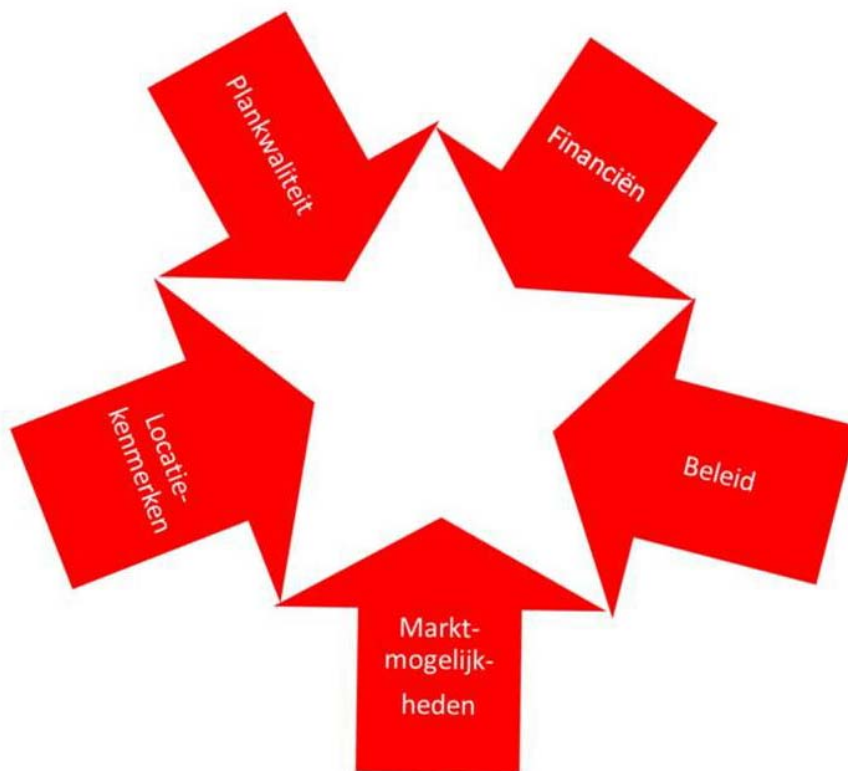


PDV ONDERZOEK

STADSREGIO MAASTRICHT

(concept)



15 december 2010

Gemeente Maastricht

INHOUDSOPGAVE

Pagina

0. SAMENVATTING EN CONCLUSIE	5
0.1 SAMENVATTING	5
0.2 CONCLUSIE PDV-ONDERZOEK	8
1. INLEIDING	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Onderzoeksopzet	12
1.3 Leeswijzer	12
2. BESCHRIJVING INITIATIEVEN	13
2.1 Keuze van te beschouwen locaties	13
2.2 Belvédère-Bosscherveld	13
2.3 Belvédère-Sphinxlocatie	14
2.4 Trega-Limmel aan de Maas	15
2.5 Maastricht-Eijsden	16
2.6 Eijsden-Gronsveld	16
2.7 Samenvattend overzicht	18
3. KADERS	19
3.1 Beleidsmatige kaders	19
3.2 Marktonderzoek PDV / GDV Maastricht 2020	22
4. LOCATIE ASPECTEN	25
4.1 Bereikbaarheid	25
4.2 Beschikbaarheid	26
4.3 Beleidsmatige en planologisch-juridische status	27
5. PLAN KENMERKEN	29
5.1 Ruimtelijke meerwaarde	29
5.2 Marktmogelijkheden	30
5.3 Financiën	31
5.4 Samenvattende beschouwing per locatie	32
6. AFWEGING LOCATIES	35
6.1 Afwegingskader	35
6.2 Ontwikkelingsrichting PDV / GDV 2020	36
BIJLAGEN	
Initiatief Bosscherveld	41
Initiatief Trega-Limmel aan de Maas	43
Initiatief Maastricht-Eijsden	45
Initiatief Eijsden-Gronsveld	47

0. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

0.1 SAMENVATTING

0.1.1 Aanleiding

In 2008 heeft de gemeente Maastricht de Detailhandelsnota vastgesteld waarin de toekomstige ontwikkelingsrichting is benoemd van het winkelaanbod binnen de gemeente. Ten aanzien van Perifere Detailhandels Voorzieningen (PDV) en Grootschalige Detailhandels Voorzieningen (GDV) is de voorkeur uitgesproken voor concentratie van PDV in Noordoost Maastricht en voor GDV op de locatie Sphinx. Daarbij heeft de gemeenteraad het college verzocht om te komen tot een nadere duiding van de voorkeurslocatie en deze keuze voor te leggen aan de gemeenteraad. Op 24 november 2009 heeft het College van Burgemeester en Wethouders conform verzoek van de gemeenteraad een locatiebesluit genomen. Hierbij is de voorkeur uitgesproken voor (a) de ontwikkeling van een PDV-concentratie van 50.000 m² op de locatie Trega-Limmel aan de Maas en (b) de ontwikkeling van een bouwmarkt- en tuincentrumconcentratie van 40.000 m² op de locatie Belvédère-Bosscherveld. In een brief van 4 december 2009 is de gemeenteraad geïnformeerd over het besluit vanuit het College.

Op 17 januari 2010 is het locatiebesluit besproken in de raadscommissie Economische en Sociale Zaken. Tijdens deze bijeenkomst werd duidelijk dat er bij de Raad onvoldoende draagvlak bestond voor de voorgestane keuze. Belangrijkst kritiekpunt vanuit de commissie was het ontbreken van een integraal afwegingskader, waarin alle PDV- en GDV-initiatieven binnen de stadsregio waren meegenomen. Daarbij werd aandacht gevraagd voor de consequenties van de keuze voor andere actuele vraagstukken zoals stedelijke programmering en besluitvorming rondom het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord. De vragen zoals gesteld binnen de commissie resulteerden in een nieuwe opdracht aan het College ten aanzien van een vervolgonderzoek naar alle potentiële locaties voor PDV-ontwikkelingen in de stadsregio.

Bij brief van 23 maart 2010 heeft het College de gemeenteraad geïnformeerd over de te volgen onderzoeksopzet. Aangegeven is dat het onderzoek wordt opgezet volgens de lijnen: (a) selectie van locaties, (b) inhoudelijke beoordeling en (c) financiële consequenties voor de gemeente. Daarbij zijn de initiatieven afgezet tegen vigerend beleid en zijn relaties gezocht met het vraagstuk van stedelijke programmering van januari 2010 en besluitvorming rondom verbeteringsmaatregelen Noorderbrug-tracé in het kader van het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord van november 2010.

De rapportage PDV Onderzoek Stadsregio Maastricht geeft invulling aan de toezegging aan de gemeenteraad.

0.1.2 Marktruimte voor nieuwe ontwikkelingen

Marktruimte nieuwe ontwikkelingen

Conform het Detailhandelsbeleid dienen de inspanningen vanuit de gemeente gericht te zijn op het faciliteren van één centrale ontwikkelingslocatie, die in staat is om adequaat PDV-branches te huisvesten. En waarvan verwacht mag worden dat deze winkelconcentratie een optimale bijdrage zal leveren aan de verdere ontwikkeling van de gemeente Maastricht als aantrekkelijke centrumgemeente op toeristisch en recreatief gebied. De eerste onderdelen van de centrale PDV-locatie zouden daarbij binnen enkele jaren gerealiseerd moeten worden. Dit om ruimte mede te bieden aan moderniserings- en uitbreidingswensen van bestaande Maastrichtse ondernemingen.

In het kader van dit onderzoek heeft een nadere duiding plaatsgevonden van de marktruimte in de PDV- en GDV-branches. Onderzoek toont aan dat deze marktruimte aanzienlijk is. In de PDV branche bedraagt deze circa 33.000 m² w.v.o. als gemiddelde van een aantal scenario's. In de GDV-branches bedraagt deze circa 9.000 m² w.v.o. als gemiddelde van een aantal scenario's. Daarbij zullen nieuwe plannen zich in belangrijke mate richten op verplaatsende ondernemingen binnen Maastricht. Totaal wordt de ontwikkelingsruimte (marktruimte en volume van verplaatsende ondernemingen) geschat op circa 55.000 m² w.v.o. in de PDV-branches en circa 17.000 m² w.v.o. in de GDV-branches. Deze ruimte kan ingezet worden voor nieuwe ontwikkelingen.

Advies is om te komen tot sterke concentratie van nieuwe PDV- en GDV-ontwikkelingen. Concentratievorming maakt het mogelijk om een samenhangend conceptueel concept te ontwikkelen met een bovenlokale uitstraling. Ruimte dient te worden geboden aan bestaande Maastrichtse ondernemingen, maar ook aan nieuwe formules die het concept versterken en de uitstraling vergroten. Verondersteld is dat een nieuwe centrale PDV-locatie circa 50.000 m² w.v.o. zou kunnen tellen waarvan circa 15.000 – 20.000 m² w.v.o. in de branches van doe-het-zelf en plant en dier en circa 30.000 m² w.v.o. in de woonbranche. Verfijning van het ontwikkelingsmetrage en de branchering zal in het verdere ontwikkelingstraject plaats dienen te vinden, wanneer ook een beter zicht is op daadwerkelijk te verplaatsen ondernemingen.

De GDV-concentratie zou circa 15.000 m² w.v.o. kunnen tellen in de branches bruin- en witgoed, sport en spel en rijwielen- en autoaccessoires. Dit heeft vooral consequenties voor de ontwikkeling van de locatie Sphinx, in die zin dat de in het bestemmingsplan benoemde marktruimte van 30.000 m² dus voor circa de helft ingevuld kan worden met GDV-branches. Maar ook dat er dan geen ruimte meer bestaat voor GDV binnen andere initiatieven.

0.1.3 Beoordeling PDV-locaties stadsregio Maastricht

Onderzochte locaties

Vier initiatieven zijn als kansrijk beschouwd om te dienen als centrale PDV-locatie, te weten Bosscherveld, Trega-Limmel aan de Maas, Maastricht-Eijsden en Eijsden-Gronsveld.

De winkelontwikkeling op de locatie Trega vormt onderdeel van de grotere gebiedsgerichte opgave Limmel aan de Maas, waarbij PDV/GDV met woningbouw wordt gecombineerd. De plannen van Bosscherveld voorzien in een integrale ontwikkeling, waarbij relaties worden gelegd tussen de binnenstad, GDV-Sphinx / Timmerfabriek en PDV-Bosscherveld. De zuidelijke locaties zijn niet ingebed in een gebiedsgerichte ontwikkelingsvisie van de gemeente Maastricht. Dit met als kanttekening dat de gemeente Maastricht en Eijsden hiertoe in 2010 eerste stappen hebben gezet, die een vervolg kunnen krijgen wanneer tussen beide gemeenten overeenstemming bestaat over de programmatische ontwikkelingsrichting.

Met uitzondering van Eijsden-Gronsveld (ontwerp bestemmingsplan) bevindt geen van de andere initiatieven zich in de bestemmingsplanfase: het zijn ideeën, visies van ontwikkelaars, die nog op vele aspecten uitgewerkt en publiekrechtelijk geborgd dienen te worden.

Relatie met beleid

Mede door de sterk veranderende economische omstandigheden heeft de gemeente Maastricht in januari 2010 nieuwe stedelijke brandpunten benoemd waar nieuwe ontwikkelingen binnen de stadsregio plaats dienen te vinden. De gebiedsontwikkelingen Belvédère en Limmel aan de Maas hebben deze status gekregen. De bijzondere status als prioritaire ontwikkelingslocaties van beiden is bevestigd in het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord van november 2010. Ook in eerdere beleidsdocumenten als het Structuurplan Maastricht, het Masterplan Belvédère, Structuurvisie Noordoost en het bestemmingsplan Sphinx, zijn PDV en GDV als wenselijke ontwikkelingsrichtingen voor de Noorderbruglocaties benoemd.

PDV op de locatie Maastricht-Eijsden is niet op beleid van de gemeente Maastricht gefundeerd. De ontwikkeling Eijsden-Gronsveld is een wens van de gemeente Eijsden.

De Detailhandelsnota (2008) zet in concentratievorming van grootschalige detailhandel met GDV op Sphinx en PDV op een nieuwe centrale locatie. Hierbij wordt vanwege de centrale ligging in het verzorgingsgebied en de verkeersproblematiek rondom de Noorderbrug, een voorkeur uitgesproken voor een concentratielocatie voor PDV in noordoost Maastricht. Het daarop volgende collegestandpunt eind 2009 was dat zowel de locaties Bosscherveld en Trega-Limmel aan de Maas beiden tot ontwikkeling gebracht dienen te worden.

Locatie kenmerken

Vanuit marktmogelijkheden is er ruimte voor één centrale GDV-locatie (omvang circa 15.000 m² w.v.o.) en één centrale PDV-locatie (omvang circa 50.000 m² w.v.o.). Sphinx kan de functie als GDV-locatie vervullen. Het bestemmingsplan voorziet in 30.000 m² detailhandelsruimte.

Trega-Limmel aan de Maas en Maastricht-Eijsden zijn in staat om een PDV-ontwikkeling van circa 50.000 m² PDV op eigen gronden te faciliteren. De plannen voor Bosscherveld en Eijsden-Gronsveld kunnen in een eerste fase respectievelijk circa 20.000 m² en circa 15.000 m² winkeloppervlak faciliteren. Voor een doorgroei tot het gewenste totaalvolume zijn aanvullende verwervingen noodzakelijk.

Wat betreft bereikbaarheid scoren de zuidelijk gelegen locaties Eijsden-Gronsveld en Maastricht-Eijsden goed. Om de bereikbaarheid van de noordelijke locaties Bosscherveld en Trega-Limmel aan de Maas te garanderen zijn maatregelen nodig zoals benoemd in het Ruimtelijke Mobiliteitspakket Maastricht Noord. Om de ontwikkeling van Trega-Limmel aan de Maas en Bosscherveld binnen enkele jaren mogelijk te maken zal de kruising Viaductweg – Willem Alexanderweg ongelijkvloers gemaakt moeten worden. Daarnaast is voor de ontwikkeling van Bosscherveld - tot het moment van de verlegging van de Noorderbrug -, een tijdelijk verkeersmaatregelenpakket noodzakelijk.

Plan kenmerken

De centrale PDV-concentratie voor de stadsregio Maastricht zou idealiter een schaalgrootte dienen te hebben van circa 50.000 m² winkeloppervlak, met een menging van de branches wonen, tuincentra en doe-het-zelf. GDV zou geen onderdeel moeten uitmaken van het initiatief. De plannen voor Bosscherveld en Maastricht-Eijsden passen binnen deze definitie. GDV binnen de plannen Trega-Limmel aan de Maas (optioneel) en Eijsden-Gronsveld (onderdeel bestemmingsplan) conflicteren hiermee.

Trega-Limmel aan de Maas en Maastricht-Eijsden kiezen voor het Roermond-model, waarbij de verschillende branches “onder een dak” worden gehuisvest. Bosscherveld vormt onderdeel van het totaalconcept voor Belvédère, waarbij verschillende vormen van winkelen en leisure vervlochten worden tot een geheel en met een duidelijke ruimtelijk-functionele relatie met de binnenstad. Eijsden-Gronsveld kiest voor de eerste fase voor het concept van “big-boxes” gecombineerd met een hotel en amusementshal.

Financiën

Vanuit financiële optiek kan gesteld worden dat PDV-ontwikkelingen in staat moeten zijn te komen tot een sluitende grond- en bouwexploitatie, waarbij de gemeente Maastricht vanuit haar publiekrechtelijke rol geen bijdrage hoeft te leveren. Ten aanzien van mogelijke opbrengsten voor de gemeente Maastricht kunnen nog geen conclusies worden getrokken, omdat ieder initiatief op Maastrichts grondgebied zich nog in de visiefase bevindt. Gemeente Eijsden heeft met de ontwikkelaar van Eijsden-Gronsveld bindende financiële afspraken.

Wat betreft financiën en risico's voor de gemeente als partner binnen de WOM Belvédère, doet dit PDV-onderzoek geen uitspraken. Winkelontwikkeling binnen het plan Belvédère dienen plaats te vinden volgens afspraken zoals vastgelegd in het Masterplan en binnen de Samenwerkingsovereenkomst WOM. De gemeente Maastricht participeert niet in de planontwikkeling van Trega-Limmel aan de Maas, Maastricht-Eijsden (deel Pegasus) en Eijsden-Gronsveld.

Resumé

Uit het onderzoek blijkt dat alle beschouwde locaties op zich in staat zijn om – al dan niet naar planaanpassingen - de functie als centrale PDV-locatie te vervullen. In algemene zin kan wel gesteld worden dat de zuidelijke locaties op het tijdsaspect goed scoren: gronden zijn beschikbaar en de bereikbaarheid is vrijwel gegarandeerd. Daarentegen vormen de noordelijke initiatieven onderdeel van de brandpunten en gebiedsgerichte opgaven, met meerwaarde voor (binnen)stedelijke ontwikkeling. De uitvoering van de meer complexe plannen zal logischerwijs een grotere inspanning vragen van zowel overheid als marktpartijen.

0.2 CONCLUSIE PDV-ONDERZOEK

0.2.1 Voorkeurslocatie PDV Stadsregio Maastricht

Vraag ten aanzien van PDV binnen de stadsregio Maastricht is niet zozeer “wat kan”: Alle beschouwde locaties zijn namelijk in meer en mindere mate in staat om - al dan niet na planaanpassing - nieuwe PDV-ontwikkelingen te faciliteren. Vraag die de stadsregio zich moet stellen is “wat moet” om initiatieven te ontwikkelen die binnen de huidige economische realiteit een maximale bijdrage leveren aan de voorspoedige economische ontwikkeling van de (binnen)stad Maastricht en de regio op de langere termijn. Vanuit dit standpunt kan niet anders dan geconcludeerd worden dat centrale PDV-locatie wordt toegewezen aan één van de brandpunten, zoals door de gemeente Maastricht gedefinieerd. De keuze valt op Bosscherveld, omdat van deze locatie verwacht mag worden dat het de sterkste bijdrage levert aan de ontwikkeling van de compacte stad en de gewenste versterking van de binnenstad.

Dit voorstel wijkt dus af van wat door het college is uitgesproken in haar brief van 4 december 2009. De legitimatie voor dit gewijzigde inzicht kan als volgt worden samengevat:

1. Eind 2009 was er nog geen beeld dat de verlegging van de Noorderbrug daadwerkelijk gerealiseerd zou kunnen worden. In 2010 zijn afspraken gemaakt tussen Rijk, Provincie en gemeente Maastricht ten aanzien van uitvoering en financiering. Het is nu een regionaal infrastructuurproject, waarbij de bijdrage vanuit het Rijk verzekerd is, en met garantiestellingen vanuit de Provincie en gemeente Maastricht. De gehanteerde planning daarbij is realisatie in periode 2016 - 2020.
Deze ontwikkeling maakt het nu mogelijk om een complexe herstructureringsopgave uit te voeren, waarbij nieuwe (zicht)locaties voor PDV op Bosscherveld beschikbaar komen.
2. In het verlengde van punt 1 kan opgemerkt worden dat het bereikbaarheidsaspect voor de locaties Bosscherveld en Trega, na uitvoering van het Ruimtelijke Mobiliteitspakket Maastricht Noord, gelijk is. Ook dit beeld was er eind 2009 niet.
3. Aanvullend PDV (en GDV) onderzoek laat zien dat er substantiële marktruimte aanwezig is. Maar het onderzoek laat ook zien dat PDV op zowel Bosscherveld als Trega-Limmel aan de Maas niet realistisch is.
GDV is uitsluitend voorbehouden aan de ontwikkeling van Sphinx.
4. Eind 2009 lag er wel een “business case” vanuit de ontwikkeling Trega-Limmel aan de Maas, maar niet vanuit Belvédère. In november 2010 is vanuit de WOM – in samenhang met het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord - een visie gepresenteerd dat zicht biedt op een binnen Nederland unieke ontwikkeling, waarbij diverse vormen van winkelen en leisure worden gecombineerd tot een totaalconcept met een duidelijke relatie met de binnenstad. Hierbij kan redelijkerwijs verwacht worden dat dit concept meer waarde creëert voor de ontwikkeling van de stad en regio dan een meer solitaire PDV-ontwikkeling.

De ontwikkeling van PDV binnen het sleutelproject Belvédère is zeker niet de gemakkelijkste weg en zal van de gemeente en betrokken marktpartijen de komende jaren nog veel inspanning vragen. En vraagt geduld bij Maastrichtse ondernemingen, omdat zij nog enkele jaren moeten wachten alvorens hun nieuwsvestiging te betrekken. Maar het eindbeeld voor Belvédère overtuigt, en rechtvaardigt daarmee de extra inspanning.

0.2.2 Aanbevelingen vervolg

Ten aanzien van ontwikkeling Belvédère

In november 2010 heeft de WOM Belvédère haar visie op de ontwikkeling van Bosscherveld gepresenteerd. Geconstateerd kan worden dat het op hoofdlijnen voldoet aan een goede economische winkelontwikkeling, waarbij een bijdrage wordt geleverd aan een verbeterd functioneren van de stad en de binnenstad. De visie voorziet in de ontwikkeling van een “kralensnoer” van commerciële, recreatieve en winkelvoorzieningen met als belangrijkste elementen de binnenstad – GDV-Sphinx / Timmerfabriek – Frontenpark/Evenemententerrein – PDV-woonbranche en PDV-bouwmarkten/tuincentra. In de toekomst is de locatie goed ontsloten per auto als met het openbaar vervoer (tramhalte lijn Hasselt – Maastricht).

Na het benoemen door de gemeente van Bosscherveld als centrale PDV-locatie, dient de visie voor Bosscherveld geïncorporeerd te worden binnen een herziening van het Masterplan Belvédère. Hierna kan uitwerking plaats vinden in de vorm van een ontwikkelingsplan, bestemmingsplan en bouwplan. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn de bereikbaarheid en zichtbaarheid van de tijdelijke situatie, dat wil zeggen in de periode tot aan de verlegging van de Noorderbrug. Het in november 2010 benoemde tijdelijke maatregelenpakket dient verder uitgediept en getest te worden.

Een eerste fase zou volgens de WOM tussen 2012 en 2014 tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Deze eerste fase zou in ieder geval de marktwensen vanuit de branches plant en dier en doe-het-zelf moeten faciliteren. Omvang bedraagt circa 15.000 tot 20.000 m² w.v.o. Hierbij dient de ontwikkeling zich te richten op Maastrichtse ondernemers op zoek naar expansie en modernisering van het aanbod. Een tweede fase van PDV op Bosscherveld zal vorm kunnen krijgen wanneer de eerste ingrepen rondom het Ruimtelijke Mobiliteitspakket Maastricht Noord worden uitgevoerd, waarschijnlijk dus rondom 2016. Hierbij zal een sterke nadruk moeten liggen op de woonbranche. Deze fasering biedt Maastrichtse ondernemingen de mogelijkheden om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen.

Ten aanzien van de andere initiatieven

De keuze voor Belvédère als PDV en GDV-concentratiegebied, gekoppeld aan de marktruimte binnen de diverse branches, betekent dat geen winkelruimte resteert voor de andere initiatieven. Vanuit dit perspectief kunnen de volgende kanttekeningen worden geplaatst:

- Het plan Eijsden-Gronsveld bevindt zich in de fase van het ontwerp-bestemmingsplan. Dit onderzoek laat zien dat de beoogde GDV-invulling direct ten koste gaat van de ontwikkelingsmogelijkheden van Sphinx. En zou vanuit deze optiek ook afgewezen moeten worden. De PDV-ontwikkeling is markttechnisch mogelijk, maar is in strijd met het standpunt dat alle kracht ingezet moet worden om een centrale PDV-locatie binnen de stadsregio te realiseren in directe relatie tot de binnenstad. Ontwikkeling van PDV binnen het plan Eijsden-Gronsveld ontkracht dit principe.

Vanuit dit beeld kan de gemeente Maastricht dan ook niet anders dan verder bezwaar maken tegen deze ontwikkeling. Maar ook zouden beide gemeenten gezamenlijk moeten komen tot een definitie van een realistisch alternatief binnen een gebiedsvisie voor het "grensgebied" Maastricht en Eijsden.

- De ontwikkelaars van Trega en Maastricht-Eijsden zoeken invulling voor hun bedrijfsgronden. Op zich is het binnen de huidige economische context begrijpelijk dat zij zoeken naar alternatieve toepassingen. Maar ondanks de doordachtheid en kracht van hun initiatieven, kan gezien de uitkomsten van deze studie de wens voor een winkelbestemming niet worden gehonoreerd en moeten zij dus andere bestemmingen dan PDV of GDV zoeken.

Trega-Limmel aan de Maas biedt door haar ligging kansen voor bedrijvigheid, commerciële voorzieningen (niet zijnde PDV en GDV) en woningbouw. Maastricht-Eijsden zal zich conform bestaand beleid, en in nauwe relatie met Eijsden-Gronsveld, moeten ontwikkelen tot een modern bedrijfsterrein met hoogwaardige uitstraling dat ruimte kan bieden aan verplaatsende en nieuwe bedrijvigheid.

Regie op ontwikkelingen

Het PDV-onderzoek toont aan dat er binnen de stad Maastricht ook op winkelgebied initiatieven spelen die om onderlinge afstemming vragen. Dit omdat de marktruimte op terreinen van winkels - maar ook op terreinen van woningen en bedrijven en dergelijke - beperkt is en er daarom strategische keuzen gemaakt moeten worden. Regie op deze afstemmingsvraagstukken ligt bij de overheid.

Aanbeveling vanuit dit PDV-onderzoek is om op tempo te komen tot gebiedsontwikkelingsplannen voor enerzijds het Noorderbrugtracé en anderzijds voor het "grensgebied" Maastricht en Eijsden. Vanuit het perspectief van de stedelijke programmering, het Ruimtelijke Mobiliteitspakket Maastricht Noord en de resultaten van dit onderzoek, dient daarbij een realistisch toekomstbeeld te worden geschetst voor de ontwikkeling van deze belangrijke oost/west-relaties binnen de stadsregio. En kunnen uitspraken worden gedaan over de wijze waarop de verschillende initiatieven zich in onderlinge samenhang verder kunnen ontwikkelen. De gemeenten Eijsden en de initiatiefnemers van Trega-Limmel aan de Maas, Maastricht-Eijsden en Eijsden-Gronsveld dienen vanzelfsprekend nauw bij de verdere planvorming betrokken te worden. Gezien de grote belangen die spelen zouden deze processen in 2011 dienen te starten.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2008 heeft de gemeente Maastricht de Detailhandelsnota vastgesteld waarin de toekomstige ontwikkelingsrichting is benoemd van het winkelaanbod binnen de gemeente. Ten aanzien van Perifere Detailhandels Voorzieningen (PDV) en Grootschalige Detailhandels Voorzieningen (GDV) wordt de voorkeur uitgesproken voor concentratie van PDV in Noordoost Maastricht en voor GDV op de locatie Sphinx binnen het project Belvédère. Daarbij heeft de gemeenteraad het college verzocht om te komen tot een nadere duiding voor de voorkeurslocatie en deze keuze voor te leggen aan de gemeenteraad. Inspelend op het gemeentelijke besluitvormingsproces zijn diverse PDV- en GDV-initiatieven gelanceerd. Drie van deze initiatieven liggen binnen de gemeente Maastricht, één in de gemeente Eijsden.

Op 24 november 2009 heeft het College van Burgemeester en Wethouders conform verzoek van de gemeenteraad een locatiebesluit genomen. Hierbij is de voorkeur uitgesproken voor (a) de ontwikkeling van een PDV-concentratie van 50.000 m² op de locatie Limmel aan de Maas –Trega en (b) de ontwikkeling van een bouwmarkt- en tuincentrumconcentratie van 40.000 m² op de locatie Belvédère-Bosscherveld. GDV dient conform de Detailhandelsnota ontwikkeld te worden op de locatie Belvédère-Sphinx.



Afbeelding 1: Initiatieven PDV/GDV Stadsregio Maastricht

In een brief van 4 december 2009 is de gemeenteraad geïnformeerd over het besluit vanuit het College¹. Op 17 januari 2010 is het locatiebesluit besproken in de raadscommissie Economische en Sociale Zaken. Tijdens deze bijeenkomst werd duidelijk dat er vanuit de Raad onvoldoende draagvlak bestond voor de voorgestane keuze. Belangrijkst kritiekpunt vanuit de commissie was het ontbreken van een integraal afwegingskader waarin alle PDV- en GDV-initiatieven binnen de Stadsregio waren meegenomen. Daarbij werd aandacht gevraagd voor de consequenties van de keuze voor andere actuele vraagstukken zoals stedelijke programmering en besluitvorming rondom verlegging van de Noorderbrug.

De vragen zoals gesteld binnen de commissie resulteert in een nieuwe opdracht aan het College ten aanzien van een vervolgonderzoek naar alle potentiële locaties voor PDV-ontwikkelingen in de stadsregio. Bij brief van 23 maart 2010 heeft het College de gemeenteraad geïnformeerd over de te volgen onderzoeksopzet². Aangegeven is dat het onderzoek wordt opgezet volgens de lijnen: (a) selectie van locaties, (b) inhoudelijke beoordeling en (c) financiële consequenties voor de gemeente. Deze rapportage PDV Onderzoek Stadsregio Maastricht geeft invulling aan de toezegging aan de gemeenteraad.

¹ Brief Burgemeester en wethouders van Maastricht. Onderwerp: Concentratieplek voor perifere detailhandel 4 december 2009. Referentie: 2009.50875

² Brief Burgemeester en wethouders van Maastricht. Onderwerp: Onderzoek concentratieplek PDV, 23 maart 2010. Referentie: 2010.10919

1.2 Onderzoekopzet

De afgelopen jaren zijn in het kader van de Detailhandelsnota³ en in het proces betreffende de afweging van diverse ontwikkelingslocaties, veel onderzoeken verricht. Deze zijn als basis gebruikt voor dit PDV-Onderzoek. Aanvullend onderzoek is verricht ten aanzien van de marktmogelijkheden voor specifiek PDV en GDV in de verschillende branches en marktsegmenten. Verder zijn gesprekken gevoerd met de gemeente Eijsden, de initiatiefnemers en met sleutelinformanten.

Als ambtelijk opdrachtnemer voor het onderzoek is opgetreden de directeur stedelijke ontwikkeling. Het PDV-Onderzoek is uitgevoerd door een ambtelijk functionele werkgroep bestaande uit de afdelingen economie, stedenbouw, grondzaken en mobiliteit en milieu. Procesmanagement heeft plaatsgevonden vanuit Progère B.V.

Ten aanzien van specifiek het aanvullend onderzoek van BRO naar marktmogelijkheden PDV/GDV, is een begeleidingsgroep geïnformeerd waarin zitting hadden vertegenwoordigers van de Federatie Ondernemersverenigingen Maastricht (FOM), Kamer van Koophandel en Hoofd Bedrijfsschap Detailhandel (HBD). Gedurende het onderzoek is gesproken met de gemeente Eijsden over opzet en bevindingen vanuit het onderzoek.

De opbouw van het onderzoek – en daarmee de afweging van locaties – vindt plaats op basis van de volgende vragen:

1. Past de ontwikkeling binnen het door de gemeente Maastricht voorgestane beleid zoals neergelegd in structuurvisies, masterplan(nen), stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen?
2. Past het voorgestane programma binnen de marktmogelijkheden voor PDV en GDV?
3. Kan voldaan worden aan locatie-eisen ten aanzien van bereikbaarheid en beschikbaarheid.
4. Is er voldoende draagvlak vanuit de markt voor betreffende ontwikkelingslocatie?
5. Wat is de ruimtelijke meerwaarde van de ontwikkelingslocatie? Levert ze een bijdrage aan een grotere gebiedsgerichte opgave?
6. Wat zijn de financiële contouren voor de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke rol?
7. Zijn er alternatieve toepassingen wanneer voor de betreffende locatie niet voor PDV of GDV gekozen wordt?

Antwoorden op deze vragen zullen uiteindelijk leiden tot één of meerdere ontwikkelingsscenario's ten aanzien van PDV binnen Maastricht.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft in het kort de achtergrond van de verschillende initiatieven, de stand van zaken en de belangrijkste kenmerken. Hoofdstuk 3 schetst de beleidsmatige kaders en geeft de uitkomsten van onderzoek naar PDV/GDV-ontwikkelingen in 2020. Hoofdstuk 4 beschouwt de diverse ontwikkeling op de aspecten bereikbaarheid, beschikbaarheid en financiële consequenties. Hoofdstuk 5 schetst op basis van de onderzoeksresultaten het gewenste ontwikkelingsscenario. Samenvatting en conclusies zijn opgenomen als inleiding op deze rapportage.

³ Gemeente Maastricht, Detailhandelsnota 2008, BRO, 29 oktober 2008

2. BESCHRIJVING INITIATIEVEN

2.1 Keuze van te beschouwen locaties

In de Detailhandelsnota 2008 is de voorkeur uitgesproken voor clustering van diverse vormen van PDV op één locatie. Deze zou een omvang moeten hebben van in totaal circa 50.000 m² winkelloppervlak. Daarbij is door het college in contacten met marktpartijen uitgesproken, dat de PDV-ontwikkeling – althans een eerste fase – nog voor 2015 gerealiseerd zou dienen te worden.

Vanuit deze aspecten “omvang” en “tempo” zijn alleen de grotere initiatieven, waarbij de gronden (deels) in handen zijn van of de gemeente of de ontwikkelaars, voor dit onderzoek relevant. Dit zijn (a) Belvédère-Bosscherveld, (b) Trega-Limmel aan de Maas, (c) Maastricht-Eijsden en (d) Eijsden-Gronsveld. Daaraan toegevoegd is de locatie Belvédère-Sphinx. Dit omdat naar verwachting ook het PDV-programma binnen dit plan een plek zou kunnen vinden.

2.2 Belvédère-Bosscherveld

In 2003 is het Masterplan Stedenbouw Belvédère Maastricht gepresenteerd⁴. Hierin wordt de totaalopgave voor dit stedelijke sleutelproject geformuleerd. Binnen de integrale, gebiedsgerichte opgave wordt een aantal deellocaties benoemd, waaronder de locatie Bosscherveld. Deze locatie is specifiek in beeld ten aanzien van PDV-ontwikkelingen.

Commercieel is het aantrekkelijk grootschalige en perifere detailhandelsvoorzieningen te combineren. In de specifieke context van Belvédère is dit echter niet goed realiseerbaar....

Daarom is elders in het Masterplan rekening gehouden met reserveringsopties voor 20.000 tot 30.000 m² PDV, gekoppeld aan de toekomstige infrastructuur van de verlengde Noorderbrug en de Bosscherlaan. Voor de korte termijn (10-15 jaar) worden mogelijkheden gereserveerd in Bosscherveld-oost. Op de langere termijn (omstreeks 2015) is er een beslissing nodig om ofwel PDV te integreren in de kantoor- en woonbebouwing van het Frontenkwartier ... ofwel PDV stand alone te situeren langs de Bosscherlaan.

Uit: Belvédère Maastricht, Masterplan Stedenbouw, 1 oktober 2003. Pagina 88/89

De afgelopen jaren heeft de Belvédère WOM BV (Wijk Ontwikkelingsmaatschappij Maastricht) gewerkt aan de uitwerking van de plannen voor Bosscherveld. Dit denken is medio 2010 in een stroomversnelling gekomen door ontwikkelingen rondom het Noorderbrugtracé. Laatste inzichten vanuit de WOM ten aanzien van de ontwikkeling Bosscherveld zoals beoordeeld in het kader van dit PDV onderzoek dateren van november 2010⁵.

Het totaalconcept voor Belvédère voorziet in de ontwikkeling van zes samenhangende onderdelen: (a) binnenstad, (b) GDV-ontwikkeling Sphinx / Timmerfabriek, (c) Frontenpark-Evenemententerrein, (d) PDV-Wonen / Leisure, (e) PDV-tuincentra/bouwmarkten en (f) duurzame ontwikkeling langs de Steilrand. Bij de ontwikkeling van Bosscherveld wordt een sterke relatie gelegd met de ingrepen rondom het Noorderbrugtracé en wordt een integrale oplossing gepresenteerd tussen de infrastructurele ingrepen en de herstructurering van het gebied. Het onderdeel PDV-wonen biedt ruimte aan circa 40.000 m² b.v.o. Voor PDV-tuincentra/bouwmarkten wordt 20.000 m² b.v.o. gereserveerd. Parkeren wordt voorzien op maaiveld en in gebouwde parkeervoorzieningen. De ontwikkeling biedt nog de mogelijkheid om uit te breiden.

De visie voor Bosscherveld gaat uit van een fysieke scheiding tussen PDV-Woonbranche en PDV-bouwmarkten/tuincentra. Daarbij worden ook andere vormen van commercie als mogelijk programma benoemd. Totaal wordt op de langere termijn een ontwikkeling voorzien van 60.000 m² - 70.000 m² b.v.o. nieuwe en plaatsvervangende PDV. Dit is opgesplitst in (a) 20.000 m² bestaande en te

⁴ Belvédère Maastricht, Masterplan Stedenbouw, 1 oktober 2003.

⁵ GDV / PDV Belvédère Maastricht, Palmboom Urban Landscapes, 24 november 2001

verplaatsen PDV-functies vanuit Belvédère, (b) 10.000 – 20.000 m2 verplaatsers elders uit de stad en (c) 15.000 – 30.000 m2 voor nieuwkomers. Wat betreft branching wordt uitgegaan van een menging van woonwarenhuizen, meubelzaken, woningtextiel, bouwmarkten, keuken/sanitair en overig. GDV maakt geen onderdeel uit van deze ontwikkeling maar is voorbehouden aan het nabijgelegen Sphinx⁶. In visie wordt uitgegaan van een gefaseerde ontwikkeling.

Fasering	Voor verlegging Noorderbrug (2012- 2016)	Na verlegging Noorderbrug (2016-2018)	Totaal
PDV-tuincentra bouwmarkten	20.000 m2 bvo	n.t.b.	20.000 m2 bvo
PDV- Wonen	24.000 m2 bvo	16.000 m2 bvo	40.000 m2 bvo

De gronden benodigd voor locatie voor PDV-tuincentra en bouwmarkten zijn in handen van de WOM. De locaties voor PDV-Wonen moeten deels nog verworven worden. Dit brengt voor de ontwikkelaar zowel plannings- als financiële risico's met zich mee.

Van belang is op te merken dat de WOM er naar streeft om een groot ontwikkelingsvolume nog voor de verlegging van de Noorderbrug te realiseren. Dit betekent dat de tijdelijke bereikbaarheid van de ontwikkelingslocaties gezeurd moet zijn over het bestaande wegennet. Hiertoe benoemt de WOM een tijdelijk verkeersmaatregelenpakket en zet zij aanvullende ruimtelijke maatregelen in om de zichtbaarheid en commerciële uitstraling van de winkels te garanderen.

2.3 Belvédère-Sphinxlocatie

In het Masterplan Stedenbouw Belvédère Maastricht van 2003⁷ is ruimte gereserveerd voor GDV-ontwikkelingen in specifiek de omgeving Bassin en op de Sphinx-locatie. Deze locatie is gekozen vanwege de directe nabijheid van de binnenstad.

Grootschalige detailhandelsvoorzieningen (GDV) moeten bij voorkeur zo dicht mogelijk bij het kernwinkelgebied worden gesitueerd, zodat er maximaal wederzijds profijt kan ontstaan (combinatiebezoek). Daarom zijn de mogelijke locaties in de rand van de binnenstad (Binnensingel) en rondom het Bassin het meest in beeld..... Er wordt rekening gehouden met 20.000 m2 vloeroppervlak op een nader te definiëren plek.

Uit: Belvédère Maastricht, Masterplan Stedenbouw, 1 oktober 2003. Pagina 88

De afgelopen jaren heeft de Belvédère WOM BV gewerkt aan de uitwerking van de plannen voor het Sphinx-terrein en omgeving. Voor de ontwikkeling van het gehele Sphinx-terrein is op 22 september 2009 het bestemmingsplan vastgesteld. Hierin is benoemd dat het totale winkelvloeroppervlak voor detailhandel maximaal 30.000 m2 w.v.o. bedraagt, exclusief inpandige ruimte voor laden en lossen.

De laatste opvattingen vanuit de WOM dateren van het voorjaar van 2010⁸. De Sphinx-locatie wordt daarbij benoemd als uitbreiding van het Maastrichtse kernwinkelgebied met een omvang van circa 35.000 m2 b.v.o. winkeloppervlak, met een verwijzing naar het benoemde programma in de Detailhandelsnota 2008. De ontwikkeling zal ruimte kunnen bieden aan ondernemers in Maastricht die op zoek zijn naar huisvesting dan wel plaats moeten maken voor nieuwe ontwikkelingen, als voor nieuwkomers. Thematisch wordt de ontwikkeling benoemd als ICT-Boulevard met winkelvestigingen op terreinen van elektronica, computers en multimedia.

⁶ Ontleend aan gesprekken met WOM Belvédère in kader van PDV Onderzoek

⁷ Belvédère Maastricht, Masterplan Stedenbouw, 1 oktober 2003

⁸ Belvédère Maastricht Masterplan Revisie 2010, Ontwikkelingen Retail in Belvédère, voorjaar 2010

Uitgegaan wordt van een inpassing van 15.000 m² b.v.o. in het Eiffelgebouw met een presentatie en hoofdentree aan de Boschstraat. In de directe omgeving van het Eiffel-gebouw zou de resterende ruimte gerealiseerd kunnen worden. Wat betreft fasering wordt uitgegaan van de realisatie van 9.000 m² detailhandelsoppervlak in de jaren 2013/2014, 10.000 m² omstreeks 2017/2018 en 16.000 m² in 2021/2022. Parkeren zal in eerste instantie op maaiveld worden opgelost. Op de langere termijn wordt voorzien in ondergrondse parkeervoorzieningen voor bewoners, culturele instellingen (onder andere Timmerfabriek) en de nieuwe winkelontwikkelingen. Totaal gaat het daarbij om circa 1.000 parkeerplaatsen.

2.4 Trega-Limmel aan de Maas

Het plan Trega-Limmel aan de Maas omvat de ontwikkeling van het Trega-terrein en het naastgelegen Zinkwit-terrein. Planontwikkeling start in 2002/2003 wanneer duidelijk wordt dat Trega/Sphinx haar productie wenst te verplaatsen, en vanuit het grootstedenbeleid aandacht wordt gevraagd voor de woonwijken Limmel en Nazareth. Na een aanlooperperiode wordt in 2006 door de eigenaren het plan Rijnboutt Van der Vossen / Sjoerd Soeters gepresenteerd. In dit plan wordt uitgegaan van de ontwikkeling van 20.000 m² commerciële functies (noodzakelijk als buffer voor industrie en verkeerslawaaï) en de ontwikkeling van 1.000 woningen⁹. Mede als gevolg van gewijzigde economische ontwikkelingen is het woningaantal in 2007 teruggebracht naar 350 woningen.

Bij brief heeft het College van Burgemeester en Wethouders in 2007 kenbaar gemaakt dat men de herontwikkeling van de Trega-locatie ondersteunt. Dit om (a) de herhuisvesting van Trega naar het bedrijventerrein Maastricht-Eijsden mogelijk te maken, (b) te komen tot de ontwikkeling van de saneringslocatie Zinkwit, (c) te komen tot afstemming met ontwikkelingen rondom de Noorderbrug en (d) om te komen tot de programmering van de zuidelijke zone in het licht van de op te stellen Structuurschets Noordoost.

In 2008 en 2009 zijn de plannen voor Trega-Limmel aan de Maas door de eigenaren verder uitgewerkt. Hierbij werd ingespeeld op (a) de Detailhandelsnota waarin Noordoost Maastricht als voorkeurslocatie PDV werd benoemd en (b) de Structuurschets Noordoost waarin de Trega-locatie is benoemd als studiegebied PDV. In deze periode is intensief overleg gevoerd met de gemeente Maastricht over ruimtelijk en functionele ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie met als doel om tot een sluitende “business case” te komen.

Studie en overleg hebben geresulteerd in het door Sjoerd Soeters opgestelde plan “Limmel aan de Maas” van mei 2009. Dit plan benoemt de ontwikkeling van circa 53.000 m² PDV/GDV en circa 250 woningen op de locaties Trega en Zinkwit. De locatie van Van Wessem wordt als tweede fase benoemd. Verder is rekening gehouden met de inbreng van gronden van Trega naar de gemeente om (a) reconstructie van de afslag Noorderbrug Viaductweg – Borgharenweg mogelijk te maken, en (b) om te komen tot aanpassing van de verkeersontsluiting van Limmel.

Het plan biedt ruimte aan circa 53.000 m² b.v.o. detailhandelsruimte waarvan circa 11.000 m² voor bouwmarkten, circa 31.000 m² voor de woonbranche en circa 11.000 m² voor GDV. Dit laatste zou volgens de eigenaren ingegeven zijn vanuit de stedenbouwkundige wens van de gemeente om massa te creëren langs de Noorderbrug. Dit vraagt de ontwikkeling van drie winkellagen. De ontwikkeling van GDV is in de ogen van de eigenaren echter geen hard element¹⁰. De ontwikkelingsmetrage van circa 53.000 m² is ontleend aan de Detailhandelsnota. Dit volume is in ogen van de eigenaren waarschijnlijk te groot om in een keer te realiseren. Bij voorkeur zou de ontwikkeling dan ook geknipt worden: 30.000 m² in een eerste tranche en de rest daarna¹¹. Het aantal parkeerplaatsen bedraagt circa 1.100 waarvan 700 op maaiveld en 400 op het dak. Het investeringsvolume zou 73 miljoen euro bedragen.

⁹ Brief Trega Vastgoed, 9 juni 2010 aan Progère B.V.

¹⁰ Gesprek Trega Vastgoed 15 en 16 juli 2010

¹¹ Gesprek Trega Vastgoed 15 en 16 juli 2010

De ontwikkelingslocatie Van Wessem wordt door de hoge economische waarde door de initiatiefnemers voornamelijk niet als realistisch beschouwd¹². Het handhaven van de bestemming als grond- en bouwmaterialenhandel wordt door hen daarbij als niet problematisch gezien voor ontwikkelingen op Trega.

De eigenaren van Trega hebben aangegeven dat men zich bij het geen doorgang vinden van de PDV-ontwikkeling zal beroepen op de afspraken uit 2007 betreffende de gebiedsontwikkeling Limmel aan de Maas. Concreet denkt men op de locatie Trega dan aan de ontwikkeling van distributiecentra in combinatie met woningbouw op locatie Zinkwit. Eind 2010 is begonnen met de sloop van het complex.

2.5 Maastricht-Eijsden

Maastricht-Eijsden is een bedrijventerrein dat bij start voorzien was als (a) "opvanglocatie" van grootschalige bedrijvigheid binnen Maastricht en (b) als vestigingsplaats voor nieuwe bedrijvigheid binnen de stadsregio. De ontwikkeling van het bedrijventerrein vindt plaats in een samenwerking tussen de gemeente Maastricht en de ontwikkelaar Pegasus. Hierbij is in een zogenaamd bouwclaimmodel tot ruil van gronden gekomen. Iedere partij komt vanuit een eigen verantwoordelijkheid tot uitgifte van haar gronden. Totaal telt de ontwikkeling circa 30 ha waarvan 20 ha uit te geven door de gemeente en 10 ha door Pegasus.

In 2009 lanceert Pegasus samen met Bouwbedrijf Jongen een alternatieve bestemming voor haar deel. Men oppert een PDV-ontwikkeling van circa 50.000 m² b.v.o. waarin onder meer ruimte wordt geboden aan de te herhuisvesten bedrijven Intratuin, Gamma, Karwei en Groter in Wonen/Megroma meubelen. Samen zouden deze verplaatsers circa 30.000 m² van het oppervlak voor hun rekening nemen: Intratuin 10.000 m², twee bouwmarkten 15.000 m² en Groter Wonen 5.000 m². Overig deel krijgt dan een invulling in de woonbranche.

De ontwikkelaar voorziet nog een spin-off naar het overige gemeentelijke bedrijventerrein, waarbij er ruimte zou kunnen worden geboden aan een cluster van auto- en botenshowrooms e.d. Als zodanig voorziet de ontwikkelaar een forse impuls voor het bedrijventerrein Maastricht-Eijsden en heeft men aangegeven daarin ook te willen participeren.

Begin 2010 hebben de initiatiefnemers het schetsontwerp voor het Retailpark Maastricht gelanceerd voor circa 50.000 m² winkelloppervlak en 2.000 parkeerplaatsen waarvan 1.000 parkeerplaatsen ondergronds. Thema is "een centrum voor alles in en rondom het huis". Men heeft in het ontwerp en in de communicatie veel aandacht besteed aan de inpassing, duurzaamheid en ecologische uitstraling. Men rekent op 1 tot 2 miljoen bezoekers per jaar. Het investeringsniveau bedraagt circa 70 miljoen. Aantal additionele arbeidsplaatsen wordt op 350 geschat.

Onderzoek in opdracht van de ontwikkelaar stelt dat de verkeerscapaciteit van de huidige ontsluitingswegen voldoende is. Indien noodzakelijk zouden er bovendien voldoende mogelijkheden zijn tot verdere optimalisatie van de infrastructuur, bijvoorbeeld op de kruispunten¹³. Groot pluspunt is volgens de initiatiefnemers de goede bereikbaarheid (ligt in een relatief rustige hoek van de stad) en de korte termijn waarop de ontwikkeling tot stand kan worden gebracht¹⁴. Plan biedt mogelijkheden voor koop en huur.

2.6 Eijsden-Gronsveld

Locatie Eijsden-Gronsveld is gelegen direct langs de aansluiting met de rijksweg A2. De ontwikkeling komt in beeld in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg van 2004. Hierin wordt de locatie benoemd als potentiële ontwikkelingslocatie en als "Stadspoort van Maastricht". In de periode daarna zijn zowel vanuit de overheid als vanuit private partijen diverse ideeën gelanceerd voor deze locatie met functies

¹² Gesprek Trega Vastgoed 15 en 16 juli 2010 en conclusie Advies haalbaarheid Limmel aan de Maas, Opdrachtgever Trega Vastgoed, gemeente Maastricht, ECORYS Nederland BV, 28 mei 2009

¹³ Op weg naar het Retailpark Maastricht: Verkeerskundige aspecten, Nordinfra, d.d. maart 2009

¹⁴ Gesprekken Pegasus, bouwbedrijf de Jongen en Intratuin op 21 juli, 22 juli en 25 augustus 2010

als koffieshops, verplaatsers Vinkenslag, hotel, restaurant en bustransferium. In 2006 presenteert de ontwikkelaar Wijckerveste een plan voor horeca, winkels en leisure.

Het winkelprogramma omvat circa 13.000 m2 op de locatie van het voormalige provinciaal lager, en circa 40.000 m2 op de locatie van de loods en opslag.

In oktober 2007 tekent de gemeente Eijsden een samenwerkingsovereenkomst waarin men afspraken maakt ten aanzien van grondverkoop en het ontwikkelingsprogramma¹⁵. Op 9 april 2008 worden de gronden aan de ontwikkelaar Wijckerveste verkocht¹⁶. In de koopovereenkomst wordt een programma benoemd van circa 4.360 m2 b.v.o. voor hotel, ca. 9.160 m2 voor restaurant/wellness, circa 1.000 m2 b.v.o. voor een amusementshal, parkeerplaatsen en groen. Grootschalige detailhandel wordt in de koopovereenkomst als functie benoemd, echter zonder duiding van m2 b.v.o. Het in zomer 2010 gepresenteerde plan Retailpark A2 Gronsveld beoogt de ontwikkeling van een 4-sterrenhotel, een amusementshal, fitness en circa 15.000 m2 GDV/PDV in de branches sport, dierenbenodigdheden, elektra, huishoudelijke artikelen en een bouwmarkt.

De haalbaarheid van een ontwikkeling op Gronsveld is in 2008 in beeld gebracht door Ecorys¹⁷. Hierbij is als aanname genomen dat zowel Trega (30.000 m2 PDV), Belvédère (20.000-25.000 m2 GDV) als Gronsveld tot ontwikkeling worden gebracht. Zij benoemen daarbij het belang van complementariteit en onderscheidend vermogen. Gronsveld zou zich daarbij moeten ontwikkelen tot een "big-box-boulevard" met in de eindfase circa 47.000 m2 b.v.o. Als kritische succesfactoren worden benoemd (a) kritische massa van 20.000 – 25.000 m2 w.v.o. (b) concentratie van PDV/GDV op een of mogelijk twee locaties binnen de stadsregio, (c) onderscheidend vermogen, (d) trekkers van naam en faam en (e) PDV-plus (=GDV) als duidelijke pré. Geconstateerd kan worden dat nu voorliggende plannen niet aan de criteria (a) en (d) voldoen. En dat de keuze voor meerdere PDV-locaties binnen de stadsregio niet overeenstemt met de detailhandelsbeleid van de gemeente Maastricht.

Regie op de ontwikkeling vindt plaats vanuit de gemeente Eijsden. Gemeente Eijsden heeft het ontwerp-bestemmingsplan bedrijventerrein Gronsveld op 1 juni 2010 in procedure gebracht. Gemeente Maastricht heeft haar bezwaar tegen de ontwikkeling kenbaar gemaakt. Op 14 december 2010 is het bestemmingsplan door de gemeente Eijsden vastgesteld..

Het gebied maakt deel uit van het stedelijk gebied Maastricht en is in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg specifiek aangegeven als zijnde een bedrijventerrein. Een invulling door onder meer een hotel en GDV en PDV functies past normaliter niet op een bedrijventerrein en blijft een dergelijke invulling strijdig met het in Maastricht opgestelde stedelijk beleid aangaande die functies (denk hierbij aan de Detailhandelsnota, Hotelnota, Nota Hoger Bouwen, Verordening Speelautomatenhallen, etc.).

In de beantwoording die we destijds van u hebben ontvangen erkent u meerdere keren dat het bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" door de gemeente Eijsden niet eerder zal worden vastgesteld dan dat de gezamenlijke gebiedsvisie voor het grensgebied tussen Maastricht en Eijsden is vastgesteld. Omdat we als gemeenten nog niet zijn gekomen tot een gezamenlijke gebiedsvisie, is het nu niet opportuun het onderhavige bestemmingsplan formeel in procedure te brengen.

Uit: zienswijze gemeente Maastricht ten aanzien van bestemmingsplan Hotel Gronsveld, 4 augustus 2010

¹⁵ Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Eijsden en Wijckerveste Adviseurs, versie 1 oktober 2007. Ondertekend op 10 oktober 2007

¹⁶ Overeenkomst Gemeente Eijsden en Wijckerveste Adviseurs, versie 1 april 2008. Ondertekend op 9 april 2008.

¹⁷ Retail Cluster Eijsden. Een haalbaarheidsstudie, Definitief Concept, Opdrachtgever: Wyckerveste Adviseurs BV ECORYS Nederland BV Ir. J.B.Stek i.s.m. drs. T.Hooft (Bureau Stedelijke Planning), Rotterdam, 10 oktober 2008

De gemeente Maastricht heeft het standpunt ingenomen dat zij een bedrijvenontwikkeling prefereert. Ten aanzien van de detailhandel en vestiging van een hotel zijn tussen Maastricht en Eijsden geen eenduidige afspraken gemaakt om te komen tot afstemming van de ontwikkelingen. Gemeente Eijsden is van mening dat zij onvoldoende gehoord is bij de totstandkoming van de Detailhandelsvisie in 2008 en dat geen besluit genomen had mogen worden over deze nota zonder de gemeente Eijsden daarbij te betrekken.

2.7 Samenvattend overzicht PDV/GDV-initiatieven

Kengetallen PDV/GDV-initiatieven stadsregio Maastricht					
	Belvédère Sphinx	Belvédère Bosscherveld	Trega - Limmel a/d Maas	Maastricht Eijsden	Eijsden Gronsveld (1 ^e fase)
Omvang (circa)	30.000 m2	60.000 m2	53.000 m2	-	13.000 m2
Reguliere detailhandel	Inclusief	-	-	-	-
PDV	inclusief	60.000 m2	42.000 m2	50.000 m2	6.500 m2
GDV	> 15.000 m2	-	11.000 m2 (optioneel)	-	6.500 m2
Omvang 1 ^e deel	15.000 m2	20.000 m2	> 30.000 m2	50.000 m2	13.000
Planning 1 ^e deel conform opgave ontwikkelaars	2013-2014	2012-2014	2012-2014	2012-2013	2011
Aantal parkeerplaatsen (circa)	1.000 pp	1.300 pp	1.100 pp	2.000 pp	onbekend
Investeringsvolume in miljoenen conform opgave ontwikkelaars	onbekend	onbekend	€ 73	€ 70	onbekend

Het totale ontwikkelingsvolume van alle initiatieven samen bedraagt circa 190.000 m2 winkelruimte. In hoofdstuk vier zal dit in perspectief worden geplaatst tegenover de marktruimte in de PDV en GDV-branches.

3 KADERS

3.1 Beleidsmatige kaders

3.1.1 Stadsvisie en brandpunten

Stadsvisie

Noordwest-Entree

In ruimtelijk opzicht is de opgave verbindingen tot stand te brengen tussen de binnenstad en het gebied Bosscherveld enerzijds en tussen de Hoge Fronten en de Maas cq. de Zuid-Willemsvaart via de Lage Fronten anderzijds. In dit geheel dient de bestaande Noorderbrug op de westelijke Maasoever te landen, waarbij de binnenstad minder dan nu een barrière vormt tussen de binnenstad en Bosscherveld.....

In het gebied Bosscherveld wordt voor het zuidelijke deel een ontwikkeling voorgestaan op het gebied van wonen en werkgelegenheid eventueel gecombineerd met vormen van grootschalige detailhandel. Extra aandacht dient te worden gegeven aan de relatie van deze functies met de binnenstad, de bereikbaarheid en het parkeren

Uit: Structuurplan Maastricht 2005, pagina 64

De lange termijn visie van de ontwikkeling van de gemeente Maastricht is vastgelegd in de Stadsvisie 2030 van 2005 en de herziening van 2008¹⁸. Hierin zijn drie prioriteiten gesteld: Maastricht-woonstad, Maastricht-kennisstad en Maastricht-cultuurstad. In de fysieke uitwerking van deze prioriteiten is de stedelijke programmering van groot belang. Hierin is de programmatische opgave van de stad herijkt op basis van het huidige economische en demografische perspectief. De gemeenteraad heeft daarbij in januari 2010 een aantal zogenaamde brandpunten aangewezen, die essentieel worden geacht voor de ontwikkeling van de stad. Deze brandpunten zijn in willekeurige volgorde:

1. Belvédère
2. De herstructurering van West en Noord-Oost
3. Randwyck
4. Binnenstad Overig
5. A2 Maastricht
6. Plan Maaskruisend verkeer
7. Gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg (incl. Geusselt)
8. Beatrixhaven

De ontwikkeling van deze brandpunten krijgt conform raadsbesluit prioriteit en heeft voorrang als het gaat om het huisvesten van passende stedelijke functies. Het zijn op die manier de sleutelprojecten om de doelen uit de Stadsvisie 2030 te kunnen realiseren met als doelstelling dat Maastricht een sterke en dynamische stad kan blijven in een krimpende regio.

In september 2010 is gestart met het opstellen van een nieuwe structuurvisie. De beslissing over de stedelijke programmering en de aangewezen brandpunten vormen belangrijke bouwstenen voor de Structuurvisie.

¹⁸ Stadsvisie 2030, Actualisatie 2008, gemeente Maastricht 23 mei 2008

Ruimtelijke kwaliteit

Voor Maastricht geldt evenals voor het totale stedelijke gebied: hoge ruimtelijke kwaliteit... ingezet wordt op kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied. Maastricht blijft zich ontwikkelen en vernieuwen vanuit de concentrische opbouw... Perifere ontwikkelingen die leiden tot een meerkernige opbouw sluiten hier niet bij aan.

Ordening naar schaal

Maastricht kiest voor versterking van de compacte stad. Daarbij speelt het onderscheid tussen de oost- en westoever een belangrijke rol. De ruimtelijke structuur en de goede bereikbaarheid van de oostoever bieden in de toekomst kansen voor intensieve en meer grootschalige ontwikkelingen A2 zone, Geusselt, Europaplein en gebieden langs het Noorderbrugtracé.

Uit: Stadsvisie 2030, actualisatie 2008. Pagina 17

Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord

Eind 2009 / begin 2010 heeft binnen de gemeente een discussie plaatsgevonden over de Planstudie Maaskruisend Verkeer. Besloten is dat ten behoeve van de (regionale) bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad het huidige Noorderbrugtracé moeten worden aangepast en verbeterd. Dit in combinatie met een uitgebreid pakket van maatregelen ter versterking van het openbaar vervoer en langzaam verkeer en geflankeerd door een sturend parkeerbeleid. Op 1 maart 2010 zijn daarbij in het kader van het Actieprogramma Regionaal Openbaar Vervoer afspraken gemaakt over de financiering van de tram Vlaanderen-Maastricht. De inzet vanuit de gemeente is om de verbetering van het Noorderbrugtracé door een gezamenlijke financiering van het Rijk en de Regio versneld uit te voeren. De ingrepen zouden dan in de periode tussen 2016 en 2020 vorm dienen te krijgen.

Op 3 juni 2010 zijn daarover in het kader van de Bereikbaarheidsimpuls Limburg de eerste afspraken gemaakt tussen het Rijk en de gemeente Maastricht. Begin november 2010 is het Beslisdocument Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord gepresenteerd op basis waarvan in het Bestuurlijk Overleg MIRT van 9 november 2010 besluitvorming heeft plaatsgevonden over aanleg en financiering van de ingrepen. Afgesproken is dat dit regionale project voor 50% gefinancierd wordt vanuit het rijk met garantiestellingen van de overige 50% door de provincie en de gemeente Maastricht. Het volgende is besloten:

- Instemmen met het beslisdocument Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord en daarbij constateren dat er voor het Rijk voldoende informatie is om een projectbesluit te nemen;
- Het beslisdocument vast te stellen als MIRT-projectbesluit (fase 3)
- Instemmen met de hoofdlijnen voor de financiering van het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord, waarbij de regio-partijen gezamenlijk garant staan voor de uitvoering in relatie tot de samenhangende gebiedsontwikkeling, inclusief de bijbehorende risico's.
- Kennis te nemen van de garantie van € 65 miljoen door de regio voor de capaciteitsvergroting voor de Noorderbrug

Uit: besluitenlijst BO MIRT

Het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord wordt samen met het project A2 gezien als sleutelproject voor de ontwikkeling van de stad. Het doet daarbij uitspraken ten aanzien van de ontwikkelingsrichting van de omgeving van het Noorderbrugtracé. Nadrukkelijk wordt daarbij de noodzaak van integraliteit van benadering van gebiedsontwikkelingen en infrastructuur benoemd.

3.1.2 Detailhandelsbeleid 2008

Inzet van beleid

In de Detailhandelsnota 2008 zijn voor de ontwikkeling van de perifere en grootschalige detailhandel (PDV en GDV) algemene uitgangspunten geformuleerd. Centraal staat het beperken van de afvloeiing van consumentenbestedingen in de perifere en grootschalige detailhandel naar locaties buiten Maastricht door het versterken van de lokaal en regionaal verzorgende functie van genoemde detailhandel. Daartoe wordt het verbeteren van het functioneren van het nu sterk gespreide aanbod van perifere en grootschalige detailhandel noodzakelijk geacht. Dit wordt mogelijk door concentratie van functies op een beperkt aantal locaties, waarbij iedere locatie op een juiste wijze wordt ingepast in de structuur en waarbij elke locatie een helder profiel krijgt.

Beleid ten aanzien van GDV

Het aanbod in de GDV-branches - zoals sport en spel, bruin- en witgoed - met een lokaal tot en met bovenregionaal verzorgend karakter dient conform de Detailhandelsnota op het Sphinxterrein te worden geconcentreerd. Dit wordt dan hét nieuwe GDV-cluster voor de Stadsregio Maastricht. Hierbij is sprake van een combinatie van de volgende twee mogelijke ontwikkelingsrichtingen: (a) de nieuwe GDV-locatie wordt geprofileerd als opvanglocatie voor nu verspreid gelegen grootschaligere detailhandel in bijvoorbeeld de branches bruin- en witgoed, sport en spel en fietsen) en (b) Invulling met nieuwe concepten om bestaande doelgroepen sterker te binden en nieuwe doelgroepen aan te trekken, ook richting binnenstad. Benoemd is dat het programma voor Sphinx sterk gekoppeld dient te worden aan de zekerheid aan verplaatsers (minimaal de helft) en aan het na te streven concept. Bij een goed en hoogwaardig concept geldt daarbij dat aanbod ook vraag kan creëren. Daarnaast worden er kansen gezien om in en aangrenzend aan het gebied rond de Sphinx de functies detailhandel, horeca en leisure nadrukkelijk met elkaar te verknopen.

De ontwikkeling op het Sphinxterrein dient conform de Detailhandelsnota te worden afgestemd met ontwikkelingen zoals Boschoort en de PDV-ontwikkelingen. Het wordt voor het sturen op de gewenste ontwikkeling voor Sphinx van belang geacht om geen concurrerende GDV-ontwikkelingen op nieuwe locaties in gang te zetten.

Beleid ten aanzien van PDV

In de Detailhandelsnota is plek ingeruimd voor een nieuwe locatie waar een centrum wordt gerealiseerd binnen het thema 'in en om het huis'. Het themacentrum zal daarbij vooral een lokaal tot bovenlokaal verzorgende functie kunnen vervullen. Er is daarbij voldoende marktruimte om het PDV-aanbod in Maastricht uit te breiden. Daarnaast worden kansen gezien voor schaalvergroting en verplaatsing van gevestigde aanbieders binnen het gestelde thema. Ingezet wordt in eerste instantie op een heldere profilering, bestaande uit een optimale opzet in de branches woninginrichting (inclusief keukens en sanitair), doe-het-zelf en plant en dier. Op verbreding naar andere (GDV-) branches wordt, gezien de keuze voor Sphinx als GDV-locatie, niet ingezet. Pas indien voor Belvédère andere keuzen zouden worden gemaakt en gerealiseerd, zou een verbreding van het aanbod in discussie gebracht moeten worden dienen te komen.

Als globaal uitgangspunt wordt in de Detailhandelsnota een omvang van ca. 40.000 tot 50.000 m² w.v.o, aangegeven, mogelijk te faseren. Het betreft de branches woninginrichting, doe-het-zelf en dier en plant. Benoemd is dat bij verplaatsing van winkels vanuit solitaire en slechte locaties, voorkomen moet worden dat de achterblijvende plekken opnieuw met detailhandel worden ingevuld.

Locatiekeuze en afweging

In de Detailhandelsnota heeft een locatieafweging ten aanzien van PDV-ontwikkelingen plaatsgevonden. Algemene en belangrijke aspecten bij deze locatieafweging zijn (a) een goede autobereikbaarheid vanuit het beoogde verzorgingsgebied; (b) de beschikbaarheid in de vorm van fysieke mogelijkheden op de korte termijn en voldoende mogelijkheden voor eventuele toekomstige uitbreidingen en (c) de balans binnen de detailhandelsstructuur.

De voorkeur wordt uitgesproken voor een nieuwe PDV-locatie op de oostoever in Maastricht. Vooral voor de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling worden voordelen gezien. Daarnaast blijft door realisatie van een themacentrum op de oostoever de gemeentelijke detailhandelsstructuur meer in balans. Potentiële locaties zijn gelegen langs onder meer het Noorderbrugtracé en in de uitloper van de A2-zone. Deze locaties hebben de voorkeur, mits er voldoende ruimtelijke mogelijkheden kunnen worden geboden.

De Detailhandelsnota stelt dat de potentiële locaties op de oostoever op haalbaarheid getoetst dienen te worden. Daarnaast is afstemming noodzakelijk met de ontwikkeling van PDV-aanbod in de Brusselse Poort en op de locatie Sphinx. Tevens wordt regionale afstemming gevraagd met Eijsden.

3.1.3 Beleidskaders per locatie

De ontwikkeling Belvédère omvat de locaties “binnen de singels” en Bosscherveld. De locatie “binnen de singels” betreft het voormalige terrein van de Sphinx. Het wordt begrensd door de Boschstraat, Maagdendries en Frontensingel. De locatie Bosscherveld is gelegen buiten de singels. Binnen dit deels verouderde bedrijventerrein zijn locaties beschikbaar die mogelijk geschikt zijn voor de vestiging van vormen van (perifere) detailhandel. Het gaat daarbij in het bijzonder om het gebied rond de Fort Willemweg, Sandersweg en Industrieweg.

Besluitvorming over het ruimtelijk plan heeft plaatsgevonden via het Masterplan Belvédère, de MER Belvédère en het Structuurplan Belvédère. Per deelgebied worden de plannen uitgewerkt en operationeel gemaakt via bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Sphinx is op 22 december 2009 vastgesteld. Hierin is benoemd dat binnen de bestemming “centrum” tot maximaal 30.000 w.v.o. aan detailhandel gerealiseerd kan worden exclusief laden en lossen¹⁹. Voor de locatie Bosscherveld moeten de plannen nog worden uitgewerkt en operationeel gemaakt via een bestemmingsplan.

De locatie Trega is onderdeel van het plan Limmel aan de Maas, waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden in het kader van de Structuurschets Maastricht Noordoost. Het betreft een niet meer in gebruik zijnde bedrijvencomplex, dat deels benut kan worden voor woningbouw. Het zuidelijk deel van het terrein, dat gelegen is tussen de Willem Alexanderweg, Viaductweg en Borgharenweg is vanwege de milieubelasting geschikt voor een niet-woonfunctie als bijvoorbeeld PDV. Voor de locatie Trega moeten de plannen nog worden uitgewerkt en operationeel gemaakt via een bestemmingsplan.

De locatie Maastricht-Eijsden is een recent bouwrijp gemaakt bedrijventerrein in de zone tussen de gemeenten Eijsden en Maastricht. Het bedrijventerrein, dat is gelegen op grondgebied van gemeente Maastricht, is vanaf de A2 bereikbaar via de Köbbesweg. Door de economische situatie loopt de uitgifte als bedrijventerrein stroef. Het zuidelijk deel van het bedrijventerrein wordt door de ontwikkelaar Pegasus gezien als mogelijke locatie voor PDV. Gezien de huidige bestemming als bedrijventerrein moet bij vestiging van detailhandel het bestemmingsplan worden aangepast.

De locatie Gronsveld is gelegen aan de Rekoutweg op het grondgebied van de gemeente Eijsden. Ook deze locatie is vanaf de A2 bereikbaar via de Köbbesweg. Voor het gebied is een bestemmingsplan in procedure, waarin de beoogde ontwikkeling op het gebied van perifere detailhandel wordt voorzien. Het bestemmingsplan moet nog definitief worden vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden.

3.2 Marktonderzoek PDV / GDV Maastricht 2020

In 2008 heeft BRO onderzoek verricht naar de wenselijke detailhandelsstructuur voor de gemeente Maastricht op hoofdlijnen. Deze detailhandelsnota is op 16 september 2008 door de gemeenteraad vastgesteld als basis voor toekomstig beleid. Hierbij is ondermeer vastgelegd dat GDV geconcentreerd dient te worden op de locatie Sphinx en dat bij voorkeur in het noordoosten van Maastricht een concentratie van circa 40.000 - 50.000 m² PDV gerealiseerd dient te worden.

In het kader van dit PDV-onderzoek is in juni 2010 aan BRO opdracht verstrekt om te komen tot een actualisatie van het onderzoek uit 2008 met daarbij een verdiepingsslag in die zin dat BRO gevraagd is om (a) een specificatie te geven van de marktruimte in de verschillende PDV- en GDV-branches en (b) uitspraken te doen over de vestigingseisen die verschillende branches dienaangaande stellen. Navolgend volgt een korte opsomming van de belangrijkste bevindingen²⁰.

¹⁹ Randvoorwaarden bij gronduitgifte Eiffel, gemeente Maastricht 28 juni 2010

²⁰ Ontwikkelingsmogelijkheden perifere en grootschalige detailhandel, eindrapport. BRO, 2 december 2010

Aanbod en concurrentie

BRO constateert dat het aanbod van de PDV-branches (wonen, doe-het-zelf, plant en dier) achter blijft bij andere steden van tussen de 100.000 en 175.000 inwoners. Hetzelfde geldt voor de GDV-branches bruin en witgoed en sport en spel. Daarbij wordt geconstateerd dat het aanbod veelal sterk verouderd is: de dynamiek staat al jaren stil, waarbij gevestigde zaken niet of nauwelijks overgaan tot modernisering en/of schaalvergroting. Nieuwe winkels vinden geen plek. Opvallend is verder het ontbreken van een dominant PDV-cluster. Zeker voor een plaats met meer dan 100.000 inwoners met een sterke regiofunctie. Winkels zijn dus veelal solitair gevestigd, waarbij het totale aanbod maar een beperkte attractiewaarde heeft.

De concurrentie in het primaire verzorgingsgebied (op minder dan 15 autominuten van Maastricht) is beperkt. De belangrijkste concurrerende winkelclusters bevinden zich tussen de 15 en 30 autominuten zoals Heerlen, Kerkrade, Sittard Geleen en Luik.

Marktruimte

In de Detailhandelsnota van 2008 is gekozen voor een offensief scenario en een hoog ambitieniveau. Streven daarbij is, om de koopkracht die afvloeit naar andere centra te verminderen. Ambitie is ook om nieuwe en bijzondere winkelontwikkelingen te realiseren die een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van Maastricht als toeristisch-recreatieve gemeente. Daarbij dient ingespeeld te worden op de ontwikkeling van consumentenvoorkeuren en ontwikkelingen binnen de detailhandel.

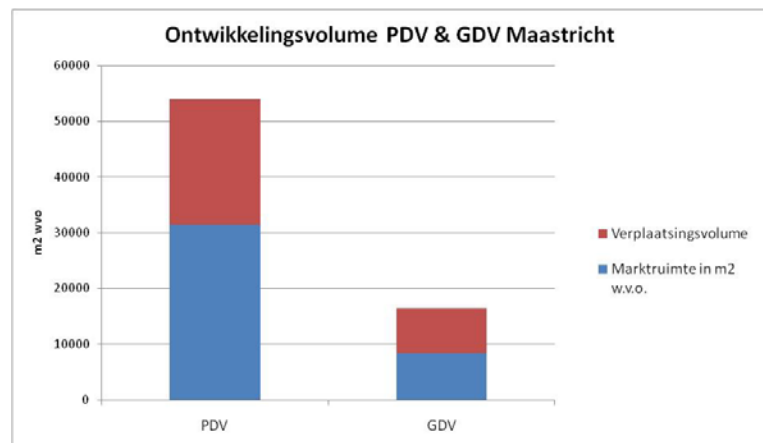
Dit betekent onder meer schaalvergroting van bedrijven met concentratievorming op een beperkt aantal locaties. Directe concurrentie met Heerlen is niet het streven. Wel de vestiging van ontbrekende en vernieuwende formules en herhuisvesting en modernisering van bestaande bedrijven. Specifieke locatiekwaliteiten zoals die van Sphinx dienen te worden benut en "slechte" locaties zullen afgebouwd moeten worden. Dit dient te resulteren in een bovenlokaal, maar ook regionaal onderscheidend aanbod voor PDV en GDV ontwikkeling in de stadsregio Maastricht.

Op basis van het voorgenoemd hoogwaardig ambitieniveau is door BRO een raming gemaakt van de marktruimte in de verschillende PDV- en GDV-branches. Hierbij is een stabilisering van het inwonertal op circa 118.000 als basis genomen voor het bepalen van de toekomstige marktruimte voor 2020. (Overigens zijn voor de goede orde ook de effecten in beeld gebracht indien uitgegaan zou worden van een daling van het inwonertal tot circa 115.000 inwoners in 2020.).

Uit het onderzoek blijkt dat er volop kwantitatieve mogelijkheden zijn om tot uitbreiding van het PDV- en GDV-aanbod over te gaan. In de PDV-branches ligt deze in de orde van grootte van circa 28.000 tot 37.000 m² w.v.o. (gemiddeld circa 33.000 m² w.v.o.) In de GDV-branches bedraagt dit circa tussen de 8.000 m² w.v.o. en 10.000 m² w.v.o. (gemiddeld circa 9.000 m² w.v.o.)

Naast de kwantitatieve uitbreidingsruimte is er ook nog een grote verplaatsingsbehoefte van bestaande bedrijven. Nieuwvestiging zal gepaard gaan met schaalvergroting. Als het gaat om mindere locaties zullen deze op termijn ook als winkelbestemming komen te vervallen.

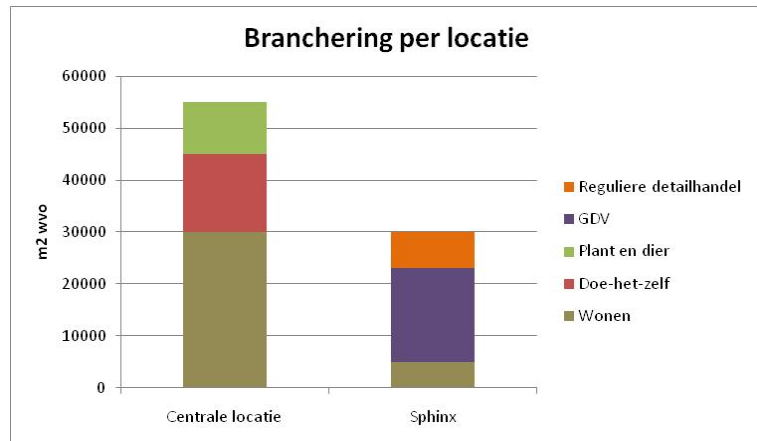
Het verplaatsingsvolume (met opheffen van bestaande locaties) wordt geschat op circa 20.000 tot 25.000 m² w.v.o. in de PDV en 8.000 m² in de GDV-branches. Dit biedt de mogelijkheid tot het ontwikkelen van circa 50.000 – 55.000 m² in de PDV-branches en tot circa 18.000 m² in de GDV-branches tot 2020.



Handreikingen PDV en GDV structuur

Door BRO zijn de volgende handreikingen en aanbevelingen gedaan ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen.

- Vernieuwing, verplaatsing en concentratie binnen de PDV-branches staat voorop met een sterke focus op een nieuwe centrale locatie.
- GDV dient geconcentreerd te worden op de locatie Sphinx: een unieke locatie direct in nabijheid van de binnenstad.
- De branche Wonen dient sterk gecentraliseerd te worden op de centrale locatie. Hier is ruimte voor verplaatsters en nieuwe functies. Ook binnen de GDV-cluster Sphinx zou bijzonder en hoogwaardig woonaanbod gevestigd kunnen worden.
- Binnen de doe-het-zelf-branchen dient sprake te zijn van een spreiding van het aanbod over de stad Maastricht. Hierbij zijn meerdere scenario's denkbaar. In alle scenario's zal het aantal bouwmarkten wordt teruggebracht, met aan beide zijden van de Maas een grotere stadsdeelverzorgende bouwmarkt en de clustering van een à twee bouwmarkten op de nieuwe centrumlocatie met een omvang van 10.000 w.v.o. Sanering van bestaande kleinere bouwmarkten kan daarbij niet uitgesloten worden.
- Marktruimte in de branche plant & dier / tuincentra dient benut te worden voor uitbreiding van bestaande vestigingen. Deze zou zich bij voorkeur vestigen op de centrale locatie in combinatie met de bouwmarktconcentratie. Een meer solitaire ontwikkeling behoort ook tot de mogelijkheden.
- GDV – in alle branches - dient geclusterd te worden op de locatie Sphinx door middel van verplaatsing en toevoegen van nieuwe concepten en formules.



Handreikingen concentratiegebieden

De centrale locatie zou volgens BRO een omvang kunnen krijgen van circa 50.000 m² – 55.000 w.v.o. Dit wordt gezien als noodzakelijk kritische massa met ruimte voor nieuwkomers en verplaatsters. De ontwikkeling kan gefaseerd worden ontwikkeld met een eerste fase van tenminste 25.000 m² w.v.o. Deze fasering speelt in op marktontwikkelingen en biedt kansen voor bestaande ondernemingen om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De ontwikkeling zou zich in het bijzonder moeten richten op de traditionele PDV-branches wonen, doe-het-zelf en plant en dier. De ideale branchering is als volgt: wonen circa 30.000 m² w.v.o., doe-het-zelf 10.000 – 15.000 m² w.v.o., plant en dier 10.000 m² w.v.o. Het geheel moet als een samenhangend concept ontwikkeld worden, zowel ruimtelijk-stedenbouwkundig als functioneel. Hierbij gaat het ook om de goede mix van marktsegmenten en ondernemers. Programma dient afgestemd te worden met ontwikkeling van Sphinx, waarbij deze laatste mogelijk deels een hoogwaardige invulling gaat krijgen in de woonbranche.

De omvang van de locatie Sphinx is in het bestemmingsplan vastgelegd op circa 30.000 m² w.v.o. Deze zou idealiter als volgt dienen te worden ingevuld met circa 5.000 m² wonen, maximaal 10.000 m² nieuw GDV-aanbod en 8.000 m² ten behoeve van verplaatsters. Resterend volume zou ingezet moeten worden voor regulier binnenstedelijk aanbod ondersteunend aan het concept. Ook deze zou bij voorkeur gefaseerd dienen plaats te vinden om in te spelen op marktontwikkelingen en wensen van verplaatsters. Conceptueel dient de ontwikkeling in te spelen op de unieke ligging en nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving.

4 LOCATIE ASPECTEN

4.1 Bereikbaarheid

Wat betreft bereikbaarheid gaat het feitelijk om twee aspecten: te weten (a) de ligging ten opzichte van het lokale en regionale verzorgingsgebied en (b) de maatregelen die genomen dienen te worden om de bereikbaarheid van de locatie te garanderen en de congestie op het onderliggende wegennet te minimaliseren.

Ligging ten opzichte van het verzorgingsgebied

In de zomer 2009 zijn de locaties Bosscherveld, Trega-Limmel aan de Maas, Maastricht-Eijsden en Gronsvelt vanuit de gemeente Maastricht beschouwd op het aspect ruimtelijke bereikbaarheid. Dat wil zeggen de mogelijkheid voor consumenten om een locatie binnen een bepaalde reistijd te bereiken. Hierbij is de spreiding van de bevolking van groot belang. Verdeling van de bevolking van Maastricht is ongeveer 50%/50% over de oost- en westoever van de Maas. Van de regiobevolking is ongeveer 80% woonachtig ten noordoosten van Maastricht. Conclusie uit dit onderzoek is dat tot het moment van ondertunneling van de A2, de noordelijke locaties een beter bereikbaarheidsprofiel hebben ten opzichte van de zuidelijke. Na ondertunneling van de A2 in 2016 zijn de locaties vanuit bereikbaarheidsprofiel min of meer gelijkwaardig. In onderling vergelijk scoort de locatie Trega, zowel voor als na de ondertunneling echter het beste wat betreft bereikbaarheidsprofiel.

Bereikbaarheid locaties: effect op onderliggend verkeerssysteem en noodzakelijke aanpassingen

Door de initiatiefnemers van de verschillende projecten, en door de gemeente Maastricht, is onderzoek verricht naar de verkeersbelasting voor het wegennet en eventueel noodzakelijke ingrepen. Zo stelt gemeentelijk onderzoek uit 2009 dat een PDV-ontwikkeling van 50.000 m² op zowel Bosscherveld als Trega zonder infrastructurele inpassing op het Noorderbrugtracé niet mogelijk is. Het wegennet zou de hiermee gepaard gaande extra verkeersbewegingen niet kunnen verwerken. Door het realiseren van een ongelijkvloerse kruising Viaductweg – Borgharenweg wordt de Trega-locatie voldoende bereikbaar. Voor de ontwikkeling van Bosscherveld wordt het verleggen van de westelijke aanlanding noodzakelijk geacht.

In november 2010 heeft Goudappel Coffeng het effect van de nieuwe visies voor Bosscherveld en Sphinx (zie hoofdstuk 2 voor beschrijving van initiatieven) beschouwd op noodzakelijke ingrepen in het verkeerswegennet voor moment uitvoering van het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord in 2016 - 2020. Hierbij is rekening gehouden met de programmatische verschuivingen die zich in verschillende plannen hebben voortgedaan. Geconstateerd is dat om de ontwikkeling van PDV en GDV binnen Belvédère binnen enkele jaren mogelijk te maken, de volgende maatregelen noodzakelijk zijn:

- a. Circulatiemaatregelen binnen het gebied Bosscherveld (Lage Frontweg, Fort Willemweg).
- b. Realisatie van een directe verbinding vanuit de noordelijke woonbuurten en België.
- c. Pakket van (tijdelijke) maatregelen rond de kruispunten Fort Willemweg-Cabbergerweg en Frontensingel – Statensingel - Cabbergerweg.

Het is van belang dit maatregelenpakket verder uit te werken.

Voor de zuidelijke locaties zijn geen éénduidige verkeersonderzoeken beschikbaar. Onderzoek in opdracht van de ontwikkelaar van Maastricht-Eijsden stelt dat de verkeerscapaciteit van de huidige ontsluitingswegen voldoende is, echter zonder dit te onderbouwen en met een voorbehoud dat er mogelijk toch ruimtelijke maatregelen genomen dienen te worden: "Indien noodzakelijk zouden er bovendien voldoende mogelijkheden zijn tot verdere optimalisatie van de infrastructuur, bijvoorbeeld op de kruispunten²¹.

Samenvattend kan worden geconstateerd dat de ontwikkeling van PDV op Bosscherveld uitsluitend mogelijk is door ingrepen in het verkeerssysteem van het Noorderbrugtracé van Willem Alexanderweg tot Fort Willemsweg, zoals benoemd in het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord. Om ontwikkeling van een 1^e fase voorafgaand aan het verleggen van de westelijke aanlanding mogelijk te maken zullen tijdelijke verkeersmaatregelen dienen plaats te vinden, zoals voorgaand benoemd.

²¹ Op weg naar het Retailpark Maastricht: Verkeerskundige aspecten, Nordinfra, d.d. maart 2009

Om te komen tot een ontwikkeling van circa 50.000 m² commercieel oppervlak en circa 250 woningen in het project Trega-Limmel aan de Maas dient aanpassing kruising Viaductweg – Willem Alexanderweg plaats te vinden. Dit is ook onderdeel van het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord. Verkennende studie tussen gemeente en de eigenaar uit 2009 laat zien dat optimalisaties denkbaar zijn tussen ingrepen van de infrastructuur rondom het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord en de gebiedsontwikkeling Limmel aan de Maas, waarbij de kosten voor de gemeente tussen (a) uitsluitend ingrepen Noorderbrugtracé en (b) integrale aanpak infrastructuur en gebiedsontwikkeling plan Limmel aan de Maas voor de gemeente budget neutraal zijn.

Voor een PDV-ontwikkeling op Maastricht-Eijsden is mogelijk de reconstructie van enkele kruispunten noodzakelijk. Voor wat betreft de ontwikkeling de eerste fase van Eijsden-Gronsveld volstaat waarschijnlijk de bestaande infrastructuur. Bij een uitbouw van deze locatie tot volwaardige PDV-concentratie zullen waarschijnlijk grotere infrastructurele maatregelen noodzakelijk zijn.

Conclusie bereikbaarheid

Na gereedkomen van de A2-ondertunneling in 2016 en invulling van de plannen van het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord tussen 2016 en 2020, is er vanuit bereikbaarheidsoptiek geen onderscheidend vermogen meer tussen de verschillende locaties. Op de korte termijn is die er wel. Zonder infrastructurele maatregelen zijn de noordelijke locaties onvoldoende bereikbaar om grootschalige winkelontwikkelingen te kunnen faciliteren. Voor Trega is aanpassing kruising Viaductweg – Willem Alexanderweg noodzakelijk. Dit vormt onderdeel Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord. Om voorafgaand aan gereedkomen van het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord ontwikkeling van PDV op Bosscherveld mogelijk te maken dient een fors pakket aan tijdelijke verkeersmaatregelen getroffen te worden.

4.2 Beschikbaarheid

Beschikbaarheid betreft de vraag of de initiatieven zonder een verwervings- en verplaatsingsoperatie in staat zijn om een ontwikkeling van 50.000 m² PDV te faciliteren. Per initiatief daarbij de volgende bemerkingen:

Plan Bosscherveld kan in een eerste fase circa 20.000 m² op eigen gronden huisvesten. Voor de uitbreiding richting het toekomstige Noorderbrugtracé zijn aanvullende verwervingen noodzakelijk. Deze verwervingen zijn ook noodzakelijk om de aanleg van het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord mogelijk te maken, zodat de realiteit van verwerving hoog is: financiële middelen zullen vanuit het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord beschikbaar komen en eventueel kan het planologisch-juridisch instrumentarium worden ingezet.

De ontwikkeling Trega – Limmel a/d Maas voorziet in een ontwikkeling van 53.000 m². Deze is deels in drie winkellagen gedacht. Dit is vanuit PDV niet realistisch. Ontwikkelaar stelt dat er eventueel ook andere oplossingen denkbaar zijn, zoals het “opschuiven” van het woningbouwdeel. De ontwikkeling van de nabijgelegen locatie Van Wessem werd door de eigenaar in 2009 als niet realistisch geacht.

De locatie Maastricht-Eijsden is gemakkelijk in staat om 50.000 m² te faciliteren. Op terreinen van Pegasus, maar ook op terreinen van de gemeente is voldoende (bouwrijpe) grond aanwezig.

Plan Eijsden – Gronsveld voorziet in de ontwikkeling van circa 15.000 m² winkeloppervlak. Naastgelegen gronden zijn in principe denkbaar als ontwikkelingslocatie. Deze gronden zijn echter nog niet in eigendom van de gemeente Eijsden dan wel de ontwikkelaar van de eerste fase.

Conclusie beschikbaarheid

De locatie Maastricht-Eijsden biedt alle mogelijkheden om fysiek 50.000 m² PDV te faciliteren. Voor de andere locaties is planwijziging (Trega) dan wel aanvullende verwerving (Bosscherveld en Eijsden-Gronsveld) noodzakelijk.

4.3 Beleidsmatige en planologisch-juridische basis

Ten aanzien van de beleidsmatige en planologisch-juridische basis voor de planontwikkeling kan het volgende worden gesteld:

Basis voor de ontwikkeling van Belvédère is het door de Raad vastgestelde Masterplan van 2004, de MER Belvédère en het bestemmingsplan Sphinx van 2009. Het nu voorliggende detailhandelsprogramma voor Bosscherveld van circa 60.000 m² – 70.000 m² wijkt af van het in 2004 benoemde PDV-programma en het maximale scenario binnen de MER met 55.000 m² voor Bosscherveld. Dit vraagt aandacht bij de uitwerking en de te doorlopen procedures. Een herziening van het Masterplan dient door de gemeenteraad geaccordeerd te worden. De door de WOM gepresenteerde visie voor Bosscherveld heeft dus nog geen planologisch-juridische status.

De door de eigenaren gepresenteerde visie Limmel aan de Maas is opgesteld in samenspraak met de gemeente Maastricht. De ontwikkeling past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde Detailhandelsvisie 2008 en binnen de Structuurvisie Noordoost. De visie moet nog vertaald worden in ontwikkelingsplan en bestemmingsplan. Het heeft dus nog geen planologisch-juridische status.

De PDV-ontwikkeling Maastricht-Eijsden past niet binnen het vastgestelde bestemmingsplan voor dit gebied. De visie heeft dus geen beleidsmatige nog planologisch-juridische status.

Voor de beoogde PDV/GDV ontwikkeling Eijsden-Gronsveld heeft de gemeente Eijsden een bestemmingsplan in procedure gebracht. De gemeente Eijsden legitimeert de ontwikkeling mede door uitspraken in het POL van 2001 en haar visie op de Stadspoort.

Conclusie beleidsmatige en planologisch-juridische basis

Voor de locatie Sphinx is de planologische basis aanwezig om spoedig tot uitvoering over te gaan. Voor de locaties Bosscherveld en Trega dienen nog ontwikkelingsplannen te worden opgesteld en bestemmingsplantrajecten doorlopen te worden. Beleidsmatige legitimatie voor de keuze voor de noordelijke ontwikkelingslocaties kan gevonden worden in ondermeer de Stadsvisie, Structuurvisie Noordoost en het Masterplan Belvédère.

PDV op de locatie Maastricht-Eijsden is niet geschraagd op gemeentelijk beleid en is in tegenspraak met het tot nu toe gevoerde beleid bijvoorbeeld ten aanzien van de compacte stad en wat is benoemd in de Detailhandelsnota.

Gemeente Eijsden voert zelf de regie op de ontwikkeling van Eijsden-Gronsveld. Een ontwerp-bestemmingsplan is in procedure gebracht.

5. PLAN KENMERKEN

5.1 Ruimtelijke meerwaarde

Ten aanzien van de ruimtelijke meerwaarde worden in dit PDV-onderzoek dezelfde criteria gebruikt als zijn gehanteerd in het in januari 2010 vastgestelde raadstuk Stedelijke Programmering Woningbouw²² om de brandpunten vast te stellen. Naast (a) bereikbaarheid gaat het om (b) de bijdrage van de realisatie van de PDV-concentratie aan de ruimtelijke structuur van de stad (compacte stad in een wijds landschap) en aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad als geheel²³. Maar ook (c) om de conceptuele kracht van een ontwikkeling die een bijdrage levert aan de ontwikkeling van de directe omgeving, aan grotere gebiedsgerichte opgave, de gemeente Maastricht en de stadsregio als geheel.

Bereikbaarheid

De ontwikkelingen van Trega-Limmel aan de Maas, Maastricht-Eijsden en Eijsden-Gronsveld kunnen getypeerd worden als autoweglocaties, niet of nauwelijks bereikbaar per regionaal openbaar vervoer. De locatie Bosscherveld zal in de toekomst beschikken over een halte van de tramlijn Hasselt – Maastricht. Daarbij is aannemelijk dat er vanuit het plan Belvédère ook voetgangersrelaties worden gelegd met de binnenstad van Maastricht.

Bijdrage aan gewenst structuurbeeld

De ontwikkelingen van Sphinx en Bosscherveld passen binnen de door de gemeente Maastricht na te streven ontwikkeling van een compacte stad en een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de stad met aan aantrekkelijk woonklimaat, werk- en voorzieningenniveau. Ook de ontwikkeling Trega – in samenhang met de woningbouw Limmel aan de Maas - past binnen het door de gemeente gewenste structuurbeeld voor de stad en Noordoost Maastricht.

De ontwikkelingen van Maastricht-Eijsden en Eijsden-Gronsveld kunnen niet teruggeleid worden naar gemeentelijk beleid en een gemeentelijke visie van Maastricht. Ten aanzien van Eijsden-Gronsveld is de gemeente Eijsden van mening dat de ontwikkeling past binnen de doelstellingen van het POL 2001 en de positie als Stadspoort van Maastricht. Verder wil men samen met de gemeente Maastricht blijven werken aan een gebiedsvisie voor dit deel van de stadsregio.

Onderscheidend conceptueel model

De visie voor Bosscherveld gaat uit van een scheiding tussen PDV-woonbranche en PDV-bouwmarkten/tuincentra. Dit maakt het mogelijk om te faseren en in te spelen op vestigingscondities per branche. De visie biedt zowel wat betreft zichtbaarheid direct langs het Noorderbrugtracé, de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer, als door de functiemenging met leisure-voorzieningen een aantrekkelijk eindbeeld. De ontwikkeling vormt onderdeel van het totaalconcept voor Belvédère, waarbij verschillende vormen van winkelen en leisure vervlochten worden tot één geheel, en met een duidelijke relatie met de binnenstad. Een dergelijke samenhangend concept van PDV en GDV – in de directe nabijheid van de binnenstad en goed ontsloten per auto en OV – is uniek in Nederland en zal een bijdrage kunnen leveren aan de verdere profilering van Maastricht als recreatieve en toeristische gemeente met op PDV-winkelgebied een bovenlokale uitstraling.

Het plan voor Trega is door de centrale ligging binnen Maastricht, de goede zichtbaarheid en de goede bereikbaarheid per auto geschikt als PDV-locatie. Daarbij zouden op termijn ook nog relaties worden gelegd met winkel(her)ontwikkelingen langs de Franciscus Romanusweg. Trega kiest voor een opzet conform het Roermond-model. De opzet is met 2 á 3-winkellagen compact. GDV zou in het bijzonder als doel hebben om een 3^e winkellaag in te vullen ("massa" langs de Noorderbrug) en om hoogwaardige kwaliteit van bebouwing mogelijk te maken.

²² Raadsvoorstel Stedelijke programmering: programma wonen 2010-2018, 25-11-2009

²³ Brief Burgemeester en wethouders van Maastricht. Onderwerp: Onderzoek concentratieplek PDV, 23 maart 2010. Referentie: 2010.10919

Ook Maastricht-Eijsden kiest voor een opzet conform het “Roermond-model”, maar dan zonder GDV. De opzet is compact. Ten opzichte van de andere PDV-initiatieven is er geen sprake van een directe zichtbaarheid vanaf het rijks- en hoofdwegennet. De ontwikkelaar legt veel nadruk op inpassing en duurzaamheid.

De ontwikkeling Eijsden-Gronsveld is een “mixed-use” ontwikkeling met winkels, horeca en leisure. In deze vorm eigenlijk nog onbekend in Nederland, maar met over de grens, zowel in België als Frankrijk, zijn er vele voorbeelden. De eerste fase is beperkt van omvang, waarbij vooralsnog een samenhangend winkelconcept ontbreekt.

Conclusies ruimtelijke meerwaarde

Geconstateerd kan worden dat de PDV-initiatieven Bosscherveld, Trega-Limmel aan de Maas en Maastricht-Eijsden op zich voldoen aan de eisen die aan een moderne PDV-concentratie gesteld mogen worden: compact, centraal parkeren en korte looplijnen vanaf het parkeren naar de winkels. Ontwikkeling van 1^e fase Eijsden-Gronsveld voldoet noch wat betreft schaalgrootte noch wat betreft branchemix aan de eisen voor een centrale PDV-locatie.

Sphinx is een GDV-ontwikkeling met een uniek programma op een unieke plek.

Kijkend naar de mogelijke spin-off effecten voor omgeving en (binnen)stad kan gesteld worden dat deze vanuit de ontwikkeling Bosscherveld het grootst is: aannemelijk is dat in de toekomst er winkelrelaties zullen ontstaan tussen binnenstad, de GDV op Sphinx en de PDV-ontwikkeling op Bosscherveld. Ook nabijheid en de toekomstige halte van OV zullen een bijdrage leveren aan spin-off tussen binnenstad en de nieuwe PDV- en GDV-ontwikkeling.

5.2 Marktmogelijkheden

Uit de Detailhandelsnota 2008, het onderzoek van BRO uit 2010 en gesprekken die in dit kader met marktpartijen zijn gevoerd blijkt het volgende:

- De berekende ontwikkelingsruimte in de PDV-branches ligt op circa dan 50.000 – 55.000 m2 (inclusief verplaatsingen). Op zich is ieder plan – na aanvullende verwervingen – fysiek in staat om deze marktruimte te faciliteren.
- Vanuit de bestaande Maastrichtse bouwmarkten en tuincentra is er behoefte tot modernisering en schaalvergroting. Hun voorkeur gaat vanuit praktische overwegingen uit naar of Trega of Maastricht-Eijsden onder het moto van “wie eerst komt, eerst maalt”. De locatie Gronsveld wordt als onvoldoende stedelijk beschouwd.
Men acht de locatie Bosscherveld niet realistisch, omdat niet voldaan zou kunnen worden aan de aspecten beschikbaarheid van attractieve locaties en bereikbaarheid op de korte termijn dat wil zeggen voor het gereedkomen van het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord²⁴. Hierbij als kanttekening dat op de WOM haar nieuwe visie nog niet aan de marktpartijen heeft gepresenteerd.
- Vanuit de (zeer) grootschalige bouwmarkten gaat de voorkeur uit naar de locatie Bosscherveld²⁵. Dit vanwege de beschikbare ruimte en de ligging ten aanzien van het Belgische achterland. Of zij de visie van de WOM dragen is niet bekend.
- De woonbranche heeft zich met uitzondering van Groter in Wonen (wil naar Maastricht-Eijsden) nog niet uitgesproken voor een voorkeurslocatie. Iedere ontwikkelaar schermt wel met een of meerdere kandidaten, zonder dat er sprake lijkt te zijn van exclusiviteit.

²⁴ Ontleend aan diverse gesprekken met marktpartijen en informatie van BRO

²⁵ Op basis van informatie zoals verkregen vanuit gesprekken met de Hornbach-organisatie

5.3 Financiën

Ten aanzien van het aspect financiën dient een onderscheid gemaakt te worden tussen (a) het rendement vanuit de ontwikkeling voor de betrokken private partijen en (b) de investeringen vanuit de gemeente vanuit haar publieke rol, zijnde het voeren van regie op door haar voorgestane ontwikkelingen.

Deze scheiding is vooral van belang bij de beschouwing van de projecten Belvédère en Maastricht-Eijsden, waarbij de gemeente ook risicodragend participeert in de grondexploitatie van de gronden (Belvédère) of aangrenzende gronden (Maastricht-Eijsden).

Publieke investeringen

Het betreft hierbij de investeringen die vanuit de gemeente verricht dienen te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken en waarvan verwacht mag worden dat deze niet verhaald zullen kunnen worden op de ontwikkelaar op basis van een anterieure overeenkomst dan wel via een exploitatieplan. Er is op basis van een reguliere grondexploitatie van PDV-ontwikkelingen, geen aanleiding om te veronderstellen dat gemeenten de planvormingskosten, eventuele aanpassing van ontsluitende infrastructuur en kosten van de te doorlopen van planologische procedures niet op de betreffende ontwikkeling zou kunnen verhalen. Per locatie kunnen nog de volgende opmerkingen worden geplaatst:

- Om de ontwikkeling van Bosscherveld mogelijk te maken voor het gereedkomen van Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord, dienen tijdelijke verkeersmaatregelen genomen moeten worden. Deze zullen gedragen dienen te worden vanuit de grondexploitatie. Kosten en risico liggen bij de WOM.
- De ontwikkeling van Trega betreft een private ontwikkeling. In 2009 is beredeneerd dat de integrale gebiedsontwikkeling van PDV/GDV op Trega in combinatie met woningbouw op locatie Zinkwit een gemeentelijke bijdrage vraagt van circa 6 miljoen euro. Gesteld is dat dit bedrag gelijk is aan de kosten die gemaakt zouden moeten worden in het kader van het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord wanneer overgegaan zou moeten worden tot onteigening van delen van Trega en aanleg van infrastructuur uitsluitend ten behoeve van het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord. Per saldo zou het resultaat voor de gemeente dus nul zijn. De ontwikkelaar heeft daarbij in gesprekken in het kader van dit PDV-onderzoek meermalen aangegeven nog verder te willen onderhandelen over de financiën.
- De ontwikkeling van Maastricht-Eijsden betreft een private ontwikkeling. Het bestemmingsplan laat geen detailhandel toe zodat realistisch is dat er een extra betaling zal komen aan de gemeente die extra inkomsten voor de gemeente zou kunnen genereren. De ontwikkelaar heeft daarbij in gesprekken in het kader van dit PDV-onderzoek aangegeven te willen onderhandelen over de financiën.
- De ontwikkeling van Gronsveld betreft een private ontwikkeling. Gemeente Eijsden heeft circa 1 miljoen euro aan grondwaarde ontvangen.

Private investeringen

Ten aanzien van de financiën zijn voor de grondeigenaar/ontwikkelaar de volgende zaken van belang: (a) de verwachte winstpotentie van de ontwikkeling op basis van de bestemming zoals benoemd in beleidsdocumenten zoals masterplannen, bestemmingsplannen en/of overeenkomsten en (b) de verwachte winstpotentie bij aanwending als PDV/GDV-locatie bij wijziging van de bestemming.

De WOM heeft gronden op Sphinx en Bosscherveld verworven met het oog op een detailhandelsbestemming, zoals vastgelegd in het masterplan en de samenwerkingsovereenkomst. Indien de gemeente de bestemming wijzigt zal er sprake zijn van schade die men zal verhalen op de overheid.

De ontwikkelaars van Trega-Limmel aan de Maas en Maastricht-Eijsden hebben plannen gepresenteerd, die in afwijking zijn van de huidige bestemming zijnde bedrijven. Bij geen keuze voor PDV/GDV zal er mogelijk sprake zijn van een verminderde winstpotentie. Maar dit mag gezien worden als ontwikkelaarsrisico voorafgaand aan bestemmingswijziging.

Ontwikkelaar van Gronsveld heeft gronden verworven op basis van een overeenkomst met de gemeente Eijsden ten aanzien van de mogelijkheid van het realiseren van PDV/GDV die afwijkt van de huidige bestemming. Het procedurerisico ligt bij de ontwikkelaar.

Effect op gemeentelijke financiën

Zoals voorgaand gesteld hoeft de gemeente Maastricht vanuit haar publieke rol geen bijdrage te leveren aan een van de ontwikkelingen: vanuit financiële optiek moeten PDV-ontwikkelingen in staat zijn om te komen tot een sluitende grond- en bouwexploitatie met normale afdrachten aan de gemeente ten aanzien van planvormingskosten en eventuele bijdragen aan ontsluitende infrastructuur.

Ten aanzien van mogelijke opbrengsten voor de gemeente Maastricht kunnen nog geen conclusies worden getrokken omdat ieder initiatief op Maastrichts grondgebied zich nog in de visiefase bevindt. Wel kan verondersteld worden dat de ontwikkeling van de locatie Maastricht-Eijsden – die niet belast wordt met verkeerskundige maatregelen – vanuit haar grond- en bouwexploitatie in staat moet zijn tot een forse financiële afdracht. Gemeente Eijsden heeft met de ontwikkelaar van Eijsden-Gronsveld bindende financiële afspraken.

Conclusies financiële aspecten gemeente Maastricht

Winkelontwikkeling binnen het plan Belvédère verloopt conform gemaakte afspraken zoals vastgelegd binnen de Samenwerkingsovereenkomst WOM. Het herbevestigen van de keuze heeft geen financiële consequenties. Bij geen keuze voor PDV loopt de gemeente als partner binnen de WOM een verhoogd risico omdat men op zoek moet naar ander programma.

De gemeente Maastricht participeert niet in de planontwikkeling van Trega-Limmel aan de Maas, Maastricht-Eijsden (deel Pegasus) en Eijsden-Gronsveld, en loopt daarbij dus geen risico's in grond- dan wel opstalexploitatie.

5.4 Samenvattende beschouwing per locatie

Vanuit de beoordeling op locatieniveau kunnen de volgende positieve en negatieve aspecten worden geschetst

Belvédère: Sphinx en Bosscherveld

Positief

- Samen vormen de “functionele driehoek” Binnenstad - GDV-ontwikkeling Sphinx - PDV op Bosscherveld een unieke combinatie waarbij regulier binnenstedelijk aanbod gecombineerd wordt met bijzonder en grootschalig winkelen.
- De winkelontwikkeling wordt “verweven” met ontwikkelingen op gebied van leisure zoals Timmerfabriek en evenemententerrein.
- Door de fysieke ruimte van Bosscherveld biedt de ontwikkeling kansen voor fasering en uitbreiding, ook met aanvullend commercieel aanbod.
- De ontwikkeling is beleidsmatig goed ingebed en vormt onderdeel van de grotere gebiedsgerichte opgave zoals het Masterplan Belvédère en het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord. Het draagt daarmee bij aan de noodzakelijke herstructurering van dit deel van de stad.

Negatief:

- Tot het moment dat de verlegging van de Noorderbrug gereed is dient een tijdelijk verkeersmaatregelenpakket op het bestaande wegennet te worden ingezet.
- Om te komen tot PDV-Wonen in een eerste fase dienen aanvullende gronden verworven te worden.
- Afwijking van de huidige bestemming bedrijvigheid.

Trega-Limmel aan de Maas

Positief

- De centrale ligging in het verzorgingsgebied van Maastricht.
- De zichtbaarheid van de locatie.
- De vrijwel directe fysieke beschikbaarheid.

- Vormt onderdeel van de grotere gebiedsgerichte opgave Limmel aan de Maas en kan op langere termijn een bijdrage leveren aan de stedelijke ontwikkeling van de oostoever van de Maas en herontwikkelingen langs de Franciscus Romanusweg.
- Ontwikkeling past binnen het Detailhandelsbeleid van de gemeente uit 2008, de Structuurvisie Noordoost en het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord.
- Wordt gedragen door meerdere marktpartijen vanuit Maastricht.
- Uitvoering van het plan Limmel aan de Maas kan worden gekoppeld aan het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord, waardoor voor de gemeente en ontwikkelaar efficiëntie van “mensen en middelen” kan worden bereikt

Negatief

- Vraagt om aanpassing van de bestaande infrastructuur.
- Is in afwijking van de huidige bestemming bedrijvigheid.
- Aandeel GDV binnen het plan conflicteert met ontwikkeling Sphinx.
- Een PDV-ontwikkeling van 50.000 m2 in maximaal twee winkellagen vraagt waarschijnlijk om aanpassing van het voorliggende plan.
- De huidige kwaliteit van de locatie Van Wessem is een dissonant binnen de beoogde hoogwaardige ontwikkeling.

Maastricht-Eijsden

Positief:

- Locatie is zo goed als bouwrijp en kan vanuit het fysieke aspect snel tot ontwikkeling worden gebracht.
- Helder en doordracht concept met aandacht voor inpassing binnen omgeving en duurzaamheid.
- Wordt gedragen door meerdere bestaande marktpartijen binnen Maastricht.
- Genereert bij bestemmingswijziging waarschijnlijk extra inkomsten voor de gemeente.
- Kan zonder grootschalige infrastructurele maatregelen gerealiseerd worden.

Negatief

- Geen centrale ligging binnen het verzorgingsgebied.
- Geen zichtbaarheid vanaf een van de hoofdverkeersroutes.
- Is strijdig met bestemmingsplan.
- Vormt geen onderdeel van een grotere gebiedsgerichte opgave en is daarmee in strijd met onder andere de nota stedelijke programmering, waarbij ontwikkelingen buiten de sleutelprojecten en brandpunten worden afgeremd.

Gronsveld

Positief

- Zichtbaarheid vanaf Rijksweg A2.
- Is goed bereikbaar vanaf de Rijksweg A2.
- Genereert inkomsten voor de gemeente Eijsden.

Negatief

- Is voorsnog niet in staat om te dienen als concentratiegebied PDV met omvang van circa 50.000 m2.
- GDV-programma is in strijd met GDV-ontwikkeling Sphinx.
- Is in strijd met onder andere de nota stedelijke programmering van de gemeente Maastricht, waarbij ontwikkelingen buiten de sleutelprojecten en brandpunten worden afgeremd.

6. AFWEGING LOCATIES

6.1 Afwegingskader

Afweging over de toekomstige ontwikkelingsrichting van PDV en GDV binnen de stadsregio dient plaats te vinden door het samenbrengen van de structuur- en beleidsmatige aspecten zoals neergelegd in overheidsbeleid zoals benoemd in hoofdstuk 3, versus locatie- en plankenmerken zoals beschreven in de hoofdstukken 4 en 5. Dit inzicht biedt de mogelijkheid om de PDV-ontwikkelingsmogelijkheden voor Maastricht voor 2020 te schetsen. In hoofdstuk 1 zijn daarbij de meest essentiële vragen benoemd waar dit onderzoek een antwoord op dient te geven. Navolgend wordt dit antwoord geformuleerd:

1. *Past de ontwikkeling binnen de het door de gemeente voorgestane beleid zoals neergelegd in Structuurvisie, Masterplan(nen), Stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen?*

Uitsluitend de ontwikkelingen van Sphinx-Bosscherveld en Trega-Limmel aan de Maas kunnen teruggeleid worden naar beleidsmatige kaders zoals Stadsvisie, Structuurvisie, Masterplan, gebiedsvisies en het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord. PDV-ontwikkelingen op de locaties Maastricht-Eijsden en Gronsveld zijn niet benoemd in beleidsdocumenten vanuit de gemeente Maastricht en passen als zodanig dus niet in vigerend beleid van de gemeente Maastricht.

2. *Past het voorgestane programma binnen de marktmogelijkheden voor PDV en GDV?*

De plannen voor Bosscherveld, Trega en Maastricht-Eijsden voldoen aan de kwalificatie concentratieplek PDV van circa 50.000 m² zoals benoemd in de Detailhandelsvisie 2008 en als wensbeeld zoals beschreven in het aanvullend onderzoek van BRO uit 2010. Ontwikkeling Gronsveld voldoet niet aan de eisen die aan een concentratieplek gesteld moeten worden. Ruimtelijk gezien bieden Bosscherveld en Maastricht-Eijsden door hun ligging op een (toekomstig) bedrijventerrein de grootste flexibiliteit ten aanzien van verdere doorgroei van het PDV-programma en/of de clustering met overig commercieel programma.

Naast het "laadvermogen" speelt ook de kwaliteit van het plan een grote rol. Door BRO is benoemd dat het streven moet zijn om een regionaal onderscheidend concept te ontwikkelen, waarbij de toeristisch-recreatieve functie van Maastricht wordt versterkt. Vanuit dit beeld scoort Belvédère het beste: verondersteld mag worden dat de keten Binnenstad – GDV-Sphinx – PDV-Bosscherveld een grotere aantrekkingskracht zal hebben op een bredere doelgroep dan de meer "stand-alone" ontwikkelingen voor Trega-Limmel aan de Maas, Maastricht-Eijsden en Eijsden-Gronsveld.

3. *Kan voldaan worden aan locatie-eisen ten aanzien van bereikbaarheid en beschikbaarheid*

Op de langere termijn kan na de ingrepen rondom de A2 en het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord de bereikbaarheid voor alle locaties gegarandeerd worden. Op korte termijn is een adequate bereikbaarheid gegarandeerd voor de zuidelijke locaties. Voor de noordelijke locaties zijn ingrepen nodig op het Noorderbrugtracé. De ingrepen voor de locatie Trega zijn relatief beperkt van aard en kunnen binnen enkele jaren worden uitgevoerd. Voor de ontwikkeling Bosscherveld is in de periode tot het gereedkomen van de verlegging Noorderbrug een aanvullend tijdelijk maatregelenpakket noodzakelijk.

4. *Is er voldoende draagvlak vanuit de markt voor betreffende ontwikkelingslocatie?*

Het ontwikkelingsvolume - dat wil zeggen marktruimte inclusief vraag vanuit verplaatsende ondernemingen - wordt geraamd op circa 55.000 m² in de PDV branche en circa 17.000 m² in de GDV-branches. Dus voldoende voor de PDV-ontwikkeling van een centrale PDV-locatie. Ontwikkelingsvolume van Sphinx met GDV zal beduidend minder zijn dan het maximum benoemd in het bestemmingsplan.

Plannen voor Maastricht-Eijsden en Trega-Limmel aan de Maas worden door Maastrichtse ondernemingen gedragen. De visie voor Bosscherveld is nog niet gepresenteerd aan marktpartijen. Wel is aannemelijk gemaakt dat op visieniveau de locatie voldoet aan de basiseisen ten aanzien van bereikbaarheid en commerciële attractiviteit.

5. *Wat is de ruimtelijke meerwaarde van de ontwikkelingslocatie? Levert ze een bijdrage aan een grotere gebiedsgerichte opgave?*

Ontwikkeling van GDV op Sphinx en PDV op Bosscherveld past binnen de grotere gebiedsgerichte opgave van het sleutelproject Belvédère en het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord met een ruimtelijke en functionele samenhang met de binnenstad. Deze relatie zal nog versterkt worden door de nabijheid van een halte regionaal OV.

Ontwikkeling Trega-Limmel aan de Maas heeft vooral tot doel om transformatie van verouderd industriecomplex tot woongebied mogelijk te maken en daarbij de buurt Limmel als geheel een oriëntatie op de Maas te geven. PDV is daarbij veel eerder middel is dan doel van een grootstedelijke opgave voor dit deel van Maastricht. De locatie voldoet aan de eisen die aan een PDV-locatie gesteld mogen worden en de herontwikkeling van Trega biedt het voordeel dat integraal ook de ingrepen op het Noorderbrugtracé meegenomen kunnen worden en de bereikbaarheid van Limmel wordt verbeterd.

Maastricht-Eijsden en Eijsden-Gronsveld zijn perifere ontwikkelingen die (nog) niet ingebed zijn in een grotere gebiedsgerichte opgave. Op zich kan aannemelijk worden gemaakt dat ze op termijn een bijdrage kunnen leveren aan de verbeterde uitgifte van het bedrijventerrein Maastricht-Eijsden en transformatie van verouderd vastgoed op Gronsveld. Dit zijn op dit moment echter geen brandpunten van Maastrichts gemeentelijk beleid.

6. *Wat zijn de financiële contouren voor de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke rol?*

De financiële inspanningen vanuit de gemeente Maastricht in haar publiekrechtelijke rol zullen bij PDV-ontwikkelingen beperkt kunnen zijn. Verwacht mag worden dat planontwikkelingskosten die de gemeente moet maken als voorbereiding van planvorming en opzet bestemmingsplan gedragen kunnen worden vanuit de bouw- en grondexploitatie van het betreffende project.

Er zijn er met uitzondering van Gronsveld nog geen contractuele afspraken op locatieniveau tussen gemeente(n) en private marktpartijen. Vanuit de projecten Trega-Limmel aan de Maas en Maastricht-Eijsden kunnen in het onderhandelingstraject – volgend op de keuze als voorkeurlocatie – waarschijnlijk nog extra inkomsten gegenereerd worden zoals vast te leggen in een anterieure overeenkomst. Voor Bosscherveld geldt dit waarschijnlijk in mindere mate omdat een surplus vanuit de grondexploitatie ingezet zal moeten worden ter financiering van de tijdelijke infrastructuur en overige maatregelen om de eerste fase commercieel aantrekkelijk te maken.

7. *Zijn er alternatieve aanwendungen wanneer voor de betreffende locatie niet voor PDV of GDV gekozen wordt?*

Onderzoek toont aan dat de marktruimte in de PDV en GDV-branches gelimiteerd is. Bij de keuze voor GDV op Sphinx, en de ontwikkeling van één centrale PDV-locatie, resteert geen marktruimte voor grootschalige ontwikkelingen op de overige locaties. Alternatieve ontwikkelingsprogramma's dienen bezien te worden binnen het vraagstuk van de stedelijke programmering, brandpunten, uitvoering van het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord en de in ontwikkeling zijnde Structuurvisie Maastricht.

6.2 Ontwikkelingsrichting PDV/GDV 2020

Op basis van de onderzoeksresultaten – in beeld brengen van beleid, verfijnen van PDV-mogelijkheden en doorlichten van locatiekwaliteiten – laat zich het volgende beeld schetsen ten aanzien van de PDV/GDV-ontwikkelingen in Maastricht tot 2020:

Locatiekeuze

GDV/PDV-ontwikkeling wordt binnen de gemeente Maastricht gezien als een belangrijke motor voor stedelijke vernieuwing. De gemeente zet daarbij in op een offensieve strategie en wil projecten ontwikkelen met een bovenlokale uitstraling die een bijdrage leveren aan de positie van Maastricht als (inter)nationaal toeristisch-recreatieve stad. Marktruimte is ruim voldoende aanwezig mits voldaan kan worden aan basisvoorwaarden vanuit de markt ten aanzien van zichtbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid. En een concept wordt gerealiseerd met een eigen identiteit binnen een regionaal krachtenveld.

De locatie Sphinx is de meest wenselijke locatie voor GDV-ontwikkelingen: in een uniek gebouw en binnen een binnenstedelijke dynamiek. De marktruimte voor GDV is met circa 17.000 m2 aanzienlijk minder dan het laadvermogen van 30.000 m2, zoals benoemd in het bestemmingsplan. Het verdient aanbeveling om in te zetten op circa 15.000 m2 GDV-programma en zich daarbij sterk te richten op te verplaatsen ondernemingen zoals nu gevestigd langs de Franciscus Romanusweg. Daarbij zou ook de locatie Sphinx zich lenen voor huisvesting van 5.000 m2 aan woonzaken in het bijzondere en/of meer hoogwaardige segment. Regulier binnenstedelijk winkelaanbod dient een bijdrage te leveren aan het totaalconcept.

Inzet in de woonbranche is zondermeer concentratievorming op één nieuwe centrale PDV-locatie. Deze zou om over voldoende aantrekkingskracht te beschikken een schaalgrootte moeten hebben van circa 50.000 m2 en in meerdere fasen te ontwikkelen zijn om maximaal verplaatsende bedrijven te kunnen accommoderen. Inzet in de doe-het-zelf-branche moet schaalvergroting zijn van bestaande vestigingen met een evenredige spreiding over Maastricht. Hierbij worden tenminste een of twee bouwmarkten gekoppeld worden aan de centrale PDV-locatie. Vestiging van een grootschalige bouwmarkt/tuincentrum is mogelijk, maar zal leiden tot verdringingseffecten op bestaande bouwmarkten, waarbij het aantal bouwmarkten zal afnemen. Een grootschalige bouwmarkt/tuincentrum zal – mits goed ingepast – de regionale aantrekkingskracht van de centrale locatie wel vergroten.

Op zich is de centrale PDV-locatie tamelijk “footlose” te ontwikkelen. Trega-Limmel aan de Maas, Maastricht-Eijsden en Eijsden-Gronsveld zouden deze status kunnen krijgen. Gezien echter het grote belang van het sleutelproject Belvédère voor de ontwikkeling van de (binnenstad) stad, zal de eerder ingezette lijn om PDV- en GDV functies hier te realiseren, vastgehouden moeten worden. Doelstelling is daarbij dat de economische relaties tussen binnenstad – GDV-Sphinx en PDV-Boscherveld optimaal worden benut. Hoewel iedere winkelconcentratie een eigen bezoekersprofiel en bezoekersmotief heeft, worden daarmee de kansen op synergie en bezoekersuitwisseling geoptimaliseerd. Hierbij is – zo leren PDV/GDV projecten als Alexandrium Rotterdam, Heerlen en Breda – de som meer dan een der delen. Dit is mogelijk door de projecten fysiek te koppelen, met aantrekkelijke loopverbindingen, “stepping stones”, strategisch gelegen bronpunten van parkeren en halten van (verbindende) OV.

De visie GDV/PDV Belvédère zoals in november 2010 gepresenteerd is daarbij overtuigend: een cluster van grootschaligheid in directe nabijheid van de binnenstad in een geheel nieuwe stedelijke opzet en met een menging van winkelen en vormen van leisure. Gronden voor een 1^e fase zijn beschikbaar en aan de voorwaarde van een goede bereikbaarheid kan door uitvoering van het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord worden voldaan. De ontwikkeling van Boscherveld zal gefaseerd vorm krijgen in de periode 2012 – 2018. Dit biedt kansen om maximaal in te spelen op de verplaatsingsbehoefte van Maastrichtse ondernemingen en om plannen “gedurende de rit” bij te stellen.

De plannen voor de Boscherveld dienen op korte termijn uitgewerkt en verfijnd te worden. Van belang hierbij is dat de bereikbaarheid van Sphinx en Boscherveld ook voor de verlegging van de Noorderbrug gegarandeerd wordt, de 1^e fase van PDV-Boscherveld commercieel aantrekkelijk is, en dat er op korte termijn principeovereenkomsten zijn met marktpartijen voor de 1^e fase.

Consequenties voor andere initiatieven

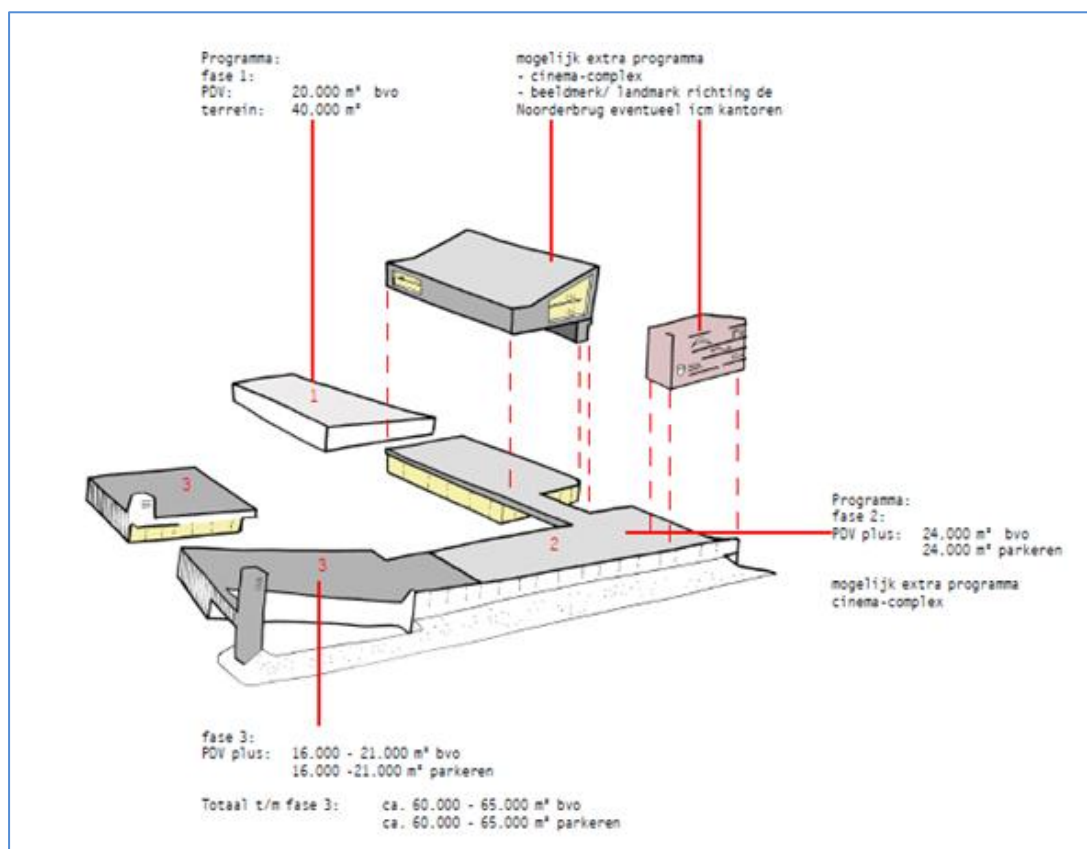
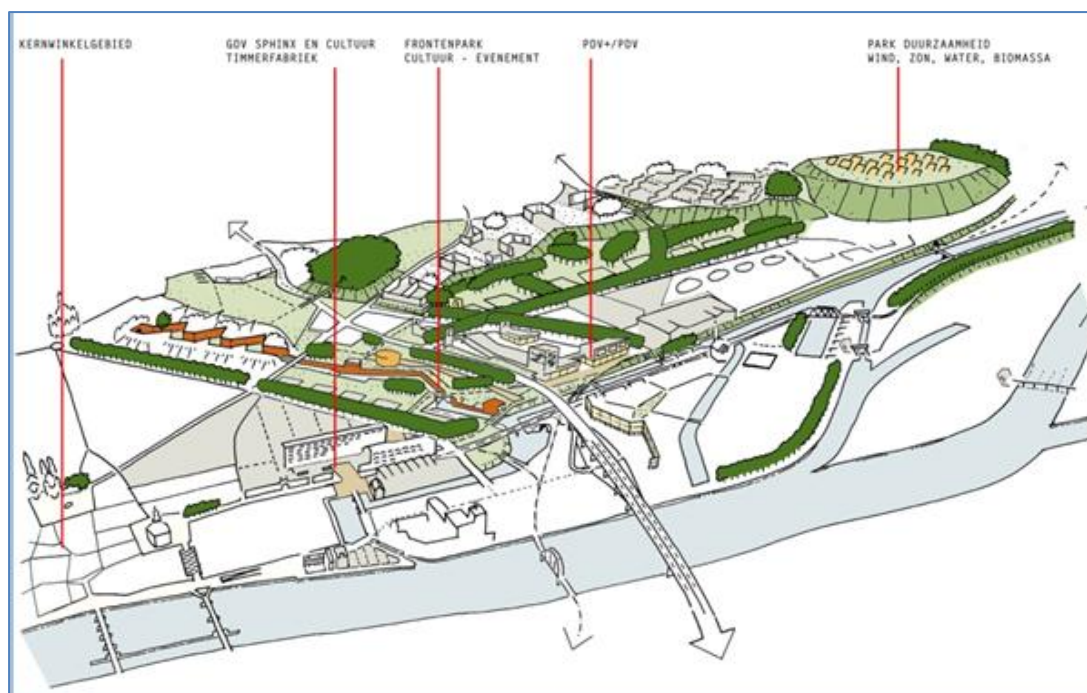
Herbevestiging van keuze voor Belvédère als GDV en PDV-locatie en afgezet tegen de marktruimte betekent dat er voor de andere initiatieven geen mogelijkheden zijn voor PDV en GDV.

Van groot belang wordt geacht dat ook Trega een hoogwaardige uitstraling krijgt als “baken” voor de binnenstad met een bijzondere architectuur en commerciële uitstraling gecombineerd met woningbouw Limmel aan de Maas. De ontwikkeling zou idealiter vorm moeten krijgen vanuit een totaalvisie op het Noorderbrugtracé, waarbij de denkbeelden vanuit het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord en de kennis vanuit dit onderzoek worden ingebracht. Conform het Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord wordt ook deze locatie gezien als prioritair. Dat wil zeggen dat ontwikkelingen elders worden afgeremd om woningen en bedrijven/voorzieningen hier op tempo te kunnen realiseren.

De zuidelijke locaties dienen zich te richten op bedrijvigheid. Hierbij zou er rekening houdend met de inzichten vanuit onder andere het vraagstuk van stedelijke programmering een totaalvisie moeten komen op de ontwikkeling van Maastricht-Eijsden en Gronsvelt. Het is in beider belang dat er voor het "grensgebied" tussen beide gemeenten een gezamenlijke gebiedsagenda komt, met afspraken over het programma, de fasering, de ontsluiting en wijze waarop de bedrijfsterreinen zich ook vanaf de A2 presenteren.

Bijlagen

Initiatief Bosscherveld



Initiatief Trega-Limmel aan de Maas



Initiatief Maastricht-Eijsden

RETAILPARK MAASTRICHT

de snelle oplossing



Initiatief Eijsden-Gronsveld

