



Effecten van horeca op bedrijven- parken, industriegebieden, stedelijke werklocaties en kantorenparken

Domeinvergadering met gemeenteraad

Gemeente Maastricht, 11 juni 2024

Expertteam:

Christian Severijns, senior adviseur horeca & centrumontwikkeling

Wanda Blommensteijn, senior adviseur omgevingsrecht

Tim Olieman, adviseur werklocaties & geodata



Aanleiding

- Actualisatie horecabeleid
- Motie gemeenteraad
- Onderzoek naar de effecten van verruiming horecamogelijkheden op bedrijventerreinen en kantorenparken



Vraag en afbakening

Hoofdvraag:

Wat is de consequentie en het effect van het toestaan van 10% horeca op bedrijventerreinen (industriegebieden, bedrijvenparken en stedelijke werklocaties) en kantorenparken in Maastricht?

- Horeca bij publieksgerichte detailhandel
- Ondergeschikte horeca
- Benchmark
- Stakeholdergesprekken

Huidige uitgangssituatie

- Op de kantorenlocaties (Geusselt, Ceramique en Randwyck-Noord) is meer (reguliere) horeca aanwezig. Denk aan hotels, Mecc en McDonalds.
- Op bedrijventerreinen is horeca beperkt aanwezig (5).
Hiervan zijn 3 horecalocaties ondergeschikt, totaal ca. 600 m² vergund (zie p. 9 rapport).

Naam	Type	Oppervlakte horeca in m ²
Room Escape Maastricht (leisure)	Ondergeschikt	38
Radium Bouldering (leisure)	Ondergeschikt	200
Intratuin (detailhandel)	Ondergeschikt	362
Totaal ondergeschikte detailhandel		600

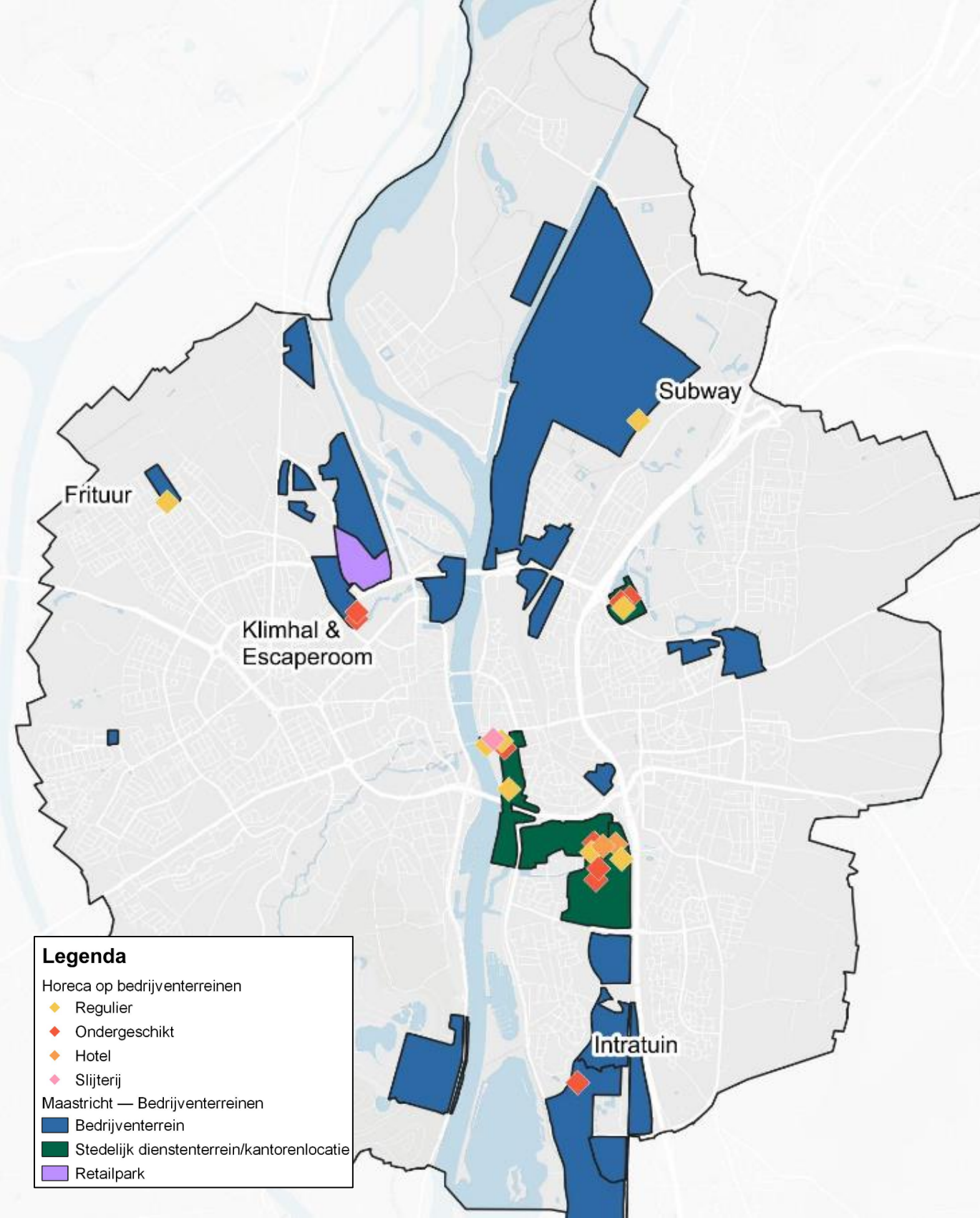
Naam	Type	Oppervlakte horeca in m ²
Frituur Malberg (zelfstandig)	Regulier	105
Subway (zelfstandig)	Regulier	60

Maximale uitgangssituatie

Ondergeschikte horeca bij publieksgerichte detailhandel op bedrijfslocaties

- Binnen de huidige regels is er nu maximaal 1.310 m² (retailpark Belvédère en Intratuin) mogelijk.
- Verruiming naar 10% van het huidige winkelvloeroppervlak maakt 4.660 m² mogelijk.
- Hiermee wordt er dus 3.350 m² extra ruimte gecreëerd.

Ter vergelijking: een gemiddelde horecazaak in Maastricht omvat ca.100m², ofwel dit komt overeen met de ruimte voor 33 'extra' horecazaken.



Realistische uitgangssituatie

Ondergeschikte horeca bij publieksgerichte detailhandel op bedrijfslocaties

- **Veronderstelling:** niet elke winkel zal gebruik maken van de 10% regeling.
- Op basis van gesprekken en expert opinion is het waarschijnlijk dat alleen winkels van een **bepaalde omvang** en **sector** gebruik zullen maken van de regeling.
- Op basis van deze veronderstelling is het aannemelijk dat 5 winkels gebruik gaan maken van de 10% regeling, dat is **2.688 m²** extra m² horeca (zie p. 12 rapport).
- In een theoretische, maar aannemelijke situatie wordt **1.202 m²** aan ondergeschikte horeca bij publieksgerichte detailhandel op bedrijfslocatie mogelijk (op dit moment is beleidsmatig **1.486 m²** mogelijk; Retailpark Belvédère en Intratuin).

5 winkels die 10% benutten (2.688 m²) – bestaande beleidsmatige ruimte (1.486 m²) = theoretisch aannemelijke toevoeging van 1.202 m²



Effecten op horeca in de binnenstad

- Effecten van verruiming van één enkele vestiging van ondergeschikte horeca bij publieksgerichte detailhandel is naar verwachting beperkt.
- Echter ...
 - wanneer de ondergeschikte horeca haar ondergeschikte functie (in omvang of 'zelfstandigheid') overstijgt;
 - als alle mogelijkheden benut worden;
 - dan leidt dit tot merkbare en onaanvaardbare effecten voor bestaande horeca in binnenstad.
- Bezoekdoel bedrijventerrein/meubelboulevard en centrum is wezenlijk anders en wordt zelden gecombineerd.



Effecten op horeca in de wijken

- Effecten op wijkhoreca is groter.
- Horeca in de wijken heeft over het algemeen een lage toevloeiing van buiten de wijk en is daardoor afhankelijk van de eigen wijkbewoners.
- Mocht er op bedrijvenlocaties (ondergeschikte) horeca komen, betekent dit naar verwachting meer afvloeiing voor de wijkhoreca.
- Dit tast het economisch functioneren van wijkhoreca aan en kan op termijn een bedreiging vormen voor de sociale functie van wijkhoreca, die Maastricht (beleidsmatig) nastreeft.



Effecten op bedrijventerreinen en kantorenparken

- Effecten op bedrijventerreinen zijn naar verwachting groot. Het bezoekmotief is significant anders, de infrastructuur is niet ingericht op recreatieve bezoekers en er is schaarste van bedrijfsruimte.
Toevoeging van horeca heeft nadelige gevolgen voor ontwikkeling/functioneren van bedrijventerreinen.
- Groot gedeelte van de huidige horeca op bedrijfslocaties ligt op de kantorenparken (Geusselt, Ceramique en Randwyck-Noord). Het is niet aannemelijk dat hier effecten optreden vanwege de beperkte omvang van de publieksgerichte detailhandel. Dit betreft voornamelijk (zelfstandige) horeca die past bij het specifieke doel en profiel van het gebied.

Belangrijk

- Afbakening uitgangspunten is essentieel voor conclusies onderzoek.
- Benchmarkonderzoek wijst uit dat er geen eenduidig beleid is.
- Precedentwerking van verruiming naar 10% ondergeschikte horeca bij publieksgerichte detailhandel kan grote gevolgen hebben, cumulerend effect en leidt potentieel groot aantal m².

Advies BRO

- Hoofdpijn: geen nieuwe ondergeschikte horeca bij publieksgerichte detailhandel op bedrijvenlocaties.
- Primaire bezoekmotief aan een winkel is de winkel, moet niet verschuiven naar andere activiteiten of horeca.
- Passende kleinschalige horeca gericht op werknemers en zakelijke gasten van bedrijven blijft mogelijk.
- Bestaande horeca kan blijven bestaan, bij bedrijfsbeëindiging wel plancapaciteit saneren.

Uitzondering voor retailpark Belvédère: max.10% ondergeschikte horeca bij publieksgerichte detailhandel < 1.000 m² wvo, bij grootschalige detailhandelsbedrijven > 1.000 m² wvo blijft 5% met maximaal 500 m² wvo, geen terrassen, mits voldoende marktruimte.

Vragen?

Hartelijk dank voor uw aandacht.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
020 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
0411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
077 373 06 01

bro.nl



BRO