

MEMORIE VAN ANTWOORD

Reactie op vragen en opmerkingen uit 4^e Stadsronde Detailhandelsvisie 13 september 2016

Tijdens de stadsronde van 13 september zijn nog vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Hierbij ontvangt u de toegezegde Memorie van Antwoord.

De heer ten Haaf, Centrummanagement

Belvédère fase 1:

- Verwachte PDV bouw/tuin daadwerkelijk inullen
- Hechten veel waarde aan ondergrens 1000 m2 vvo
- Branches uitsluiten, zie lijst

Belvédère fase 2:

- Positief ondergrens 1000 m2
- Branches uitsluiten, zie lijst

Sphinxkwartier:

- Formaliseren terugbrengen m2 naar 20.000m2
- Als Loods5 onverhoopt niet doorgaat, ontstaat nieuwe situatie die vraagt om bijstelling 10.000 m2 naar Belvédère fase 2

Algemeen:

- Stel centrum centraal bij ontwikkelen plannen in directe omgeving centrum
- Geen werving van formules in binnenstad
- Stel commissie gemeente-BOC in om toe te zien op invulling Belvédère en Sphinx en het kralensnoer te concretiseren
- Formuleringen visie en afspreken helder formuleren en t.z.t. in bestemmingsplannen opnemen

De heer Kerckhoffs, VEBM

VEBM heeft een visie zoals weergegeven door Paul ten Haaf. Vraag aan wethouder: Leden VEBM hebben ruim 100.000 m2, 500 panden. Nieuwe ontwikkelingen moeten aanvullend zijn voor de binnenstad. Loods 5 vestiging is positief. De 5.000 m2 vvo is nog te overzien zegt wethouder, maar dat is nog de helft van de BruPo. Wat als Loods5 niet tekent?

Mevrouw Siefers, vz Stokstraatkwartier

- fase 1 en fase 2 en binnenstad. Dit kan elkaar versterken, maar klanten gaan er heel verschillend naar toe. Verschil tussen shoppen en winkelen op pdv/gdv terrein. Blijft Sphinx over, geen restricties van branches.

20.000 m2 gewone detailhandel ligt daar; er is leegstand in de stad. 20.000 m2 is dan heel veel.

ANTWOORD:

Het CMM vraagt om bevestiging dat de twee grootschalige bouw/tuinmarkten ook daadwerkelijk als zodanig ingevuld zullen worden.

Zoals bekend is Gamma al geruime tijd in bedrijf en de gemeente gaat er ook van uit dat Praxis binnen afzienbare tijd gaat starten met de bouw. Immers, de koopovereenkomst (voor de grote kavel) is reeds getekend (de juridische levering volgt) en de omgevingsvergunning is verleend. Op basis van voortschrijdende inzichten, die afkomstig zijn van ervaringen bij reeds bestaande Megastores, werkt Praxis op dit moment een aantal wijzigingen uit op de inmiddels verleende omgevingsvergunning. Parallel hieraan heeft Praxis ter optimalisering de grote kavel verzocht een aangrenzend perceel te kopen. Ook deze overeenkomst is getekend en de benodigde juridische procedure (wijzigingsplan) is

gestart. Het college heeft op 20 september jl. besloten in te stemmen met de definitieve vaststelling van dit wijzigingsplan.

Het is niet de intentie van de gemeente om de vigerende bestemming van de huidige gerealiseerde Gamma en/of de toekomstig te realiseren Praxis te gaan verruimen in het nieuwe bestemmingsplan waar momenteel naartoe gewerkt wordt. Daarmee kan bevestigd worden dat deze bedrijven ook als dusdanig ingevuld zullen worden/blijven.

Met de aanwezigheid van Gamma en de komst van Praxis resteert een bebouwingsoppervlakte van indicatief 6.500 m² binnen de oorspronkelijke PDV fase 1 op gronden van de WOM grenzend aan de Gamma. Op grond van het bestemmingsplan zou hier eventueel in twee bouwlagen gebouwd kunnen worden.

Ten aanzien van de invulling met woonwinkels kunnen op de eerste 6.500 m² wvo ook winkelformules met een minimumoppervlakte vanaf 500 m² gevestigd worden. Daarna gaat de ondergrens van 1.000 m² gelden.

De gronden zullen ingezet worden om het programma voor Belvédère te realiseren. Voor wat betreft PDV/GDV is dit programma door BRO berekend op 30.000 – 36.000 m² en ziet het er als volgt uit:

- Wonen nieuwvestigingen 7.500 – 13.000 m² wvo
- Wonen verplaatsers 10.000 m² wvo
- Doe-het-zelf en tuincentra 3.500 m² wvo
- Bruin- en witgoed, rijwielen, sport- en kamperen en divebo 9.000 m² wvo

Waar welk deel van het programma binnen het zoekgebied exact gerealiseerd gaat worden, kan nu nog niet worden weergegeven. Op dit moment wordt gewerkt aan een plan om de ontwikkelingen meer vorm te geven. Het ontwerp bestemmingsplan maakt daar ook onderdeel van uit. Hierbij worden ook de andere door BRO bedoelde complementaire functies betrokken, zoals bijvoorbeeld horeca en leisure.

Het is mogelijk om de resterende gronden van de WOM uit fase 1 in tijd gezien naar voren te halen als een concreet, compleet uitgewerkt bouwplan voorligt van initiatiefnemer(s). Zoals bekend worden hiertoe gesprekken gevoerd met potentieel geïnteresseerden.

Het CMM geeft aan grote waarde te hechten aan de ondergrens van 1000 m² voor de resterende gronden uit de oorspronkelijke fase 1 en de rest van fase 2 en vindt het positief dat deze nu in principe voor het grootste deel van fase 2 (exclusief de resterende gronden uit de oorspronkelijke fase 1) gehanteerd zal worden bij nieuw te bouwen m² om in die fase niet alleen te kunnen sturen op branchering maar ook, indien nodig, op metrage. Zoals reeds eerder aangegeven is de gemeente met deze ondergrens tegemoet gekomen aan het dringende verzoek uit het CMM. Mede gelet op het belang van noodzakelijke variëteit binnen Belvédère houden wij voor de eerste 6.500 m² wvo woonwinkels de ondergrens van 500 m² in stand zoals hierboven geformuleerd.

Tevens vraagt het CMM of we de aangereikte lijst met winkels willen overnemen als winkels die niet toegestaan zijn op de resterende gronden uit de oorspronkelijke fase 1 en in de rest van fase 2, dit met uitzondering van electronicawinkels en divebo. Tijdens overleg met CMM is gebleken dat we als

gemeente en CMM nagenoeg op dezelfde lijn zitten qua branchering. Aangegeven is dat er op Belvédère qua GDV slechts de branches bruin/witgoed, rijwielen, dibevo en sport en kamperen toegestaan zullen worden. Dit betekent dat het overgrote deel van de lijst als niet-toegestaan bestempeld kan worden, m.u.v. electronicawinkels (waar ook fotocamera's, PC's, telefoons e.d. verkocht worden), tweewielerspeciaalzaken, dierspeciaalzaken, dibevo en sport- en kampeerezaken. Met sportzaken worden zaken in sportartikelen bedoeld en niet enkel gericht op sportkleding. Overigens kunnen ijzerwaren en bloemen verkocht worden in bouw/tuinmarkten, maar speciaalzaken in bloemen worden uitgesloten. In het ontwerp-bestemmingsplan zal dit uiteindelijk geregeld worden. De gemeente zal t.z.t. nog contact hebben met CMM/ondernemersverenigingen over de wijze waarop dit exact vorm gaat krijgen. Dit staat overigens los van de branchevervagingsregeling van 10% die wordt toegestaan met uitzondering van levensmiddelen, drogisterij- en modische artikelen. Getoetst aan deze regeling geldt dat de meeste door CMM genoemde branches niet toegestaan zijn, omdat ze vallen onder levensmiddelen, drogisterij- of modische artikelen.

T.a.v. de invulling op Sphinx klopt het inderdaad dat het aantal m2 detailhandel teruggebracht wordt naar 20.000 m2. Dit zullen wij t.z.t. formaliseren in het bestemmingsplan. Mocht Loods 5 onverhoopt niet doorgaan, dan zullen dit vooral bijzondere vormen van detailhandel c.q. bijzondere concepten zijn complementair aan het assortiment van de binnenstad.

T.a.v. de algemene opmerkingen van CMM merken wij op dat wij in de uiteindelijke versie van de visie het belang van het centrum nog eens tekstueel zullen onderstrepen. Ook zijn wij bereid om samen met het CMM vrijblijvend van gedachten te wisselen over het kralensnoer en de invulling van Belvédère, dit laatste uiteraard voor zover het geen concrete aanvragen van bedrijven betreft.

Mevrouw van de Beek, HB Capital

Onjuistheden en onjuiste aannames in stuk. Zie brief.

Verzoek om eigen onderzoek van HB Capital af te wachten voordat concept visie wordt besproken.

ANTWOORD:

BRO hanteert zoals landelijk gebruikelijk de gegevens van Locatus. Deze zijn nog eens extra gecheckt waarna gebleken is dat deze correct zijn overgenomen.

HB Capital heeft een rapport van 20 september jl. gemaild waarin adviesbureau BSP ingaat op de positie en perspectief van het winkelcentrum Noorderbrug en waarin onder andere gesteld wordt dat uitbreiding van dit winkelcentrum verwaarloosbare negatieve effecten heeft. Dit rapport is bestudeerd door BRO.

BRO komt tot de conclusie dat dit rapport geen aanleiding is om de visie t.a.v. het winkelcentrum Noorderbrug aan te passen (zie de BRO-notitie in de bijlage).

Zo wordt in het rapport van Bureau Stedelijke Planning gesteld dat de visie hinkt op twee gedachten (of zoals HB Capital stelt: tegenstrijdigheden bevat tussen analyserapport en visie). Dit is onjuist. BRO heeft in het analyserapport aangegeven dat de winkels van het winkelcentrum Noorderbrug goed functioneren en dat het winkelcentrum een goed perspectief heeft en onderdeel uitmaakt van de huidige totale detailhandelsstructuur, maar dan wel als "overige concentratie" en niet als onderdeel van de fijnmazige hoofdstructuur van binnenstad/stadsdeel/wijk/ buurtcentra en Belvédère. Het huidige functioneren van het winkelcentrum Noorderbrug staat dan ook niet ter discussie. In de visie gaat het om de toekomstige positie. In deze visie is op basis van gefundeerde argumenten een duidelijke keuze gemaakt ten aanzien van de toekomstige hoofdstructuur. Hierbij wordt niets afgedaan

aan de huidige omvang van winkelcentrum Noorderbrug. Een uitbreiding wordt niet toegestaan, omdat wordt ingezet op bestaande binnenstad/stadsdeel/wijk/ buurtcentra en Belvédère. Dit sluit ook aan bij de uitgangspunten van het POL en het gemeentelijk beleid zoals de Structuurvisie en de Detailhandelsnota 2008. (Maar ook bijvoorbeeld de diverse raadsbesluiten over Belvédère en het Wijkactieplan, Wijkontwikkelingsplan en Uitvoeringsprogramma t.a.v. Limmel-Nazareth.)

BSP betoogt dat nieuwe detailhandel op Belvédère ten koste gaat van de bestaande winkelgebieden in Maastricht, waaronder Noorderbrug. Deze stelling wordt door BSP niet onderbouwd, laat staan beargumenteerd. BRO heeft onderzoek gedaan naar de effecten van de beoogde ontwikkeling op Belvédère en is tot de conclusie gekomen dat er, met het geadviseerde programma, geen onaanvaardbare effecten zullen ontstaan op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand. Effecten op de binnenstad zullen beperkt blijven, omdat Belvédère een duidelijk ander profiel heeft. In het programma en het bestemmingplan wordt de complementariteit met de binnenstad geborgd.

Mevrouw van de Beek, HB Capital

De aanpassingen m.b.t. winkelcentrum Brusselse Poort zijn niet volledig verwerkt in conceptvisie en analyserapport .

ANTWOORD:

De bedoelde aanpassingen zijn inderdaad niet op alle plekken in de visie en analyserapport verwerkt. Dit zullen wij in de uiteindelijke versie alsnog doen.

De heer Reubsaet, betrokken bij retail cie MKB Limburg

- Pag 20, nieuwe concentratie Belvédère is complementair staat in visie, vanwege omvang, uniciteit/thema; waaruit bestaat thema?
- invulling GDV component op fase 2. Vraag: brancheverbreiding door bruin en witgoed, dibevo, sport etc. Waarom kiest men voor deze branches? Waarom geen huishoudelijke artikelen, speelgoed?

ANTWOORD:

Niet een specifiek thema, maar doelgericht winkelen staat centraal gericht op een (boven) lokaal verzorgingsgebied. Ten aanzien van de diverse branches is afgewogen dat ze qua doelgroepen, koopmotieven en koopgedrag complementair zijn aan de andere winkelcentra en zeker voor een groter winkelcentrum geldt daarbij dat er geprofiteerd kan worden van combinatiebezoek (kralensnoer). Daarnaast verhogen ze de aantrekkelijkheid van het cluster voor winkelbezoek door andere doelgroepen. Er is niet gekozen voor huishoudelijke artikelen en speelgoed, omdat deze te veel afbreuk zouden doen aan de binnenstad.

Intratuin

- Intratuin is geen warenhuis. Wij willen een BP dat voldoet aan hetgeen de consument in onze winkels verwacht. De gemeente spreekt van een branchevervagingsregeling van 10%, te maximaliseren op 100 m2. De visie van BRO zegt echter 500 m2; hoe zit dat?

-Bij brief van 21 september verzoekt Intratuin om de volgende aanpassing:

- 500 m2 detailhandel waarbij de afzonderlijke onderdelen als food, mode en sport niet groter mogen zijn dan 100 m2
- streekproducten als appels, peren, honing e.d.

ANTWOORD:

Ten aanzien van het vraagstuk "100 of 500 m2 branchevreemde goederen" hebben we tijdens de stadsronde op 13 september op voorhand al aangegeven dat in de nieuwe regeling 10% met een maximum van 500 m2 branchevreemde artikelen verkocht mogen worden, met uitzondering van levensmiddelen, drogisterij- en modische artikelen (zie ook het antwoord hierboven). Derhalve niet 100 m2 zoals abusievelijk vermeld in het raadsvoorstel. We zullen de tekst hierover in het raadsvoorstel en eerdere beantwoording aanpassen; de aangepaste versie treft u separaat als bijlage aan.

In deze Detailhandelsvisie gaat het niet specifiek om de regeling voor één afzonderlijk bedrijf zoals Intratuin. Wat ter besluitvorming voorligt, is een regeling die geldt voor alle PDV-winkels in Maastricht. Deze zal vertaald worden in de diverse bestemmingsplannen. Gelet op het streven naar behoud en versterking van de fijnmazige hoofdstructuur (zoals binnenstad en buurt/wijkcentra), houden wij er aan vast om levensmiddelen, drogisterij- en modische artikelen niet toe te staan in PDV-winkels.

Intratuin

Oproep aan gemeente om samen met gemeente en BRO in overleg te treden om te bezien hoe en op welke wijze de huidige bestemming aangepast kan worden. In een aanvullende reactie (brief en email) geeft Intratuin aan niet in gesprek te gaan met BRO aangezien dit vanwege het standpunt van de gemeente geen zin meer heeft, ondanks "een meer dan opmerkelijke constatering van de adviseur". Met dit laatste geeft Intratuin aan te bedoelen dat zij volgens BRO wel degelijk recht zou hebben op 500 m2, terwijl de gemeente 100 m2 noemt.

ANTWOORD:

Zoals aangegeven gaat het in de Detailhandelsvisie niet om de regeling voor één afzonderlijk bedrijf.

Aan de hand van de algemene regeling uit de Detailhandelsvisie zijn wij zeker bereid om met Intratuin het gesprek aan te gaan om samen te kijken welke overige maatwerkmoogelijkheden er zijn. Deze bereidheid hebben wij al voorafgaand aan de stadsronde van 13 september in een ambtelijk telefoongesprek met dhr. Smeets uitgesproken. Om geen valse hoop te wekken is daarbij aangegeven dat de algemene regeling daarbij leidend is. Hierop heeft dhr. Smeets aangegeven te hechten aan het kunnen verkopen van levensmiddelen en modische artikelen. Na afloop van de stadsronde heeft een kort gesprek plaatsgevonden tussen BRO, Intratuin en gemeente (ambtelijk). In dit gesprek heeft Intratuin aangegeven zich te beraden of men een gesprek wil aangaan, of dat men actie wil ondernemen via politieke kanalen. Uit de brief van 16 september jl. blijkt dat men ervoor gekozen heeft geen gesprek aan te gaan.

Op dit moment heeft Intratuin mogelijkheden voor een sterk verruimd basisassortiment (o.a. tuin- en interieurgerelateerde cadeau-, sfeer- en interieurartikelen, kerst- en paasartikelen, dierbenodigdheden en –voeders, huis- en hobbydieren tuinkleding en –schoeisel en grootschalige tuinartikelen), voor 500 m² horeca, voor een kinderparadijs/kindercrèche en voor een standplaats ambulante handel van 10 m² voor goederen voor directe consumptie. Daarnaast is de mogelijkheid voor branchevreemde artikelen: 440 m² kleinschalige kook- en bakartikelen (zoals potten, pannen, keukengereedschappen, keukentextiel) en kleinschalige artikelen i.v.m. het nuttigen van maaltijden (tafels, stoelen, serviezen, bestekken, tafelaankleding) en kookdemonstraties en voor 100 m² overige (branchevreemde) goederen m.u.v. detailhandel in voedings- en genotsmiddelen, modische, sport- en vrijetijdskleding en overige modische artikelen.

Deze laatste twee categorieën opgeteld betekent al een reeds toegestaan branchevreemd assortiment van 440 + 100 = 540 m². Op dit moment is er geen eenduidige regeling die geldt voor de hele stad. Voor tuin/sfeercentra op Belvédère geldt een vergelijkbare regeling als voor Intratuin. Voor andere PDV-zaken gelden weer andere regelingen (bv. max. 100 m²) of ontbreekt een regeling die branchevervaging toestaat.

De thans voorgestelde algemene regeling is een eenduidige algemene regeling voor 10% met een maximum van 500 m² (met uitzondering van levensmiddelen, drogisterij- en modische artikelen), die voor de hele stad geldt. Voor bepaalde PDV-zaken (die thans geen branchevervaging mogen doorvoeren of bv. max. 100 m²) betekent dit een verruiming in het aantal m². Voor andere PDV-zaken c.q. tuin/sfeercentra die thans méér dan 500 m² branchevreemde artikelen mogen verkopen, betekent dit niet dat ze terug moeten gaan naar 500 m², omdat de huidige oppervlakte gerespecteerd blijft. Wél betekent het voor deze zaken een mogelijkheid om bij het opstellen van nieuwe planologische regelingen tot meer keuzevrijheid te komen in het voeren van de soorten branchevreemde artikelen binnen de algemene regeling zoals omschreven. Uiteraard zijn we bereid om met Intratuin te bezien wat dit betekent voor hun bedrijfsvoering en welk maatwerk er nog geleverd kan worden voor bv. de onderlinge verdeling van hun 540 m² branchevreemde artikelen.

D66, de heer Jongen

De concurrentie is niet tussen de binnenstad en de periferie. Maar tussen detailhandel en internet. Die discussie komt te weinig terug in de visie.

ANTWOORD:

In het analyse rapport wordt op p. 27 en 28 aandacht besteed aan de opkomst van het internet. Hierbij is het belangrijk onderscheid te maken tussen pure players (uitsluitend online webshop) en multichannel (zowel fysiek als online winkel). Vaak als men het heeft over de sterke toename (in %) van de omzet via internet, dan is hierin geen of nauwelijks onderscheid gemaakt tussen pure players en multichannel. Een belangrijk deel van de omzet via internet gaat namelijk via multichannel (dus komt uiteindelijk bij de fysieke winkel). Daarnaast loopt het grootste deel van de omzet in de detailhandel nog steeds via de fysieke winkel, wat naar verwachting ook zo zal blijven.

Specifiek voor Maastricht geldt dat de binnenstad veel meer biedt dan het internet. Het is gezellig, een dagje uit, beleving, cultuur, horeca, etc. Hierdoor achten wij bijvoorbeeld de binnenstad weerbaar voor het effect van internet. Uiteraard zal het internet in de vorm van pure players meer omzet weghalen van fysieke winkels, maar dit zal niet leiden tot onaantvaardbare effecten.

CDA, de heer Gorren

Hoeveel m² verplaatsers hebben we nodig?

ANTWOORD:

In het rapport is uitgegaan van ca. 10.000 m² verplaatsers uit de woonbranche. Het gaat dan vooral over verplaatsers die nu verspreid liggen over de stad op solitaire locaties.

MVP de heer Hoen

Er is veel leegstand in de binnenstad. In de nota wordt daar weinig aandacht aan besteed. Hoeveel is er? Waar? Moet je weten voor bepaling van beleid.

ANTWOORD:

In het analyserapport is op pag. 20 e.v. aangegeven hoeveel en waar er leegstand is. In de visie wordt hier op pag. 2 en 10 e.v. nader op ingegaan.

Met deze detailhandelsvisie wordt de leegstand zo beperkt mogelijk gehouden door uitbreiding toe te staan op de locaties waar dit een versterking van de hoofdstructuur (binnenstad, stadsdeel-, buurt-, wijkcentra en Belvédère) betekent en op andere locaties juist geen uitbreiding of verruiming toe te staan.

De heer Reubsaet

Herstructurering.

Keuzes maken noemt BRO, zoals perspectief winkelcentra (zoals Pottenberg); verplaatsers die komen ergens vandaan.

Ik zie hier niet hoe gemeente actief keuzes maakt en consequenties aanvaard. Of laat zij alles aan de markt over? Praktijk is, de markt pakt het niet altijd op. De gemeente zal actief aan herstructurering moeten werken.

ANTWOORD:

Dit is een punt voor de uitvoeringsagenda. Uiteraard zullen we als gemeente gewenste ontwikkelingen en transformaties zo veel mogelijk faciliteren, maar in eerste instantie is de markt c.q. het bedrijfsleven aan zet.

Mevrouw Essers, buurtplatform Boschstraat

Boodschap voor de raad. Buurten zijn de laatste jaren veel bezig met herbestemming en voorkomen van verloedering. Verzoek is om de buurten te betrekken bij het proces richting Belvedere. We maken ons zorgen over de kleine ondernemers in de binnenstad. Buurtprofiel opstellen samen met bewoners en ondernemers.

ANTWOORD:

Het buurtprofiel is ingegeven vanuit het Horecabeleid 2016-2019 en ziet vooral op kansen voor de horeca, in balans met de buurt, de mate van bewoning en bezoek. In het kader van de ontwikkeling van het "Kralensnoer" is gezamenlijk optrekken zeer wel gewenst, om (de kansen voor) kleine ondernemers met specifieke producten en artikelen in beeld te houden.

John Paulus, vz ondernemend Jekerkwartier

Vraag aan wethouder, opmerking richting raad

- wethouder heeft verplaatsing Sphinx uitgelegd; heeft het verplaatsen van 10.000 m2 van Sphinx naar Belvédère alleen een financiële reden?

- is er tijdsdruk in het proces aanwezig? Wil de gemeente meelopen met provinciale besluiten?

ANTWOORD:

De verplaatsing van 10.000 m2 naar Belvédère heeft geen financiële reden, maar wordt voorgesteld omdat dit een betere invulling van het gebied als totaal mogelijk maakt.

De tijdsdruk hebben we ons zelf opgelegd, gelet op de wens van de raad om de visie voor oktober vast te stellen. Desalniettemin is het ons gelukt een zorgvuldige inhoudelijke afweging te maken.

De visie is in overeenstemming met het POL en is tevens input voor het uitwerken van een regionale visie c.q. structuurplan.

Bijlagen:

- BRO Notitie: Reactie rapport BSP inzake winkelcentrum Noorderbrug
- Aangepast raadsvoorstel 89-2016 Vaststellen Detailhandelsvisie 2016



| | |
|-----------------------|--|
| Raadsvergadering | |
| Volgnummer | 89-2016 |
| Onderwerp | Vaststellen Detailhandelsvisie 2016 |
| Programmanummer | 3 Economie en werkgelegenheid |
| Registratienummer | 2016-28631 |
| Collegevergadering | 30 augustus 2016 |
| Portefeuillehouder | Wethouder Aarts |
| Organisatieonderdeel | BO Economie en Cultuur GMJ Costongs |
| Behandelend ambtenaar | Telefoonnummer: 043-350 4788 ard.costongs@maastricht.nl |
| | bijlage 1 Raadsbesluit |
| Bijlagen | bijlage 2 Beantwoording vragen en opmerkingen uit stadsronde 28 juni 2016 |

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

De ontwikkelingen in de detailhandelssector zijn erg dynamisch. Enerzijds betekent dit een bedreiging in de vorm van leegstand en wellicht verloedering, maar aan de andere kant zorgt deze "nieuwe tijd" voor nieuwe kansen die de goede winkelcentra op de juiste plekken verder kunnen versterken. Met het oog op het voorzieningenniveau en leefbaarheid van de buurten en wijken kiest de nu voorliggende Detailhandelsvisie 2016 nadrukkelijk voor behoud en versterking van de fijnmazige detailhandelsstructuur. De visie zet gericht in op binnenstad, stadsdeel-, wijk- en buurtcentra en voor de PDV/GDV (Perifere Detailhandelsvestigingen/Grootschalige Detailhandelsvestigingen) op Belvédère. Uitgangspunt is versterking door kwaliteitsverbetering. In een beperkt aantal gevallen is hierbij ook uitbreiding noodzakelijk (binnenstad, Belvédère, Brusselse Poort en Limmel-Nazareth). Voor de overige centra wordt niet voorzien in een uitbreiding, maar wordt de versterking vooral op kwalitatief niveau beoogd, waarbij het compacter maken van het winkelcentrum in een aantal gevallen niet uitgesloten is.

Beslispunten

Bijgevoegde Detailhandelsvisie 2016 vaststellen als beleidsregel zoals bedoeld in art. 4.81 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht.



1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

In 2008 is de Detailhandelsnota 2008 vastgesteld. Inmiddels hebben zich ontwikkelingen op het gebied van detailhandel voorgedaan, als gevolg waarvan een actualisatie wenselijk is. Ook is het moment aangebroken om aan de slag te gaan met fase 2 van de PDV-concentratie in Belvédère. Hiervoor zijn actuele inzichten nodig. Bovendien wordt op regionaal niveau gewerkt aan een regionale detailhandelsvisie als uitwerking van het POL, waarbij ook inbreng vanuit de gemeente Maastricht noodzakelijk is.

Wij hebben Bureau Ruimtelijke Ordening (BRO) gevraagd een analyse te maken van de detailhandel in Maastricht en een visie voor de komende jaren op te stellen.

Mede aan de hand van een aantal interactieve stadsrondes is een voorstel opgesteld. Dit voorstel ligt in de lijn met de Detailhandelsnota 2008, de Structuurvisie 2030 en de Visie op de Binnenstad en wordt aan de raad voorgelegd vanwege zijn kaderstellende rol.

2. Gewenste situatie.

De Detailhandelsvisie 2016 heeft tot doel om de huidige hoofdstructuur van binnenstad, stadsdeel-, wijk- en buurtwinkelcentra te behouden en te versterken. Daarnaast is het doel om te komen tot een goed functionerende PDV-concentratie op Belvédère. Ook bevat de visie een aantal aanvullende uitgangspunten, zoals o.a. het benutten van "de nieuwe tijd" kansen, afbouw van de kwantitatieve winkelruimte en afname van leegstand.

3. Argumenten.

De ontwikkelingen in de detailhandelssector zijn erg dynamisch. Wat gisteren vanzelfsprekend was, hoeft dat vandaag niet meer te zijn. Winkelbedrijven die decennialang, en soms zelfs langer dan een eeuw, een vaste waarde waren, vallen om en er voltrekt zich een transformatiescenario. Enerzijds betekent dit een bedreiging in de vorm van leegstand en wellicht verloedering, maar aan de andere kant zorgt deze "nieuwe tijd" voor nieuwe kansen die de goede winkelcentra op de juiste plekken verder kunnen versterken.

In het POL is geconstateerd dat Limburg te veel winkels heeft met mogelijk veel leegstaande winkelpanden en een dreigende afname van de leefbaarheid(sbeleving) in woongebieden tot gevolg.



Voor de binnensteden is het van belang om grensoverschrijdende koopstromen te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarnaast moet in de stedelijke gebieden worden ingezet (vanwege het bevolkingsdraagvlak) op complete buurt- en wijkcentra voor de meer dagelijkse aankopen van inwoners. Als belangrijkste winkelcentra in Maastricht worden de binnenstad, Belvédère en Brusselse Poort aangeduid. Op lokaal niveau moeten keuzes gemaakt worden met aandacht voor het voorzieningenniveau in wijken en kernen, hetgeen kan leiden tot ruimtelijke verschuivingen en transitie en compactere winkelgebieden. Daarbij gaat het om de vraag hoe we de kwaliteit van de winkelgebieden kunnen behouden of versterken, bijvoorbeeld door verbindingen met andere functies zoals wonen, werken, cultuur, recreatie en horeca. Er zullen keuzes gemaakt worden over het compacter maken van winkelgebieden.

Deze keuzes ten aanzien van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van de buurten en wijken in de stad zijn voor een belangrijk deel al gemaakt in de Structuurvisie 2030: om te komen tot een solide voorzieningestructuur zijn ontmoetingsplekken aangewezen waar de voorzieningen geclusterd worden. Hierbij is ook de beoogde detailhandelsstructuur aangegeven.

In de nu voorliggende Detailhandelsvisie 2016 wordt dan ook nadrukkelijk gekozen voor behoud en versterking van deze fijnmazige structuur. Deze strategie ligt in het verlengde van de keuzes die uw raad gemaakt heeft bij de vaststelling van de Detailhandelsnota 2008 en de Structuurvisie 2030. In Maastricht is het draagvlak hiervoor aanwezig. De komende jaren zal echter ook de detailhandelsstructuur in Maastricht te maken krijgen met ontwikkelingen die de hoofdstructuur onder druk zetten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de trends en ontwikkelingen in de detailhandel zelf (veranderend detailhandelslandschap, internethandel, veranderend consumentengedrag) en aan de omvang en samenstelling van de Maastrichtse (en Zuid-Limburgse) bevolking. Om dit het hoofd te kunnen bieden én om in te kunnen spelen op de kansen die dit ook biedt, moeten alle zeilen worden bijgezet om het fijnmazige voorzieningenniveau en de leefbaarheid in de buurten en wijken te behouden en te versterken. Er zal gericht ingezet moeten worden op binnenstad, stadsdeel-, wijk- en buurtcentra en voor de PDV/GDV op Belvédère. Uitgangspunt is het inzetten op versterking door kwaliteitsverbetering. In een beperkt aantal gevallen is hierbij ook uitbreiding noodzakelijk (binnenstad, Belvédère, Brusselse Poort en Limmel-Nazareth). Voor de overige centra wordt niet voorzien in een uitbreiding, maar wordt de versterking vooral op kwalitatief niveau beoogd, waarbij het compacter maken van het winkelcentrum in



een aantal gevallen niet uitgesloten is. Uiteindelijk zullen de winkelcentra in de hoofdstructuur de omvang en samenstelling moeten hebben die het beste bij hun verzorgingsfunctie en verzorgingsgebied passen.

Kiezen voor behoud en versterking van de fijnmazige hoofdstructuur betekent ook dat er niet gekozen wordt voor uitbreidingen buiten de hoofdstructuur en dat solitaire winkels niet in het plaatje passen.

4. Afweging van verzoeken.

Bij de Detailhandelsvisie 2016 zijn de opmerkingen tijdens de diverse stadsrondes zo veel als mogelijk meegenomen. Naar aanleiding van de concept-Detailhandelsvisie zijn tijdens de stadsronde op 28 juni jl. opmerkingen gemaakt, vragen gesteld en een aantal verzoeken tot wijzigingen van het voorgestelde beleid gedaan. De schriftelijke reacties treft u aan in de leesmap.

De belangrijkste verzoeken komen hieronder aan bod. Voor de volledige beantwoording van de vragen en opmerkingen verwijzen wij naar bijlage 2 van dit raadsvoorstel.

I: geen tweede fase PDV op Belvédère

Dit verzoek behelst het niet realiseren van de tweede fase PDV op Belvédère, aangezien er al zo veel leegstand is, en het bouwen van woningen in plaats van winkels op Belvédère.

Hiervoor hebben wij niet gekozen.

Voor meer woningen op Belvédère is geen ruimte gelet op de recente Woonprogramming. De onderzoeksresultaten van BRO tonen aan dat dit voor de verdere ontwikkeling van de PDV/GDV-concentratie wel het geval is.

Bij het oppakken van PDV fase 2 heeft BRO, vanuit een oogpunt van zorgvuldigheid, opdracht gekregen om te onderzoeken wat in de huidige tijd de kansen en ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor de PDV-concentratie in Belvédère, afgezet tegen de marktsituatie. BRO geeft aan dat er nog steeds behoefte is aan deze PDV-concentratie en dat voldoende volume van belang is om te komen tot een toekomstbestendige PDV-locatie. Eén van de adviezen van BRO in dit kader is om de in het bestemmingsplan vastgelegde branchering voor fase 2 (en het restperceel van fase 1) te verbreden met branches die een versterkend effect hebben op het aanbod van woonwinkels, bouwmarkten en tuinaanbod. Die verbreding betreft onder andere GDV-winkels. Weliswaar worden hiermee de brancheringsmogelijkheden voor fase 2 (bestemmingsplan Noorderbrug e.o.) verruimd, maar deze blijven



binnen de mogelijkheden zoals toegestaan in de bestemmingsplannen Noorderbrug e.o. en Sphinx. Het betreft hier als het ware een verschuiving van mogelijkheden voor de exacte vestigingslocatie binnen het gebied van het kralensnoer (zijnde het gebied binnenstad-Sphinx- Belvédère fase 2- Belvédère fase 1) ter versterking van deze concentratie. Noch de fysieke grenzen van het gebied noch het aantal toegestane m² worden uitgebreid.

Bovendien is de beoogde invulling van deze concentratie van dien aard dat hiervoor in de binnenstad geen ruimte is en kan deze juist positief zijn voor de binnenstad. De beoogde branches zijn grotendeels niet meer te vinden in stads- en wijkcentra.

II: ondergrens winkels Belvédère niet op 500 m², maar op 1000 m² stellen

Dit verzoek behelst het oprekken van de ondergrens van 500 m² optrekken naar 1000 m², zodat binnenstad niet gekannibaliseerd wordt. In het centrum zijn panden tussen 400 en 800 m², daar dreigt leegstand. Geen formules vestigen die thans in het winkelcentrum zijn gevestigd.

Hiervoor hebben wij de volgende benadering gekozen.

In de conceptvisie is een ondergrens van 500 m² winkelvloeroppervlak voor woonwinkels opgenomen, zodat bv. ook kleinere keukenspecialzaken zich kunnen vestigen en daarmee het aanbod op de PDV-concentratie kunnen verrijken. Hierbij moet men zich bedenken dat het gaat om branches die niet of nauwelijks meer te vinden zijn in stads- en wijkcentra. Daarnaast zijn er op dit moment circa 28 panden van tussen de 500 en 1.000 m² in de binnenstad, die vrijwel louter ingevuld zijn met modewinkels en winkels voor huishoudelijke artikelen. Dergelijke winkels mogen zich niet vestigen op Belvédère.

Het is dan ook zeker niet de bedoeling en het ligt niet in de rede dat er massaal winkels vanuit de binnenstad zich gaan vestigen op Belvédère. Met dit in het achterhoofd en mede gelet op het belang van variëteit op Belvédère handhaven wij de genoemde ondergrens van 500 m², ook voor woonwinkels voor het restperceel fase 1. Voor fase 2 PDV zullen wij overigens wel in principe een ondergrens van 1000 m² hanteren, om in die fase niet alleen te kunnen sturen op branchering maar ook, indien nodig, op metrage.



III: kiezen voor uitbreiding winkelcentrum Noorderbrug.

Dit verzoek behelst een uitbreiding van het winkelcentrum Noorderbrug, omdat dit een bestaand winkelcentrum is dat goed functioneert.

Hiervoor hebben wij niet gekozen.

Het klopt dat de winkels van het winkelcentrum Noorderbrug goed functioneren. In de Detailhandelsvisie 2016 worden de keuzes echter niet gemaakt op basis van afzonderlijke goedlopende winkels in winkelcentra, maar op basis van het functioneren van de detailhandelsstructuur als geheel. In deze Detailhandelsvisie wordt nadrukkelijk gekozen voor behoud en versterking van de bestaande fijnmazige detailhandelsstructuur. Dit ligt in het verlengde van de keuzes die gemaakt zijn in de Detailhandelsnota 2008 en de Structuurvisie Maastricht 2030.

Zo zijn in de Structuurvisie ten behoeve van een fijnmazige voorzieningenstructuur en leefbaarheid in de buurten en wijken een aantal ontmoetingsplekken aangewezen. Het winkelcentrum Noorderbrug hoort hier niet bij. Ook van de beoogde detailhandelsstructuur die in de Detailhandelsnota 2008 en de Structuurvisie is opgenomen, maakt het winkelcentrum Noorderbrug geen deel uit. Dit in tegenstelling tot de binnenstad, Belvédère en de diverse buurt- en wijkwinkelcentra.

Door de uitbreiding zou het Winkelcentrum Noorderbrug een andere en grotere verzorgingsfunctie krijgen. Dit zou niet alleen de hoofdstructuur in Maastricht-Oost onder druk zetten, maar zeker ook de buurtwinkelcentra in Amby en Wittevrouwenveld en de plannen voor het winkelcentrum in Limmel-Nazareth, Uitbreiding van winkelcentrum Noorderbrug is dan ook niet gewenst.

IV: toestaan van een verdergaande branchevervaging voor tuincentra

Dit verzoek behelst een verdergaande branchevervaging van het assortiment van tuincentra, zodat deze zich kunnen aanpassen aan trends, marktontwikkelingen om zodoende de consument blijvend te kunnen bedienen. De wens is om het oppervlak voor de verkoop van overige branchevreemde artikelen te verruimen van 100 naar 500 m² en om de bepaling dat er geen voedings- en genotsmiddelen, modische, sport- en vrijetijdskleding en overige modische artikelen verkocht mogen worden, te schrappen.

Hiervoor hebben wij niet gekozen.



Dit verzoek tot verdere branchevervaging staat gelet op zijn consequenties namelijk niet in verhouding tot de keuze voor een fijnmazige hoofdstructuur van detailhandel (binnenstad, stadsdeel-, wijk- en buurtcentra) , zeker omdat nu een stadsbrede regeling voor branchevervaging aan de orde is. De bestaande, zeer ruime assortimentsmogelijkheden zijn na een zorgvuldige discussie en afweging vastgesteld, waarbij uit oogpunt van de detailhandelsstructuur een grens getrokken is qua oppervlakte (o.a. 440 m2 kook/bak/tafelartikelen en 100 m2 overige branchevreemde artikelen) en qua soort (geen voedings- en genotsmiddelen, modische, sport- en vrijetijdskleding en overige modische artikelen). Als de gemeente zou blijven toegeven aan de voortdurende wens om deze grens steeds verder op te rekken, dan zou steeds meer de mogelijkheid ontstaan voor een algemeen warenhuis dat in toenemende mate concurreert met de buurt-, wijk- en stadsdeelcentra en de binnenstad. Bovendien wordt door de trend van "een dagje uit in het tuincentrum" en een groter assortiment de reden steeds kleiner om daarna bijvoorbeeld nog de binnenstad te bezoeken.

Een verdere branchevervaging zou ook niet aansluiten op de thans door BRO voorgestelde 10%-regeling met max. 500 m2 branchevreemde artikelen, m.u.v. levensmiddelen, drogisterij- en modische artikelen. Deze lijn is gebaseerd op moderne inzichten over detailhandel en is een gangbare regeling. Door BRO zijn recentelijk diverse detailhandelsstructuurvisies opgesteld (en door de betreffende gemeenteraden vastgesteld) waar sprake is van een vergelijkbare regeling. Voorbeelden zijn Venlo, Eindhoven en Arnhem. Wij stellen u voor om deze regeling als generieke lijn te hanteren voor toekomstige situaties.

Dit verzoek is overigens aangedragen door een individueel bedrijf. Omdat het hier een concreet geval van een individueel bedrijf betreft, hoort dit evenwel niet in de detailhandelsvisie thuis en is bovenstaande tekst algemeen gesteld. Voor een concretere tekst verwijzen wij naar bijlage 2 bij dit raadsvoorstel.

5. Financiën.

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

6. Vervolg.

Na vaststelling van deze Detailhandelsvisie zal het college de uitvoering ter hand nemen.

7. Participatie



Voor de totstandkoming is een interactief proces gevolgd waarbij bewoners/consumenten, ondernemers, eigenaren en andere belanghebbenden en belangstellenden tijdens stadsrondes hebben meegedacht over de vormgeving van het beleid. Ook heeft men kunnen reageren op de concept-visie.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake.

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.30 augustus 2016., organisatieonderdeel BO Economie en Cultuur, no. 2016-28631;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht

BESLUIT:

Bijgevoegde Detailhandelsvisie 2016 vaststellen als beleidsregel zoals bedoeld in art. 4.81 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit



Bijlage 2.

Beantwoording vragen en opmerkingen stadsronde detailhandelsvisie 28 juni 2016

Inhoud:

- 1. Winkelcentrum Noorderbrug (Franciscus Romanusweg)**
- 2. Belvédère**
- 3. Binnenstad**
- 4. Intratuin**
- 5. Brusselse Poort**
- 6. Overig**

1. Winkelcentrum Noorderbrug (Franciscus Romanusweg)

1 A: Omschrijving en ontwikkelingsmogelijkheid winkelcentrum Noorderbrug

Dhr. Van Doorn (Media Markt), dhr. Coenegracht (KHN), mevr. Van de Beek (HB Capital):

Teleurstelling over omschrijving winkelcentrum Noorderbrug: het is geen ongewenst, maar een goed lopend winkelcentrum.

Dhr. Van Doorn (Media Markt), mevr. Van de Beek (HB Capital):

Teleurstelling over toekomstmogelijkheden winkelcentrum Noorderbrug.

Mevr. Van de Beek (HB Capital):

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 op nog niet bewezen locaties. Versterking en vernieuwing zijn 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.

ANTWOORD:

Het klopt dat de winkels van het winkelcentrum Noorderbrug goed functioneren. Dit neemt niet weg dat het winkelcentrum als geheel een ruimtelijk-functioneel diffuus karakter heeft zonder eenduidig profiel.

In deze Detailhandelsvisie worden de keuzes echter niet gemaakt op basis van afzonderlijke goedlopende winkels in winkelcentra, maar op basis van het functioneren van de detailhandelsstructuur als geheel. Op basis hiervan worden onderbouwde keuzes gemaakt met betrekking tot behoud en versterking van bestaande detailhandel. Deze keuzes liggen in het verlengde van de keuzes die gemaakt zijn in de Detailhandelsnota 2008 en de Structuurvisie Maastricht 2030. Vanuit dit perspectief is een uitbreiding van het winkelcentrum ongewenst. Het maken van keuzes op basis van de detailhandelsstructuur stond overigens ook centraal in de gesprekken met ambtenaren waarnaar HB Capital verwijst in zijn bijlage 1. Tijdens die ambtelijke gesprekken is dan ook consequent aangegeven dat de kans op een wezenlijke uitbreiding klein is en dat er een definitieve afweging van de plannen zou plaatsvinden in het kader van de detailhandelsvisie.



1 B: Nabijgelegen Aldi

Mevr. Van de Beek (HB Capital):

Pag.13: 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?

ANTWOORD:

De locatie Aldi is fysiek en functioneel gescheiden van winkelcentrum Noorderbrug en maakt hier dan ook geen deel van uit. Bezien vanuit de hoofdstructuur is ook dit een onwenselijke locatie, die echter op grond van het bestemmingsplan niet kon worden voorkomen. Aldi wordt in de visie daardoor beschouwd als een solitaire winkel.

1 C: Goed functionerend winkelcentrum moet kunnen uitbreiden

Mevr. Van de Beek (HB Capital):

Pag.16: "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.

Pag 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 Noorderbrug 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.



ANTWOORD:

Over dergelijke materie zegt het POL het volgende: "De kwaliteit van de binnensteden als belangrijke ontmoetingsplaatsen behouden en waar mogelijk versterken."

"Voor dorpskernen en wijken is de opgave vooral om het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid zoveel mogelijk op peil te houden. Dat zal echter niet overal op het niveau van nu kunnen, dat vraagt om keuzes."

"De keuzes die gemaakt worden moeten leiden tot een goede balans tussen winkelvoorraad in respectievelijk de binnensteden, de grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden en dorpskernen en wijken."

"De meeste beslissingen over de ontwikkeling van de winkelvoorzieningen worden op lokaal niveau genomen. Daar gaat het om de vraag hoe we de kwaliteit van de winkelgebieden kunnen behouden of versterken, bijvoorbeeld door verbindingen met andere functies zoals wonen, werken, cultuur, recreatie en horeca. Er zullen keuzes gemaakt worden over het compacter maken van winkelgebieden. Om te zorgen voor blijvend bloeiende winkelgebieden, is een heldere visie nodig op het toekomstige voorzieningenniveau van (...) steden (kunnen/willen we het huidige stelsel van buurt- en wijkwinkelcentra overeind houden of kiezen we voor focus?)."

In de Structuurvisie Maastricht 2030 zijn al keuzes gemaakt ten aanzien van het voorzieningenniveau en leefbaarheid van de buurten en wijken in de stad:

"De huidige voorzieningenstructuur staat echter onder druk. Niet alle bestaande voorzieningen kunnen behouden blijven. Er wordt gestreefd naar een solide structuur van ontmoetingsplekken in wijken. In deze plekken, die evenwichtig zijn verdeeld over de stad, worden voorzieningen geclusterd. Clustering in centra zorgt voor toename van de kwaliteit, een evenwichtige spreiding van de centra garandeert de bereikbaarheid. De nieuwe structuur ondersteunt de sociale contacten tussen de bewoners en sluit aan bij de veranderende leefpatronen van de individuele burger."

In dit kader zijn in de Structuurvisie een aantal ontmoetingsplekken aangewezen. Het winkelcentrum Noorderbrug hoort hier niet bij. Ook van de beoogde detailhandelsstructuur die in de Structuurvisie is opgenomen, maakt het winkelcentrum Noorderbrug geen deel uit. Dit in tegenstelling tot de binnenstad, Belvédère en de diverse buurt- en wijkwinkelcentra. Daar waar de Structuurvisie gericht is op het behoud en versterking van deze ontmoetingsplekken c.q. winkelgebieden, zou een uitbreiding van het Winkelcentrum Noorderbrug deze alleen nog maar verder onder druk zetten.



Uitbreiding van dit winkelcentrum past niet in de keuzes die gemaakt zijn met het oog op het voorzieningenniveau en leefbaarheid van wijken en daarmee past het ook niet bij de uitgangspunten van het POL.

Tijdens de stadsronde op 28 juni jl. heeft de eigenaar aangegeven dat de beoogde uitbreiding zo'n 2.800-3.000 m² bedraagt. Dit is geen beperkte uitbreiding te noemen. Gekeken naar oppervlakte is bv. het winkelcentrum Amby 2.272 m², voorziet het beoogde winkelcentrum Limmel-Nazareth in max. 2.500 m² en zijn winkelcentra als De Heeg, De Beente, Daalhof, Caberg, Belfort rond de 2.000 m². Zoals aangegeven in het analyserapport van BRO is de huidige omvang van het winkelcentrum Noorderbrug 5.449 m².

Door de uitbreiding zou het Winkelcentrum Noorderbrug een andere en grotere verzorgingsfunctie krijgen. Dit zou niet alleen de hoofdstructuur in Maastricht-Oost onder druk zetten, maar zeker ook de buurtwinkelcentra in Amby en Wittevrouwenveld en de plannen voor het winkelcentrum in Limmel-Nazareth.

Uiteraard is modernisering ten behoeve van de bestaande winkels mogelijk, ook op grond van deze Detailhandelsvisie, mits dit binnen de bestaande omvang blijft.

Overigens zijn voor deze locatie ook andere kansen dan detailhandel denkbaar, zoals vrije tijd/leisure. Dit is o.a. gebaseerd op de Visie op de Binnenstad.

2. Belvédère

2 A: Liever woningen op Belvédère

Dhr. Scheen (ondernemer binnenstad); dhr. Hekkens (bewoner)

Maastricht heeft 27.000 m² leegstand, waarom dan niet op de locatie Belvédère woningen bouwen, en de m² die leegstaan in de binnenstad vullen. Bij Belvédère komt horeca bij, of een tuincentrum dat food verkoopt.

Dhr. Brüll (CDA)

Verruiming PDV is goed vanwege meer ontwikkelingskansen, maar heeft BRO gekeken naar de verdringingseffecten van de binnenstad? Waarom verhoging m² op Belvedere?



ANTWOORD:

Voor meer woningen op Belvédère is geen ruimte gelet op de recente Woonprogrammering. De onderzoeksresultaten van BRO tonen aan dat dit voor de verdere ontwikkeling van de PDV/GDV-concentratie wel het geval is.

Bij het oppakken van PDV fase 2 heeft Bureau Ruimtelijke Ordening (BRO), vanuit een oogpunt van zorgvuldigheid, opdracht gekregen om te onderzoeken wat in de huidige tijd de kansen en ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor de PDV-concentratie in Belvédère, afgezet tegen de marktsituatie. BRO geeft aan dat er nog steeds behoefte is aan deze PDV-concentratie en dat voldoende volume van belang is om te komen tot een toekomstbestendige PDV-locatie. Eén van de adviezen van BRO in dit kader is om de in het bestemmingsplan vastgelegde branchering voor fase 2 (en het restperceel van fase 1) te verbreden met branches die een versterkend effect hebben op het aanbod van woonwinkels, bouwmarkten en tuinaanbod. Die verbreding betreft onder andere GDV-winkels. Weliswaar worden hiermee de brancheringsmogelijkheden voor fase 2 (bestemmingsplan Noorderbrug e.o.) verruimd, maar deze blijven binnen de mogelijkheden zoals toegestaan in de bestemmingsplannen Noorderbrug e.o. en Sphinx. Het betreft hier als het ware een verschuiving van mogelijkheden voor de exacte vestigingslocatie binnen het gebied van het kralensnoer (zijnde het gebied binnenstad-Sphinx- Belvédère fase 2- Belvédère fase 1) ter versterking van deze concentratie. Noch de fysieke grenzen van het gebied noch het aantal toegestane m² worden uitgebreid.

Bovendien is de beoogde invulling van deze concentratie van dien aard dat hiervoor in de binnenstad geen ruimte is en kan deze juist positief zijn voor de binnenstad. De beoogde branches zijn grotendeels niet meer te vinden in stads- en wijkcentra.

2 B: Aandachtspunten ontwikkeling Belvédère

Dhr. Ten Haaf, namens VOC, Ondernemers in Wyck, Ondernemersvereniging Stokstraatkwartier, Ondernemersvereniging Jekerkwartier en VEBM en CMM.

In algemeen volgt nota goed trends en ontwikkelingen. Groot voorstander voor ontwikkelingen op Belvédère, maar voorwaarden: doorlopen van de ladder duurzame verstedelijking en de ondergrens van 500 m² optrekken naar 1000 m², zodat binnenstad niet gekannibaliseerd wordt. In het centrum zijn panden tussen 400 en 800 m², daar dreigt leegstand. Geen formules vestigen die thans in het



winkelcentrum zijn gevestigd. Kralensnoer: ook ontwikkeling Boschstraat noodzakelijk, niet alleen Sphinx-omgeving.

Dhr. Brüll (CDA)

Aansluiting Boschstraat is belangrijk. Hebben ondernemers zelf plannen om Boschstraat en Sphinx-gebied goed in de markt te zetten?

ANTWOORD:

Het klopt dat de Boschstraat onderdeel uitmaakt van het kralensnoer. Het is in eerste instantie aan de markt om hierop in te springen. De afgelopen tijd hebben diverse initiatiefnemers interesse getoond om zich in deze straat te vestigen. In het huidige bestemmingsplan zijn in ieder geval ruime bestemmingsmogelijkheden opgenomen, zodat deze straat tot een verdere ontwikkeling kan komen. In de conceptvisie is een ondergrens van 500 m² winkelvloeroppervlak voor woonwinkels opgenomen, zodat bv. ook kleinere keukenspecialzaken zich kunnen vestigen en daarmee het aanbod op de PDV-concentratie kunnen verrijken. Hierbij moet men zich bedenken dat het gaat om branches die niet of nauwelijks meer te vinden zijn in stads- en wijkcentra. Daarnaast zijn er op dit moment circa 28 panden van tussen de 500 en 1.000 m² in de binnenstad, die vrijwel louter ingevuld zijn met modewinkels en winkels voor huishoudelijke artikelen. Dergelijke winkels mogen zich niet vestigen op Belvédère.

Het is dan ook niet de bedoeling en het ligt niet in de rede dat er massaal winkels vanuit de binnenstad zich gaan vestigen op Belvédère. Met dit in het achterhoofd en mede gelet op het belang van variëteit op Belvédère handhaven wij de genoemde ondergrens van 500 m² voor woonwinkels. (Voor GDV-winkels is de ondergrens overigens 1.500 m².) Hierbij zal uiteraard ook de duurzaamheidsladder gevolgd worden.

2 C: Belvédère belangrijk maar kijk ook naar andere mogelijkheden

Dhr. Peeters (PVM)

Belvédère heeft belangrijke positie in deze nota. Verzoek om ook te kijken naar andere mogelijkheden.

Opmerkingen Intratuin en Noorderbrug beantwoorden.



ANTWOORD:

Zie de beantwoording in dit document

2 D: Branches

Mevr. Van de Beek (HB Capital):

Pag. 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?

ANTWOORD:

Qua detailhandel betreft het de branches bruin- en witgoed, rijwielen, dibevo en sport en kamperen. Bedoeld is dat het geen monofunctionele woonboulevard wordt vanwege de combinatie met de zojuist genoemde branches en niet-detailhandelsfuncties. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat een volwaardig Retailpark ontstaat, vandaar het aanwijzen van de genoemde branches.

2 E: Nauwelijks aandacht voor detailhandels an sich en sterke punten Maastricht

Dhr. Coenegracht (KHN)

Op de eerste plaats constateer ik dat de tekst van het concept nauwelijks aandacht heeft voor de detailhandel an sich en nog minder voor de positie van de ondernemer en zijn ondernemerschap, zijn kansen, zijn uitdagingen en zijn valkuilen. Nauwelijks kom ik in het concept het historisch besef tegen dat de stad Maastricht haar faam ontleent aan een brede ontwikkeling van de detailhandel en in het bijzonder aan de grote hoeveelheid specialismen, welke zo belangrijk zijn dat dit een der drie peilers is waarop de faam van Maastricht als bezoekersstad gevestigd is.

Zowel de diversiteit aan (ambachtelijke) speciaalzaken, als de rijkdom aan historische monumenten als de enorme diversiteit aan horeca vormt de voedingsbodem voor een zeer hoge waardering van MAASTRICHT als een der aantrekkelijkste steden van het land.



ANTWOORD:

Aan de genoemde zaken is wel degelijk aandacht besteed. Zo worden in het analyserapport de bijzondere kwaliteit van het detailhandelsaanbod in Maastricht genoemd en wordt aangegeven dat een goede combinatie van horeca, detailhandel, wonen, cultuur en andere functies zorgen voor een aantrekkelijke binnenstad, waarbij de monumentaliteit en identiteit behouden blijven. Ook in de visie zelf wordt ingegaan op de historische/culturele achtergrond in combinatie met de kleinschaligheid van de winkels en de aanwezigheid van horeca en terrasjes.

2 F: Visie is ontwikkelingsvisie Belvédère

Dhr. Coenegracht (KHN)

Deze detailhandelsvisie is in feite een instrument om het project Belvédère te laten landen. Voortdurend wordt verwezen naar mogelijkheden en verwachtingen in het Belvédère-gebied waarbij beperkingen worden opgelegd aan de groei van de binnenstad, de wijken, het doorgroeien van bestaande ondernemingen etc... Hierbij verwijst dhr. Coenegracht naar diverse passages op pag. 4, 5, 37, 32, 8, 10, 12, 20, 22 e.v. en 24 van de concept-detailhandelsvisie.

ANTWOORD:

Het klopt dat de ontwikkeling op Belvédère een belangrijke plek inneemt. Dit is ook niet verwonderlijk, want het is een belangrijke ontwikkeling die juist vanwege zijn impact zorgvuldig door BRO onderzocht is. Enerzijds is gekeken naar de voorwaarden waarbij de concentratie op Belvédère vitaal kan zijn en anderzijds naar de voorwaarden waarbij deze geen negatieve werking op bestaande winkelgebieden in de hoofdstructuur hebben.

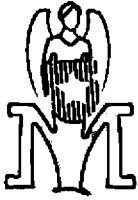
Overigens komen ook de andere winkelgebieden in de stad uitvoerig aan bod.

2 G: Brancheervaging

Dhr. Coenegracht (KHN)

Pag.25:

Brancheervaging zal in de toekomst niet tegen gehouden worden. U signaleert dus dat iedereen bv. rustig een cafeetje of barretje of restaurantje aan zijn of haar formule mag toevoegen.



Brachevreemde producten worden alleen toegelaten op het Belvédère-terrein en niet in de rest van de stad, zoals bij Intratuin dat met naam genoemd wordt. U voert in deze visie een dubbel beleid.

Pag.26:

Brancheervaging zal getoetst moeten worden. Vanuit ervaringen bij de horeca wil dhr. Coenegracht uitdrukkelijk waarschuwen dat deze toetsing niet voorbehouden moet zijn aan een ambtelijke dienst. Een ambtenarenvisie is immers geen ondernemersvisie.

ANTWOORD:

Het voorgestane beleid ten aanzien van brancheervaging (betreft de branchering in de zin van het assortiment van individuele winkels) geldt voor de hele stad, dus niet alleen voor de winkels op Belvédère. Dit staat los van het voorstel om meer branches toe te staan op de PDV-concentratie op Belvédère (dit betreft de branchering in de zin van het type winkels dat in het gebied wordt toegestaan). Bij het opstellen van dit beleid heeft het belang van individuele ondernemer/winkelcentra een belangrijke rol gespeeld, maar uiteindelijk is het functioneren van de detailhandelsstructuur als geheel bepalend geweest. Dit vergt ook bij de toetsing een andere visie dan louter een (individuele) ondernemersvisie.

Met betrekking tot het noemen van individuele bedrijven: de concept-visie zal nog eens tegen het licht worden gehouden, want concrete gevallen horen inderdaad niet in deze detailhandelsvisie thuis. Een detailhandelsvisie heeft een generiek karakter en bevat geen beslissingen op individueel niveau. We zullen dan ook o.a. de passage over Intratuin schrappen.

3. Binnenstad

3 A: Rekening houden met ondernemer

Dhr. Winckers, ondernemer binnenstad

De wens van de consument wordt genoemd. Houd ook rekening met het kunnen van de ondernemer. Bijv elke zondag winkel opening. Vooral de kleine ondernemer.



Wenselijkheid wat op welke locatie wel en niet mag. Als Media Markt t-shirts wil verkopen, dan kan de raad dit niet tegenhouden. Waarom nog bouwen voor Belvédère? Andere ondernemers willen graag vernieuwen en uitbreiden en mogen dit niet.

Dhr. Hoen (MV)

Tegengaan van concurrentievervalsing, kwaliteit van de binnenstad en de mogelijkheden voor bestaande ondernemers zijn belangrijk.

ANTWOORD:

In de conceptvisie hebben we een samenhangend en evenwichtig beleid geformuleerd, waarmee aan de ene kant de mogelijkheden voor ondernemers zo ruim mogelijk zijn en aan de andere kant de negatieve effecten op andere ondernemers c.q. de detailhandelsstructuur (de economie van de stad als geheel) zo beperkt mogelijk blijven. Mooi voorbeeld is de regeling over branchevervaging. Hierbij is ook de kwaliteit van de binnenstad een belangrijk uitgangspunt geweest.

3 B: Aandacht voor Tapijn, Jekerkwartier, Stokstraatkwartier

Dhr. Ten Haaf, namens VOC, Ondernemers in Wyck, Ondersvereniging Stokstraatkwartier, Ondernemersvereniging Jekerkwartier en VEBM en CMM.

Er is onvoldoende aandacht voor ontwikkelingen op Tapijn en in Jekerkwartier. Beide gebieden hebben zich goed ontwikkeld. Specifieke positie en aanbod van Stokstraatkwartier meenemen. Kwaliteit bestendigen. Inzet richten om leegstand te verdienen.

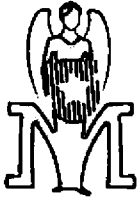
ANTWOORD:

In de visie zullen we dit kort benoemen. Er wordt niet tot in detail op de verschillende kwaliteiten en buurtkarakters ingegaan, omdat dit al gebeurt in de Visie op de Binnenstad.

3 C: Mosae Forum

Dhr. Sanders (Mosae Forum)

MF staat benoemd als leegstand, maar een actieve visie op gebied wordt gemist. Graag ook ontwikkelingen voor Mosae Forum faciliteren bij BruPo, eventueel via een transformatie.



ANTWOORD:

Zoals reeds in de concept-visie aangegeven is, is de rol van de overheid beperkt en is vooral de markt aan zet bij het realiseren van ontwikkelingen, zeker als dit leegstand in concrete panden betreft. Dit neemt natuurlijk niet weg dat de leegstand in Mosae Forum ook ons als college verontrust. Wij zijn zeker bereid om mee te denken over een herinvulling die Mosae Forum en de binnenstad versterkt, ook als dit een ruimtelijke of functionele transformatie of uitbreiding van (een deel van) Mosae Forum zou betekenen.

3 D: Leegstandcijfers

Dhr. Schreurs, namens 3 ondernemersverenigingen (Stokstraatkwartier, VEBM, VOC)

Peildatum analyse is medio 2015. Er is veel gebeurd. Leegstandcijfers zouden update nodig hebben. Storend dat woorden centrum en binnenstad door elkaar gehaald worden. Geen definitie.

ANTWOORD:

Het klopt dat de analyse een bepaalde peildatum heeft. Een update is natuurlijk altijd welkom, maar juist in deze tijd zijn leegstandcijfers erg aan verandering onderhevig, waardoor morgen de cijfers van vandaag alweer achterhaald kunnen zijn. Bovendien zijn cijfers per definitie slechts van bepaalde peildata beschikbaar. Uiteindelijk gaat het om de lange termijn. Tot slot is het opstellen van de visie een langlopend traject.

In de bijlage staan de straten genoemd die beschouwd zijn als centrum/binnenstad. Wij zullen de visie nog eens nalopen op een consequent gebruik van de termen centrum en binnenstad.

3 E: Internetwinkels in binnenstad

Mevr. Nuyts (LPM)

Visie op de Binnenstad. Welke visie is er om binnenstad te vullen met internetwinkels?

ANTWOORD:



De binnenstad is niet alleen voor toeristen bedoeld, maar heeft nadrukkelijk ook een verzorgingsfunctie voor de eigen inwoners van Maastricht. Als internetwinkels een fysiek afhaal-/verkooppunt hebben, dan is het de bedoeling dat deze in de binnenstad of een ander winkelcentrum gevestigd worden, zodat geprofiteerd kan worden van de aantrekkende werking.

4. Intratuin

4 A: Contact met Intratuin

Dhr. Smeets (Intratuin); Kitty Nuyts (LPM); Matt Brüll (CDA)

Waarom is er geen contact geweest met Intratuin in het kader van het opstellen van deze concept-detailhandelsvisie?

ANTWOORD:

In een eerder stadium is er contact geweest met Intratuin, dat voldoende input opgeleverd heeft ten behoeve van de concept-detailhandelsvisie en dat zelfs aanleiding is geweest om in de concept-visie expliciet aandacht aan Intratuin te besteden. We beseffen overigens dat het eleganter was geweest als er vlak voor de publicatie van de concept-visie nogmaals kort contact was geweest, hetgeen we inmiddels ook al met Intratuin gedeeld hebben. In dit gesprek heeft Intratuin tevens de toegezonden informatie nog eens toegelicht.

4 B: Uitbreiding assortiment

Dhr. Smeets (Intratuin)

Wij hebben gevraagd om een actuele bestemming en hebben daarbij voorbeelden gegeven van bestemmingen die recentelijk nog gemaakt zijn door BRO (zoals o.a. Deventer en Heerhugowaard). Als lokale vestiging van een landelijke retail-formule heeft Intratuin Maastricht ruim 70 werknemers in dienst. Dit personeelsbestand is opgebouwd uit fulltimers, parttimers, 'zaterdagkrachten' en is daarbinnen heel divers. Het bestand varieert van laaggeschoolden, langdurig werklozen, scholieren



tot medewerkers met een middelbare of hogere beroepsopleiding. Daarnaast is Intratuin een zogenaamd leerbedrijf en biedt dus een leerplek voor scholieren.

Intratuin manifesteert zich, als tuincentrum, binnen de tuinbranche waarbij het inmiddels een vooraanstaande plaats heeft ingenomen. Om deze plaats te kunnen behouden zal Intratuin zich moeten aanpassen aan trends, marktontwikkelingen om zodoende de consument blijvend te kunnen bedienen (*bijlage: artikel AD 14 januari 2016*). Om dit formeel mogelijk te kunnen maken zal de vigerende bestemming gewijzigd dienen te worden.

Intratuin in haar omgeving

Het is dagelijks nieuws dat het in de retail slecht gaat waarbij gemakshalve verwezen kan worden naar Vroom en Dreesmann, DA, Scapino, Dolcis, Manfield, Xenos, Blokker en bijvoorbeeld de Hema. Ook binnen de tuincentrumbranche zijn in de afgelopen 5 jaar ruim 45 bedrijven failliet gegaan. Internet, een veranderende consument en de huidige tijdsgeest vragen om veranderingen en aanpassingen: stilstaan is achteruitgaan en dat willen en kunnen wij ons niet veroorloven. De markt om ons heen verandert, zowel landelijk alsook lokaal (*bijlage: Rabobank Cijfers & Trends 2016*). Ook de situatie in Maastricht verandert. Zo zijn recentelijk op enkele kilometers afstand van Intratuin een Action en een Aldi geopend, iets wat in 2014 nog ondenkbaar leek, maar wat nu wel een gegeven is en dus leidt tot nieuwe en andere concurrentieverhoudingen. De Sligro verkoopt inmiddels meer aan particulieren dan aan bedrijven en ook op de Beatrix haven wordt nu aan particulieren verkocht. Maar ook op het industrieterrein Randwijck-Zuid is de situatie inmiddels veranderd. Daar gevestigde bedrijven als autogarages, Heuts, fietsenwinkel de Beente, Thiessen bouwmaterialen, de Keukenzaak, of de Kringloopwinkel verkopen ruimschoots aan particulieren en dus vindt ook daar reguliere detailhandel plaats. Dit zijn allemaal recentelijke en wellicht ook normale hedendaagse ontwikkelingen. Wij zijn niet tegen deze, bijna onhoudbare, (landelijke) ontwikkelingen maar willen wel in de gelegenheid worden gesteld om deze of soortgelijke ontwikkelingen óók door te kunnen maken. Intratuin zal dan ook, om haar regionale functie te kunnen behouden, naar de toekomst toe moeten veranderen en zal dus de branche en de landelijke ontwikkelingen moeten kunnen volgen.

De voornoemde regionale functie van Intratuin Maastricht is, na de nieuwbouw, steeds verder toegenomen en zal naar verwachting nog verder toenemen. Op basis van de in 2015 gerealiseerde omzet heeft Intratuin in het afgelopen jaar 437.733 bezoekers gegenereerd. Een toenemend aantal van deze bezoekers komt uit België te weten 20% zijnde 87.546 bezoekers. Uit de regio komt 55%



zijnde 240.753 bezoekers (*bijlage: kaart klantenherkomst obv postcode onderzoeken*). Kennelijk zijn mensen in de regio en ook België dus bereid om een flinke reisafstand te overbruggen.

Het kan niet anders zijn dan dat een vestiging als Intratuin met haar productaanbod in Maastricht, met bijna een half miljoen bezoekers, een positieve spin off heeft voor centrum Maastricht en vice versa. Wij versterken elkaar!

Dhr. ten Haaf namens CMM

Ik sluit mij aan bij Intratuin: geen centrumligging, maar wel veel (internationale) bezoekers die ook het centrum bezoeken. Namens CMM pleiten om maatwerk te leveren voor Intratuin. Het enkele product dat gekocht kost het centrum niet de kop. Optelsom is positief.

Mevr. Godwin (PvdA)

Kan het college het assortiment van Intratuin opnieuw bekijken?

ANTWOORD:

Wij zien Intratuin zonder meer als een belangrijke speler op het gebied van detailhandel en hebben waardering voor het feit dat het bedrijf, ook op sociaal gebied, voor een bepaalde dynamiek zorgt en klanten uit de regio incl. België trekt. Intratuin en de Centrummanager geven aan dat de klanten uit de regio in groten getale ook de binnenstad zullen bezoeken. Wij zijn er echter niet van overtuigd dat deze klanten massaal een bezoek aan de binnenstad brengen dat ze niet zouden brengen zonder Intratuin (danwel zonder een verruimd branchevreemd assortiment van Intratuin). In ieder geval staat dit op gespannen voet met de trend die uit de door Intratuin aangeleverde stukken blijkt, namelijk dat een bezoek aan een tuincentrum steeds meer een op zichzelf staand dagje uit moet worden. Daar komt nog bij dat hoe groter het assortiment van Intratuin wordt, hoe kleiner de reden wordt om daarna nog de binnenstad te bezoeken.

Bedrijven in Maastricht, en zeker bedrijven zoals Intratuin, willen wij zoveel mogelijk faciliteren.

Daarom hebben wij bij de verkassing en vergroting van het bedrijf de mogelijkheden ten aanzien van de branchering c.q. brancheveraging sterk verruimd. Hierdoor zijn ook zaken als tuin- en interieurgerelateerde cadeau- sfeer- en interieurartikelen, kerst- en paasartikelen, dierbenodigdheden en –voeders, huis- en hobbydieren, tuinkleding en –schoeisel (m.u.v. modische, sport- of vrijetijdskleding) en grootschalige tuinartikelen (zoals zwembaden en speeltoestellen)



zonder meer mogelijk. Ook mogen er op een oppervlakte van 440 m² kleinschalige kook- en bakartikelen (zoals pannen, potten, keukengereedschappen, keukentextiel) en kleinschalige artikelen i.v.m. het nuttigen van maaltijden (tafels, stoelen, serviezen, bestekken, tafelaankleding) verkocht worden en mogen er kookdemonstraties verzorgd worden. Ook is 500 m² horeca, een kinderparadijs/kindercrèche en een standplaats ambulante handel (10 m²) voor de verkoop van goederen voor directe consumptie toegestaan. Bovendien mag 100 m² gebruikt worden voor de verkoop van overige (branchevreemde) artikelen. Dit laatste is m.u.v. detailhandel in voedings- en genotsmiddelen, modische, sport- en vrijetijdskleding en overige modische artikelen, gelet op de belangen van andere winkelcentra in de stad, zoals binnenstad en buurt- en wijkwinkelcentra. Deze mogelijkheden gelden overigens ook voor andere tuincentra in de stad. De omschreven mogelijkheid voor de verkoop van overige artikelen geldt ook voor bouwmarkten en woonwinkels. Op basis van deze mogelijkheden is het voor Intratuin mogelijk gebleken een grootschalige (ca. 11.000 m²) en goedlopende winkel te realiseren die veel bezoekers trekt.

Thans gaat de wens van Intratuin verder en wil men het oppervlak voor de verkoop van overige artikelen verruimd zien van 100 naar 500 m² en wil men de bepaling dat er geen voedings- en genotsmiddelen, modische, sport- en vrijetijdskleding en overige modische artikelen verkocht mogen worden, schrappen.

Dit verzoek tot verdere branchevervaging staat gelet op zijn consequenties namelijk niet in verhouding tot de keuze voor een fijnmazige hoofdstructuur van detailhandel (binnenstad, stadsdeel-, wijk- en buurtcentra), zeker omdat nu een stadsbrede regeling voor branchevervaging aan de orde is. De bestaande, zeer ruime assortimentsmogelijkheden zijn na een zorgvuldige discussie en afweging vastgesteld, waarbij uit oogpunt van de detailhandelsstructuur een grens getrokken is qua oppervlakte (o.a. 440 m² kook/bak/tafelartikelen en 100 m² overige branchevreemde artikelen) en qua soort (geen voedings- en genotsmiddelen, modische, sport- en vrijetijdskleding en overige modische artikelen). Als de gemeente zou blijven toegeven aan de voortdurende wens om deze grens steeds verder op te rekken, dan zou steeds meer de mogelijkheid ontstaan voor een algemeen warenhuis dat in toenemende mate concurreert met de buurt-, wijk- en stadsdeelcentra en de binnenstad. Bovendien wordt door de trend van "een dagje uit in het tuincentrum" en een groter assortiment de reden steeds kleiner om daarna bijvoorbeeld nog de binnenstad te bezoeken.



Dit zou ook niet aansluiten op de thans door BRO voorgestelde 10%-regeling met max. 500 m² branchevreemde artikelen, m.u.v. levensmiddelen, drogisterij- en modische artikelen. Deze lijn is gebaseerd op moderne inzichten over detailhandel en is een gangbare regeling. Door BRO zijn recentelijk diverse detailhandelsstructuurvisies opgesteld (en door de betreffende gemeenteraden vastgesteld) waar sprake is van een vergelijkbare regeling. Voorbeelden zijn Venlo, Eindhoven en Arnhem. Anders dan de door Intratuin aangehaalde voorbeelden zijn dit met Maastricht vergelijkbare steden, die ook het belang van hun binnenstad en buurt-, wijk- en stadsdeelcentra centraal stellen. Wij stellen u voor om deze regeling als generieke lijn te hanteren voor toekomstige situaties. Huidige rechten voor bedrijven worden uiteraard niet teruggedraaid. Echter een verzoek voor een bestemmingsplanwijziging zal worden gewogen in het licht van het nieuwe detailhandelsbeleid. Omdat het hier een concreet geval van een individueel bedrijf betreft, hoort dit evenwel niet in de deze detailhandelsvisie thuis. Een detailhandelsvisie heeft namelijk een generiek karakter en bevat geen beslissingen op individueel niveau. We zullen de passage over Intratuin dan ook schrappen.

5. Brusselse Poort

5 A: Nieuwe eigenaar

Mevr. Van de Beek (HB Capital)

Pag. 15 en 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.

ANTWOORD:

We zullen de desbetreffende passages aanpassen.



5 B: Derde supermarkt

Mevr. Van de Beek (HB Capital)

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 3e supermarkt en medewerking verleend zal worden aan een bestemmingsplanwijziging.

Analyserapport: 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.

Mevr. Nuyts (LPM)

Derde supermarkt in winkelcentrum Brusselse Poort: concurreren zij zich niet kapot?

ANTWOORD:

Het klopt dat men ambtelijk tegenover de voormalige eigenaar aangegeven heeft welwillend tegenover een budgetsupermarkt in winkelcentrum Brusselse Poort te staan. Dit is gebeurd in de context van de plannen van de voormalige eigenaar en onder nadrukkelijk voorbehoud van bestuurlijke accordering. HB Capital, dat sinds kort de nieuwe eigenaar van het winkelcentrum is, geeft aan dat de plannen van de voormalige eigenaar niet meer actueel zijn en dat men werkt aan nieuwe plannen.

Bij het opstellen van de concept-detailhandelsvisie is uitgegaan van de uitbreidingsplannen van 4.500 m² (tot circa. 18.000 m²) en dat een significant grotere uitbreiding in het huidige tijdsgewricht onaanvaardbare effecten op de binnenstad zal hebben. Het bestemmingsplan staat evenwel een



uitbreiding tot 22.000 m2 toe. Dit betekent dat er opnieuw nauwkeurig gekeken zal moeten worden naar de concrete invulling van de plannen en de rol van een eventuele derde (budget)supermarkt hierbij. De tekst in de detailhandelsvisie biedt de ruimte om hierover aan de hand van concrete plannen een afweging te maken.

6. Overig

6A: Locatie Pans

Mevr. Nuyts (LPM)

Blijft het huidige pand Pans solitair?

ANTWOORD:

Het pand Pans zelf heeft een zeer ruime gemengde bestemming met o.a. dienstverlening, kantoor- en maatschappelijke doeleinden, waarbij tevens detailhandel in meubels toegestaan is. . Andere detailhandel is niet toegestaan in het pand. Dit wordt ook niet voorzien, noch voor het pand, noch voor de direct nabije percelen. Dat zou immers op gespannen voet staan met het concentratieprincipe uit de concept-visie.

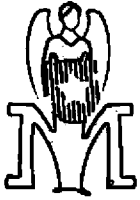
Overigens is de directe omgeving volop in beweging: de Noorderbrug wordt verlegd, waardoor het pand aan deze belangrijke nieuwe verkeersas komt te liggen, het Frontenpark wordt verder ontwikkeld en er worden plannen gemaakt voor een herinvulling van de locatie Vredestein.

6 B: Brancheervaging

Dhr. Jongen (D66)

Er is een contradictie in de concept-visie t.a.v. brancheervaging. Als het product niet in de winkels te verkrijgen is, gaat de consument naar internet.

ANTWOORD:



De essentie van de concept-visie is dat ondernemers maximale ruimte krijgen, mits dit binnen de structuur past. Het functioneren van de structuur als geheel is leidend. Dit betekent dat de consument op de juiste plek binnen de structuur zijn gewenste producten moet kunnen krijgen.

6 C: Internetwinkels

Dhr. Coenegracht (KHN)

Pag.26 en 27.

Waar de ondernemer moet investeren in zijn pand, zijn bedrijfs- uitstraling, zijn medewerkers, zijn wisselende bedrijfsvoorraad etc.....hetgeen een aanmerkelijk bedrag aan kosten meebrengt , maakt de nieuwe generatie consumenten heel vaak de keuze om rechtstreeks via internet te bestellen, in de regel zonder afleveringskosten, levering aan huis, mogelijkheid om aankoop terug te sturen..... daardoor verdwijnt de consument /klant die wij kennen uit beeld. Derhalve het beleid t.a.v. faciliteren internethandel bijstellen.

ANTWOORD:

Het faciliteren van internethandel zonder afhaal-/verkooppunt levert werkgelegenheid en ondernemersdynamiek in Maastricht op. Dergelijke winkels hebben doorgaans een landelijk verzorgingsgebied, hetgeen betekent dat bedrijven die zich niet in Maastricht, maar elders vestigen, een zelfde effect op de fysieke detailhandel in Maastricht zullen hebben.

Internethandel met afhaal-/verkooppunt moeten zich vestigen in een van de winkelcentra in de stad, zodat die profiteren van de dynamiek die dergelijke bedrijven met zich meebrengen.

6 D: Blurring

Dhr. Coenegracht (KHN)

Pag.28 en 29

Blurring wordt in feite al jaren op kleine schaal in heel wat bedrijven illegaal, zonder toestemming of vergunning, toegepast o.a. In grotere en luxere modewinkels, woonwinkels, etc... bedrijven in het wat chiquere klantensegment ter bevordering van hun verkoop / omzet. Fijn dat het nu ook op kleine schaal kan binnen de horeca. Het grote gevaar is dat blurring gaat leiden tot branchevervaging zodat



de nevenactiviteiten via blurring gaan leiden tot tweeslachtigheid in de bedrijfsvoering, twee ondernemingspoten.

ANTWOORD:

Blurring is inderdaad een fenomeen dat in belang toeneemt. De concept-visie wil initiatieven op dit gebied stimuleren, mits deze aansluiten bij zowel de kaders van deze visie als de drank- en horecawetgeving.

Notitie : Reactie rapport BSP inzake winkelcentrum Noorderbrug

Datum : 22 september 2016
 Opdrachtgever : Gemeente Maastricht
 Projectnummer : 204x00546

1. Inleiding

In de onderhavige notitie geeft BRO een reactie op de rapportage: *“Positie en perspectief winkelcentrum Noorderbrug”* van 20 september van BSP.

2. Reactie BRO

In het rapport van Bureau Stedelijke Planning wordt gesteld dat de visie hinkt op twee gedachten (of zoals HB Capital stelt: tegenstrijdigheden bevat tussen analyserapport en visie). Dit is onjuist. BRO heeft in het analyserapport aangegeven dat de winkels van het winkelcentrum Noorderbrug goed functioneren en dat het winkelcentrum een goed perspectief heeft en onderdeel uitmaakt van de huidige totale detailhandelsstructuur, maar dan wel als “overige concentratie” en niet als onderdeel van de fijnmazige hoofdstructuur van binnenstad/stadsdeel/wijk/buurtcentra en Belvédère . Het huidige functioneren van het winkelcentrum Noorderbrug staat dan ook niet ter discussie. In de visie gaat het om de toekomstige positie. In deze visie is op basis van gefundeerde argumenten een duidelijke keuze gemaakt ten aanzien van de toekomstige hoofdstructuur. Hierbij wordt niets afgedaan aan de huidige omvang van winkelcentrum Noorderbrug. Een uitbreiding wordt niet toegestaan, omdat wordt ingezet op bestaande binnenstad/stadsdeel/wijk/buurtcentra en Belvédère. Dit sluit ook aan bij de uitgangspunten van het POL en daarnaast diverse gemeentelijke beleidsdocumenten, zoals de structuurvisie en detailhandelsnota uit 2008.

Op pagina 5 van de rapportage van BSP wordt het volgende gezegd: *“Door opwaardering en beperkte uitbreiding verandert de positie die Noorderbrug inneemt binnen de winkelstructuur overigens niet.”*. Met deze zin impliceert BSP dat de beoogde uitbreiding van HB-Capital van winkelcentrum Noorderbrug ‘beperkt’ zou zijn en dat de positie van Noorderbrug niet zal veranderen. De uitbreiding betekent dat het bruto vloeroppervlak toeneemt met 31% en het winkelvloeroppervlak met 25%. In absolute zin wordt 1.792 m² vvo toegevoegd (tabel p.8). Dit is gelijk aan de omvang van een gemiddeld buurtcentrum. In de navolgende tabel zijn ter illustratie enkele buurt- en wijkcentra opgenomen met daarbij het totaal aantal m² vvo. Hieruit blijkt dat de uitbreiding die door HB-Capital wordt beoogd nagenoeg gelijk is aan de omvang van diverse winkelcentra, die essentieel zijn voor de buurt- en wijkstructuur van de gemeente Maastricht. Bovendien wordt naast detailhandel ook niet-detailhandel beoogd, zoals horeca. Hierdoor is de feitelijk beoogde uitbreiding nóg omvangrijker (ca. 2.800 m² vvo, zoals wordt benoemd door BSP op p.8). Er kan daardoor niet gesproken worden van een ‘beperkte’ uitbreiding.

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| Winkelcentrum Belfort | 1.708 m ² vvo |
| Winkelcentrum De Heeg | 1.973 m ² vvo |
| Winkelcentrum De Beente | 1.993 m ² vvo |
| Glacisweg | 895 m ² vvo |
| Daalhof | 1.879 m ² vvo |

Op pagina 8 zegt BSP: "De beoogde uitbreiding is in absolute (2.800 m² bvo, 1.800 m² wvo) en relatieve zin (toename van circa een kwart) beperkt. Het is niet mogelijk binnen deze grenzen een trekker van het formaat van MediaMarkt (4.499 m² bvo, 3.599 m² wvo) of Jumbo supermarkt (2.797 m² bvo, 2.238 m² wvo) te realiseren. Bovendien wenst de eigenaar niet een grote, maar enkele middelgrote units toe te voegen, passend binnen de huidige positionering. Dit maakt dat het verzorgingsgebied en functie van Noorderbrug ongewijzigd blijft." De stelling dat binnen het metrage van 2.800 m² bvo geen trekker van formaat gerealiseerd kan worden en dat daarmee de positie van Noorderbrug ongewijzigd blijft is onjuist. Een bestemmingsplan is het uitgangspunt voor de manier waarop een programma geborgd wordt. Vaak wordt in dergelijke bestemmingsplannen een brede detailhandelsbestemming opgenomen, om flexibiliteit te houden. Hierdoor is een eventueel programma niet geborgd. Daar komt bij dat BSP de navolgende branches noemt in relatie tot het programma voor de uitbreiding van Noorderbrug: dagelijkse boodschappen (supermarkt), huishoudelijke artikelen, drogisterijartikelen, textielwaren, sportartikelen, etc. Dergelijke branches zijn sterk vertegenwoordigd in de reguliere buurt- en wijkwinkelcentra die onderdeel uit maken van de beoogde hoofdstructuur in Maastricht. In de visie wordt juist ingezet op het beperken van een verdere uitbreiding van veel van deze branches op perifere concentraties, dan wel niet tot de beoogde hoofdstructuur behorende winkelgebieden. Om een voorbeeld te noemen: Action (huishoudelijke artikelen) heeft in Nederland een gemiddelde omvang van ca. 810 m² wvo en zou daarmee passen binnen het programma van de uitbreiding van winkelcentrum Noorderbrug. Een Action heeft een sterke aantrekkingskracht, wat de positie van Noorderbrug nog verder zou versterken. Dit kan ten koste gaan van de reguliere buurt- en wijkcentra (ontmoetingsplekken). Op basis van de visie wil de gemeente dergelijke situaties voorkomen, door duidelijk te kiezen voor de buurt- en wijkcentra.

Aanvullend op het voorgaande moet worden gesteld dat zelfs het toevoegen van kleinschalig aanbod in de branches dagelijkse boodschappen (supermarkt), huishoudelijke artikelen, drogisterijartikelen, textielwaren, sportartikelen, etc. al kan leiden tot een verandering van de positie van Noorderbrug. Zoals door BRO is aangegeven in het analyserapport en de visie, wordt winkelcentrum Noorderbrug momenteel met name doelgericht bezocht. Met toevoeging van meer kleinschalige winkels in de genoemde branches, verandert het profiel meer richting een recreatief bezoekmotief en wordt de boodschappenfunctie nóg sterker dan het nu al is. De stelling dat het verzorgingsgebied en de functie van Noorderbrug na de uitbreiding ongewijzigd blijft is daarmee onjuist.

BSP stelt verder: "De positieve effecten van de modernisering en de beperkte uitbreiding zijn evident: met een eigentijdse Noorderbrug wordt de consument, retailer en verzorgingsstructuur beter bediend." BRO heeft op pagina 32 van de visie aangegeven dat modernisering van de bestaande winkels in winkelcentrum Noorderbrug mogelijk is, mits per saldo geen sprake is van toevoeging van de winkelruimte. Met de ruimte voor modernisering (zonder per saldo toevoeging van vierkante meter retail) die in de visie wordt geboden, kan al een groot deel van de zwaktes, zoals genoemd op pagina 5 door BSP, worden opgelost. Zo kan er met modernisering in kwalitatieve zin (zonder per saldo kwantitatieve uitbreiding) de verouderde uitstraling van het winkelcentrum worden aangepakt, de openbare ruimte worden geoptimaliseerd en het vastgoed worden gerevitaliseerd. De visie biedt daarmee ruimvoldende mogelijkheden om de zwaktes van winkelcentrum Noorderbrug aan te pakken.

BSP stelt: "De (negatieve) ruimtelijke effecten zijn gering. Maastricht beschikt over ca. 227.000 m² wvo detailhandel (bron: Analyses detailhandelsnota Maastricht). Op de schaal van de gemeente Maastricht gaat het om een maximaal effect van 0,8% (berekening: 1.800/227.000). Dit is in het theoretische geval als de verwachte meeromzet volledig ten koste gaat van de bestaande winkels in Maastricht." (p.8). Een dergelijke effectenbenadering is te kort door de bocht. BSP gaat er hier vanuit dat de effecten van

de uitbreiding zich evenredig zullen spreiden over alle detailhandelsmeters in Maastricht. Dit is in de praktijk natuurlijk zeker niet het geval. Niet elke vierkante meter is hetzelfde. Effecten worden doorgaans onderzocht aan de hand van een berekening voor de distributieve marktruimte en een kwalitatieve benadering waarin wordt aangegeven waar de effecten zich op zullen richten. Invulling van 1.800 m² wvo met een nieuwe supermarkt, zal bijvoorbeeld primair effect hebben op de supermarkten in Maastricht en niet op bijvoorbeeld fietsenwinkels. De conclusie van BSP is niet gebaseerd op een goede en gebruikelijke effectenanalyse. De 0,8% die door BSP is berekend zegt daardoor feitelijk niks en is te kort door de bocht.

Opvallend is dat BSP haar conclusies allemaal baseert op de bovenstaande rekensom. BSP stelt: *“De positie van de hoofdstructuur in Maastricht -Oost, de buurtwinkelcentra in Amby en Wittevrouwenveld of de plannen voor het winkelcentrum in Limmel Nazareth kom en niet onder druk te staan. Sterker, de verzorgingsstructuur versterkt juist met een modernisering van Noorderbrug.”* (p.9). Een dergelijke conclusie kan onmogelijk getrokken worden op basis van die ene rekensom. Bovendien wordt de conclusie niet beargumenteerd.

BSP zegt daarna: *“De beoogde modernisering en beperkte uitbreiding van winkelcentrum Noorderbrug kan daarmee de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan.”* (p.9). Deze conclusie is volledig uit de lucht gegrepen. Een laddertoets bestaat uit: het aantonen van behoefte, aangeven van effecten op leegstand, aangeven in hoeverre het initiatief elders binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gehuisvest, etc. Geen van deze ladder-elementen zijn door BSP doorlopen. De conclusie die BSP stelt kan daardoor niet zondermeer getrokken worden. BSP betoogt dat nieuwe detailhandel op Belvédère ten koste gaat van de bestaande winkelgebieden in Maastricht, waaronder Noorderbrug. Deze stelling wordt door BSP niet onderbouwd, laat staan beargumenteerd. BRO heeft onderzoek gedaan naar de effecten van de beoogde ontwikkeling op Belvédère en is tot de conclusie gekomen dat er, met het geadviseerde programma, geen onaanvaardbare effecten zullen ontstaan op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand. Effecten op de binnenstad zullen beperkt blijven, omdat Belvédère een duidelijk ander profiel heeft. In het programma en het bestemmingplan wordt de complementariteit met de binnenstad geborgd.

BSP stelt: *“De beoogde ontwikkeling van Belvédère strookt bovendien in het geheel niet met landelijke en regionale beleidsuitgangspunten.”* (p.9). Dit is niet juist. In het POL2014 is Belvédère benoemd met de beoogde verzorgende functie.

Conclusie

Het rapport van BSP geeft geen aanleiding om de visie ten aanzien van winkelcentrum Noorderbrug aan te passen. De keuzes die zijn gemaakt voor Noorderbrug zijn door BRO op een juiste wijze onderbouwd, in tegenstelling tot BSP.