

Stadsronde 13 september 2016, Mosae Forum: Concept BRO 'Maastricht Detailhandelsvisie'

Inleiding

Naar aanleiding van de Stadsronde d.d. 28 juni jl. en verdere studie van de voorliggende concept Detailhandelsvisie is er meerdere keren en op verschillende niveaus contact geweest met gemeente Maastricht.

De focus van de gesprekken lag met name op de ontwikkeling van Belvédère en Sphinxkwartier en de zogenaamde 'kralenketting Belvédère-Sphinxkwartier-centrum'.

Tijdens de besprekingen heeft het belang van Maastricht en in het bijzonder centrum Maastricht centraal gestaan.

Ingebrachte vragen/stellingen BOC (Branche-, Ondernemersverenigingen en CMM)

- De visie op binnenstad is wel zeer beperkt beschreven in de detailhandelsvisie. Ons staat voor dat de visie explicieter wordt uitgewerkt, waarbij de visie van de BOC leden wordt meegenomen;
- Wij zijn van mening dat de visie sterk toegeschreven is naar het Belvédère gebied. Terwijl juist het centrumgebied de kracht is van Maastricht. Wij staan ervoor om bij ontwikkelingen rondom de actieradius centrum, het centrum als uitgangspunt te nemen en van daaruit mogelijkheden voor doorontwikkeling te bezien. Wij maken ons grote zorgen over mogelijk cannibalisme op winkelvulling centrum, met verwijzing naar onze inspreeknotitie Stadsronde 28 juni 2016.
- Het besluit om van Belvédère van een PDV locatie een GDV locatie te maken in de gegeven marktsituatie is feitelijk achterhaald. Wanneer we wat breder kijken dan alleen Maastricht blijkt dat er vandaag de dag al een ruim overschot is aan M2. Cruciale vraag is waarom branchering buiten de singels verruimen?
- Temeer dat bij ongewijzigd beleid het gebied Sphinxkwartier ook nog de bestemming heeft met potentie voor uitbreiding van 30.000 M2 detailhandel. Is de gemeente Maastricht nog altijd van plan om deze 30.000 M2 in te vullen?
- Gesproken wordt over 'kralensnoer Belvédère-Sphinxkwartier-centrum', mooi om dat zo te benoemen, maar hoe gaan we dit realiseren, wat is concreet? Betekend dit dat er ook M2 bijkomen in bijvoorbeeld Boschstraat?
- Hoe verhouden zich de voorgestane ontwikkelingen m.b.t. de zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking', waar overigens ook BRO in haar rapport vraagtekens zet bij de haalbaarheid?
- Hoe verhoudt zich de Gemeentelijke besluitvorming in relatie tot Provinciale besluitvorming.

Informatie ontvangen van gemeente Maastricht met betrekking tot Belvédère-Sphinxkwartier

Belvédère

Fase 1 Totaal 20.000 M2 PDV

Met vertrouwen wordt door de gemeente aangegeven dat hiervan reeds 13.500 M2 PDV deels zijn en worden ingevuld.

Blijft over nog in te vullen 6.500 M2 PDV, waarbij aangegeven dat de gemeente persisteert om de minimale winkeloppervlakte van 500 M2 te handhaven. De gemeente wijst er in de gesprekken op dat er een lijst voorhanden is met potentiële geïnteresseerden, waarmee men denkt tot invulling te kunnen komen van het nog beschikbare aantal van 6.500 M2 PDV.

Fase 2 Totaal 30.000 M2

Totaal aantal M2 nog in te vullen. Aanvankelijk plan was 30.000 M2 PDV en wordt nu volgens voortschrijdende ontwikkelingen 20.000 M2 PDV en 10.000 M2 GDV.

In de aangepaste concept Detailhandelsvisie heeft de gemeente opgenomen dat voor fase 2 de minimale winkeloppervlakte 1.000 M2 dient te zijn.

Sphinxkwartier

Totaal aantal was aanvankelijk 30.000 M2 GDV.

De gemeente heeft aangegeven het aantal van 30.000 m2 terug te brengen naar 20.000 M2 GDV. Verder kwam in de bespreking naar voren dat de gemeente in verregaande onderhandeling is met Loods 5 voor invulling van 15.000 M2. Wanneer dit traject succesvol wordt afgerond, blijft nog een invulling over van 5.000 M2. Feitelijk worden de 10.000 M2 GDV van Sphinxkwartier overgeheveld naar Belvédère fase 2.

Standpunt ondernemers-/brancheverenigingen en CMM

Belvédère, fase 1

- Van belang is dat de verwachte 13.500 M2 PDV daadwerkelijk wordt ingevuld zoals aangegeven door gemeente
- Wij hechten veel waarde aan een ondergrens winkeloppervlakte van 1.000 M2
- Om kannibalisme centrum te voorkomen moeten er branches worden uitgesloten. Hiervoor is een lijst opgesteld en aangeboden aan gemeente Maastricht, zie bijlage 'Planopoint'.

Uit het overleg is ons gebleken dat de gemeente deze lijst wil overnemen met uitzondering van de opgevoerde elektronikawinkels en dierenspeciaalzaken. Deze dient vertaald te worden in het bestemmingsplan.

Belvédère, fase 2

- Belvédère fase 2 was 30.000 M2 PDV en is in de Detailhandelsvisie opgenomen als 20.000 M2 PDV en 10.000 M2 GDV overgeheveld vanuit Sphinxkwartier. Ontwikkeling van fase 2 kan niet los worden gezien van ontwikkeling Sphinxkwartier, zie gemaakte opmerking Sphinxkwartier in relatie tot onderhandelingen met Loods 5.
- Het is positief dat in de concept Detailhandelsvisie de ondergrens van 1.000 M2 winkeloppervlakte nu is opgenomen.
- Om kannibalisme centrum te voorkomen moeten er branches worden uitgesloten. Hiervoor geldt dezelfde lijst als voor fase 1 die is aangeboden aan gemeente Maastricht, die ook vertaald dient te worden in het bestemmingsplan.

Sphinxkwartier

- Positief is dat het aantal M2 is teruggebracht tot 20.000 M2 GDV. Dit moet wel nog worden geformaliseerd en vastgelegd voor nu en de toekomst. Hierbij dient vermeld te worden dat de teruggebrachte 10.000 M2 GDV overgeheveld zijn naar Belvédère fase 2.
- Van groot belang is dat de onderhandelingen met Loods 5 over het invullen van 15.000 M2 positief worden afgerond. Wanneer onverhoopt niet tot overeenstemming wordt gekomen,

ontstaat er een nieuwe situatie die vraagt om bijstelling van de huidige overgehevelde 10.000 M2 naar Belvédère fase 2.

Algemeen

- De kracht van Maastricht is het huidig centrum. Stel centrum centraal bij ontwikkelen plannen in directe omgeving centrum. Voorkom ten ene male kannibalisme op huidig centrum.
- De gemeente Maastricht en de eventueel door de gemeente ingeschakelde makelaardij of andere partijen die zorg draagt (dragen) voor het invullen van de winkelruimten in het Belvédère gebied zullen zich onthouden van het werven van formules die thans zijn gevestigd in het centrum van Maastricht.
- Start commissie op bestaande uit gemeente en BOC-vertegenwoordiging met de opdracht:
 - Toezien en opvolgen van invulling Belvédère fase 1 en 2 en Sphinxkwartier
 - Concretiseren kralensnoer Belvédère-Sphinxkwartier-centrum
- De formulering van de Detailhandelsvisie, gemeentelijke besluitvorming en de overeen te komen afspraken dienen helder en eenduidig interpreteerbaar te worden geformuleerd en als zodanig te worden opgenomen in bestemmingsplannen.

Afsluitend

De gemeente Maastricht spreekt in haar toelichting over 'het succes van Sphinxkwartier'. Wij willen succes graag mee uitdragen, maar spreken niet eerder over succes op onderdelen dan nadat het totaalplaatje waarin het belang van centrum Maastricht, Belvédère fase 1 en 2 en Sphinxkwartier overeenkomstig de door ons ingebrachte onderbouwde argumenten, in samenhang is ingevuld.

Namens onderstaande partijen:

- Vereniging Ondernemers Centrum Maastricht
- Ondernemersvereniging JekerKwartier
- Ondernemend Wyck
- Ondernemersvereniging StokstraatKwartier
- Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht
- Centrummanagement Maastricht