeman tot Kiki Niesten, of brillen van Hans Anders tot Mestrini, of Books&Magazines aanvullend aan Tribune en Boekhandel Dominicanen etc.?

Antwoord:

Loods 5 is een woonwarenhuisconcept met designartikelen (zie hiertoe de bijlage voor een impressie van het inspirerende concept Loods 5). Daaromheen is horeca en zijn aanbiedingen van andere producten, gerelateerd aan het hoofdproduct maar qua omvang sterk ondergeschikt. Bijvoorbeeld op de afdeling keuken is ook een kookboek te krijgen. Complementair betekent 'elkaar aanvullend'. Een aan de binnenstad complementair concept kan als volgt gedefinieerd worden: een concept waarvan aangetoond wordt dat het dusdanig bijzonder is (in termen van bijvoorbeeld productassortiment, verschijningsvorm, sfeer of beleving), dat het een aanvulling vormt op het aanbod in de binnenstad. Los van het te voeren assortiment staan de gekozen locatie en de gebouwenlijke omgeving borg voor een uniek planconcept. En met dat planconcept zal de markt in een omtrek van ruim 100 kilometer van Maastricht worden benaderd.

- Pagina's 6 en 7: Betekent dit dat de condities die gelden voor de ontwikkeling van Loods 5 ook van toepassing zijn voor de binnenstad?

Antwoord:

Het vigerend bestemmingsplan Sphinx kent de bestemming Centrum toe aan het terrein en panden van Loods 5. Dat is dezelfde bestemming als de binnenstad heeft. In die zin krijgt Loods 5 geen voorkeursbehandeling. De wederkerigheid is zeker van toepassing. Loods 5 heeft de binnenstad nodig, net zoals de binnenstad Loods 5 nodig heeft. Daarom is vestiging van dit concept een heel goede zaak. Het vult aan en trekt mensen naar de stad.

- Pagina 8. Raadsvoorstel: Verkoopvoorwaarden
Wat gebeurt er als WOM afziet van koop in relatie tot het eerste recht van koop? Komt het gerestaureerde pand dan vrij op de markt, 15.000 m² detailhandel? Opmerking: wijsheid lijkt ons om in de verkoopovereenkomst op te nemen dat WOM als eerste gebruik maakt van recht tot koop onder de condities zoals in het raadsvoorstel verwoord.

Antwoord:

Belvédère WOM B.V. heeft gedurende 2 jaar nadat het retailconcept gereed is voor gebruik, een eerste recht van koop indien Loods 5 tot verkoop wil overgaan. Het eerste recht van koop is vastgelegd in verband met het cascoherstel van de lagen uit te voeren voor rekening en risico

PAGINA
2 van 3



DATUM
25 november 2016

Loods 5.

- Pagina 8. Raadsvoorstel: Verkoopvoorwaarden:
Indien Loods 5 verkoopt na de genoemde 2 jaar is dan bestemmingsplan van toepassing dat er enkel GDV retailfuncties zich mogen vestigen met minimaal 1.500 m2 winkelvloeroppervlakte?

Antwoord:

Indien Belvédère WOM B.V. geen gebruik maakt van haar eerste recht van koop, kan Loods 5 tot verkoop aan een derde overgaan. Uiteraard gelden dan de planologische regels van het dan vigerende bestemmingsplan (bestemming Centrum) en het geldende gemeentelijke beleid. Zoals dat ook geldt voor de binnenstad.

Externe Veiligheid

In de koopovereenkomst met Loods 5 is een artikel opgenomen inzake 'Geluid en externe veiligheid'. De relevante bronnen voor externe veiligheid zijn de hogedruk gastransportleiding en het transport van LPG over de Noorderbrug. In de verantwoording van externe veiligheid bij het bestemmingsplan Sphinx komt een aantal maatregelen naar voren die op bouwplanniveau (dus door Loods 5) beschouwd dienen te worden. Het betreft dan onder meer de toepassing van scherfwerende beglazing, afsluitbare ventilatie en de positionering van ventilatieopeningen. De wijzigingen ten opzichte van de uitgangssituatie in het vigerende bestemmingsplan zijn de verlegging van de Noorderbrug (afstand transport LPG ten opzichte van de bebouwing wordt een stuk groter) alsmede het in de tussentijd door de gemeente, op externe veiligheidsgebied, geformuleerde beleid. Dit beleid is in april 2012 vastgesteld.

Tot zover mijn beantwoording van uw vragen.

Ik hoop dat ik hiermee de twijfel over de komst van Loods 5 definitief heb weggenomen.

Hoogachtend,

Gerde van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu