



VOLGNUMMER
31-2011

DATUM
08-02-2011

TEAM
Wonen & Werken

CORRESPONDENTIENUMMER
2011-04891

BIJLAGEN
1. Historisch overzicht
2. Schema 4 locaties
3. Memorie van toelichting deel 2

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling en
Economische en Sociale Zaken

ONDERWERP RAADSVORSTEL
locatiekeuze PDV-concentratie

STELLER
Costongs/350 4788
ard.costongs@maastricht.nl

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Het dossier Locatiekeuze concentratieplek voor PDV (perifere detailhandel) is een dossier van lange adem. Enerzijds wil uw raad de beste locatie, waarbij het algemeen belang van Maastricht voorop staat, en anderzijds moet de locatie zo snel mogelijk gerealiseerd kunnen worden. Vanwege het bereikbaarheidsvraagstuk was hier lang sprake van een groot dilemma.

Vooropgesteld wordt dat in dit raadsvoorstel alleen de definitieve locatiekeuze voor een PDV-concentratie aan de orde is. Voor GDV (grootschalige detailhandel) heeft uw raad namelijk bij de vaststelling van de Detailhandelsnota 2008 besloten de Sphinx-locatie aan te wijzen als GDV-locatie. Dit is inmiddels vastgelegd in het onherroepelijk bestemmingsplan Sphinx.

Enerzijds is het van groot belang voor de economische ontwikkeling van de stad om SNEL een concentratieplek voor PDV te realiseren. Anderzijds wil de gemeente dit op zodanige wijze doen dat de economische en ruimtelijke meerwaarde voor de stad het grootst is.

Aanvankelijk had de raad gekozen voor Belvédère. In de loop van de tijd was echter de twijfel gegroeid of deze plek wel snel genoeg te realiseren was vanwege de relatief slechte bereikbaarheid zonder aanpak van de Noorderbrug, in combinatie met de verkeersaantrekkende werking van deze functies. Deze twijfel heeft ertoe geleid dat er gaandeweg nog drie andere locaties in beeld zijn gekomen die door de initiatiefnemers serieus onderzocht zijn en gedocumenteerd zijn gepresenteerd. Wij hebben er dan ook, mede op uw verzoek, aan gehecht om recht te doen aan deze initiatiefnemers door deze alternatieve locaties, samen met Belvédère, gelijkwaardig te laten wegen om zo tot een objectieve besluitvorming te komen die in de eerste plaats in het belang is van onze stad, zowel in economische, ruimtelijke als in financiële zin.

Belangrijke punten bij de afweging zijn voor ons de volgende geweest:

1. Op het punt van de bereikbaarheid van noordwest is het laatste jaar een doorbraak gekomen. De Noorderbrug kan veel sneller dan eerst verwacht worden omgelegd door de financiële toezegging van het Rijk. Hierdoor is het oude bereikbaarheidsnadeel van de westlocatie veel eerder opgelost.
2. De locaties Gronsveld en Zuid passen, in tegenstelling tot Belvédère en Trega, op geen enkele manier in het ruimtelijk en economisch beleid en sluiten niet aan op de detailhandelsstructuur.
3. De locatie Zuid is nodig als bedrijventerrein, zeker bij een aantrekkende markt.
4. De Trega-locatie is relatief klein en ligt nabij een (toekomstig) woongebied. Hierdoor is het een complexe locatie die dwingt tot gestapeld bouwen en een zorgvuldige inpassing in de omgeving. Hierdoor moeten forse investeringen gedaan worden.



5. PDV op Belvédère sluit juist aan op de Sphinx-locatie en de binnenstad en versterkt deze zelfs. Bovendien is dit "Maastrichts model" voor GDV-PDV een eigentijds en toekomstbestendig antwoord op de landelijke tendens dat PDV en GDV steeds meer vermengen.
6. Uit het BRO-onderzoek is gebleken dat een kritische massa van minimaal 40-50.000 m² voor de PDV-concentratie noodzakelijk is om voldoende aantrekkingskracht te kunnen hebben. Een zo compleet mogelijk en divers aanbod is hierbij uiterst belangrijk. Een splitsing van het PDV-programma in twee concentraties is ongewenst, omdat dit leidt tot twee concentraties met te weinig aanbod en aantrekkingskracht. Dit gaat ten koste van de vitaliteit en duurzaamheid van die twee PDV-concentraties. Wel is het verantwoord om het bestaande grote tuincentrum in Zuidoost-Maastricht solitair te faciliteren.
7. Qua procedure- en voorbereidingstijd ontlopen de vier locaties elkaar niet veel, zeker als men de langdurige (beroeps)procedures voor bestemmingsplannen in ogenschouw neemt.
8. Uit grondig onderzoek van de dossiers heeft de stadsadvocaat geconcludeerd dat er geen contractuele verplichtingen ten aanzien van de locaties Gronsveld, Zuid en Trega zijn en dus ook geen naleving van een contract afgedwongen kan worden als niet voor deze locaties gekozen wordt. Ten aanzien van Belvédère is er wel sprake van een contract; bij niet naleving van dit contract ontstaat een zware verplichting van vele miljoenen Euro's (een PDV-locatie zou een opbrengend vermogen van € 10 - € 15 miljoen euro kunnen genereren) .

Wij stellen u dan ook voor om Belvédère aan te wijzen als voorkeurslocatie voor de PDV-concentratie.

Mede gelet op het belang van een PDV-concentratie voor de stad(sregio) lopen inmiddels besprekingen met de nieuwe gemeente Eijsden-Margraten om een doorstart te maken met de ontwikkeling van een intergemeentelijke gebiedsvisie.

2. Beslispunten

- a. kiezen voor de concentratieplek PDV in Belvédère
- b. ons college opdracht geven om te onderzoeken of in aanvulling daarop het bestaande groot tuincentrum in zuidoost Maastricht op de bestaande of een zuidelijkere locatie solitair gefaciliteerd kan worden.

3. Aanleiding

In de Detailhandelnota 2008 wordt een omschrijving van PDV en GDV gegeven, waarbij als kenmerkend verschil genoemd wordt dat bij PDV de branchering het criterium vormt en bij GDV de omvang van de winkel. Anders geformuleerd:

PDV:

(Perifere DetailhandelsVestiging) heeft een assortiment van goederen die qua aard en omvang niet in een buurt- of wijkwinkelcentrum thuishoren, en laat zich door omvang/schaalgrootte moeilijk in (historische) binnensteden inpassen. Het gaat om de branches auto/boten/caravans, meubeltoonzalen (inclusief aanvullend aanbod in de woninginrichtingbranche), plant-en-dier / tuincentra en doe-het-zelfzaken / bouwmarkten. In dit raadsvoorstel heeft PDV betrekking op de branches wonen, doe-het-zelf en plant-en-dier.

GDV:

(Grootschalige DetailhandelsVestiging) heeft een assortiment dat wél in een regulier (buurt/wijk)winkelcentra thuishoort (en dus ook in stadsdeelcentra en binnensteden), maar door omvang/schaalgrootte niet in te passen is in dergelijke winkelcentra en vaak ook niet in een historische binnenstad als Maastricht met vrij kleine winkelpanden. Voorbeelden van GDV zijn MediaMarkt, Intersport, maar ook grootschalige supermarkten en de



grotere vestigingen van warenhuizen/modezaken als V&D, Bijenkorf, H&M en C&A).

In de Detailhandelsnota 2008 is besloten de Sphinx-locatie in de binnenstad aan te wijzen als GDV-locatie. Dit is inmiddels vastgelegd in het onherroepelijk bestemmingsplan Sphinx en staat in dit raadsvoorstel dan ook niet ter discussie.

Bij GDV gaat het om winkels die in de binnenstad gevestigd zijn of kunnen worden. Bovendien is de marktruimte voor GDV niet al te omvangrijk. Vestiging van GDV op andere locaties dan de binnenstad vormt dan ook een bedreiging voor de binnenstad en voor de invulling van de Sphinx-locatie.

In de Detailhandelsnota 2008 heeft uw raad tevens bepaald een PDV-concentratie te willen realiseren. Vorig jaar heeft u via de commissie aangegeven deze keuze zelf te willen maken. Zowel vanuit uw raad als vanuit de markt is gevraagd om een snelle oplossing.

Dit raadsvoorstel gaat over de locatiekeuze voor deze PDV-concentratie.

4. Relatie met bestaand beleid

Zoals in het historisch overzicht (zie bijlage 1) is aangegeven, heeft uw raad in 1999 het Structuurplan 2005 vastgesteld. In dit structuurplan is bepaald dat in de nabijheid van de binnenstad een GDV-locatie van 30.000 m² vvo en zo mogelijk in combinatie daarmee een PDV-locatie ontwikkeld dient te worden, waarbij gedacht is aan de Noordwest-Entree (vroegere benaming voor Belvédère). Dit beleid is een aantal malen bevestigd en om dit beleid te effectueren is een publiek-private samenwerking (PPS) opgericht met het bedrijfsleven en zijn afgelopen jaren grote beleidsmatige en financiële inspanningen vanuit de overheid en het bedrijfsleven gedaan.

Eind 2006 werd in het Structuurbeeld en Mobiliteitsbeeld geconstateerd dat zonder capaciteitsverruimende maatregelen gericht op de Maaskruisende infrastructuur voor de auto het westelijk deel van de (binnen)stad slecht bereikbaar zal worden voor het verkeer vanuit het oosten. Tegelijk is aangegeven dat rond het Noorderbrugtracé potenties liggen voor grootschalige ontwikkelingen, bijvoorbeeld PDV-GDV.

Bereikbaarheid en verkeersafwikkeling hebben ook bij de vaststelling van de Detailhandelsnota in september 2008 een belangrijke rol gespeeld bij het uitspreken van de voorkeur voor een PDV-locatie in Noordoost. Het betreft één volledige PDV-concentratie met een kritische massa van 40-50.000 m² winkelvloeroppervlak in de branches woninginrichting, doe-het-zelf en plant-en-dier, mogelijk te faseren. Hierbij wordt gedacht aan circa de helft verplaatsers. Mocht een haalbaarheidsonderzoek niet het gewenste resultaat opleveren, dan zouden alternatieve locaties op haalbaarheid getoetst moeten worden.

Op 24 november 2009 is het college tot de conclusie gekomen dat de voorkeur van uw raad gerealiseerd kon worden door de ontwikkeling van een PDV-concentratie van 50.000 m² op de locatie Trega. Daarnaast zag het college een mogelijkheid tot de ontwikkeling van een grootschalige bouwmarkt op de locatie Belvédère-Bosscherveld. In een brief gedateerd 4 december 2009 is de gemeenteraad geïnformeerd over de conclusie van het college.

In de raadscommissie ESZ van 19 januari 2010 bleek echter dat uw raad deze conclusie niet deelde. Belangrijkste kritiekpunt vanuit de commissie was het ontbreken van een integrale afweging, waarin alle PDV-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 Mobiliteits-pakket 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. Op 15 december 2010 zijn de resultaten van dit PDV-onderzoek beschikbaar gekomen via het onderzoeksrapport van het adviesbureau Progère B.V.



5. Gewenst beleid en mogelijke opties

De resultaten van het rapport van Progère zijn gepresenteerd in de vergadering van de gecombineerde commissie SO/ESZ van 14 december 2010. De vragen en opmerkingen uit de commissie zijn beantwoord in de Memorie van Toelichting. De vervolgvragen uit de commissievergadering van 11 januari 2011 zijn beantwoord in de Memorie van Toelichting deel 2 (zie bijlage 3).

In de commissievergadering van 11 januari 2011 heeft u nadrukkelijk verzocht de mogelijkheid van een “knip” te onderzoeken. Wij denken dat dit op onderdelen mogelijk is. Onderstaand gaan wij daar op in. Daarna geven wij een overzicht van de belangrijkste kenmerken van de vier locaties die door Progère onderzocht zijn.

Knip van het programma

In de commissie SO/ESZ van 11 januari 2011 is ons college onder andere de vraag gesteld of een “knip” van het programma in twee PDV-concentraties nader bekeken kan worden. Dit hebben we gedaan. Door BRO is benoemd dat de kritische massa voor een centrale PDV-locatie circa 30.000 m² woonbranche plus 20.000 m² bouwmarkten/tuincentra dient te omvatten om voldoende aantrekkingskracht te hebben. Een zo compleet mogelijk en divers aanbod is hierbij uiterst belangrijk. Het spreiden van de markruimte over meerdere concentraties zal leiden tot concentraties met te weinig aanbod en aantrekkingskracht en dus tot verminderde concurrentiekracht. Hierdoor kunnen de hier gevestigde/ te vestigen bedrijven minder goed economisch functioneren. Aan de levensvatbaarheid van de plannen dient dan getwijfeld te worden, waarmee een knip van het totale programma in twee PDV-concentraties onwenselijk is.

Evenwel willen we onze ogen niet sluiten voor de urgente problematiek van het bestaande bedrijf (het bestaande tuincentrum) dat reeds gevestigd is in zuidoost-Maastricht en willen we bekijken in hoeverre het mogelijk is om maatwerk te leveren aan dit bedrijf. Het bedrijf wil al jaren uitbreiden, hetgeen op de huidige locatie echter problemen oplevert. Het heeft aangegeven zich niet te willen vestigen op Belvédère of Trega, onder andere omdat de winkel nu ideaal gelegen is ten opzichte van zijn specifieke nu reeds bestaande klantenkring/verzorgingsgebied (10% komt vanuit de richting Luik) en wil dan ook graag een uitbreiding op (een locatie in de nabijheid van) de huidige locatie. Dit komt in feite op hetzelfde neer als een uitbreiding op de huidige locatie. Het kan derhalve beschouwd worden als een bestaande situatie; er zal geen sprake zijn van een PDV-concentratie; het bedrijf heeft bewezen solitair uitstekend te kunnen functioneren en uitbreiding van het bestaande bedrijf gaat, mits qua programma goed afgestemd, niet ten koste van de invulling en kritische massa van de centrale PDV-concentratie met tuinmarktsegment. Zowel vanuit de in de Detailhandelsnota beoogde structuur (één PDV-concentratie) als vanuit het toekomstperspectief van het bestaande bedrijf is hier sprake van verantwoord maatwerk. Wij stellen u dan ook voor om de mogelijkheden te onderzoeken om het bedrijf nu snel te faciliteren op de huidige locatie of een zuidelijkere locatie in de omgeving (waarbij de huidige locatie uiteraard opgeheven wordt als detailhandelslocatie).

Onderzochte locaties

Het bureau Progère heeft vier locaties voor een PDV-concentratie onderzocht: Belvédère/Bossherveld, Trega, Zuid (Bedrijventerrein Maastricht-Eijsden) en Gronsveld. Ook heeft de stadsadvocaat de juridisch-financiële risico's van de keuzes onderzocht.

De onderzoeksresultaten zijn schematisch in beeld gebracht. Zie hiervoor het schema in bijlage 2.

De belangrijkste kenmerken worden hieronder per locatie behandeld. Vervolgens zijn die kenmerken getoetst aan een drietal aspecten: het ruimtelijk en economisch beleid, snelheid van realisatie en de juridisch-financiële risico's.



Kenmerken van de locaties

A. Gronsveld (gemeente Eijsden-Margraten)

- Het enige plan dat niet op Maastrichts grondgebied ligt en waarover de zeggenschap rust bij de gemeente Eijsden-Margraten. Gezien de ligging is deze locatie conform verzoek uit de raad toch betrokken bij dit onderzoek.
- Het betreft het terrein van het voormalig provinciaal lager op het grondgebied van de voormalige gemeente Eijsden, bij de afslag van de A2 ter hoogte van De Karrosseer. Voor dit terrein heeft de gemeente Eijsden het bestemmingsplan Hotel Gronsveld vastgesteld, dat onder andere voorziet in 13.000 m² winkelvloeroppervlak detailhandel, die zowel GDV als PDV kan zijn. Ter vergelijking: winkelcentrum Brusselsepoort telt momenteel circa 13.200 m². Er wordt ook gedacht aan een 2e fase die uit circa 35.000 m² PDV bestaat. Indien naast PDV ook GDV zich hier vestigt, kan de door uw raad gemaakte koppeling tussen GDV en binnenstad niet gerealiseerd worden.
- De infrastructuur ligt er al.
- De percelen zijn bouwrijp voor de 1e fase van circa 13.000 m².
- Initiatiefnemer is eigenaar van de gronden.
- Er is een vastgesteld bestemmingsplan (dat echter nog de beroepsprocedure moet doorlopen).
- Is in strijd met de Detailhandelsnota 2008 (zie ook hierboven), maar ook met alle beleidsnota's die uw raad de afgelopen (vele) jaren heeft vastgesteld (zie historisch overzicht in bijlage 1).
- De provincie heeft in haar structuurvisie, te weten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (laatst herzien januari 2010), opgenomen: "Op bedrijventerreinen horen, met uitzondering van een aantal categorieën, geen detailhandelsfuncties thuis." (blz. 5.3-16). Ook het Maastrichts beleid gaat hiervan uit. De locatie past dan ook niet in regionaal en gemeentelijk ruimtelijk/economisch beleid.
- Als GDV is dit fase 1-plan rechtstreeks concurrerend voor Maastricht, niet alleen voor de ontwikkeling van de GDV-locatie op de Sphinx, maar ook voor de binnenstad; het bestemmingsplan biedt immers ruimte aan dezelfde winkels als in de binnenstad gevestigd zijn of kunnen worden, met als risico het verstoren van het evenwicht en aantasting van de binnenstad als economische motor. Dit zou niet alleen nadelig zijn voor Maastricht, maar ook voor de omliggende gemeenten.
- Dit plan is bedreigend voor uw besluit tot één centrale bovenlokale PDV-concentratie met voldoende kritische massa in Maastricht.
- De provincie heeft er bij de gemeente Eijsden-Margraten op aangedrongen om de tervisielegging van het bestemmingsplan op te schorten om regionale afstemming te plegen en te komen tot een intergemeentelijke gebiedsvisie. Hierbij zullen wij uiteraard de hierboven genoemde Maastrichtse belangen inbrengen. Wij hopen daarbij in positief overleg tot een vergelijk te komen, zodat wij niet (met tegenzin) de formele weg van een beroepsprocedure hoeven te volgen.

B. Zuid (Bedrijventerrein Maastricht-Eijsden)

- Aantal vierkante meters: 50.000 m² bruto vloeroppervlak.
- De gemeente heeft geen afspraken gemaakt/toezeggingen gedaan aan de initiatiefnemer.
- De initiatiefnemer geeft aan dat de volgende bedrijven op de locatie willen gaan zitten: twee bestaande bouwmarkten, een bestaande meubelzaak en een bestaand tuincentrum. Samen vullen zij 35.000 m² winkelvloeroppervlak. NB De bouwmarkten hebben zich nog niet exclusief gebonden.
- De infrastructuur ligt er al.
- De percelen zijn bouwrijp.
- Initiatiefnemer is eigenaar van de gronden.



- Is geen zichtlocatie vanaf rijks- dan wel hoofdwegennet en daardoor minder geschikt voor bedrijven met een bovenlokale functie.
- Is in strijd met de Detailhandelsnota 2008 (zie ook voorgaand), maar ook met alle beleidsnota's die uw raad de afgelopen (vele) jaren heeft vastgesteld (zie historisch overzicht in bijlage 1).
- De provincie heeft in haar structuurvisie, te weten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (laatst herzien januari 2010), opgenomen: "Op bedrijventerreinen horen, met uitzondering van een aantal categorieën, geen detailhandelsfuncties thuis." (blz. 5.3-16). Ook het Maastrichts beleid gaat hiervan uit. Locatie past dan ook niet in regionaal en gemeentelijk ruimtelijk/economisch beleid.
- Het bedrijventerrein Eijsden-Maastricht is bewust als modern bedrijventerrein aangelegd en de gronden zijn direct uitgeefbaar, bouwrijp en zonder bestemmingsplanherziening bruikbaar voor bedrijven. Het is dan ook een cruciaal bedrijventerrein in Maastricht en is daardoor geschikt voor verplaatsingen/uitbreidingen van bedrijven die op hun huidige locatie (bv. Beatrixhaven) niet meer op hun plek zijn (bv. door ruimtegebrek, beperkende regels of wijziging/innovatie van eigen productieactiviteiten).
- Tot nu toe is de gronduitgifte van bedrijventerrein Maastricht-Eijsden achtergebleven bij de verwachtingen. Investeringsbereidheid bij bedrijven was en is nog steeds, mede als gevolg van de economische crisis, laag. Op dit moment is de gemeente echter in verregaande onderhandeling met een tweetal grote bedrijven over het realiseren van nieuwe vestigingen op ca 10 ha van het noordelijk plangebied van bedrijventerrein Maastricht Eijsden. Zodra deze onderhandelingen tot positief resultaat leiden, is het overgrote deel van het bedrijventerrein ten noorden van de Köbbesweg uitgegeven. Als op de gronden van Zuid PDV zou worden gerealiseerd, blijft er nog maar beperkte ruimte over voor het vestigen van nieuwe (met name grotere) bedrijvigheid.
- Indien voor dit plan gekozen zou worden, dan zal dit geregeld moeten worden in de intergemeentelijke gebiedsvisie met Eijsden-Margraten, met alle tijdsbeslag van dien.

C. Belvédère

NB: Dit betreft NIET de Sphinx-locatie: deze locatie is door uw raad al in de Detailhandelsnota 2008 aangewezen voor de vestiging van (onder andere) GDV en vastgelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan Sphinx. Deze locatie voor hét (enige) GDV-cluster in Maastricht staat dan ook niet ter discussie. Het betreft hier WEL de plannen voor de PDV-concentratie in Belvédère in aansluiting op de Sphinx-locatie en binnenstad.

- Het concept (circa 55.000 – 65.000 m² PDV) gaat uit van een zichzelf versterkende keten van Binnenstad – GDV – PDV. Dit komt in feite neer op de combinatie van GDV/PDV in en nabij de binnenstad zoals bedoeld in het in 1999 vastgesteld Structuurplan. Deze combinatie vergroot de attractiewaarde van de binnenstad en haar GDV- en PDV-randzones. Een PDV-ontwikkeling op Bosscherveld zal vanwege deze zichzelf versterkende keten meer bezoekers trekken dan een situatie waarbij PDV buiten de nabijheid van andere commerciële voorzieningen voor consumenten wordt ontwikkeld. Dit zal dus ook de werkgelegenheid ten goede komen.
- Goede bereikbaarheid per fiets en OV.
- Uitgaande van een fasering zoals bedoeld in de Detailhandelsnota zijn gronden voor 1e fase beschikbaar.
- De gemeente heeft door vaststelling van een reeks beleidsbesluiten (Masterplan , Structuurplan e.d.) verwachtingen gewekt bij haar partners in de Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère en deze ter uitvoering van deze besluiten bindend vastgelegd in een contract.
- De investeerder is bereid substantieel bij te dragen aan infrastructurele maatregelen in het kader van het RMP (financieel en overdracht van gronden).
- Nu de plannen rondom een PDV-concentratie duidelijkere contouren krijgen, begint de interesse van de markt te komen. Zo heeft een internationale grootschalige bouwmarkt inmiddels al aangegeven zich graag op deze locatie te willen vestigen vanwege de gunstige ligging. Een dergelijke vestiging geeft een grote impuls aan de aantrekkelijkheid van de locatie voor andere marktpartijen.



- In de Detailhandelsnota 2008 is Belvédère niet als voorkeurslocatie aangewezen.
- Twijfels rondom de bereikbaarheid voor het verkeer vanuit het oosten hebben in periode 2007 – 2010 geleid tot een overweging om het PDV-programma niet op Belvédère te realiseren.
- Vooruitlopend op RMP in verband hiermee is een tijdelijk maatregelenpakket noodzakelijk.

D. Het voormalig Trega-terrein

- Aantal vierkante meters: 53.000 m² bruto vloeroppervlak waarvan circa 20% GDV.
- De initiatiefnemer heeft besprekingen gevoerd met de gemeente, maar dit is niet uitgemond in een contract of een intentie-overeenkomst.
- De initiatiefnemer geeft aan dat bedrijven zich op de locatie willen vestigen, waaronder voor een deel dezelfde bedrijven als op Zuid (bedrijventerrein Maastricht-Eijsden).
- Dit plan staat in de besluitvorming los van de plannen voor woningbouw op het terrein. Deze woningbouw staat nu op grond van de stedelijke herprogrammering gepland na 2020.
- Draagt bij aan een ingrijpende opwaardering van het gebied ten noorden van de Noorderbrug en ten westen van Limmel.
- Past binnen de Detailhandelsnota 2008.
- De investeerder is bereid substantieel bij te dragen aan infrastructurele maatregelen in het kader van het RMP (financieel en overdracht van gronden). Dit met als kanttekening dat daarbij in de Business case rekening is gehouden met meer dan 10.000 m² bruto vloeroppervlak GDV, wat bedreigend is voor de Sphinx-locatie.
- De afstand tot de binnenstad is kleiner dan de afstand van de locaties Gronsveld en Zuid tot binnenstad.
- Daarnaast is het Trega-terrein goed bereikbaar per fiets en gemakkelijk in te passen in de bestaande OV-vervoersroutes.
- Weinig tot geen positieve relatie met GDV Sphinx en binnenstad.
- Locatie is relatief klein, door de ligging nabij (toekomstig) woongebied complex en dwingt tot gestapeld bouwen en zorgvuldige inpassing in de omgeving.
- Vraagt daardoor om forse investeringen. Gelet op het grote aandeel van GDV in de business case (zie Memorie van Toelichting) kunnen deze waarschijnlijk alleen gedragen worden door de aanvankelijk opgenomen GDV-component, die bedreigend is voor GDV-Sphinx

Toetsing aan locatiekenmerken

Onderstaand worden de locatiekenmerken getoetst aan een drietal aspecten: bestaand beleid, het tijdsaspect en de juridisch-financiële consequenties. De conclusies op deze aspecten luiden als volgt:

Ruimtelijk en economisch beleid

De belangrijkste voorzieningen voor de consumenten uit de stadsregio Maastricht, maar ook van ver daarbuiten, zijn gelegen in de binnenstad. Het beleid is er dan ook altijd op gericht geweest om GDV en PDV in de nabijheid van deze binnenstad te realiseren en zo de bestaande economische infrastructuur te versterken. Verder sluit dit beleid in algemene zin aan bij het streven naar een compacte stad.

Zuid:

De locatie sluit op geen enkele wijze op aan op het ruimtelijk en economisch beleid en de detailhandelsstructuur en heeft dan ook geen enkele meerwaarde voor de economische infrastructuur voor consumenten. Bovendien is het terrein hard nodig voor de uitgifte van moderne bedrijfsterreinen. Het omzetten van bedrijfsterreinen in een PDV-concentratie zou de economische ontwikkeling van de stad op het gebied van bedrijfsterreinen ernstig belemmeren, zeker gelet op de lopende opties ten aanzien van bedrijfsinitiatieven waardoor er voor een



belangrijk deel geen sprake meer zal zijn van een leeg bedrijventerrein. Zowel uit oogpunt van detailhandel als uit oogpunt van bedrijfsterrein is het dan ook niet gewenst om op bedrijfsterrein in Zuid een PDV-concentratie te realiseren.

Gronsveld:

Hier geldt hetzelfde voor als voor Zuid. Bovendien is de locatie Gronsveld ook nog eens vanwege de GDV-component rechtstreeks bedreigend voor de Sphinx-locatie en binnenstad.

Trega:

De locatie Trega past wel in het beleid en is veel dichterbij de belangrijkste detailhandelsvoorzieningen gelegen dan de zuidelijke locaties. Door de beperkte grootte en de ligging nabij een (toekomstig) woongebied is de locatie complex en dwingt ze tot gestapeld bouwen en een zorgvuldige inpassing in de omgeving. Hierdoor moeten forse investeringen gedaan worden. Deze kunnen geleid op de business case waarschijnlijk alleen maar rendabel gemaakt worden met GDV, wat rechtstreeks bedreigend is voor de Sphinx-locatie en de binnenstad. Er is dan ook weinig tot geen sprake van een positieve relatie c.q. meerwaarde ten opzichte van de Sphinx-locatie en de binnenstad.

Belvédère:

Belvédère past in het beleid en sluit rechtstreeks aan op de belangrijkste detailhandelsvoorzieningen in de stad. Er ligt er een rechtstreekse relatie met de GDV op de Sphinx-locatie en daarmee ook de binnenstad. Door de samenhang tussen deze onderdelen (PDV-GDV-binnenstad), die in feite al in 1999 in het Structuurplan bepleit werd, wordt de totale aantrekkingskracht van deze detailhandelsvoorzieningen vergroot en wordt op Maastrichtse wijze invulling gegeven aan de landelijke tendens dat PDV en GDV zich steeds meer vermengen. De economische meerwaarde voor de stad en omliggende gemeenten is het grootst van alle projecten. Bovendien sluit dit aan op de miljoeneninvesteringen die hiervoor jarenlang gedaan zijn. Door de ontwikkelingen omtrent het RMP bestaat ook geen twijfel meer over de bereikbaarheid van de locatie.

Uit oogpunt van het ruimtelijk en economisch beleid heeft Belvédère dan ook de voorkeur als locatie voor de PDV-concentratie in de stad.

Snelheid van realisatie

Voor alle vier de projecten zullen aanvullende procedures gevolgd moeten.

Gronsveld:

De locatie Gronsveld is qua procedure het verst, namelijk een vastgesteld bestemmingsplan. Door toedoen van de provincie zal in dit kader echter nader intergemeentelijk overleg moeten plaatsvinden. Verder moet de beroepsprocedure nog gevolgd worden.

Zuid, Belvédère, Trega:

Ten aanzien van de overige drie locaties zijn voldoende gronden in eigendom van de initiatiefnemer om snel en voortvarend een begin te kunnen maken met de eerste fase van de ontwikkeling. Voor de drie locaties zijn evenwel een nader beleidskader en overige acties nodig, zoals een masterplan/ontwikkelingsplan (alle drie), aanpassing detailhandelsnota (Belvédère, Zuid), uitvoering van (tijdelijke) verkeersmaatregelen (Belvédère, Trega), aanpassing bestemmingsplan (alle drie), met het oog op aanstaande wetgeving een door de gemeente op te leggen project-MER (alle drie) en de intergemeentelijke gebiedsvisie Eijsden-Maastricht (Zuid). Dit betekent dat voor alle locaties tenminste rekening gehouden dient te worden met een voorbereidingstijd tot start bouw van circa 3 jaar (inclusief eventuele beroepsprocedures).

Dit betekent dat er sowieso geen sprake kan zijn van ontwikkeling op zeer korte termijn en dat geen enkele locatie er qua realiseringstijd sterk uitspringt boven de andere.



Desalniettemin realiseren we ons dat vaart geboden is en stellen we voor aan de gemaakte keuze voorwaarden te verbinden die tot de snelst mogelijke voortgang moeten leiden. Ook moet er goed gefaseerd worden vanwege de omvang van het programma.

Juridisch-financiële aspecten

De juridisch-financiële aspecten zijn onderzocht door de stadsadvocaat. Zijn conclusie luidt als volgt.

Zuid, Gronsveld:

Wat betreft de locaties Maastricht-Eijsden en Gronsveld is de gemeente niet gehouden om op één van deze locaties PDV toe te kennen dan wel tot verdere onderhandelingen daarover met de betrokken partijen. De gemeente heeft op geen enkele wijze toezeggingen gedaan of anderszins de indruk bij deze partijen gewekt dat deze locaties zouden worden gekozen als PDV-locatie. Hierin zitten dus geen juridische risico's, gezien vanuit het perspectief van schadeclaims wegens niet-nakoming.

Trega:

Wat betreft de locatie Trega heeft Trega de gemeente schriftelijk gesommeerd om met (uitsluitend) Trega verder in overleg/onderhandeling te treden en de gemeente aansprakelijk gesteld althans een schadeclaim in het vooruitzicht gesteld ter zake de schade als gevolg van het niet toekennen van PDV op deze locatie. Ten aanzien van Trega is er evenwel geen sprake van een overeenkomst, en zelfs niet van een intentie-overeenkomst. Hier speelt dan ook geen risico van een succesvolle vordering tot nakoming dan wel een schadeclaim wegens niet-nakoming.

Belvédère:

Wat betreft de locatie Belvédère is er sprake van een samenwerkingsovereenkomst waarin sprake is van te realiseren vastgoed waaronder PDV. Hier is dan ook sprake van een risico van een vordering tot nakoming dan wel een schadeclaim van de WOM als op deze locatie geen PDV wordt toegekend. De stadsadvocaat schat de kans van slagen van zo'n vordering of schadeclaim zeer hoog in.

Uit juridisch-financieel oogpunt is de keuze voor Belvédère de meest logische.

Eindconclusie

- Qua realisatietermijn is geen enkele locatie wezenlijk sneller dan de andere, waardoor de tijd geen verschil maakt voor de locatiekeuze. Wel moeten afspraken gemaakt worden om de realisatie zo veel mogelijk te versnellen en zo goed mogelijk te faseren.
- Een knip van het programma in twee PDV-concentraties is ongewenst, omdat beide dan niet voldoende kritische massa hebben, dit ten koste gaat van de concurrentiekracht van de bedrijven en daardoor geen duurzame oplossing is. Wel is het verantwoord om het bestaande tuincentrum in zuidelijk Maastricht solitair te faciliteren.
- De locaties Gronsveld en Zuid zijn niet geschikt voor PDV, omdat ze op geen enkele manier passen in het bestaande beleid, niet aansluiten op de detailhandelsstructuur en ten koste gaan van bedrijfsterreinen die hard nodig zijn voor de economische ontwikkeling van de stad(sregio). Trega en Belvédère passen wel in het gevoerde beleid. De Trega-locatie is vrij klein en complex voor het inpassen van een PDV-concentratie; bovendien zijn zulke hoge investeringen nodig dat hier waarschijnlijk GDV nodig zal zijn, wat de Sphinx-locatie en de binnenstad bedreigt. PDV op Belvédère sluit juist aan op de Sphinx-locatie en de binnenstad en versterkt deze zelfs. Bovendien is dit "Maastrichts model" voor GDV-PDV een eigentijds en toekomstbestendig antwoord op de landelijke tendens dat PDV en GDV steeds meer vermengen. Uit oogpunt van beleid en economische structuur van de stad is Belvédère dan ook de beste optie.
- Ook vanuit juridisch-financiële risicobeperking verdient de keuze voor Belvédère de voorkeur. Het financiële risico is daar immers zeer groot en reëel.



Op grond van het bovenstaande adviseren wij u Belvédère aan te wijzen als voorkeurslocatie voor de PDV-concentratie en daarbij de mogelijkheid te onderzoeken van maatwerk voor een bestaand bedrijf, zoals hiervoor vermeld.

6. Personeel

N.v.t.

7. Informatie en automatisering

N.v.t.

8. Aanbestedingen

N.v.t.

9. IBOR beheersparagraaf

N.v.t.

10. Financiën

De juridisch-financiële aspecten zijn door de stadsadvocaat getoetst. De voorgestelde locatiekeuze blijkt uit oogpunt van juridisch-financiële consequenties de minste risico's met zich mee te brengen.

11. Voorstel

- a. kiezen voor de concentratieplek PDV in Belvédère
- b. ons college opdracht geven om te onderzoeken of in aanvulling daarop het bestaande groot tuincentrum in zuidoost Maastricht op de bestaande of een zuidelijkere locatie solitair gefaciliteerd kan worden.

12. Vervolg / Planning

Het vervolg bestaat uit de volgende fasen:

- met de externe partij een voortvarende aanpak afspreken en deze harde procesafspraken ter kennisgeving aan de raadscommissie brengen in de vorm van een procesnotitie
- onderhandelingen over en afsluiten van intentieovereenkomst PDV Belvédère
- afronding herijking Masterplan Belvédère en samenwerkingsovereenkomst
- realisatieplan en -overeenkomst
- bestemmingsplan
- bouwvergunningen
- daadwerkelijke realisering

Bij elke fase zullen wij terugkomen bij uw raad. Tevens zullen vanwege de onderlinge samenhang in het kader van de gebiedsontwikkelingsplannen voor het Noorderbrugtracé de initiatiefnemers van Trega nauw bij de



plannen betrokken worden. Hetzelfde geldt voor de initiatiefnemers van Zuid en Gronsvelt ten aanzien van het grensgebied van Maastricht en Eijsden.

Mede gelet op het belang van een PDV-concentratie voor de stad(sregio) lopen inmiddels besprekingen met de nieuwe gemeente Eijsden-Margraten om een doorstart te maken met de ontwikkeling van een intergemeentelijke gebiedsvisie.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

Drs. J.D. Nauta.

De Burgemeester,

O. Hoes

Bij de griffie treft u een leesmap aan voor dit dossier.

Hierin zitten de volgende stukken:

1. Het rapport van Progère.
2. Het BRO-rapport.
3. De memorie van Toelichting deel 1.
4. De stukken zoals genoemd in het historisch overzicht (bijlage 1 van dit raadsstuk).



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

31-2011

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 8 februari 2011, team Wonen en Werken, no. 2011-04891;

gehoord de commissies Stadsontwikkeling en Economische en Sociale Zaken;

BESLUIT:

- a. kiezen voor de concentratieplek PDV in Belvédère
- b. het college van B&W opdracht geven om te onderzoeken of in aanvulling daarop het bestaande groot tuincentrum in zuidoost Maastricht op de bestaande of een zuidelijkere locatie solitair gefaciliteerd kan worden.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 22 februari 2011.

De Griffier,

De Voorzitter,

Historisch overzicht raadsbesluiten t.a.v. PDV/GDV

1. Structuurplan Maastricht 2005 (januari 1999)

Als opgave (pagina 27, derde alinea): “Daarnaast dient bij voorkeur in de nabijheid van de binnenstad een locatie te worden ontwikkeld voor grootschalige detailhandel (GDV) die gefaseerd kan uitgroeien tot uiteindelijk 30.000 m² vvo. Ook dient een locatie te worden aangewezen voor de meer traditionele perifere detailhandel (PDV), zo mogelijk in combinatie met (aansluitend op) de GDV-locatie.”

Als plan (pagina 47, tweede alinea): “De voor Maastricht nieuwe grootschalige voorzieningen zullen aan de rand van de binnenstad ontwikkeld worden; goed ontsloten met openbaar vervoer en de auto, en in de nabijheid van het kernwinkelgebied.”

Onder actiepunt Noordwest-Entree (Belvédère) (op eind pagina 64 / begin pagina 65): “Op langere termijn zijn hier ook functies mogelijk als aanvulling op het kernwinkelgebied als regionaal koopcentrum. In het gebied Bosscherveld wordt voor het zuidelijk deel een ontwikkeling voorgestaan op het gebied van wonen, 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.”

2. Detailhandelsnota 2000 (april 2000)

PDV (pagina 21, onder e. actieplan):

“1. Op korte termijn te komen tot besluitvorming omtrent realisatie van een nieuwe geconcentreerde PDV- locatie;

2. In het onderzoek rond de functionele invullingsmogelijkheden van de Noord-west-entree hiervoor vooralsnog ruimte te reserveren, in afwachting van de uitkomst van een onderzoek naar ontwikkelingsmogelijkheden in Maastricht-Oost doch te streven naar definitieve besluitvorming in 2000.”

“eventuele koppeling met een mogelijke GDV-locatie moet worden onderzocht, afhankelijk van een concrete situatie.”

GDV (pagina 24, onder e. actieplan):

“Voor wat betreft mogelijkheden voor meer grootschalige detailhandelsvestigingen in eerste instantie aansluiting te zoeken bij toekomstige mogelijkheden in de bestaande distributiestructuur in of aan de rand van het kernwinkelgebied (Markt - Maas (indien geen warenhuisvestiging wordt gerealiseerd), Entre Deux en op lange termijn mogelijke herontwikkeling V & D, Sphinx).”

3. Stedelijke programmering (december 2003)

(pagina 4, 2^e alinea) “Voor PDV (perifere detailhandels vestigingen) wordt ruimte gereserveerd binnen het project Belvédère.”

4. Vaststelling Masterplan Belvédère (juni 2004)

(pagina 14, 4^e alinea) "In relatie tot Markt-Maas en Entre Deux wordt in Belvédère voorzien in de behoefte aan uitbreiding van retail"

(pagina 21, eindrapport De programmatische opgaven) "Een kwalitatief ingerichte PDV-cluster van minimaal 25.000 m2 en maximaal 35.000 m2 voor hervestiging uit het plangebied en verplaatsters elders uit de stad wordt nodig geacht".

5. Actualisatie stedelijke programmering voor woningbouw (oktober 2005)

(pagina 2, 3^e alinea) "De strategische inzet om de hoogste prioriteit te geven aan de projecten Belvédère, A2, De Geusselt en de buurtontwikkelingsplannen te bevestigen en deze inzet te ondersteunen met het nodige flankerend beleid."

(Uit: Actualisatie Stedelijke programmering voor de woningbouw, pagina 3) "Andere projecten kunnen en moeten dan ook alleen maar worden gehonoreerd als die aantoonbaar geen concurrentie opleveren voor de (haalbaarheid en voortgang van de) genoemde stedelijke projecten."

(pagina 5) "In het licht van afstemming van vraag – aanbod, behoud van afzetbaarheid en het voorkomen van onderlinge planconcurrentie met name t.a.v. Belvédère wordt het ontwikkelen c.q. faciliteren van nieuwe, aanvullende plannen op binnenstedelijke locaties afgeraden."

6. Structuurbeeld en Mobiliteitsbeeld Maastricht 2030 (december 2006)

(uit rapport Maastricht Structuurbeeld & Mobiliteitsbeeld, pagina 39) "Zonder capaciteitsverruimende maatregelen gericht op de Maaskruisende infrastructuur voor de auto zal de congestie op de huidige bruggen sterk toenemen en het westelijk deel van de (binnen)stad slecht bereikbaar worden."

(pagina 55) "Dynamische oostoever. Rond het Noorderbrugtracé liggen potenties voor grootschalige ontwikkelingen "... "Verder kan gedacht worden aan bijvoorbeeld grootschalige centrumvoorzieningen en/of PDV-GDV."

7. Vaststelling Structuurplan Belvédère (januari 2007)

(uit Structuurplan Belvédère, pagina 18, 1^e alinea) "een retailopgave van 40.000 m2 tot 55.000 m2."

8. Structuurschets Noordoost (mei 2008)

(uit Structuurschets Noordoost, pagina 55) "Er wordt gestudeerd op een locatie voor perifere detailhandel juist te noorden van de Noorderbrug: Een stedelijke bouwmarkt, en winkels in de sfeer van woninginrichting vormen de kern van het programma. Een dergelijke ontwikkeling is alleen bespreekbaar als er daarmee geen barrière tussen de nieuwe woonwijken aan de Maas en de binnenstad gaat ontstaan. De vormgeving en uitstraling van dit centrum is dus van het grootste belang. Het vormt vanaf de Noorderbrug toch een onderdeel van het zicht op de stad. Vanaf de nieuwe Maaspromenade moet het een duidelijke begeleiding vormen. Belangrijk is het "gezicht naar de Maas."

9. Detailhandelsnota 2008 (september 2008)

(uit Detailhandelsnota 2008 Eindrapport, pagina 13 van de bijlagen) – het aanwijzen van de Sphinx-locatie (Belvédère) als het (enige) GDV-cluster van de stad,
- het realiseren van een PDV-concentratie, bij voorkeur in Noordoost-Maastricht;
Belvédère is hierbij niet automatisch de terugvaloptie.”

10. Bestemmingsplan Sphinx (september 2009)

In de voorschriften wordt GDV mogelijk gemaakt via het toestaan van maximaal 30.000 m2 detailhandel. Dit bestemmingsplan is op 22 september 2009 vastgesteld en sinds november 2009 onherroepelijk.

11. Stedelijke programmering (januari 2010)

(pagina 6) “De belangrijkste vraag is: *Welke locaties zijn de brandpunten voor de stadsontwikkeling in 2010-2020?*

De keuze voor deze locaties is gebaseerd op drie criteria:

Is de locatie goed *ontsloten* via de hoofdwegeninfrastructuur van de stad?

Draagt de ontwikkeling van de locatie bij aan een gezonde *ruimtelijke structuur* van de stad, concreet aan de verdere ontwikkeling van de compacte stad in het weidse landschap?

Heeft de ontwikkeling van de locatie grote *ruimtelijke meerwaarde* voor de stad?

Op grond van deze drie criteria kiest de gemeente de volgende acht brandpunten voor stedelijke ontwikkeling voor de periode 2010-2020:

Kennis, cultuur en wonen:

- 1) Belvédère
- 2) Herstructurering West en Noord-Oost
- 3) Randwyck
- 4) Binnenstad overig (met name Palace, Wonen boven Winkels en aanloopstraten)

Infrastructuur:

- 5) A2
- 6) Maaskruisend Verkeer

Bovenlokale voorzieningen:

- 7) Maastricht - Valkenburg (inclusief Geusselt)
- 8) Beatrixhaven”

(pagina 7) “3) Randwyck is het brandpunt voor de kenniseconomie. De Life & Science Campus wordt hier gerealiseerd. De ruimtelijke meerwaarde van de aanpak van dit brandpunt is dat het gebied een nieuwe impuls krijgt.”

SCHEMA 4 locaties

	BELVEDERE	TREGA	ZUID (Maastricht-Eijsden)	GRONSVELD (Eijsden-Margraten)
Beleidsfase	In diverse beleidsstukken geregeld (gemeentelijk structuurplan, masterplan, structuurplan Belvedere, MER); niet als voorkeurslocatie opgenomen in detailhandelsnota.	Ligt in lijn van structuur- en mobiliteitsbeeld, Structuurvisie Noordoost en detailhandelsnota.	Geen enkel beleidskader.	Bestemmingsplan door gemeente Eijsden-Margraten vastgesteld.
Nog nodig beleidskader	- Procedurele aanpassing detailhandelsnota - Herijking Masterplan afronden - Ontwikkelingsplan - Uitwerkings-MER - Aanpassing bestemmingsplan	- Besluitvorming Masterplan/ontwikkelingsplan - MER-beoordeling/ door gemeente op te leggen uitwerkings-MER - Aanpassing bestemmingsplan	- Procedurele aanpassing detailhandelsnota - Structuurplan - Intergemeentelijke gebiedsvisie Eijsden-Margraten - MER-beoordeling/ door gemeente op te leggen uitwerkings-MER - Aanpassing bestemmingsplan	- Structuurplan - Intergemeentelijke gebiedsvisie Eijsden-Maastricht - MER-beoordeling/ door gemeente op te leggen uitwerkings-MER - Beroepsprocedure bestemmingsplan
Toezeggingen door Maastricht t.a.v. PDV	Vastgelegd in contract	Geen contract of intentieverklaring; wel besprekingen	Geen enkele toezegging	Geen enkele toezegging
Juridisch-financieel	Vordering tot nakoming	Geen vordering tot	Niet van toepassing	Niet van toepassing

risico's bij het niet kiezen voor deze locatie	van het contract, ofwel een schadeclaim. Bij toewijzing schadeclaim betreft het de reële schade (incl. gevolgschade zoals gederfde winst)	nakoming (immers geen contract)		
Bereikbaarheid	- Na uitvoering RMP in 2016 – 2020 is deze goed - Voor uitvoering RMP is inzet van tijdelijke verkeersmaatregel en noodzakelijk	- Na uitvoering RMP in 2016 – 2020 is deze goed - Voor uitvoering RMP is inzet van (tijdelijke) verkeersmaatregelen noodzakelijk - Aanpassing kruising Viaductweg – Willem Alexanderweg altijd noodzakelijk.	- Is goed: mogelijk wel aanpassingen op kruispuntniveau	- Voldoende om ontwikkeling van 1^e fase bestemmingsplan Hotel Gronsveld met 13.000 m2 GDV mogelijk te maken. - Bij “doorgroei” naar volwaardige centrale locatie waarschijnlijk aanpassingen verkeerssysteem noodzakelijk.
Beschikbaarheid (voor ontwikkeling van centrale locatie van circa 50.000 m2 PDV)	- Initiatiefnemer beschikt over voldoende grondposities voor ontwikkeling centrale PDV-locatie . - Echter om ligging van PDV- Wonen direct langs toekomstige	- Gronden zijn in handen van initiatiefnemer - Naastgelegen locatie van Wessem is niet in eigendom: is niet voorwaardelijk maar wel dissonant	- Gronden zijn in handen van initiatiefnemer	- 1^e fase Hotel Gronsveld is in handen van initiatiefnemer. Is echter onvoldoende voor centrale PDV-locatie, zodat aanvullende verwervingen noodzakelijk zijn

	ligging Noorderbrug mogelijk te maken, dienen aanvullend gronden verworven te worden			
Ruimtelijke meerwaarde (op basis van bestaande beleidsvisies)	- Onderdeel van gebiedsgerichte opgave RMP/ Bosscherveld - Vormt onderdeel van het Brandpunt Belvédère	- Onderdeel van gebiedsgerichte opgave RMP en Limmel aan de Maas - Vormt onderdeel van het Brandpunt Noordoost	- Geen onderdeel gebiedsgerichte opgave; - Gaat ten koste van bedrijventerrein - Vormt géén onderdeel van brandpunt Randwyck	- Geen onderdeel gebiedsgerichte opgave - Rijksweglocatie met beperkte ruimtelijk en functionele relatie met omgeving
Marktmogelijkheden	- Op basis van Visie zoals gepresenteerd in november 2010 is deze goed: goede zichtbaarheid en bereikbaarheid - Locatie is voorkeurslocatie voor een grote internationale bouwmarkt	- Door strategische ligging is deze goed.	- Zichtbaarheid van ontwikkeling vanaf hoofdwegennet is slecht. - Twee Maastrichtse ondernemers in de tuin- en woon-sfeer hebben aangegeven dit een aantrekkelijk plan te vinden. De door initiatiefnemer genoemde bouwmarkten hebben nog geen voorkeur uitgesproken voor één van de initiatieven.	- 1e fase is te klein om te dienen als centrale PDV-locatie. GDV-ontwikkeling is direct concurrerend met ontwikkeling van Sphinx, en zal bij realisatie ook een negatieve impact hebben op functioneren van de binnenstad

Financiën vanuit oogpunt van gemeente in haar private rol	– Buiten investering RMP hoeft geen bijdrage te worden geleverd om ontwikkeling mogelijk te maken – Ontwikkeling zelf kan financiële bijdrage leveren aan totstandkoming RMP	– Buiten investering RMP hoeft geen bijdrage te worden geleverd om ontwikkeling mogelijk te maken – Ontwikkeling zelf kan financiële bijdrage leveren aan totstandkoming RMP	Ontwikkelaar heeft gronden relatief goedkoop van gemeente verworven met oog op bedrijfsterrin ontwikkeling. Bij functiewijziging zal financiële afdracht aan gemeente bezien moeten worden.	Ontwikkelaar heeft gronden locatie “hotel Gronsveld” van gemeente Eijsden-Magraten verworven voor circa 1 miljoen euro. Hierbij was uitgangspunt GDV/PDV.
Kracht van het concept	Keten bouwmarkten/tuin-centra – PDV Wonen – Evenementenpark – GDV-Sphinx en Binnenstad zorgt voor unieke commerciële keten.	Plan uit 2009 voorziet in GDV en PDV: GDV-component is echter ongewenst omdat zij strijdig is met Sphinx-Belvedere.	Compacte opzet PDV-ontwikkeling	GDV ontwikkeling en voldoet niet aan voorwaarde centrale PDV-locatie. Ontwikkeling is daarmee direct concurrerend met Sphinx, en zal bij realisatie ook een negatieve impact hebben op functioneren van de binnenstad.
Relatie met GDV-Sphinx	Versterkend door nabijheid Sphinx(keten)	Bedreigend indien blijkt dat men toch GDV nodig heeft voor de exploitatie.	Indirect bedreigend, doordat dit plan door zijn verkeersaantrekkende werking de locatie Gronsveld aantrekkelijker maakt voor GDV; bij toestaan van het plan heeft Maastricht geen enkel argument meer om GDV tegen te houden in	- Rechtstreeks concurrerend: vult grotendeels marktruimte in GDV-branche, waardoor er geen marktruimte meer overblijft voor Sphinx

			Gronsveld	
Meerwaarde voor structuur stad	Zeer groot; biedt een integraal en aantrekkelijk totaalconcept dat uitvoering geeft aan lang gevoerd beleid; versterkt de binnenstad en geeft invulling aan binnenstedelijke randzone.	Groot; geeft een invulling aan een zichtlocatie aan het Noorderbrugtracé.	Geen; past niet binnen de stedelijke structuur en gaat zelfs ten koste van de ruimte op het Bedrijventerrein Mtr-E, dat een modern en cruciaal bedrijventerrein is voor de opvang van verplaatsende en nieuwe bedrijven.	Geen; past niet binnen de stedelijke structuur.
Relatie met RMP	- Groot: functionele relatie en mogelijkheid voor financiële afdracht - Maatregelen in kader van RMP zijn voorwaardelijk voor ontwikkeling.	- Groot: functionele relatie en mogelijkheid voor financiële afdracht - Maatregelen in kader van RMP zijn voorwaardelijk voor ontwikkeling.	Geen	Geen
Overig	- Twijfels rondom de bereikbaarheid en RMP hebben in periode 2007 – 2010 geleid tot een overweging om PDV-programma niet op Belvedere maar elders te realiseren; - RMP (2010) en nieuwe Visie voor Belvedere (2010) geeft oplossing voor eerdere knelpunten.	- Locatie is relatief klein, door de ligging nabij (toekomstig) woongebied complex en dwingt tot gestapeld bouwen en zorgvuldige inpassing in de omgeving.		Plan betreft een eerste fase die een aanzet kan vormen voor een eerder aangekondigde grote PDV/GDV-locatie, en is daarmee bedreigend voor binnenstad, Sphinx en centrale PDV-locatie; gemeente Maastricht heeft in de bestemmingsplan-procedure twee maal bezwaar aangetekend

MEMORIE VAN TOELICHTING
PDV-ONDERZOEK STADSREGIO MAASTRICHT

Deel 2

29 januari 2011

1. Inleiding

Op 11 januari 2011 heeft de 2^e informatiebijeenkomst plaatsgevonden inzake het PDV-onderzoek. Hierbij is een aantal inhoudelijke vragen gesteld welke in deze Memorie van Toelichting (deel 2) worden beantwoord. Deze zullen in paragraaf 2 aan de orde komen.

Verder is de initiatiefnemers van de verschillende PDV-onderzoekslocaties de mogelijkheid gegeven om ook inhoudelijk te reageren op het PDV-onderzoek. En zijn in het kader van het PDV-onderzoek brieven ontvangen van andere partijen. Een korte beschouwing van deze brieven vindt plaats in paragraaf 3. Als bijlage zijn ze integraal meegenomen.

2. Antwoord op gestelde vragen commissie 11 januari 2011

2.1 Historisch overzicht raadsbesluiten t.a.v. PDV/GDV

Zoals verzocht in de commissievergadering op 11 januari 2011, is een historisch overzicht gemaakt van raadsbesluiten die betrekking hebben op PDV en GDV. Dit overzicht is weergegeven als een bijlage bij het raadsvoorstel.

2.2 Relatie RMP en PDV-initiatieven

Om ontwikkeling van de Noordelijke locaties mogelijk te maken is uitvoering van het RMP noodzakelijk met onder meer de aanpassing kruising Viaductweg – Willem Alexanderweg en verlegging van de Noorderbrug. Totale kosten van het RMP (raming circa 125 miljoen) kunnen echter nooit gedragen worden door de ontwikkelingen van de centrale PDV-locatie, met een maximaal saldo vanuit de grondexploitatie van circa 10 – 15 miljoen, een en ander afhankelijk van locatiekenmerken (o.a. kosten van verwervingen, kosten tijdelijke maatregelen, kwaliteit bebouwing en openbare ruimte) en het onderhandelingstraject tussen gemeente en ontwikkelaar (zie ook Memorie van Toelichting d.d. 4 januari 2011).

De daadwerkelijke mogelijkheden voor financiële afdracht aan RMP kunnen in beeld worden gebracht bij het opstellen van een ontwikkelingsplan volgend op de locatiekeuze voor centrale PDV-locatie.

2.3 Planning / tijdspad diverse initiatieven

2.3.1 Algemeen

De planning van feitelijke ontwikkeling van een initiatief is afhankelijk van:

- a. de te doorlopen planologische procedures en;
- b. te treffen voorwaardelijke ruimtelijke ingrepen zoals verwervingen, sloop, bouw- en woonrijp maken en (tijdelijke) ontsluiting. Maar ook noodzakelijk overleg met andere overheden om te komen tot borging van beleid.

2.3.2 Bestemmingsplanprocedure

Met uitzondering van Eijsden-Gronsveld zal voor ieder initiatief gericht op de ontwikkeling van een centrale PDV-locatie, een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. Navolgend een beknopte weergave. De wettelijke proceduredtijd van beschikbaar komen van het ontwerp tot vastgesteld bestemmingsplan bedraagt circa 26 - 33 weken. In de planning rondom de totstandkoming van het bestemmingsplan dient daarbij rekening te worden gehouden met de voorbereiding van het bestemmingsplan in de vorm van een ontwikkelingsplan, een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) (o.a. verkeers- en milieuonderzoeken) en een exploitatieplan.

Verder wordt bij complexere opgaven ook vaak een voorontwerp bestemmingsplantraject doorlopen (niet verplicht). Verder is het moment waarop een bestemmingsplan onherroepelijk wordt sterk afhankelijk van het gegeven of er beroep wordt ingesteld bij Raad

van State. Bijvoorbeeld door een van de andere initiatiefnemers, omwonenden of bijvoorbeeld milieuorganisaties.

Dan dient rekening te worden gehouden met een termijn van 12 maanden.

Procedure bestemmingsplan	
Kennisgeving voornemen tot het opstellen van een bestemmingsplan met ontwikkelingen. Eventueel mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen.	termijn weken
Opstellen bestemmingsplan: - bestemmingen (geometrisch bepaald), regels en toelichting; - overleg wettelijke overlegpartners; - communicatie met maatschappelijke organisaties en burgers.	
Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan (afdeling 3.4 Awb) gedurende 6 weken: - mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder, ook voor overlegpartners; - in geval van versnelde onteigening kennisgeving aan o.a. geregistreerde eigenaren.	6
Besluit tot vaststelling binnen 12 weken na terinzagelegging: - mededeling aan indieners zienswijzen.	12
Bekendmaking besluit tot vaststelling bestemmingsplan: - binnen 2 weken na vaststelling; - binnen 6 weken na vaststelling, indien door gedeputeerde staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet is overgenomen of indien bij de vaststelling wijzigingen in het plan zijn aangebracht, anders dan op grond van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur; - binnen 7 weken na vaststelling, indien gedeputeerde staten of de minister een reactieve aanwijzing hebben gegeven.	2-7
Bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn mogelijkheid van beroep bij de Afd. bestuursrechtspraak Raad van State. Uitspraak binnen 12 maanden.	6
Bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of – indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en om een voorlopige voorziening is verzocht – op het moment dat op het verzoek is beslist. Geen inwerkingtreding voor zover het een onderdeel betreft waarop een reactieve aanwijzing van toepassing is.	

In algemene zin kan dus gesteld worden dat voorbereiding in de vorm van een ontwikkelingsplan / GRO – bestemmingsplanprocedure – procedure Raad van State minimaal twee jaar zal bedragen.

2.3.3 Voorwaardelijke maatregelen per locatie

Voor de noordelijke locaties dienen nog (tijdelijke) verkeersmaatregelen genomen te worden. Ook hiervoor dienen plannen te worden gemaakt, procedures doorlopen te worden, maar zal ook uitvoering dienen plaats te vinden. Dit zal naar verwachting (tenminste) 3 jaar in beslag nemen. Deze stappen kunnen grotendeels parallel lopen met de bestemmingsplanprocedure zoals eerder beschreven.

Om de ontwikkeling van Zuid mogelijk te maken, zal het door de gemeente Maastricht gevoerde detailhandelsbeleid en ruimtelijke ordeningsbeleid “gerepareerd” dienen te worden in de vorm van een aangepaste detailhandelsnota, een bijgestelde visie op het grensgebied

van Maastricht en Eijsden-Margraten en een bijgestelde visie voor Belvédère. Ook dit zal tijd vragen en intensief overleg (onderhandeling) met buurgemeente, de provincie en andere betrokkenen. Dit zal zeker een jaar in beslag nemen.

Samenvattende kan gesteld worden dat voor zowel de noordelijke initiatieven als voor Maastricht-Eijsden, rekening gehouden dient te worden met een voorbereiding- en proceduredtijd tot start bouw van circa 3 jaar.

2.4 Mogelijkheid voor meerdere ontwikkelingslocaties

2.4.1 Optie 50%/50% verdeling van marktruimte

De vraag vanuit de Commissie is gesteld of de beoogde PDV-ontwikkelingen verdeeld kunnen worden over twee locaties met als meest benoemde optie Maastricht-Eijsden in combinatie met of Trega of Bosscherveld/Belvédère. Dus feitelijk een noordelijke en zuidelijke concentratie. Naast het gegeven dat het “knippen” van de marktruimte in strijd is met het detailhandelsbeleid zoals in 2008 door de gemeenteraad geformuleerd, is daarbij het volgende relevant.

De centrale PDV-locatie – met een forse uitbreiding van het winkelloppervlak van bestaande Maastrichtse ondernemingen - zal zich richten op binding van de bestedingen van de inwoners van Maastricht en haar directe regio. Een bevolking die nu dus in belangrijke mate georiënteerd is op koopcentra in de regio, omdat een adequaat aanbod in Maastricht ontbreekt. Om te komen tot een verantwoorde economische ontwikkeling – vertaald in wenselijke omzet en vloerproductiviteiten – zal een nieuwe ontwikkeling dus over voldoende aantrekkingskracht op de schaal van Maastricht en omliggende gemeenten moeten beschikken ten opzichte van andere concentraties op 15 tot 30 autominuten van Maastricht zoals Heerlen, Kerkrade en Sittard-Geleen.

De uitbreiding van bestaande bedrijven en de vestiging van nieuwkomers dient gedragen te worden door hogere bestedingen van de inwoners van Maastricht in haar eigen voorzieningenapparaat en een groter draagvlak vanuit de direct omringende plaatsen en België. De koopkrachtbinding dient verhoogd te worden, evenals de koopkrachttoevloeiing vanuit de regio (zie rapportage BRO / bijlage pagina 20).

Om dit mogelijk te maken dient er sprake te zijn van een voldoende attractiviteit, schaalgrootte van winkels en uitgekende branchemix met bestaande Maastrichtse ondernemers en nieuwkomers. Door BRO is benoemd dat de “kritische massa” voor een centrale PDV-locatie circa 30.000 m² woonbranche en 20.000 m² bouwmarkten en tuincentra dient te omvatten. Hierdoor ontstaat weliswaar een PDV-concentratie fors kleiner dan Heerlen (200.000 m²) en Roermond (100.000 m²), maar nog steeds voldoende om zich als modern en volledig te profileren. Vergelijkbaar bijvoorbeeld als Cruquis (exclusief GDV) of Meubelplein Leiderdorp / WOON).

Samenvattend: Het spreiden van de marktruimte over meerdere locaties zal leiden tot verminderde concurrentiekracht en daardoor een verminderd goed economisch functioneren van hier gevestigde/ te vestigen bedrijven. Aan de levensvatbaarheid van de plannen dient dan getwijfeld te worden.

2.4.2 Optie: spreiding op maat

Intratuin heeft aangegeven dat men op korte termijn wil verplaatsen met een voorkeur voor de ontwikkeling van Maastricht-Eijsden. Dit onder meer in verband met de ligging ten opzichte van de zuidelijke regio en het Belgische achterland. BRO noemt in haar rapportage expliciet de wens dat een tuincentrum onderdeel gaat uitmaken van de centrale PDV-locatie. Indien echter de keuze valt op een van de noordelijke initiatieven (en Intratuin afziet van de mogelijkheid om zich hier te vestigen), wordt ook de optie genoemd dat er zowel een grootschalig bouwmarkt/tuincentrum als onderdeel van de centrale PDV-locatie in Noord-Maastricht komt als een (opschaling van het) grootschalige tuincentrum in zuidelijk Maastricht (scenario C, zie pagina 64 BRO-rapportage en bijlage pagina 22). Gezien de grootschaligheid van beide vestigingen heeft dit zelfs de voorkeur.

Marktruimte is maximaal 10.000 m² in de tuinentra-sfeer. Ter illustratie: een formule als Hornbach “vraagt” circa 5.000 m² in de tuinentra-branches. Vanwege deze marktruimte is er ruimte voor een volwaardig tuincentrumsegment op de centrale PDV-concentratie én tegelijkertijd uitbreiding van het solitaire tuincentrum in zuidelijk Maastricht.

Mocht de gemeenteraad derhalve voor noord gaan kiezen ten aanzien van de ontwikkeling van de centrale PDV-locatie, dan zal de gemeente samen met het solitaire tuincentrum de mogelijkheden onderzoeken voor opschaling op kortst mogelijk termijn.

3. Ontvangen schrijven in kader van PDV-Onderzoek

3.1 Pegasus BV, d.d. 05-01-2011

Essentie:

Inhoudelijke reactie op PDV-onderzoek met weerleggen van daarin geuite standpunten.
Belangrijkste argumenten om voor Maastricht-Eijsden te kiezen:

- a. Ontwikkeling Maastricht-Eijsden (verder M-E) zou passen binnen gemeentelijk beleid omdat het onderdeel vormt van Randwyck
- b. Ontwikkeling M-E is enige locatie die op korte termijn invulling kan geven aan ontwikkeling van centrale PDV-locatie.
- c. Alleen M-E wordt door de markt en Maastrichtse ondernemingen gedragen
- d. De locatie is beschikbaar
- e. Financieel meest aantrekkelijk.
- f. Geen andere opties / invullingen voor bedrijvenbestemming M-E

Reactie:

Ad a.

M-E behoort niet tot Brandpunt Randwyck. Zie verder ook paragraaf 2.1

Het gebied Randwyck, een langgerekt gebied (130 ha.) dat zich uitstrekt van de Kennedysingel in het noorden tot aan bedrijventerrein Maastricht-Eijsden in het zuiden heeft de potentie in zich om bovenstaande ambitie ook in fysieke zin waar te maken.

Uit: Bestuursopdracht gebiedsontwikkeling Randwyck

Ad b.

Voor iedere locatie – ook voor Maastricht-Eijsden - geldt dat rekening dient te worden gehouden met een planvormingstermijn van circa 3 jaar. Is dus geen argument om voor de een dan voor de andere te kiezen. Zie ook paragraaf 2.3.

Ad c.

Van de vier Maastrichtse ondernemingen die door initiatiefnemer genoemd worden, hebben er twee aangegeven M-E te verkiezen boven Belvédère. De bouwmarkten houden nog meerdere opties open (zie ook 3.7). Het is dus zeker niet zo dat alle Maastrichtse ondernemingen achter de plannen voor M-E staan en geen andere opties overwegen (zie ook reactie van Rene Pans). Ook heeft een internationaal opererende formule als Hornbach twijfels bij de vestigingskwaliteiten van M-E: te zeer buiten het stedelijk gebied gelegen.

Ad d.

Locatie is fysiek beschikbaar, echter er dienen nog zeer forse beleidsmatige hobbels te worden genomen. Zie ook paragraaf 2.

Ad e.

De eigenaar heeft gronden verworven met oog op bedrijvenbestemming zoals vastgelegd in bestemmingsplan. Wanneer gemeente keuze maakt om hier PDV te vestigen zal zij gerechtigd zijn om de waardevermeerdering “af te romen”. Aangezien echter deze keuze in strijd is met het gevoerde beleid en de afspraken die zijn gemaakt binnen de samenwerking WOM Belvédère, zal dit financiële voordeel waarschijnlijk teniet worden gedaan door waardevermindering op andere locaties en mogelijke schadeclaims vanuit de WOM Belvédère.

Ad f.

Eigenaar heeft gronden willens en wetens verworven met oog op bedrijvenbestemming met als afspraak dat zij zich samen met de gemeente zouden inzetten voor een hoogwaardige bedrijvenontwikkeling. Dit is nog steeds het uitgangspunt vanuit de gemeente die zij nog steeds kansrijk acht. Zo is de gemeente op dit moment in verregaande onderhandeling met een tweetal grote bedrijven over het realiseren van nieuwe vestigingen op ca 10 ha van het noordelijk plangebied van bedrijventerrein Maastricht-Eijsden. Zodra deze onderhandelingen tot positief resultaat leiden, is het overgrote deel van het bedrijventerrein ten noorden van de Köbbesweg uitgegeven. Als op de gronden van Pegasus ca. 10 ha PDV zou worden gerealiseerd, blijft er nog maar beperkte ruimte over voor het vestigen van nieuwe (met name grotere) bedrijvigheid.

3.2 Intratuin d.d. 30-12-2010

Essentie:

Willen op korte termijn oplossing voor huidig ruimtegebrek, hebben geen vertrouwen dat Belvédère op korte termijn deze oplossing wel biedt en vinden argumentatie waarom niet voor Maastricht-Eijsden wordt gekozen niet overtuigend.

Reactie op hoofdlijnen:

Voor iedere locatie – ook voor Maastricht-Eijsden - geldt dat rekening dient te worden gehouden met een planvormingstermijn van circa 3 jaar. Is dus geen argument om voor de ene dan wel voor de andere locatie te kiezen. Zie ook paragraaf 2.3. Wat betreft ontwikkeling Belvédère is geconstateerd dat (a) de totstandkoming van het RMP en (b) invulling van de nieuwe visie van oktober 2010 oplossingen biedt voor de genoemde bereikbaarheidsproblematiek en (commerciële) uitstraling.

Zie verder onder 2.4.2.

3.3 Groter in Wonen, d.d. 03-01-2011

Essentie:

Kunnen zich niet vinden in een PDV-ontwikkeling binnen Belvédère vanwege de slechte ontsluiting en de planning. Geven om deze reden de voorkeur voor Maastricht-Eijsden,

Reactie op hoofdlijnen:

Voor iedere locatie – ook voor Maastricht-Eijsden - geldt dat rekening dient te worden gehouden met een planvormingstermijn van circa 3 jaar. Is dus geen argument om voor de ene dan wel voor de andere locatie te kiezen. Zie ook paragraaf 2.3. Wat betreft ontwikkeling Belvédère is geconstateerd dat (a) de totstandkoming van het RMP en (b) invulling van de nieuwe visie van oktober 2010 oplossingen biedt voor de genoemde bereikbaarheidsproblematiek.

3.4 Stichting Buurtraad Limmel

Essentie:

Indien het Trega-project niet zal worden goedgekeurd, blijft Limmel zonder de nodige voorzieningen en nieuwe mooie woningen en ontnemt men de wijk alle kansen om kleurrijker en dus aantrekkelijker te worden.

Inhoud

De PDV-locatiekeuze staat los van de besluitvorming over woningbouw in het gebied. Ook indien de locatie Trega door de Raad niet als centrale PDV-locatie wordt aangewezen, wil het college samen met de huidige grondeigenaren van Trega en de inwoners van Limmel verder inhoud geven aan een ontwikkelingsplan waarin een realistisch toekomstperspectief wordt geschetst (zie ook collegebesluit 7 december 2010). Door de eigenaar zijn daarbij in de besprekingen met de gemeente in het verleden ook andere alternatieven dan PDV geschetst om de herontwikkeling van Trega mogelijk te maken:

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.

Uit PDV-Onderzoek Stadsregio Maastricht 15 december 2010, pagina 14

3.5 Meubelboulevard Rene Pans, d.d. 11-01-2011

Essentie:

Willen ontwikkeling van PDV en GDV, die ondersteunend is aan bestaande vestigingen in binnenstad en Belvédère. Kunnen zich niet vinden in opstelling van de WOM.

Reactie:

College heeft zich op 7 december 2010 uitgesproken voor PDV en GDV binnen Belvédère.

3.6 Hornbach 21, d.d. 10 december 2010

Essentie:

Spreekt de voorkeur uit voor vestiging op de locatie Belvédère. Hebben zelf onderzoek gedaan naar diverse vestigingslocaties in en rond Maastricht, waaruit gebleken is dat Belvédère niet alleen voor perifere detailhandel in het algemeen, maar ook specifiek voor Hornbach de beste locatie in de regio Maastricht is.

Reactie:

College zich heeft op 7 december 2010 uitgesproken voor PDV en GDV binnen Belvédère

3.7 Drs W. J.J. Persoon namens de FOVM, d.d. 20 december 2010

Essentie:

Volgende punten worden aangehaald:

- a. Vraagt meer ruimte / tijd voor inspraak tijdens commissievergaderingen;
- b. Vindt het procedureel onjuist dat afgeweken wordt van hetgeen gesteld in detailhandelsnota en collegebesluit van december 2009.
- c. Vindt dat in het aanvullende onderzoek van BRO te weinig rekening is gehouden met het effect van krimp van de bevolking
- d. Spreekt zich op basis van de onderzoeksresultaten uit 2008 en 2009 nog steeds uit voor de locatie Trega.

Reactie

Ad a.

Het Presidium bepaalt de “spelregels” van de commissievergaderingen. Vooraf aan de bijeenkomst is helder gesteld dat de maximale inspreektijd 3 minuten bedraagt. Maar ook dat er daarnaast ruimte bestaat voor schriftelijk reactie. Daar is gebruik van gemaakt.

Ad b.

Besluitvorming over de PDV-locatie ligt bij de gemeenteraad. Op 17 januari 2010 is het locatiebesluit van het College 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. 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. Op 15 december is het PDV-onderzoek beschikbaar gekomen, zoals opgesteld door het adviesbureau Progère B.V.

Ad c.

In het onderzoek van BRO zijn twee scenario's doorgerekend: stabilisatie van inwonertal op circa 118.500 inwoners en krimp conform het Etil-model 2010 naar circa 115.100 inwoners. Uitgegaan is van het eerste scenario, omdat de beleidsinspanningen van de gemeente en de regio zich richten op stabilisatie van het inwonertal. Overigens wijzen ook de cijfers voorsnog niet op een ingezette krimp van de bevolking. De afgelopen jaren is de bevolking gegroeid en ook over 2010 was er, in tegenstelling tot de prognoses, geen sprake van krimp maar juist van een groei.

Per 1 januari 2011 telt Maastricht 119.615 inwoners

18 januari 2011

Voor het derde opeenvolgende jaar is het inwoneraantal in Maastricht gestegen. Per 1 januari 2011 heeft Maastricht 119.615 inwoners. Dat zijn er 1.092 meer dan op 1 januari 2010. Het gaat om voorlopige cijfers van de gemeente Maastricht.

De stijging is het gevolg van een vestigingsoverschot. Er zijn in het afgelopen jaar meer mensen in de stad komen wonen dan er vertrokken zijn (8.998 tegen 7.617). De meerderheid van deze nieuwe bewoners van Maastricht is tussen de 15 en 29 jaar oud. Daar staat een negatief geboortesaldo tegenover. Vorig jaar zijn er in onze stad 938 mensen geboren en 1.230 personen overleden.

Ad d.

Het PDV-onderzoek 2010 spreekt zich uit voor PDV en GDV-ontwikkelingen binnen Belvédère. Hierbij is ook rekening gehouden met standpunten en onderzoeksresultaten uit eerdere onderzoeken.

3.8 Schrijven Praxis / Budé Holding, d.d. 21 december 2010

Essentie

Geven aan dat ze nog geen enkele voorkeur hebben uitgesproken voor één van de initiatieven. Zoeken een locatie zo dicht mogelijk tegen de binnenstad, aan de oostelijke zijde van de Maas, snel beschikbaar en goed bereikbaar.

Reactie:

College heeft op 7 december 2010 zich uitgesproken voor PDV en GDV binnen Belvédère.

3.9 Schrijven WOM Belvédère, 27 januari 2011

Essentie

Onderschrijven de uitkomsten van het PDV-onderzoek. Beroepen zich op:

- a. haar (historische) rechten” ten aanzien van GDV- en PDV ontwikkelingen binnen Maastricht;
- b. geven de grote financiële inspanningen aan de zijn verricht om de ontwikkeling van Belvédère mogelijk te maken;
- c. schetsen de financiële bijdrage die vanuit een PDV-ontwikkeling geleverd kan worden aan de infrastructurele maatregelen;
- d. geven cijfermatig aan welke schade de ontwikkelingsmaatschappij loopt als door de gemeente Maastricht een PDV-ontwikkeling binnen Belvédère onmogelijk wordt gemaakt en vanuit de WOM teruggevallen moet worden op een andere programmatische ontwikkeling.
- e. Tot slot wijst de WOM op de relatie tussen de ontwikkeling van Belvédère en het RMP. En de risico's die de gemeente mogelijk loopt ten aanzien van de cofinanciering vanuit andere overheden.

Reactie:

College heeft op 7 december 2010 zich uitgesproken voor PDV en GDV binnen Belvédère.

Bijlagen bij:

**MEMORIE VAN TOELICHTING
PDV-ONDERZOEK STADSREGIO MAASTRICHT
Deel 2**

3.1 Pegasus BV, d.d. 05-01-2011

REACTIE PDV ONDERZOEK REGIO MAASTRICHT

1. INLEIDING

Dit schrijven is een inhoudelijke reactie op het PDV onderzoek stadregio Maastricht. Het onderzoek is opgezet langs drie lijnen: a) de selectie van locaties b) de inhoudelijke beoordeling van de locaties en c) de beoordeling financiële consequenties voor de gemeente.

Voor de inhoudelijke beoordeling worden de volgende criteria gebruikt:

1. bereikbaarheid
2. ruimtelijke meerwaarde
3. snelle beschikbaarheid
4. marktpotentie

In het rapport is ervoor gekozen bovenstaande criteria te vertalen in zeven afwegingskaders. De inhoud en conclusies van dit rapport zijn in de comm.vergadering EZ/SO van 15 December 2010 besproken. Onderstaand vindt u een inhoudelijke reactie van Pegasus op het onderzoek.

2. AFWEGINGSKADERS

Algemeen kan worden gezegd dat Pegasus zich in grote lijnen kan vinden in de inhoud van het rapport. Pegasus vindt echter de conclusies die aan de inhoud worden verbonden onbegrijpelijk. Omwille van de vergelijkbaarheid met het onderzoek is per afwegingskader een reactie gegeven.

- 1. past de ontwikkeling binnen het door de gemeente voorgestane beleid zoals neergelegd in structuurvisies, masterplannen, stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen?**

Het rapport van de gemeente concludeert dat uitsluitend de ontwikkelingen van Sphinx, Bosscherveld en Trega Limmel kunnen teruggeleid worden naar beleidsmatige kaders. Onze stelling is dat dit onjuist is.

Voor de ontwikkeling van een PDV locatie lijkt in eerste instantie het detailhandelsbeleid van belang zoals vastgelegd in de detailhandelsnota. Inzet van het beleid in de detailhandelsnota 2008 is het beperken van de afvloeiing van detailhandelsbestedingen naar locaties buiten Maastricht. Daartoe is in de detailhandelsnota ruimte ingeruimd voor 40.000-50.000 m2 wvo PDV op een centrale locatie. Bosscherveld biedt hiervoor niet de oplossing. De behoefte aan 50.000 m2 PDV kan op deze locatie op zijn vroegst pas over een periode van 10 jaar worden

ingevuld. Een eerste aanzet van 20.000 m2 wvo is veel te weinig aangezien de verplaatsers op korte termijn al tenminste 35.000 m2 wvo vragen, exclusief de vereiste parkeervoorzieningen. De locatie Maastricht- Zuid is de enige locatie die wel op korte termijn aan de urgente vraag kan voldoen.

Verder heeft in de detailhandelsnota reeds een locatieafweging ten aanzien van PDV ontwikkelingen plaatsgevonden. Volgens de nota moet de afweging worden gemaakt op basis van a) beschikbaarheid op korte termijn b) bereikbaarheid en c) balans binnen de detailhandelsstructuur. Op basis hiervan spreekt de detailhandelsnota expliciet de voorkeur uit voor een locatie op de oostoever in Maastricht. De uitloper van de A2 zone wordt hierbij als optie genoemd.

In het PDV onderzoek wordt veel aandacht besteed aan de zogenaamde Brandpunten. Geconcludeerd wordt zelfs dat alleen locaties die onderdeel zijn van een brandpunt in aanmerking komen voor PDV. Daarmee zou volgens het onderzoek Maastricht-Zuid afvallen als locatie. Echter Maastricht-Zuid maakt deel uit van een grotere gebiedsgerichte opgave, namelijk het brandpunt Randwijck. Door de realisatie van de PDV -locatie zal Randwijck een forse impuls krijgen.

Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord wordt samen met het project A2 gezien als sleutelproject voor de ontwikkeling van de stad. De ontwikkeling van Maastricht-Zuid tot PDV locatie past prima binnen dit beleid, aangezien de verdere ontwikkeling van de A2, Maastricht -Zuid even goed bereikbaar maakt als Maastricht Noord.

Lokaal: De ontwikkeling van een PDV- locatie op Maastricht -Zuid vergt weliswaar een aanpassing van het bestemmingsplan, maar dit geldt ook voor de locatie Tregalimmell. De ontwikkeling van Bosscherveld vergt ook een herziening van het Masterplan en heeft dus nog geen planologische juridische status.

Onze conclusie luidt dan ook dat de locatie Maastricht -Zuid de enige locatie is die tegemoet kan komen aan het detailhandelsbeleid van de gemeente Maastricht. Bovendien past deze ontwikkeling van deze locatie tot PDV locatie binnen de stadsvisie van de gemeente Maastricht.

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

Uit de detailhandelsnota 2008 en het onderzoek van BRO uit 2010 komt een ontwikkelingsruimte PDV van 50.000-55.000 m2 wvo. Alleen de locatie Maastricht-Zuid kan op korte termijn aan deze vraag uit de markt voldoen.

Bovendien is gebleken dat een aantal belangrijke spelers uit de markt een duidelijke voorkeur hebben uitgesproken voor de locatie Maastricht-Zuid. De locatie Bosscherveld wordt vanuit bestaande Maastrichtse bouwmarkten en tuincentra als

“niet realistisch gekwalificeerd”. Dit komt mede door de zeer slechte uitstraling van het gebied, hetgeen op korte termijn zeker niet zal veranderen.

In het rapport van de gemeente wordt met betrekking tot de locatie Bosscherveld gesproken over een kralensnoer van activiteiten die elkaar zouden versterken. Wij delen deze visie absoluut niet. PDV is een zogenaamd “footloose” concept, waarbij voornamelijk de bereikbaarheid essentieel is. De nabijheid van een stadscentrum is vanuit deze optiek dan ook niet wenselijk en zal alleen maar leiden tot extra verkeersproblematiek. Meer specifiek vanuit de Maastrichtse situatie moet in dit verband het Maaskruisend verkeer worden vermeden.

Conclusie: alleen Maastricht-Zuid kan op korte termijn aan de vraag vanuit de markt voorzien. Ook hebben belangrijke spelers uit de markt een voorkeur uitgesproken voor deze locatie. Zoals blijkt uit bijgaande brieven van enige ondernemers.

3. Kan worden voldaan aan de locatie-eis ten aanzien van bereikbaarheid en beschikbaarheid?

3a bereikbaarheid

Ten aanzien van de bereikbaarheid gaat het om de ligging ten opzichte van het verzorgingsgebied en de maatregelen die genomen dienen te worden om de bereikbaarheid van de locatie te garanderen. In de detailhandelsnota is mede daarom al de voorkeur uitgesproken voor een locatie aan de oostoever in Maastricht. Ook BRO heeft dit in eerste instantie al aanbevolen. Bosscherveld valt hiermee op dit punt af.

Aangezien 80% van de regiobevolking ten noordoosten van Maastricht woont werd aanvankelijk de voorkeur uitgesproken voor een locatie in de noordoost hoek van Maastricht (lees Trega-Limmel). Echter door de ondertunneling van de A2 zijn de zuidelijke locaties aan de oostoever (Maastricht-Zuid en Eijsden Gronsveld) vanuit bereikbaarheidsprofiel gelijkwaardig aan de noordelijke locaties. Bovendien scoort Maastricht-Zuid verreweg het beste op het punt van lokale ontsluiting en tijdelijke verkeersmaatregelen.

Onderzoek van de gemeente wijst uit dat een PDV ontwikkeling van 50.000 m² wvo op zowel Bosscherveld als Trega-Limmel zonder ingrijpende infrastructurele maatregelen niet mogelijk is.

Maastricht-Zuid is lokaal al zeer goed ontsloten. Uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat er voldoende capaciteit bestaat voor 2 miljoen bezoekers per jaar. Bovendien zijn in het plan van Maastricht-Zuid verreweg de meeste (2.000) parkeerplaatsen opgenomen. Dit aspect is in de afweging van de gemeente duidelijk onderbelicht gebleven. De locatie Bosscherveld en Trega-Limmel hebben in de huidige opzet veel

te weinig parkeerplaatsen en voldoen niet aan de CROW-norm. Hierdoor zijn grote problemen met de omgeving te verwachten.

Conclusie bereikbaarheid: In verband met de bereikbaarheid van het verzorgingsgebied en een betere balans van de detailhandelsstructuur van Maastricht is de ontwikkeling van een PDV op de oostoever wenselijk. Hiermee valt vanuit deze optiek Bosscherveld af. Trega-Limmel en Maastricht-Zuid scoren door de ondertunneling van de A2 qua bereikbaarheidsprofiel gelijkwaardig. Echter rekening houdend met het effect op het onderliggend verkeerssysteem en de noodzakelijke aanpassingen daarin, scoort Maastricht-Zuid veel beter dan Trega-Limmel. Bovendien scoort Maastricht-Zuid veel beter op het punt van parkeergelegenheid een aspect dat tot nu toe nog sterk onderbelicht is gebleven.

3b beschikbaarheid

De beschikbaarheid van de lokatie betreft de vraag of de initiatieven zonder een verwerving of verplaatsingoperatie in staat zijn om een ontwikkeling van 50.000 m2 wvo te faciliteren..

Plan Bosscherveld kan in de eerste fase, volgens de opgave in het rapport, 20.000 m2 wvo op eigen gronden huisvesten. Waar deze meters zich dan bevinden en welke commerciële kwaliteit deze hebben, even als de ontsluitings mogelijkheden, is ons onduidelijk. Voor verdere uitbreiding zijn aanvullende verwervingen noodzakelijk. Plan Bosscherveld voldoet hiermee niet aan de locatie-eis ten aanzien van beschikbaarheid zoals hierboven geformuleerd. Plan Trega voorziet weliswaar in een ontwikkeling van 53.000 m2 wvo, maar deze is in meerdere lagen gedacht, hetgeen vanuit PDV niet realistisch is. Eijssden-Gronsveld voorziet in slechts 15.000 m2 wvo. Plan Maastricht-Zuid voldoet wel aan de locatie-eis ten aanzien van beschikbaarheid en kan direct 55.000m2 wvo faciliteren en biedt in overleg met de gemeente nog aanzienlijke uitbreidingsmogelijkheden.

Conclusie beschikbaarheid: alleen op de locatie Maastricht-Zuid is gemakkelijk in staat 50.000 m2 wvo te faciliteren.

4. Is er voldoende draagvlak vanuit de markt voor de betreffende locatie.

Verplaatsers zijn cruciaal voor het welslagen van de PDV locatie. Zij zorgen voor het draagvlak vanuit de markt. De locatie Boscherveld wordt door de markt als niet realistisch gezien, vanwege beschikbaarheid en bereikbaarheid, en heeft daarmee niet het vereiste draagvlak. Maastricht-Zuid is de enige lokatie met concrete kandidaten. Voor de locatie zijn momenteel vier kandidaten, waarmee reeds 35.000 m2 wvo is ingevuld met verplaatsers.

Intratuin, momenteel gevestigd in Randwijck-Zuid, wilt op de Maastricht-Zuid minimaal 10.000m2 wvo realiseren, dit is nog exclusief de buitenverkoop. Groter Wonen wil verplaatsen vanuit de Beatrixhaven en ook 10.000 m2 wvo realiseren.

Beiden hebben zich uitdrukkelijk voor Maastricht-Zuid uitgesproken en wensen zich niet op een van de andere genoemde locaties te vestigen. Daarnaast hebben Gamma en Praxis (elk 7.500 m² wvo) Maastricht-Zuid als voorkeurs-locatie genoemd. Daarnaast hebben zich nog enkele kandidaten gemeld vanuit de stad, waardoor elders in de stad knelpunten zullen verdwijnen.

Conclusie: Maastricht-Zuid is de enige locatie met concrete vraag vanuit de markt, waarmee reeds 35.000 m² wvo kan worden ingevuld.

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

In tegenstelling tot de conclusie van het rapport maakt de locatie Maastricht-Zuid wel degelijk onderdeel uit van een grotere gebiedsgerichte opgave. Bedrijvenlocatie Maastricht-Zuid, 70 hectare groot, maakt onderdeel uit van het brandpunt Randwijck. De totale ontwikkeling van dit bedrijventerrein inclusief PDV locatie zal een grote economische impuls geven aan dit gebied dat als economische motor van Maastricht kan worden aangemerkt. Binnen dit kader speelt de factor tijd een belangrijke rol. De huidige economische realiteit vereist investeringen op korte termijn. Alleen Maastricht-Zuid kan hieraan voldoen.

De ontwikkeling van de locatie Maastricht-Zuid zal tevens een versterking zijn van de as Maastricht-Luik. Direct gelegen aan de spoorweg Maastricht Luik met de mogelijkheid van een halte plaats.

Tenslotte moet bij de ruimtelijke meerwaarde worden gekeken naar de conceptuele kracht van een ontwikkeling en de bijdrage die deze levert aan de directe omgeving. In het rapport worden de plannen van Pegasus omschreven als een helder en doordacht concept met aandacht voor inpassing binnen omgeving en duurzaamheid.

Conclusie: De ontwikkeling van Maastricht-Zuid maakt wel degelijk deel uit van een grote gebiedsgerichte opgave, namelijk de ontwikkeling van de motor van de Maastrichtse economie Randwijck. Daarnaast wordt positief gesproken over de inpassing van Maastricht-Zuid in de directe omgeving.

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

Voor het project Bosscherveld moeten nog aanzienlijke grondverwervingen plaatsvinden, hetgeen niet alleen grote financiële risico's met zich meebrengt, maar ook risico's voor wat betreft de timing. Hoe lang duurt het voordat deze gronden kunnen worden verworven en welke kosten gaan hiermee gepaard?

Daarnaast zijn de kosten die moeten worden gemaakt voor de ontsluiting van Bosscherveld en Trega voor rekening van de gemeente. Essentieel voor deze ontwikkelingen is de aanpassing van de Noorderbrug, waarvoor nog een bijdrage van 60 mio vanuit de regio vereist is. Bij het project Maastricht-Zuid zijn geen extra kosten voor de gemeente te verwachten. Daarnaast zal de gemeente als eigenaar van 40 hectare grond in het gebied forse extra inkomsten kunnen genereren en dus mee kunnen profiteren van de ontwikkeling van het gebied als geheel.

Conclusie: financieel is de ontwikkeling van de locatie Maastricht -Zuid het voordeligste voor de gemeente, terwijl de locatie Bosscherveld de meeste risico's met zich meebrengt. Trega-Limmel neemt hierbij een middenpositie in.

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

De huidige ontwikkelingen van Belvedere zullen al een zeer forse inspanning vragen van de WOM. De gebieden buiten de singels kunnen dan na realisatie van de eerste fase worden aangepakt.

Trega-Limmel dient primair voor de versterking van de structuur van Limmel, waar al zo lang op gewacht wordt. PDV en GDV betekenen, rekening houdend met het beperkte parkeerprogramma en de verkeer aantrekkende werking, alleen maar een extra belasting voor de wijk.

Maastricht-Zuid is een bedrijventerrein dat alleen maar bijdraagt aan het huidige overaanbod van bedrijventerreinen in Maastricht. Met de huidige uitgifte van 1,5 ha per jaar duurt het meer dan 20 jaar voordat het gebied enige mate van vorm krijgt. Een PDV ontwikkeling betekent een enorme impuls voor het gebied en daarmee een belangrijke impuls voor de lokale economie. Een impuls die op korte termijn kan worden gerealiseerd.

3. CONCLUSIE

Pegasus is het niet zozeer oneens met de inhoud van het rapport maar vooral met de conclusies die aan deze inhoud worden verbonden. Het rapport concludeert dat Bosscherveld de beste locatie is om de PDV ontwikkeling te faciliteren om zo een maximale bijdrage te leveren aan de economische ontwikkeling van stad en vanwege de bijdrage aan de ontwikkeling van de compacte stad en de versterking van de binnenstad. Ook het feit dat de locatie Bosscherveld onderdeel uitmaakt van een brandpunt wordt in de conclusie als belangrijk argument gebruikt voor deze locatie, waarbij aan tekortkomingen op het gebied van bereikbaarheid, beschikbaarheid, commerciële kwaliteit draagvlak vanuit de markt en de financiële risico's voorbij wordt gegaan.

Kijkend naar de selectiecriteria zoals geformuleerd in de onderzoeksopdracht scoort Bosscherveld op tenminste vier van deze onderdelen onvoldoende.

1. De mogelijkheid om op korte termijn 50.000 m² wvo te kunnen realiseren.
2. Goede bereikbaarheid
3. Ruimtelijke meerwaarde
4. Snelle beschikbaarheid
5. Marktpotentie

Gezien de timing en grote financiële risico's is het moeilijk vol te houden dat de PDV locatie Bossherveld een bijdrage van betekenis gaat geven de economische groei in de stad. Juist in verband met de economische realiteit waar de gemeente zo op hamert is een snel uitvoerbaar plan gewenst. De bijdrage van de PDV aan de versterking van de binnenstad is dagdromerij. Weinig bezoekers van een museum, restaurant of boutique gaan via de bouwmarkt. Binnen de retail hiërarchie bevindt de PDV locatie zich op een heel ander niveau dan de binnenstad van Maastricht. Vanuit het oogpunt van verkeershinder en huurpijnsniveau is de nabijheid van de binnenstad bij de PDV locatie zelfs niet gewenst.

Waarom Maastricht-Zuid?

Maastricht heeft behoefte aan 50.000 m² wvo PDV. De sector heeft behoefte aan realisatie van een dergelijke locatie op korte termijn. Alleen de locatie Maastricht-Zuid kan binnen een korte termijn aan deze vraag uit de markt voldoen. Juist in de huidige economische realiteit is het van belang dat de gemeente Maastricht binnen korte termijn een levensvatbare PDV- locatie realiseert om verder verlies van koopkracht aan andere locatie te voorkomen en de werkgelegenheid binnen de stad te stimuleren met 350 nieuwe arbeidsplaatsen. De locatie maakt onderdeel uit van het Brandpunt Randwijck, de economische motor van Maastricht. Ook geniet de locatie Maastricht-Zuid de voorkeur van de markt.

Op het aspect van locatie scoort Maastricht-Zuid het beste. De locatie is gelegen aan de oostoever van de Maas, waarmee een goede ligging ten opzichte van het verzorgingsgebied is gegarandeerd en Maaskruisend verkeer kan worden vermeden. Bovendien scoort Maastricht-Zuid verreweg het beste op het gebied van lokale ontsluiting en zijn er dus geen tijdelijke verkeersmaatregelen nodig met alle financiële consequenties en risico's van dien.

Tenslotte is Maastricht-Zuid vanuit financieel oogpunt voor de gemeente de beste en minst risicovolle optie. De locatie vergt geen extra investeringen van de gemeente en indirect kan de gemeente als eigenaar van ca 40 ha van het bedrijventerrein Maastricht Zuid profiteren van de ontwikkeling van het gebied als geheel.

Keuze voor Maastricht-Zuid betekent realisatie van de meest dringende vraag en geeft nog alle ruimte voor toekomstige perspectieven.

5-01-2010
Exploitatiemaatschappij Pegasus

3.2 Intratuin, d.d. 30-12-2010



Intratuin Maastricht

Bezoekadres:
Molensingel 75
6229 PC Maastricht
Telefoon 043 361 39 66
Telefax 043 361 81 99

Correspondentieadres:
Molensingel 75
6229 PC Maastricht
Telefoon 043 361 39 66
Telefax 043 361 81 99

Rabobank: 11.75.10.300
K.v.K. Zuid Limburg: 14068312
B.T.W. nummer: NL80.96.68.07.5801

Burgemeester en Wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Maastricht 30-12-2010,

Edelachtbaar College,

Wij hebben kennis genomen van het in de commissie EZ/SO van 15 december gepresenteerd rapport over de locatie keuze van een centrale PDV-lokatie in Maastricht. Wij vinden het onbegrijpelijk dat op basis van de uitgangspunten en de bevindingen in het rapport, Belvédère benoemd wordt tot voorkeurs locatie.

Deze locatie is slecht ontsloten, er is binnen een redelijke termijn onvoldoende ruimte beschikbaar en de locatie heeft absoluut geen uitstraling. Bovendien zal zelfs de realisatie van de eerste fase nog jaren op zich laten wachten. Wij willen en kunnen ons bedrijf op deze locatie niet vestigen.

Het rapport kan ons op geen enkele wijze overtuigen om van de door ons gekozen locatie op het bedrijventerrein Maastricht-Eijsden af te zien. De door ons gekozen locatie is zeer goed bereikbaar, direct beschikbaar en biedt voldoende ruimte om alle verplaatsters nu en in de toekomst te faciliteren. Bovendien is de locatie zeer aantrekkelijk geprijsd, het geen zeer belangrijk is voor een PDV-lokatie. Hij is slechts enkele honderden meters van onze huidige vestiging gelegen.

Al meer dan 5 jaar wachten wij op een alternatieve locatie. Onderzoek na onderzoek heeft er plaats gevonden, maar er gebeurt helemaal niets. Maastricht heeft een hopeloos verouderd PDV aanbod. Wij ondernemers willen investeren in een aantrekkelijk winkelaanbod voor onze klanten en hiermee werkgelegenheid scheppen.

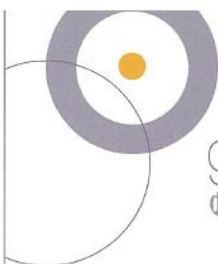
Wij hopen dat U nu ook eens naar de wens van de ondernemers luistert in plaats van rapporten te laten maken en geen besluiten nemen.

Wij willen van start!

Hoogachtend,

Mark Smeets
Paul Smeets

3.3 Groter in Wonen, d.d. 03-01-2011



groter
in wonen

by megroma

3 Jan 2011

Het College van B&W van de Gemeente Maastricht,

Postbus 1992

6201 BZ Maastricht.

Edelachtbaar College,

Wij hebben het rapport omtrent de keuze van de centrale PDV-lokatie bestudeerd en moeten U mededelen dat wij ons geenszins in de conclusies uit het rapport kunnen vinden.

De gekozen lokatie voldoet volstrekt niet aan de eisen die door de ondernemers aan een dergelijke lokatie gesteld worden. De lokatie heeft geen uitstraling en is zeer slecht ontsloten. Bovendien zal het zeker nog een aantal jaren duren voordat de lokatie beschikbaar is.

Mochten wij voor vestiging in de eerste fase kiezen, dan betekent dat, dat wij zeker nog 8 jaar moeten wachten tot het gehele project gerealiseerd zal zijn. Wij vinden dat geen alternatief voor de lokatie waar wij nu gevestigd zijn.

Zoals reeds eerder gemeld, zijn wij opzoek naar een lokatie van minimaal 10.000 m2 die goed bereikbaar is en over voldoende parkeerplaatsen beschikt. Wij menen die samen met een aantal andere ondernemers gevonden te hebben op het bedrijventerrein Maastricht-Eijsden. Deze lokatie heeft door de goede bereikbaarheid en de concrete realisatie mogelijkheden zonder meer onze voorkeur.

Wij hopen dat U bij uw definitieve keuze naar de wens van de ondernemers luistert. Wij moeten op korte termijn verder met onze onderneming, afwachten is voor ons geen alternatief.

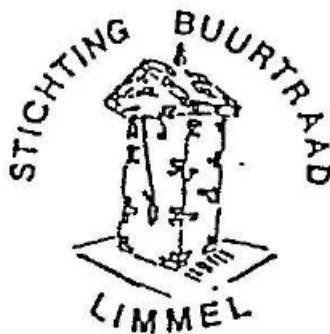
Hoogachtend,

Stefan Houter
GROTER in WONEN

K.v.K. Zuid-Limburg 14622606 • b.t.w. NL005943851B01



3.4 Stichting Buurtraad Limmel



Secretariaat:
Dolmansstraat 19
6222 EA Maastricht

TEL : 0650641859
Email: buurtraadlimmel.1@home.nl

Geachte dames en heren,

Met aandacht maar zeker ook met verbazing hebben wij afgelopen dinsdag 11 januari 2011 de commissievergadering Stadsontwikkeling en Economische Zaken gevolgd.

Enerzijds met aandacht omdat het besproken dossier van directe invloed is op onze wijk Limmel. Anderzijds met verbazing omdat weliswaar de procedure en het tijdspad werden besproken en het verder niet over inhoud zou gaan, er diverse argumenten werden aangehaald zoals economische belangen en het maaskruisend verkeer. Het woord Limmel en de importantie van het betreffende dossier voor de wijk en zijn inwoners werden slechts door CVP en SP benoemd.

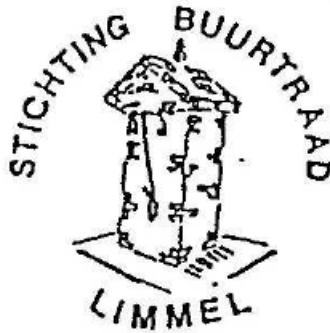
Limmel, u weet vast wel waar dat ligt. De laatste jaren werd de wijk uitvoerig besproken in diverse commissies en raadsvergaderingen, dus wij kunnen ons niet voorstellen dat u ons over het hoofd ziet.

Als buurtraad worden wij mettertijd cynischer. Limmel lijkt dan ook stilaan een wijk waar de bewoners steeds maar weer spreekwoordelijke 'worsten' worden voorgehouden. Om te voorkomen dat ook "Limmel aan de Maas" in combinatie met PDV tot deze categorie gaat behoren, het volgende:

Afgelopen jaar werd door de Maastrichtse gemeenteraad het WOP goedgekeurd. Dat was een hele smakelijke worst, maar tot op heden is het slechts een velletje zonder inhoud. Het dossier dat betrekking heeft op het ondergronds leggen van de hoogspanningsleiding wordt immers keer op keer uitgesteld, waardoor de definitieve uitvoering van het WOP nog steeds op losse schroeven staat.

Wij kregen ook een hele onsmakelijke worst, genaamd Mosa en uitbreiding van het bedrijf, voorgehangen. Het is een dossier waar de Buurtraad Limmel en de direct omwonenden zich tegen hebben verzet, en waar bij het nemen van de beslissing in dit dossier de economische motieven voor u belangrijker waren dan de leefbaarheid van de wijk.

Vervolgens volgde een verrassingsworst, genaamd Enexis. Via de geschreven pers moest de buurtraad en inwoners vernemen dat het regiokantoor van Enexis gevestigd zou worden op het voormalige terrein van Publieke Werken, dat onmiddellijk aan de wijk grenst.



Secretariaat:
Dolmansstraat 19
6222 EA Maastricht

TEL : 0650641859
Email: buurtraadlimmel.1@home.nl

Tenslotte is er nog steeds de worst die Trega heet, eentje om van te watertanden.. Het is een worst die u en ons de mogelijkheid en de ruimte geeft om van Limmel weer een aantrekkelijke wijk te maken. Zo een wijk beschikt over voldoende woningen, de daarbij behorende voorzieningen en ervaart geen overlast van het drukke verkeer waar een stad als Maastricht mee te kampen heeft.

Indien het Trega-project niet wordt goedgekeurd, vrezen wij dat aan die voorwaarden niet voldaan zal kunnen worden.

Zo zal de Willem Alexanderweg een sluiproute worden voor automobilisten die via de afslag van de A2 aan Beatrixhaven de nieuw aan te leggen tunnel willen vermijden.

Indien de huidige situatie blijft bestaan, zal Limmel geen prachtig uitzicht krijgen op de Maas, maar het uitzicht op een leegstaand terrein behouden. Zonder de nodige voorzieningen en nieuwe mooie woningen, ontnemt men een wijk als Limmel alle kansen om kleurrijker en dus aantrekkelijker te worden.

Door de ontwikkeling van het Trega-terrein ontstaan er nieuwe kansen voor de wijk .. De wijk zal kunnen groeien en daardoor ook bloeien en kan op die manier weer een wijk worden waar iedereen zich thuis voelt en waar het goed is om te wonen.

Het woord is nu aan U,

Namens de Buurtraad Limmel,

Theo Dassen

Secretaris.

Contact: Buurtraadlimmel.1@kpnmail.nl

3.5 Meubelboulevard René Pans, d.d. 11-01-2011

Van: raymond pans [mailto:raymondpans@yahoo.co.uk]

Verzonden: dinsdag 11 januari 2011 11:11

Aan: Grootheest, Gerdo van

Onderwerp: GDV/PDV locatie

Geachte wethouder van Grootheest,

Ik neem de vrijheid te reageren op het volgende,

Ik zie in de dagbladen de gerezen interesse in het bepalen van de locatie GDV en PDV locatie.

Wij hopen dat deze locatie aansluit op onze meubelzaak (belvedere zoals jarenlang aangegeven door de ambtenaren) anders blijven er meerdere GDV en PDV locaties ontstaan.

De stelling van Dhr Persoon(ondernemersvereniging) begrijpen wij niet daar onze klanten alsook de Gamma hiernaast veel klanten werven uit België die dan zorgen voor extra maaskruisend verkeer.

Wel begrijpen we dat de GDV en PDV locatie op het Trega terrein sneller gerealiseerd kan worden hetgeen weer zeer economisch belangrijk is.

Hoogachtend,

R.Pans

Directeur Meubelboulevard Rene Pans BV

3.6 Hornbach, d.d. 21 december 2010

Gemeente Maastricht



Ingek. 22 DEC 2010
Reg. nr.: 2010. 62212

Hoofdkantoor
Ravenswade 56 R+S
3439 LD NIEUWEGEIN

Gemeente Maastricht
t.a.v. wethouder J.J.M. Aarts
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Behandeld door: mw. mr. J.P.F.
Tijchon
Telefoon : 06-51669006
Telefax : 030-2669891
e-mail: jacqueline.tijchon
@hornbach.com

uw kenmerk

uw bericht van

ons kenmerk

datum

21 december 2010

Betreft: Hornbach

Geachte heer Aarts,

Naar aanleiding van ons telefonisch overleg met de heer G. Bartholomé d.d. heden, berichten wij u als volgt.

Reeds geruime tijd is Hornbach in gesprek met de gemeente Maastricht over een locatie voor een vestiging van Hornbach binnen uw gemeente.

De wethouders Jacobs en Winants hebben met ons in het verleden meermaals gesproken over een vestiging op Belvédère.

Hornbach heeft zelf ook diverse vestigingslocaties in en om uw gemeente laten onderzoeken, waaronder Maastricht-Eijsden, Maastricht-Zuid, Lanaken (B), Trega en Belvédère. Uit dit onderzoek is gebleken dat Belvédère niet alleen voor perifere detailhandel in het algemeen, maar ook specifiek voor Hornbach de beste locatie in de regio Maastricht is.

Hornbach stelt het zeer op prijs wanneer met uw gemeente op korte termijn afspraken gemaakt kunnen worden over vestiging op Belvédère. De ervaring leert dat de komst van Hornbach als een vliegwiel werkt op andere ontwikkelingen binnen PDV- en leisuregebied.

In de hoop spoedig van u te vernemen, verblijven wij,

Met vriendelijke groeten,

Jacqueline Tijchon en Gerben van Heeren

Expansie HORNBACH Bouwmarkt (Nederland) BV

3.7 Drs. W. J.J. Persoon namens de FOVM, d.d. 20 december 2010



FEDERATIE SAMENWERKINGSVERBAND ONDERNEMERSVERENIGINGEN MAASTRICHT

Raadsgriffie

Gemeente Maastricht

Ingek. 23 DEC 2010

Reg. nr. 2010.62493

*original aan
Burgemeester*

De burgemeester van Maastricht,
De heer O. Hoes,
De leden van de raadscommissie
Stadsontwikkeling en raadscommissie
Economische en Sociale Zaken,
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht.

Maastricht 20 december 2010.

Betreft: informatieve bijeenkomst beleid PDV/GDV.

Geachte heer Hoes en leden van de raadscommissies,

Op 15 december jl. heeft er een bijeenkomst plaats gevonden van de raadscommissie Stadsontwikkeling en raadscommissie Economische en Sociale Zaken inzake de aanwijzing van een locatie voor PDV en GDV.

Ik ben bijzonder gekwetst door de wijze waarop ik de commissies te woord mocht staan in zo'n belangrijk dossier als de aanwijzing van de locatie voor PDV en GDV. Mij werd door de voorzitter en met hem enkele leden van de commissie na 3 minuten de mond gesnoerd en mocht ik het woord niet verder voeren. Men deed het af met de opmerking, dat ik dan maar mijn opmerkingen schriftelijk moest indienen. Ik vind dit een respectloze benadering van burgers, ondernemers en vertegenwoordigers van belangenorganisaties die zich de moeite getroost hebben om zich voor te bereiden en naar de commissiebijeenkomst te komen. Kennelijk is een regel in het reglement van orde belangrijker dan het aanhoren van burgers.

Ik verzoek U dan ook om in het presidium van de gemeenteraad dit aan de orde te stellen, zodat een opener houding naar de burger beter gestalte krijgt.

Aangezien mij niet anders rest dan mijn opmerkingen schriftelijk aan U kenbaar te maken vindt U hieronder mijn aantekeningen.

1. Procedureel.

Ik heb met verbazing kennis genomen van de gang van zaken. Het is onbegrijpelijk dat thans een totaal andere visie voorligt die de zorgvuldig tot stand gekomen en goed onderbouwde detailhandelsnota (die geld gekost heeft aan onderzoek!!!!!!) volledig uit zijn voegen rukt.

Daarbij komt dat er op 4 december 2009 een brief door het college wordt gestuurd, waarin zij een lokatiekeuze kenbaar maken. Dit besluit ligt geheel in lijn met de detailhandelsnota en het besluit van de gemeenteraad van Maastricht. De raad geeft bij de vaststelling van de detailhandelsnota namelijk het college de opdracht om de lokaties aan de noord-oostzijde nader te beoordelen op bereikbaarheid, snelle

Secretariaat:
Blokbrekerstraat 24
6325 CT Berg en Terblijt

Bankrelatie:
ING bank nr. 67.97.15.037
KvK Zuid-Limburgse nr. 204195

beschikbaarheid, ruimtelijke meerwaarde, ligging t.o.v. het verzorgingsgebied en de marktpotentie Deze brief wordt ter kennisgeving aan de raadscommissie Economische Zaken gestuurd.

Wat schetst onze verbazing dat een wethouder, niet sprekend namens het college, de commissie verzoekt de brief als niet geschreven te beschouwen en meldt dat er opnieuw onderzoek zou moeten plaatsvinden naar de 4 potentiële lokaties. Echter dit onderzoek was reeds uitgebreid gedaan in de detailhandelsnota, waaruit de conclusie werd getrokken dat Noord-Oost de beste locatie was. Desondanks gaat de commissie akkoord met het verzoek van de wethouder om een nieuw onderzoek te doen.

2. Bevolkingsontwikkelingen.

Als voorloper op de conclusies die thans voorliggen, is BRO gevraagd om nieuwe berekeningen te maken. In de voorliggende nota van BRO wordt gesproken over de grondslag van de berekeningen namelijk de bevolkingsontwikkelingen. U spreekt ten aanzien van de bevolkingscijfers over een ambitieus plan namelijk een stabilisatie van 118.000 inwoners in 2020. In normale termen kan hier niet gesproken worden over ambitie maar over struisvogelneigingen.

De provinciale prognoses geven aan dat Maastricht en Mergelland zal dalen van 202.016 in 2010 naar 171.437 in 2030 en 151.305 in 2040.

En de stad Maastricht in die zelfde periode zal dalen van 118.061 naar 113.107 inwoners.

Dat is het potentieel aan inwoners waar rekening mee moet worden gehouden. In de presentatie wordt geen gewag gemaakt van de berekende scenario's met een kleinere bevolking van Maastricht. De gemeenteraad wordt daardoor maar half voorgelicht.

Indien maar de helft van de daling in de berekeningen wordt meegenomen, dan zal dat gevolgen hebben voor de structuur en levensvatbaarheid van de detailhandel in Maastricht in zijn totaliteit en is herstructurering met een synergie voor alle detailhandel meer dan ooit aan de orde!!!!!!!!!!!!

3. Lokaties.

In de detailhandelsnota van 2008 zijn alle lokaties voor een PDV cluster bekeken. Van alle potentiële PDV-/GDV-lokaties is in eerste instantie bekeken welke lokaties inpasbaar waren in het vigerende beleid. Voor GDV impliceerde dat dat alleen de Spfinx-lokatie hiervoor in aanmerking kwam. Voor PDV waren sec de twee lokaties in Maastricht Noord-Oost aan de orde, te weten de Trega-lokatie en Beatrixhaven en directe omgeving. De overige lokaties vielen derhalve alleen al om beleidsmatige redenen af. Dit blijkt ook uit het B&W-besluit, zoals verwoord in de brief van 4 december 2009. Hier wordt namelijk aangegeven dat "wij onderzoek gedaan hebben naar de optimale PDV-lokatie in het gebiedsdeel Noord-Oost".

In de detailhandelsnota geeft U bij de evaluatie van de opmerkingen ten aanzien van de Trega locatie aan:

"Het betreft hier een uitvoeringspunt van het in de detailhandelsnota geformuleerde beleid. Dit initiatief zou goed passen in het hierin uitgezette beleid, namelijk in eerste instantie zoeken naar een locatie in Oost-Maastricht voor de beoogde PDV-concentratie."

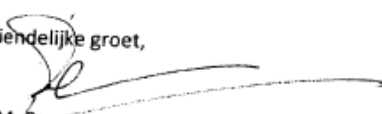
Op basis van een multicriteria-analyse (in de brief van 4 december 2009 worden ze genoemd: Bereikbaarheid, snelle beschikbaarheid, ruimtelijke meerwaarde, ligging t.o.v. het verzorgingsgebied en de marktpotentie) kwam de Trega-lokatie als beste uit de bus. Beatrixhaven werd niet geschikt geacht vanwege de non-beschikbaarheid op de korte termijn van een kansrijke PDV-lokatie van voldoende omvang.

Zeker als men daarbij bedenkt, dat een locatie in Maastricht Oost Maas kruisend verkeer voorkomt en het Tregaterrein voldoet aan de voorgestelde locatiecriteria conform de brief van het college van 4 december 2009. **Precies 1 jaar geleden!!!!!!!!!!!!!!** Daarbij dient men zich ook nog eens te realiseren dat er een synergie kan ontstaan met de binnenstad en een bijdrage kan leveren aan de luchtkwaliteit doordat op de Trega locatie tevens parkeren voor de binnenstad en Wyck gerealiseerd kan worden.

Ik verzoek U om bovenstaande in overweging te nemen bij de besluitvorming over de PDV-GDV locatie in Maastricht.

Ik verzoek U tevens om de spreektijd bij commissievergaderingen aan de orde te stellen in het Presidium, zodat de inbreng van de burger op zijn juiste waarde kan worden ingebracht.

Met vriendelijke groet,


Drs J.J.M. Persoon,
directeur

3.8 Schrijven Praxis / Budé Holding, d.d. 21 december 2010

AANTEKENEN

het College van Burgemeester en Wethouders
En leden van de gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6202 BZ Maastricht

Ref.

Diemen,

21 januari 2011

Geacht College en leden van de raad,

Wij waren medio 2008 verheugd met het vaststellen van de Detailhandelsnota, waarin een duidelijke visie op het gebied van detailhandel, waaronder het PDV en GDV beleid werd geformuleerd. Na de inventarisatiegesprekken eind 2009 leek er schot te komen in de ontwikkelingen in Maastricht. In december 2009 wordt door Uw college in lijn op de detailhandelsnota en het besluit van Uw gemeenteraad daaromtrent een lokatie aangewezen voor GDV en een lokatie voor PDV. Deze lokatie past in de visie van vele retailers.

De visie van retailers is in korte bewoordingen: zo dicht mogelijk tegen de binnenstad aan (POL-beleid), aan de oostelijke zijde van de Maas (vanwege het secundaire verzorgingsgebied), snel beschikbaar, goede bereikbaarheid, groot genoeg om te voldoen aan de vraag. Maar vooral snelheid van realisatie voert de boventoon bij de retailers, in het bijzonder de aanwezige retailers. Want op PDV-gebied loopt Maastricht ver achter op landelijke ontwikkelingen, menig retailer is in Maastricht al jaren op zoek naar verbetering van haar lokatie.

De retailers houden zich bewust afzijdig in de discussie en hebben tot nu toe geen voorkeur uitgesproken (dit om daarmee de verhoudingen met de diverse ontwikkelaars niet te verstoren). Dit wordt met name ingegeven door het gegeven, dat de marktpartijen al jaren in Maastricht zijn gevestigd en al jaren tot schaalvergroting wil komen.

Inmiddels worden wij genoemd door een initiatiefnemer, nogmaals bevestigen wij hierbij dat wij aan geen enkele partij de voorkeur hebben uitgesproken. Wat wij wel hebben gedaan is aan de Gemeente de boodschap meegegeven dat wij gebaat zijn bij snelheid. Daarvoor verwijzen wij u graag naar bijgaand schrijven van 4 augustus 2009.

Waarom een verder uitstel van een besluit in onze ogen ook niet wenselijk is, is gelegen in het feit dat andere ontwikkelingen op de loer liggen. Wij verwijzen naar ons schrijven van 1 augustus 2008 (waar wij helaas destijds geen reactie op ontvangen hebben), verder uitstel van visie in Maastricht is koren op de molen van initiatiefnemers in de regio. Mocht dit initiatief voedingsbodem vinden, zullen retailers keuzes gaan maken en kan dat desastreuze gevolgen hebben voor de ontwikkelingen in Maastricht.

Wij verzoeken wij u bovenstaande afwegingen in uw besluitvorming te betrekken.

In afwachting van uw berichten, tekenen wij, met vriendelijke groet,

Hoogachtend,

Praxis Vastgoed B.V.

M. van Bruggen
Vastgoed Coördinator

Bude Holding Meersen B.V.
Gamma/Bouwmarkten
N.J.L. Vossen
directeur

Bijlage: schrijven van 1 augustus 2008 incl. bijlagen en schrijven van 4 augustus 2009

Gemeente Maastricht

Ingek. 24 JAN 2011

Reg. nr.: 2011-03554

PRAXIS

Praxis doe-het-zelf center bv

Centrale,

Eekholt 54,

1112 KH Diemen

Postbus 268,

1110 AG Diemen

Telefoon 020 - 39 83 333

Fax 020 - 69 55 966

ABN-AMRO Bank 40.82.07.787

Handelsregister

Amsterdam nr. 32 152 545



Praxis doe-het-zelf center bv
Centrale
Beekhof 54
1112 XH Diemen

Postbus 268,
1110 AG Diemen

Telefoon: 020 - 39 83 333
Fax: 020 - 69 55 966

ABN-AMRO Bank 40.82 07.787
Handelsregister
Amsterdam nr 33 152 545

Gemeente Maastricht
t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 1992
6202 BZ Maastricht

Het.

Diemen, 1 augustus 2008

Geacht College,

Naar aanleiding van berichtgeving in de media (zie bijlage 1), dat de Gemeente Eijsden inspraak wil in de detailhandelsnota van de Gemeente Maastricht, berichten wij u als volgt.

Een vestiging van Hornbach in Eijsden zal desastreuze gevolgen hebben voor de bestaande doe-het-zelf-bedrijven en bouwmarkten in Maastricht.

Hornbach communiceert dat Nederlandse vestigingen een gemiddelde jaaromzet van 30 miljoen omzet realiseren (zie bijlage 2). Rekening houden met marktaandeel van bouwmarkten (72%), leert een snelle rekensom van het inwonersaantal van Maastricht (118.000) en Eijsden (12.000) x 250 euro gemiddelde doe-het-zelf-besteding per inwoner, dat er een haast monopolistische situatie zal gaan ontstaan.

Met andere woorden, een vestiging van Hornbach in Eijsden zal grote gevolgen hebben voor de werkgelegenheid en de voorzieningenstructuur in Maastricht. Veel (met name de kleinschalige) aanbieders zullen de deuren moeten gaan sluiten, de consument zal verder moeten gaan reizen voor zijn doe-het-zelf-aankopen enz. enz.

Ons inziens zouden de huidige aanbieders in Maastricht kans moeten krijgen zich verder te ontwikkelen, wat ook het uitgangspunt is in uw concept detailhandelsnota.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, tekenen wij, met vriendelijke groet,

Hoogachtend,

Praxis Vastgoed B.V.

M. van Breegen
Vastgoedcoördinator

2 bijlagen



Praxis doe het zelf center bv
Centraal
Eekhout 54,
1112 XH Diemen

Postbus 268,
1110 AG Diemen

Telefoon: 020 - 39 83 333
Fax: 020 - 69 55 966

ABN-AMRO Bank 40 82 07 787
Handelsregister
Amsterdam nr. 33 152 545

AANTEKENEN

Gemeente Maastricht

t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 1992
6202 BZ Maastricht

Ref.

Diemen,

4 augustus 2009

Geacht College,

Als exploitant van Praxis Bouwmarkten in Maastricht, vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Wij waren medio 2008 verheugd met het vaststellen van de Detailhandelsnota, waarin een duidelijke visie op het gebied van detailhandel werd geformuleerd. Na de inventarisatiegesprekken eind 2009 leek er schot te komen in de ontwikkelingen in Maastricht. Immers er zijn twee locaties voorhanden, op dat gebied is een keuzepositie een luxepositie. Een van die locaties is zelfs vrij direct beschikbaar is, voldoet aan de Detailhandelsnota en past in de visie van vele retailers.

De visie van retailers is in korte bewoordingen: bij voorkeur zo dicht mogelijk tegen de binnenstad aan (POL-beleid), bij voorkeur aan de oostelijke zijde van de Maas (vanwege het secundaire verzorgingsgebied), snel beschikbaar, goede bereikbaarheid, groot genoeg om te voldoen aan de vraag (want op het gebied van PDV staan veel (nieuwe) formules nog te trappelen om de markt van Maastricht te gaan veroveren). Maar vooral snelheid van realisatie voert de boventoon bij de retailers, in het bijzonder de aanwezige retailers. Want op PDV-gebied loopt Maastricht ver achter op landelijke ontwikkelingen, menig retailer is in Maastricht al jaren op zoek.

Inmiddels blijkt dat besluitvorming over de aan te wijzen locatie voor de PDV-locatie steeds wordt uitgesteld, is duidelijkheid voor de vakantieperiode al onmogelijk gebleken. Gezien de aanstaande Gemeenteraadsverkiezingen in Maastricht lijkt ons een verder uitstel van een besluit zeer onwenselijk, immers dit zal zeker een verdere vertraging van vele maanden (als het geen jaren worden) opleveren.

Onwenselijk, omdat ondanks de barre economische tijden, vele marktpartijen bereid zijn om op korte termijn te willen investeren in uw Gemeente, wat veel werkgelegenheid zal opleveren en uw Gemeente een enorme impuls zal geven. Indien gewenst, zouden wij dit graag met een aantal andere PDV'ers (zoals Kwantum, Leen Bakker, De Mandemakers Groep, Jumper, Carpetright e.d.) toelichten.

Waarom een verder uitstel van een besluit in onze ogen ook niet wenselijk is, is gelegen in het feit dat andere ontwikkelingen op de loer liggen. Wij verwijzen naar ons schrijven van 1 augustus 2008 (waar wij helaas destijds geen reactie op ontvangen hebben), verder uitstel van visie in Maastricht is koren op de molen van initiatiefnemers in de regio. Mocht dit initiatief voedingsbodem vinden, zullen retailers keuzes gaan maken en kan dat desastreuze gevolgen hebben voor de ontwikkelingen in Maastricht.

Hoewel wij begrip hebben voor de situatie dat dergelijke keuzes weloverwogen genomen moeten worden, verzoeken wij u bovenstaande afwegingen in uw besluitvorming te betrekken.

In afwachting van uw bericht, tekenen wij, met vriendelijke groet,

Hoogachtend,

Praxis Vastgoed B.V.

M. van Bruggen
Vastgoedcoördinator

Bijlage: Schrijven van 1 augustus 2008 met bijlagen

3.9 Schrijven WOM Belvédère, 27 januari 2011

info@belvedere-maastricht.nl
www.belvedere-maastricht.nl

Gemeente Maastricht
College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ons kenmerk
RvdB/DB20110127.1

behandeld door
F.R.B. van den Bergh

onderwerp
PDV in Belvédère

datum
27 januari 2011

Geacht College,

In het kader van de actualiteit rondom het PDV-dossier geven wij u enige achtergrondinformatie met de vraag om deze bij uw afweging te betrekken.

Bij de totstandkoming van het masterplan Belvédère is in het verleden beargumenteerd gekozen om de retailontwikkelingen te laten plaatsvinden aan de westzijde van de Maas. Tot deze keuze werd gekomen ter voorkoming van aantasting van het zogenaamde "goudklompje", zijnde het kernwinkelgebied zoals dat door u werd genoemd: dat moest en zou met alle mogelijke middelen beschermd worden en daar hebben wij begrip voor getoond. De zogenaamde 'kettingbenadering' waar thans sprake van is, is derhalve niet nieuw maar was destijds ook het argument voor de keuze voor west.

Deze keuze werd gemaakt op raadsniveau na een intensief, interactief proces met belangenorganisaties waaronder de FOVM en met de burgerij.

Als uitvloeisel werd eveneens op raadsniveau aanvullend gesteld én besloten dat toevoeging van retailmeters aan de westzijde pas zou mogen plaatsvinden nadat de projecten Entre-Deux en (toen nog) Markt-Maas met succes zouden zijn afgerond en krachtig op de rails gezet. En dan slechts onder de voorwaarde dat dit sterk gefaseerd zou plaatsvinden om de effecten van deze ontwikkeling op het kernwinkelgebied inclusief Entre-Deux en Mosae Forum te monitoren aan de hand waarvan bijsturing zou kunnen plaatsvinden. Door uw wethouders is dat belang steeds onder de aandacht gebracht.

Op basis van het in juni 2004 vastgestelde masterplan uitgaande van ongeveer 20.000 m² GDV op Sphinx en 30.000- 35.000 m² PDV in Bosscherveld is de WOM op pad gegaan. In dat kader is tijdens bestuurlijke overleggen het thema retail en meer specifiek de kwetsbare ontwikkeling van Mosae Forum meermaals besproken -weliswaar in de wandelgangen vanwege gevoeligheid- in relatie tot het temporiseren van de GDV- en PDV-ontwikkelingen in Belvédère. De druk voor een snelle realisatie in Belvédère was er vanuit deze achtergrond niet, maar het Belvédère-belang is wel door ons steeds onder de aandacht gebracht.

Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV

Boschstraat 24 | NL-6211 AX Maastricht
Postbus 68 | NL-6200 AB Maastricht

T +31 (0)43 350 14 60
F +31 (0)43 350 14 69

KvK Zuid-Limburg 14082417
BTW NL814028998B01

BNG Bank 285119567
IBAN NL09 BNGH 0285119567
BIC BNGHNL2G


belvédère maastricht

MEMORIE VAN TOELICHTING
PDV-ONDERZOEK MAASTRICHT

7 januari 2010

1. Inleiding

Op 15 december 2010 zijn in de commissie ESZ en SO de resultaten gepresenteerd van het (concept) PDV-Onderzoek Stadsregio Maastricht. In deze bijeenkomst zijn vele vragen gesteld. Deze zullen in deze memorie van toelichting worden beantwoord. Daartoe is het merendeel van vragen gebundeld naar de belangrijkste thema's zoals in de commissievergadering aan de orde gekomen. Deze zijn:

- De risico's welke de gemeente loopt ten aanzien van de verschillende initiatieven.
- Toelichting op het principe van de "kralensnoer" winkelen binnenstad – GDV – PDV-Wonen en Bouwmarkten/Tuincentra.
- Nadere verdieping initiatieven.
- Financiële aspecten.

In de bijlage zijn de antwoorden op de afzonderlijke vragen opgenomen.

2. Thema's

2.1 Risico's verschillende initiatieven

Om een goed beeld te krijgen van de risico's die de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke rol loopt ten aanzien van de verschillende initiatieven is het noodzakelijk om een beeld te krijgen van de planvormingsfase waarin deze zich bevinden. Ten slotte dient de gemeente in het ruimtelijke ordenings- en planvormingstraject een groot aantal besluiten te nemen voordat tot feitelijke realisatie kan worden overgegaan zoals achtereenvolgens het vaststellen van:

- Ambitiedocumenten (voorbeeld Detailhandelsnota).
- Ruimtelijke visies (voorbeeld Structuurschets Noordoost).
- Masterplannen (voorbeeld Masterplan Belvédère).
- Ontwikkelingsplannen ("goede ruimtelijke onderbouwing") (voorbeeld uitwerkingsplan Sphinx) en;
- Bestemmingsplannen (voorbeeld Eijsden-Gronsveld).

Om te bezien of een partij rechten kan ontlenen aan besluitvorming welke binnen de gemeente heeft plaatsgevonden, is het van belang om te bezien hoe ver het overleg met de diverse betrokken (markt)partijen is gevorderd c.q. in welke fase deze verkeren. Op grond van de jurisprudentie zijn er grofweg drie fasen te onderscheiden: de eerste fase waarin een partij zonder meer de onderhandelingen kan beëindigen zonder juridische consequenties (schadeclaims), de tweede fase waarin een partij de onderhandelingen niet meer zonder meer kan beëindigen zonder dat de door de andere partij gemaakte kosten moeten worden vergoed en de derde fase waarin een partij de onderhandelingen niet meer zonder meer kan beëindigen zonder dat het risico wordt gelopen dat de reële schade van de andere partij moet worden vergoed.

In het algemeen geldt dat, naarmate een plan in een vroegere planvormingsfase verkeert, het in de praktijk onwaarschijnlijker wordt dat hetzelfde plan tegelijkertijd al verkeert in een verregaande onderhandelingsfase (in bovenbedoelde juridische zin). Bijvoorbeeld zullen op het moment dat in termen van planvormingsfasen nog sprake is van een "idee" of "ambitiedocument" niet licht tegelijkertijd al de onderhandelingen zo ver zijn dat de andere (markt)partij kan claimen dat ter zake een bepaalde ontwikkeling definitieve rechten zijn verkregen. Integendeel, deze (markt)partij mag doorgaans worden geacht te weten dat er nog latere planvormingsfasen, zoals het "bestemmingsplan" succesvol moeten worden doorlopen alvorens een plan kan worden gerealiseerd.

11 januari 2011 wordt de eerste stap gezet met het vertrouwelijk informeren van de raad over de juridisch/financiële risico's en de vervolgstappen in de verschillende dossiers.

2.2 Werkgelegenheidseffect nieuwe PDV-concentratie

Vragen zijn gesteld naar de werkgelegenheidseffecten van de initiatieven.

Wanneer als uitgangspunt wordt gehanteerd dat ieder initiatief uitsluitend PDV-vestigingen zal huisvesten en met een verdeling van het winkelloppervlak in circa 30.000 m² in de woonbranche en circa 20.000 m² in de branches tuincentra en bouwmarkten, dan zal het aantal werkzame personen op de PDV-locatie circa 350 à 400 bedragen (fte's). Daarbij dient echter ook uitgegaan te worden van een groot aantal verplaatsende bedrijven vanuit de stadsregio Maastricht naar de nieuwe centrale

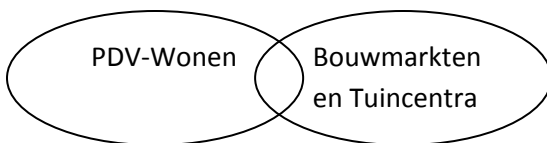
PDV-locatie. BRO raamt dat circa de helft van het ontwikkelingsvolume zal bestaan uit verplaatsters. Met deze correctie zal het aantal fte's netto circa 200 bedragen.

Het opknippen van de ontwikkelingsruimte in de PDV-branches over meerdere locaties heeft in beginsel geen effect op absolute hoeveelheid werkgelegenheid. Wel is het zo dat het verdelen van het ontwikkelingsvolume over meerdere locaties waarschijnlijk een negatief effect heeft op de economische trekkracht en daardoor haalbaarheid van PDV-ontwikkelingen, omdat niet voldaan wordt aan eisen ten aanzien van kritische massa en volledigheid van aanbod.

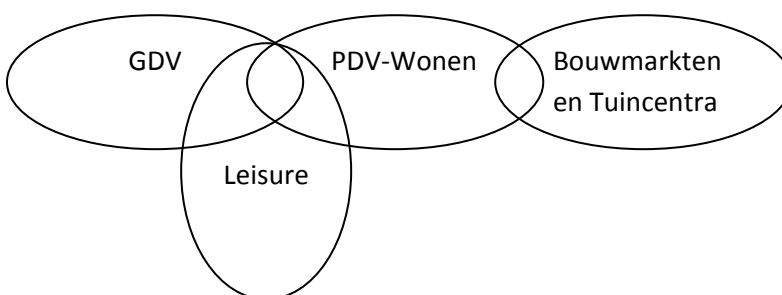
2.3 Kralensnoer

Om een goed antwoord te kunnen geven op de meerwaarde van het concept van de Kralensnoer, zoals de WOM Belvédère deze heeft gerepresenteerd, is enig inzicht noodzakelijk in de ontwikkeling van (succesvolle) PDV-ontwikkelingen binnen Nederland de afgelopen decennia. Navolgend een korte beschouwing.

Op het gebied van perifere detailhandel kan feitelijk een tweedeling worden gemaakt tussen enerzijds lokaal verzorgende bedrijvigheid en anderzijds ondernemingen met een bovenlokale functie. Bij de eerste categorie staat de doelmatige huisvesting centraal: grote winkelvolumes met forse hoeveelheden van gratis parkeren, bij voorkeur gelegen op bedrijfsterreinen en langs hoofdroutes van verkeer. Het gaat daarbij veelal om (zeer) grote vestigingen van 3.000 tot 10.000 m² per vestiging in de sfeer van tuincentra en bouwmarkten. Ontwikkelingen zijn tamelijk "footlose" te huisvesten. Toch zoeken ook zij de nabijheid van PDV-Wonen op om de mogelijkheid van synergie en combinatiebezoek te maximaliseren. Vanuit optiek van PDV-wonen is dit zeer aantrekkelijk omdat bouwmarkten en tuincentra gezien worden als katalysator voor verhoging van bezoekersaantallen.

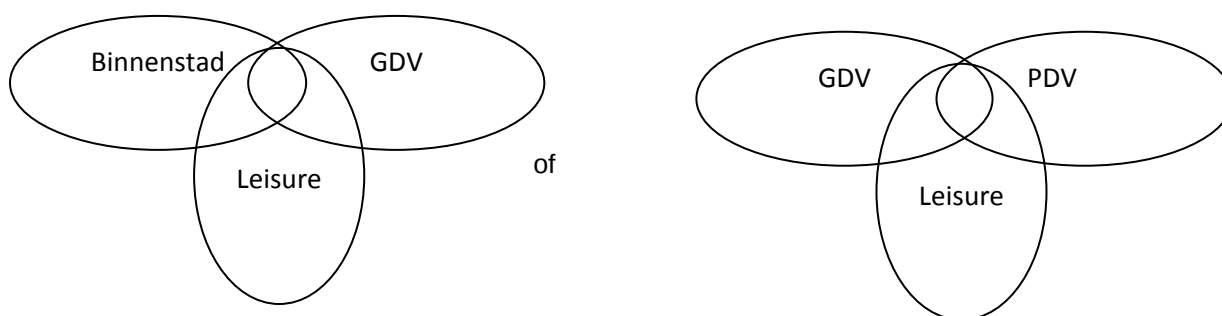


Bij de vestigingen die zich richten op een bovenlokale markt gelden aanvullende vestigingsvoorwaarden. Naast een goede bereikbaarheid en parkeren, gaat het dan om comfort voor de consumenten (doel verlenging van de verblijfsduur), onderscheidend vermogen ten opzichte van concurrenten (doel verhoging van de bezoekfrequentie) en menging / nabijheid met andere vormen van winkelen zoals GDV of commerciële voorzieningen (doel maximalisering bezoekersaantallen). Hierbij zien we de afgelopen decennia de ontwikkeling van solitaire vestigingen in en aan de rand van de binnenstad (1^e generatie PDV), naar clustervorming in aanloopstraten (2^e generatie PDV), naar concentratievorming op meubelboulevards (3^e generatie), naar winkelmalls (4^e generatie) en naar clustervorming van PDV en GDV (5^e generatie). Recente grootschalige ontwikkelingen zoeken daarbij ook de synergie met andere vormen van commercieel vermaak en leisure (6^e generatie). In schema is een ideale "normale" PDV-ontwikkeling anno 2011 dus als volgt:



Het gaat dan wat betreft PDV overwegend om bedrijven in de woonbranche, thematisch geordend en een schaalgrootte van 1.000 m² tot circa 6.000 m². Binnen het woonthema is dan ook ruimte voor aanvullend aanbod van detailhandel met kleinere volumes. Algemeen wordt een cluster van 25.000 – 30.000 m² winkeloppervlak in de woonbranche daarbij al kritische winkelmassa gezien.

Ook in de GDV-branche zien we een vergelijkbare ontwikkeling waarbij GDV functies zich enerzijds willen vestigen in of aan de rand van de binnenstad, dan wel de relatie zoeken met PDV-concentraties. Doel is ook hier verhoging van de attractiviteit en maximalisatie van bezoekersaantallen. In schema is het beeld van een ideale “normale” GDV-ontwikkeling anno 2011 dus als volgt:



De gemeente Maastricht heeft met vaststellen van de Detailhandelsnota zich gericht op een offensieve strategie waarbij de nieuwe centrale locatie een lokale en bovenlokale verzorgingsfunctie dient te krijgen.

Wel kan eventueel stadsdeelcentrum de Brusselse Poort een rol spelen bij het faciliteren van stadsdeelverzorgende grootschalige functies.

Een nieuwe PDV-concentratie

In de visie op de hoofdstructuur van BRO is plek ingeruimd voor een nieuwe locatie waar een themacentrum wordt gerealiseerd binnen het thema 'in en om het huis'. Het themacentrum zal vooral een lokaal tot bovenlokaal verzorgende functie kunnen vervullen. Zoals in het voorgaande hoofdstuk is aangegeven is er ruimschoots marktruimte voorhanden om het PDV-aanbod in Maastricht uit te breiden. Daarnaast liggen er kansen voor schaalvergroting en verplaatsing van gevestigde aanbieders binnen het gestelde thema.

Ingezet wordt in eerste instantie op een heldere profilering, bestaande uit in een optimale opzet de branches woninginrichting (inclusief keukens en sanitair), doe-het-zelf en plant en dier. Op verbreding naar andere branches wordt gezien de keuze voor Belvédère (Sphinx) als GDV-locatie niet ingezet. Pas indien voor Belvédère andere keuzen zouden worden gemaakt en gerealiseerd, komt een verbreding van het aanbod in discussie.

Omvang en invulling PDV-locatie

Het ambitieniveau is hoog. Om de gewenste lokale en regionale uistraling te bereiken is voldoende massa noodzakelijk. De uiteindelijke omvang van het themacentrum wordt mede bepaald door de daadwerkelijke belangstelling vanuit de markt. Toch kan als globaal uitgangspunt een omvang van ca. 40.000 tot 50.000 m² wvo worden aangegeven, mogelijk te faseren. Tegen de achtergrond

van de marktruimte zal circa de helft van het aanbod dienen te bestaan uit verplaatsters.

In het programma wordt indicatief gedacht aan:

- 25.000 tot 30.000 m² wvo woninginrichting;
- 5.000 tot 10.000 m² wvo doe-het-zelf, bestaande uit een of twee lokaal tot regionaal verzorgende bouwmarkten;
- 10.000 m² wvo plant en dier, bestaand uit een regionaal verzorgend tuincentrum aangevuld met speciaalzaken rond het thema.

Ook inzetten op verplaatsing PDV-aanbieders

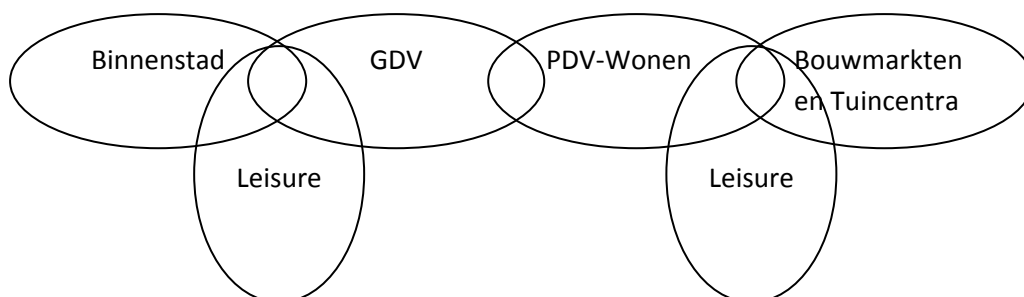
In hoofdstuk 3 is aangegeven dat er in Maastricht ruim voldoende marktruimte is voor schaalvergroting van gevestigde aanbieders, maar ook voor nieuwvestiging binnen de branches woninginrichting, doe-het-zelf en dier en plant. Daarnaast zijn er in de visie van BRO ook goede mogelijkheden om te komen tot verplaatsing van, nu vaak op slechte locaties gelegen, winkels in de PDV-sfeer. Hiervoor gelden de volgende aanknopingspunten:

- Ondernemers kunnen op de nieuwe locatie profiteren van elkaars nabijheid.
- Diverse ondernemers vinden op de huidige locatie knelpunten, bijvoorbeeld ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren.
- Veel winkels zijn beperkt van schaal. Van diverse partijen zijn ook concrete uitbreidingswensen bekend. Wanneer uitbreiding op de huidige locatie fysiek (of vanuit gemeentelijk beleid) niet te accommoderen is, vormt verplaatsing een alternatief.

Dit betekent dat een concept ontwikkeld dient te worden dat deze functie zou kunnen vervullen. Hiervoor is beschreven dat dit idealiter een ontwikkeling is met zowel woonwinkels, tuincentra en bouwmarkten en aangevuld met GDV en/of leisure.

De ontwikkeling richt zich op het "eigen" verzorgingsgebied van de stad Maastricht binnen een straal van 15 kilometer en is niet direct concurrerend met de (boven)regionale winkelconcentratie Meubelboulevard Heerlen. Zo ontbreekt een trekker als IKEA. Ook wat betreft diversiteit en schaalgrootte zijn ze onvergelijkbaar. Heerlen telt meer dan **200.000 m²** winkeloppervlak, nieuwe PDV-ontwikkelingen Maastricht circa **50.000 m²**.

Naar mening van de onderzoekers speelt "de kralensnoer" binnen het plan Belvédère optimaal in op de ontwikkelingen binnen de PDV-branches zoals hiervoor beschreven. Ontwikkelingen op terreinen van GDV en PDV worden optimaal gecombineerd. Ligging nabij de binnenstad is voor iedereen een pré met oog naamsbekendheid. Maximalisatie van bezoekersaantallen en dus kansen voor synergie..



Eenzijds wordt recht gedaan aan de vestigingseisen van de bouwmarkten en tuincentra, waartoe binnen de plannen een separate locatie wordt aangeboden met veel vrijheden ten aanzien van

functionaliteit en eigen uitstraling. Anderzijds wordt direct aansluitend een compact wooncluster gerealiseerd waarbij nadrukkelijk relaties worden gezocht met de GDV-ontwikkeling op de Sphinx-locatie. Bijzonder is dat ook (binnen)stedelijk leisure aanbod ook een plek krijgt in de directe nabijheid en binnen de nieuwe PDV-concentratie (bv. evenementenpark, bioscoop). Dit zal een bijdrage leveren aan de naamsbekendheid en de attractiviteit van de nieuwe ontwikkelingen. Maar zal ook leiden tot een doelmatig en daardoor duurzaam gebruik van nieuwe infrastructuur en het parkeren.

Kortom Belvédère presenteert een sterk toekomstgericht concept, uniek in Nederland dat optimaal inspeelt op trends en ontwikkelingen binnen de PDV- en GDV-branches. En door de ligging direct nabij de binnenstad mag verondersteld worden dat dit ook een bijdrage zal leveren aan het profiel van de binnenstad van Maastricht als belangrijkste commercieel en zakelijk centrum binnen haar regio.

Tot slot nog het volgende: ook ontwikkelingen van Trega-Limmel aan de Maas, Maastricht Eijsden en Eijsden-Gronsveld zouden in principe natuurlijk ontwikkeld kunnen worden tot een cluster van PDV/GDV, eventueel gecombineerd met vormen van leisure. Echter gezien de marktruimte in de GDV-branches van circa 15.000 m² (inclusief verplaatsers), moet dan ook geconstateerd worden dat GDV-ontwikkelingen binnen het plan Sphinx dan geen vorm kunnen krijgen. Deze marktruimte is gewoonweg niet aanwezig. Bovendien zal dan geen sprake zijn van een versterking van de binnenstad, maar eerder van concurrentie met de binnenstad. Dit was dan ook de reden om bij de vaststelling van de Detailhandelsnota 2008 de Sphinx aan te wijzen als hét GDV-cluster van de stad.

2.4 Nadere verdieping initiatieven

In de rapportage van 15 december is een beschrijving opgenomen van de verschillende initiatieven. Hierbij is aangegeven dat alle plannen – met uitzondering van Eijsden-Gronsveld – zich nog in de visiefase bevinden. Dit betekent dat na de uitspraak van de gemeente Maastricht over de voorkeurslocatie PDV, verdere uitwerking van de initiatieven dient plaats te vinden in de vorm van ontwikkelingsplannen (inclusief Goede Ruimtelijke Onderbouwing), bestemmingsplannen en bouwplannen.

Ten aanzien van ieder initiatief is daarbij een aantal groot aandachtspunten te plaatsen die een plek zouden moeten vinden in de verdere planvorming. In paragraaf 5.4 van de PDV-rapportage staan de belangrijkste aandachtspunten voor verdere planvorming vermeld.

Belvédère: Sphinx en Bosscherveld

- 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.

Trega-Limmel aan de Maas

- Vraagt om aanpassing van de bestaande infrastructuur.
- 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

- Geen centrale ligging binnen het verzorgingsgebied.
- Geen zichtbaarheid vanaf een van de hoofdverkeersroutes.
- Vormt geen onderdeel van een grotere gebiedsgerichte opgaven en is daarmee in strijd met onder andere de nota stedelijke programmering, waarbij ontwikkelingen buiten de sleutelprojecten en brandpunten geen voorrang hebben bij schaarste aan programma.

Eijsden-Gronsveld

- Is vooralsnog 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.
- Vormt geen onderdeel van een grotere gebiedsgerichte opgaven en is daarmee in strijd met onder andere de nota stedelijke programmering, waarbij ontwikkelingen buiten de sleutelprojecten en brandpunten geen voorrang hebben bij schaarste aan programma.

Samenvattend zou gesteld kunnen worden dat voor de noordelijke locaties nog een aantal fysieke problemen en verwervingsopgaven geslecht moeten worden. Voor de zuidelijke locaties gaat het vooral om beleidsmatige uitdagingen. Maar wel is duidelijk dat geen van de initiatieven per direct gerealiseerd kunnen worden. Er zal door overheid en marktpartijen ook de komende jaren nog een forse inspanning geleverd dienen te worden. Vroegst mogelijk termijn van realisatie van PDV binnen de gemeentegrenzen van Maastricht lijkt dus 2013-2014.

Aspect	Zuid	Noord
Fysieke beschikbaarheid	+	-
Beleidsmatige onderbouwing	-	+

Om bijvoorbeeld ontwikkeling van PDV op locatie Maastricht-Eijsden mogelijk te maken zal er scherpe argumentatie moeten komen waarom afgeweken wordt van het tot nu toe geformuleerd beleid op terreinen van economie en ruimtelijke ordening. Anders zal het initiatief stranden in de bestemmingsplanprocedure dan wel bij Raad van State. Dit vraagt om bijstelling van de Detailhandelnota van 2008. Ook zal de gemeente Maastricht nog moeilijk bezwaar kunnen maken tegen PDV (en GDV) ontwikkelingen op de locatie Eijsden-Gronsveld. Dit zet de haalbaarheid van de ontwikkeling Sphinx onder sterke druk.

2.5 Financiën

Algemeen

In kader van PDV-onderzoek is een beeld gevormd van de financiële contouren van een PDV-ontwikkeling vanuit het perspectief van de ontwikkelaar. Hierbij geldt dat zij winsten dienen te genereren vanuit de grond- en bouwexploitatie. Winst vanuit de grondexploitatie is daarbij de resultante van verkoopwaarde van het winkelvastgoed minus de aanneemkosten en bijkomende kosten minus verwervingskosten en minus afdracht ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen.

	1,5 laags maaveld	1,5 laags 1/2 pp gebouwd	2 laags 1/2 pp gebouwd
Omvang in m2 bvo	55.000	55.000	55.000
Waarvan bouwmarkten tuincentra in m2 bvo	20.000	20.000	20.000
Woonbranche in m2 bvo	35.000	35.000	35.000
Ruimteclaim bebouwing	43.000	43.000	38.000
Ruimteclaim parkeren maaveld	27.500	13.750	13.750
Percentage bebouwd en parkeren	80%	80%	80%
Totaal noodzakelijk terreinoppervlak	88.000	71.000	65.000
Omvang in m2 bvo	55.000	55.000	55.000
Omvang in m2 wvo	50.000	50.000	50.000
Parkeerhoeft / omvang in pp	1.100	1.100	1.100
Maaveld pp	1.100	550	550
Gebouwd pp	-	550	550
Huur per m2 wvo	€ 90	€ 90	€ 90
BAR	7%	7%	7%
Verkoopwaarde in miljoenen euro	€ 64,3	€ 64,3	€ 64,3
Aanneemkosten bebouwing	600	600	600
Bijko inclusief winst/risico!	30%	30%	30%
Stichtingskosten bebouwing excl grond	€ 780	€ 780	€ 780
Kosten maaveld parkeren per pp	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
Kosten gebouwd parkeren per pp	€ 12.500	€ 12.500	€ 12.500
Totaal stichtingskosten in miljoenen	€ 45,7	€ 51,2	€ 51,2
Grondcomponent in miljoenen	€ 18,6	€ 13,1	€ 13,1
Grondwaarde per m2 BVO winkels	€ 339	€ 239	€ 239
Omvang ontwikkelingslocatie / ruimteclaim in m2	88.000	71.000	65.000
Verwervingskosten	pm	pm	pm
Sanering / sloop	pm	pm	pm
Kosten bouw / woonrijpmaken / onsluiting per m2	€ 50	€ 50	€ 50
Totaal kosten BWRM en onsluiting in miljoenen	€ 4,4	€ 3,6	€ 3,3
Reseert voor afdracht gemeente, bijdrage bovenwijken, verevening overige projecten e.d.	€ 14	€ 10	€ 10

Hoewel er verschillen zijn tussen de initiatieven voor Bosscherveld, Trega en Maastricht-Eijsden, zullen op hoofdlijnen de parameters gelijk zijn. Verwacht mag worden dat een ontwikkeling van circa 55.000 m2 b.v.o. / 50.000 m2 w.v.o. in staat is om - afhankelijk van grondgebruik en gekozen parkeeroplossing - circa 10 tot 15 miljoen euro aan grondopbrengst te realiseren die ingezet kan worden voor verwerving van noodzakelijke gronden, bijzondere (tijdelijke) voorzieningen en mogelijke bijdragen aan gemeente bijvoorbeeld ten aanzien van bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen.

Echter zoals eerder gesteld zullen ontwikkelingsplannen – afgestemd op een specifieke locatie – uiteindelijk de financiële contouren voor de ontwikkelaar en gemeente bepalen. Dit inzicht is er op dit moment niet. Wel kunnen per initiatief een aantal meer algemene opmerkingen worden geplaatst.

Per initiatief

Alle plannen op Maastrichts grondgebied bevinden zich nog alle in de ambitie- dan wel visiefase, zodat voor de gemeente geen eenduidige conclusies kunnen worden getrokken ten aanzien van de financiële contouren. Daartoe dienen ontwikkelingsplannen, bestemmingsplannen, exploitatieplannen en/of anterieure overeenkomsten te worden opgesteld

NB: plan Eijsden-Gronsveld bevindt zich in bestemmingsplanfase. Is ontwikkeling onder regie van gemeente Eijsden.

Zo zijn er ook ten aanzien van de in 2009 opgestelde business case voor visie Trega-Limmel aan de Maas nog vele vragen die een antwoord vragen om te kunnen concluderen dat er sprake is van een sluitende business case. Zo is onduidelijk wat het financiële effect is van (a) het laten vervallen van de GDV-component (NB: business case voorzag in > 10.000 m² GDV met een waarschijnlijk grondwaarde voor GDV van meer van € 10 miljoen op een totale grondwaarde van € 24 miljoen), (b) de daardoor noodzakelijk aanpassing van planvolume (laten vervallen van 3^e laag) en (c) het in de tijd gezien mogelijk naar achteren schuiven van de woningbouw Limmel aan de Maas.

Maar ook voor ontwikkeling Bosscherveld zijn er nog vele vragen zoals (a) de kosten voor vervroegde uitplaatsing van (tijdelijke) gebruikers van bestaande panden, (b) kosten / risico's aanvullende verwervingen voor verlegging van brug en gebiedsontwikkeling en (c) kosten van inzet van tijdelijke verkeersmaatregelen.

Alleen voor Maastricht-Eijsden zou verondersteld kunnen worden dat hier voor de gemeente Maastricht een groot financieel gewin ligt omdat de ontwikkelaar de gronden voor relatief lage kosten verworven heeft en er geen bijzondere voorzieningen hoeven te worden getroffen bijvoorbeeld ten aanzien van tijdelijke verkeersmaatregelen en/of aanpassing van de infrastructuur. De grondwaarde onder bedrijvenbestemming en detailhandelsbestemming verschilt in die mate dat verondersteld kan worden dat de ontwikkelaar bereid zou moeten zijn tot een forse financiële afdracht om bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken. Deze zou in de orde van grootte van € 5 tot € 10 miljoen euro kunnen liggen. Eerder is opgemerkt dat dan wel nog zeer forse beleidsmatige en procedurele stappen genomen dienen te worden voordat de gemeente deze opbrengsten zou kunnen innen.

Bijlage: antwoorden op de vragen vanuit de commissievergadering 15 december 2010

1. Verkeer

1.1 Commissie is niet bekend met Ruimtelijk Mobiliteitspakket Maastricht Noord

- Commissie zal op 8 januari 2011 door Gemeente worden bijgepraat over het dossier RMP

1.2 Niet duidelijk is op welke wijze de gemeente Maastricht haar bijdragen binnen het RMP denkt te financieren

- Er is een raadsstuk in voorbereiding waarin voorstellen worden gedaan voor de financiering van de gemeentelijke bijdrage. Dit raadsvoorstel wordt op korte termijn aan de raadscommissie voorgelegd ter besluitvorming.

1.3 Angst bestaat dat door grootschalige ontwikkelingen op Belvédère de stad verkeerskundig op slot gaat

- De stad heeft een groot probleem als het gaat om de Maaskruisende bereikbaarheid. Tot aan 2030 zal een groei plaatsvinden op de Noorderbrug van 20% tot 30%. Dit noodzaakt om ingrepen op de brug, de kruisingen en het stimuleren van andere vormen van vervoer zoals tram en fiets. Vandaar dat de gemeente zich richting provincie en rijk hard heeft gemaakt voor een integraal maatregelenpakket en fysieke ingrepen op het Noorderbrugtracé zoals vastgelegd in RMP.

Deze ingrepen zijn noodzakelijk om de toekomstige bereikbaarheid van de gemeente Maastricht binnen haar regio te garanderen en staan los van de programmatische invulling van Belvédère. Het achterwege laten van ontwikkelingen op Belvédère “buiten de singels” ontkracht op geen enkele wijze de noodzaak voor uitvoering van het RMP.

- Om ontwikkeling van 1^e fase op locatie Bosscherveld voor de verlegging van de Noorderbrug mogelijk te maken dienen tijdelijke verkeersmaatregelen op het bestaande wegennet te worden genomen (zie pagina 25 van rapportage).

1.4 Gezien de bereikbaarheidsproblematiek van de binnenstad zou PDV in Oost gevestigd moeten worden .

- Voor de bereikbaarheid van de regio, de stad en de binnenstad is verbetering van het Noorderbrugtracé, zoals opgenomen in het RMP, noodzakelijk. Als dit is uitgevoerd is de locatie Bosscherveld in Maastricht-West even goed met de auto bereikbaar als de locaties in Maastricht-Oost. De locatie Bosscherveld heeft een voordeel voor de bereikbaarheid per openbaar vervoer als de tram Vlaanderen-Maastricht wordt gerealiseerd.
- Om de ontwikkeling van 1^e fase op locatie Bosscherveld mogelijk te maken – voor de verlegging van de Noorderbrug - dienen tijdelijke verkeersmaatregelen te worden genomen (zie pagina 25 van rapportage).

1.5 Is in het RMP de ontwikkeling van PDV op Belvédère meegenomen met naar verwachting circa 2 miljoen bezoekers per jaar?

- In het RMP is rekening gehouden met een programma van 50.000 tot maximaal 80.000 m2 PDV op de Noorderbruglocaties.

1.6 Wat gaan de tijdelijke maatregelen in Belvédère kosten?

- Een eerste raming is tussen de € 0,5 miljoen en € 1 miljoen. Dit met als kanttekening dat het maatregelenpakket in het kader van een ontwikkelingsplan nader uitgewerkt dient te worden. Kosten zullen gedragen moeten worden vanuit de grondexploitatie van PDV-Boscherveld.

1.7 Wanneer is verkeersinfrastructuur bij Trega klaar?

- Hiervoor is nog geen planning beschikbaar. Een regulier planvormingstraject (VO/DO/Bestek), aanbesteding, bouwvergunning en uitvoering neemt 2 tot 3 jaar in beslag. De verkeersinfrastructuur bij Trega kan dus gereed zijn tussen 1 januari 2013 en 1 januari 2014.

2. Juridisch / Verplichtingen / afspraken met betrekking tot Trega

2.1 Beleid is gericht op ontwikkelingen in Oost. Waarom nu wijziging van beleid?

- Er is de afgelopen 10 jaar geen eenduidig beleid geweest voor wat betreft de ontwikkeling van PDV op de oostelijke dan wel westelijke oever van het Noorderbrugtracé (zie pagina 23 en 27 van rapportage). Dit werd in de Commissie van 17 januari 2010 door de Raad ook geconstateerd en vormde één van de aanleidingen voor het door de Raad gevraagde PDV-onderzoek. Wel is duidelijk dat de afgelopen jaren de blik vooral gericht is op PDV-ontwikkelingen in Noordoost Maastricht, mede gezien de bereikbaarheidsproblematiek van west. Zo valt in de Structuurschets Noordoost te lezen valt:

Rond de Noorderbrug kan zich een gebied ontwikkelen met stedelijke en regionale functies. Levendigheid is hier belangrijk, omdat het gebied vanuit Limmel de poort vormt naar de binnenstad. Er wordt gestudeerd op een locatie voor perifere detailhandel juist ten noorden van de Noorderbrug. Een stedelijke bouwmarkt en winkels in de sfeer van woninginrichting vormen de kern van het programma. Structuurschets Noordoost, pagina 55.

- In de PDV-rapportage is opgenomen waarom nu een ander standpunt ingenomen wordt dan in het Collegebesluit van 24 november 2009. Belangrijkste ontwikkelingen zijn het RMP en de Visie PDV/GDV-Belvédère (Kralensnoer). Zie pagina 8 / paragraaf 0.2.1.

2.2 Er is in 2008 een Raadsbesluit genomen over de locatie PDV in NO. In 2009 heeft het College het besluit genomen om PDV hier te huisvesten. Dit besluit dient uitgevoerd te worden. Trega heeft op basis van dit besluit investeringen gedaan.

- De gemeenteraad heeft op 17 januari 2010 geïntervenieerd in het planvormingstraject rondom Trega in die zin dat het collegebesluit rondom de voorkeurslocatie niet werd geaccepteerd, en is aangedrongen op een nieuw onderzoek naar alle mogelijke PDV-locaties. De gemeenteraad heeft gevraagd naar een heroverweging in feitelijk de allereerste ontwikkelingsstap namelijk de locatiekeuze.
- Hoewel het een gegeven is dat gemeente met marktpartijen gesproken heeft over ambities en visievorming ten aanzien van het PDV-dossier, is het ook een gegeven dat er ten aanzien van bestemmingsplan met nog geen van de initiatiefnemers finale besluitvorming heeft plaatsgevonden die bouwontwikkelingen binnen het grondgebied van gemeente Maastricht mogelijk maken.

2.3 De juridische consequenties van de keuze (schadeclaim) zijn niet in beeld gebracht .

Er is in het kader van de het onderzoek ter zake de PDV locatie mede aandacht besteed aan de hier bedoelde juridische consequenties. 11 januari 2011 wordt de eerste stap gezet met het vertrouwelijk informeren van de raad over de juridisch/financiële risico's en de vervolgstappen in de verschillende dossiers.

3. Locatiekeuze-algemeen

3.1 Het verhaal van de "kralenketting" is niet logisch: PDV is doelgericht bezoek. Bovendien: Trega is ook dichtbij binnenstad

- Zie paragraaf 2.2. voorbeschouwing kralenketting.
- Opmerking Trega zou kloppen wanneer er een integrale gebiedsvisie wordt opgesteld / beschikbaar zou komen voor de ontwikkelingsas Trega-Limmel aan de Maas – Franciscus Romanusweg – Binnenstad. Nu is echter de barrièrewerking tussen Trega en de binnenstad te groot.

3.2 Voorkeur voor spreiding over twee locaties Trega en Zuid (hoofdlocatie)

- Er bestaat ontwikkelingsruimte voor circa 30.000 m2 in de woonbranche en 20.000 m2 in de sfeer van tuincentra/bouwmarkten. Dit spreiden over twee locaties is in strijd met de uitgangspunten voor een toekomstgerichte, gezonde economische ontwikkelingen zoals ook verwoord in de Detailhandelsnota 2008 en het aanvullende PDV/GDV-onderzoek van BRO van 2010.
- Uit het aanvullende onderzoek van BRO blijkt wel dat er ruimte is voor schaalvergroting in de bouwmarkten en tuincentrasfeer zowel ten oosten als ten westen van de maas. Maar inzet zou ook moeten zijn om ook grootschalige ontwikkelingen in de bouwmarkten en tuincentra sfeer te koppelen aan de nieuwe centrale PDV-locatie. Het realiseren van bijvoorbeeld een wooncluster op Trega en een bouwmarkt/tuincentrumcluster in Zuid is een oplossing die de haalbaarheid van de wooncluster onder druk zou zetten. Tenzij GDV zou worden toegevoegd. Maar dit is weer in strijd met de ontwikkeling van Sphinx.

3.3 Keuze voor Zuid

- Overwegingen ten aanzien van locatiekeuze zijn te vinden in concept rapportage 15 december 2010. In de conclusie staat te lezen

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.

3.4 Voorkeur voor spreiding over Zuid (hoofdlocatie) en West

- Zie antwoord onder 3.2

3.5 Zuid is onderdeel van brandpunt Randwyck

- Ontwikkeling Maastricht-Eijsden is geen onderdeel van Brandpunt Randwyck.

3.6 Het lijkt wel alsof er naar Belvédère is toegeschreven om verlies voor de gemeente te beperken.

- Afweging heeft plaatsgevonden op basis van verschillende argumenten echter niet die op basis van de risico's van de gemeente als partij binnen de WOM.

4. Financiën en Risico's

4.1 Om ontwikkeling op Belvédère mogelijk te maken dient grond te worden bijgekocht: wat zijn de kosten en risico's

- Deze kosten en risico's dienen gedragen vanuit de grondexploitatie zoals deze gevoerd wordt door de WOM Belvédère

4.2 Financiële consequenties Belvédère zijn niet inzichtelijk gemaakt.

- WOM Belvédère is verantwoordelijk voor de grondexploitatie van Bosscherveld.

4.3 Heeft de WOM middelen beschikbaar voor verwervingen?

- WOM Belvédère is verantwoordelijk voor de grondexploitatie van Bosscherveld.

4.4 Is de planning van 2012 – 2014 wel realistisch?

- Door de WOM is gemeld dat rekening wordt gehouden met proceduretijden en uitplaatsing van (tijdelijke) gebruikers om een eerste fase tot ontwikkeling te brengen. Gezien dit gegeven lijkt een vroegst mogelijk realisatietijdstip van 2013-2014 realistisch.

4.5 Ondernemers willen niet gestapeld zitten op Trega

- Is vanuit ondernemers niet kenbaar gemaakt aan onderzoekers. Wel is duidelijk dat bedrijven in de sfeer van bouwmarkten & tuincentra zich zullen vestigen op één winkellaag. Alle initiatieven – dus ook die van Trega – voorzien in die mogelijkheid.

4.6 Zonder woningbouw geen Trega: deze is pas voorzien na 2020. Is dit dan nog een realistisch plan?

- Dit zou nader in beeld gebracht moeten worden in een ontwikkelingsplan volgend op de locatiekeuze.

4.7 Vertrekken ondernemers uit Maastricht als zij niet worden gefaciliteerd ?

- Intratuin heeft aangegeven dat als zij niet de gelegenheid krijgt zich in Zuid te vestigen, zij zal vertrekken naar België. Gemeente wil in vervolgtraject de mogelijkheid onderzoeken van zowel een bouwmarkt/tuincentrum als onderdeel van de centrale PDV-locatie, als een meer solitaire grootschalig tuincentrum in het zuidelijke deel van Maastricht. Marktmogelijkheden zijn daartoe aanwezig.

5. Planinhoudelijk

5.1 Wens is om GDV en PDV op de locatie Sphinx te faciliteren

- Locatie Sphinx omvat bijna 8 ha grondoppervlak met de mogelijkheid qua bestemmingsplan om in diverse lagen te bouwen en de mogelijkheid qua bestemmingsplan om detailhandel te realiseren.

5.2 Wens om Mediamarkt op Trega te huisvesten

- Is in strijd met Detailhandelsbeleid Gemeente, waarbij alleen GDV op ontwikkeling Sphinx mogelijk is.

5.3 Onbekend is of ondernemers plan Belvédère ondersteunen. Hebben gesprekken plaatsgevonden?

- Bekend is dat de WOM Belvédère haar visie eind november 2010 in concept vorm heeft gepresenteerd. Onbekend is of zij daarna ook (Maastrichtse) ondernemingen heeft geconsulteerd.
- In algemene zin kan wel gesteld wordt dat – met uitzondering van Intratuin en Beter in Wonen - geen van de Maastrichtse bedrijven zich op voorhand lijkt te willen verbinden aan een van de initiatieven. Dit totdat (a) een principe uitspraak is gedaan over de locatiekeuze en (b) uitwerking van de plannen heeft plaatsgevonden.

5.4 Wat wil Intratuin?

- Intratuin heeft aangegeven dat als zij niet de gelegenheid krijgt zich in Zuid te vestigen, zij zal vertrekken naar België. Gemeente wil in vervolgtraject de mogelijkheid onderzoeken van zowel een bouwmarkt/tuincentrum als onderdeel van de centrale PDV-locatie, als een meer solitaire grootschalig tuincentrum in het zuidelijke deel van Maastricht. Marktmogelijkheden zijn daartoe aanwezig.

5.5 Parkeren op dak van Trega is niet fraai.

- Is kennis van genomen. Initiatief bevindt zich pas in Visiefase, zodat planaanpassingen mogelijk zijn.

5.6 Kralenketting is concurrerend met Heerlen en Roermond. Dat willen wij niet in de regio

- Het is niet de bedoeling om te concurreren met PDV-ontwikkelingen in Roermond en Heerlen. Roermond kan daarbij niet echt tot het PDV-verzorgingsgebied van Maastricht gerekend worden. Maar ook gezien het beperkte (bovenlokale) verzorgingsgebied en de beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling in Maastricht, zal er geen sprake zijn van een wezenlijke concurrentie met de regionale en bovenregionale functie die Heerlen op dit gebied vervult.
- Dit is ook af te lezen uit de omvang van de diverse ontwikkelingen: de door Maastricht voorgestane ontwikkeling bedraagt slechts circa 50.000 m² w.v.o. in de PDV-branche, terwijl de ontwikkeling in Heerlen op dit moment circa 203.000 m² PDV bedraagt. De ontwikkeling Roermond bedraagt circa 100.000 m², waarvan 70.000 m² PDV en 30.000 m² FOC. De kracht zit hem dan ook juist in de wisselwerking tussen PDV en GDV en het versterken van de aantrekkingskracht van de binnenstad.

5.7 Wat is netto werkgelegenheidseffect van de locaties?

- Circa 200 arbeidsplaatsen netto.

5.8 Waarom is Maastricht Eijsden niet commercieel?

- Maastricht Eijsden is doordachte commerciële ontwikkeling gedragen door marktpartijen.

6. Divers

6.1 Graag een matrix met alle plussen en minnen op een rij

- Paragraaf 5.4 van de rapportage schetst de positieve en negatieve elementen van de diverse initiatieven waarbij in hoofdstuk 6 in samenhang conclusies worden getrokken.

Het heeft naar mening van de onderzoekers geen zin om deze uitvoerige beschouwingen samen te vatten in een matrix omdat dan “appels met peren” worden vergeleken. Wat is dan bijvoorbeeld de waarde van een “plus” onder bereikbaarheid ten opzichte van een “min” onder procedurele risico's?

6.2 Werkgelegenheidsaspect is van belang: daarom liever 2 concentraties en snel.

- Er is ruimte voor circa 50.000 m2 aan nieuwe ontwikkeling en het opschalen van bestaande vestigingen in de sfeer van bouwmarkten en tuincentra. Het knippen over een of meerdere locaties heeft geen effecten op de absolute hoeveelheid werkgelegenheid.
- Wat betreft snelheid dient voor ieder initiatief op Maastrichts grondgebied uitgegaan te worden van enkele jaren voorbereidingstijd in de planologisch-juridische sfeer (met name zuidelijke locaties) of noodzaak voor fysieke en infrastructurele maatregelen (noordelijke locaties)

6.3 Kiezen voor ontwikkeling die snel kan en door ondernemers gedragen wordt

- Gezien fase waarin ontwikkelingen zich bevinden is vroegst mogelijk tijdstip van realisatie 2013.



BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Gemeenteraad
t.b.v. vergadering van 22 februari 2011

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Memorie van Antwoord bij raadsnota
locatiekeuze PDV-concentratie

DATUM
18 februari 2011

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
H. (Jos) Simons

DOORKIESNUMMER
043 350 43 91

ONZE REFERENTIE
2011 - 03252

E-MAILADRES
jos.simons@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 350 -- --

UW REFERENTIE

Geachte raadsleden,

Tijdens de gezamenlijke commissievergadering SO/ESZ zijn diverse vragen gesteld over het raadsvoorstel Locatiekeuze PDV-concentratie. Een aantal hiervan heeft het college beantwoord tijdens de vergadering. Het college heeft daarbij toegezegd om in een Memorie van Antwoord de onderstaande vragen te beantwoorden.

1. Hoe zijn de contacten geweest met de ondernemers en buurtkaders van Bosscherveld en hoe worden deze voortgezet?

In het kader van het Masterplan Belvédère heeft indertijd intensief contact plaats gevonden met buurtbewoners en de bedrijvenvereniging Bosscherveld. Daarna zijn er regelmatig contacten geweest met het bestuur van de Samenwerkende Industrierreinen Maastricht (waar Bosscherveld ook onder valt), zowel bestuurlijk als ambtelijk. Tijdens de ledenvergadering van de Bedrijvenvereniging Bosscherveld in het najaar van 2010 is ingegaan op de ontwikkelingen met betrekking tot de mogelijk versnelde aanpassing van het Noorderbrugtracé, de kansen op financiering van het RMP via het overleg met het Rijk en de gevolgen van de crisis en krimp. Met individuele bedrijven hebben regelmatig (op gezamenlijk initiatief) contacten plaats gevonden. Nu de aanpassing van het Noorderbrugtracé binnen handbereik komt én nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over de PDV zal een communicatie- en inspraaktraject starten in het licht van de planuitwerking en realisatie.

Op 10 februari jl. heeft wethouder Aarts het bedrijventerrein Bosscherveld bezocht en met diverse ondernemers gesproken. Met de secretaris van het SIM is afgesproken dat gezamenlijk een informatieavond voor de bedrijven van het Bosscherveld wordt voorbereid.

Ook de buurtkaders worden nauw betrokken bij de verdere planvorming.

2. Kunt U ons een beeldimpressie verschaffen van het PDV-plan Belvédère?

Zie bijlage.

3. Hoe concretiseert U het faciliteren van het tuincentrum in zuidoost-Maastricht?

Meteen nadat uw raad een besluit genomen heeft, zullen we met het tuincentrum om de tafel gaan zitten. Uitgangspunten hierbij zijn een uitbreiding met maximaal 5.000 m² winkelvloeroppervlak en een regulier tuincentrumassortiment (zoals door gemeente vastgesteld).

We zullen onderzoeken welke (on)mogelijkheden de huidige locatie kent. Indien dit geen bevredigende oplossing oplevert, worden andere potentiële locaties in de buurt onderzocht. Dit moeten locaties zijn die enerzijds aansluiten bij de wensen van het tuincentrum en anderzijds bij de vereisten van een goede ruimtelijke onderbouwing (ruimtelijke inpassing, milieu, watertoets e.d.).



DATUM

18 februari 2011

ONZE REFERENTIE

Zodra een locatie gevonden is die hieraan voldoet, zal onderhandeld worden over grondtransactie tegen marktconforme prijzen. Het streven is om binnen een jaar de planologische procedure te starten, waarbij in geval van een nieuwe locatie tevens de detailhandelsbestemming van de huidige locatie opgeheven wordt.

4. Diverse vragen over programmatische invulling PDV-locatie Belvédère

Ten aanzien van de programmatische invulling van de locatie Belvédère zijn de volgende vragen gesteld:

- a) Is de locatie groot genoeg?
- b) Hoe ziet de fasering eruit?
- c) Welke verkeersmaatregelen horen daarbij?
- d) Gaan verplaatsters voor nieuwkomers?

Ad a) Grootte locatie

In de Detailhandelsnota is vastgelegd dat de PDV concentratie indicatief 50.000 m2 beslaat. De verdeling hiervan is ongeveer:

- 25 à 30.000 m2 woninginrichting,
- 5 à 10.000 m2 bouwmarkten
- 10.000 m2 plant en dier (tuincentra).

De locatie Belvédère is groot genoeg om in dit volume te voorzien.

Ad b) Fasering

In de stedenbouwkundige inpassingsstudie van de PDV-locatie door de WOM-Belvédère is uitgegaan van de behoefte van 50.000 m2, verdeeld naar 20.000 m2 bouwmarkt/tuincentrum en 30.000m2 PDV-wonen, inclusief het daarbij behorende parkeren.

Vanwege het adoptievermogen van de markt, de bereikbaarheid en de beschikbaarheid van gronden wordt een gefaseerde ontwikkeling voorgesteld die aansluit bij de realisatiesnelheid van de verlegde Noorderbrug.

De fasering ziet er als volgt uit:

Fase 1: 2012-2014, bouwmarkt- en tuincentrumsegment

Fase 2: 2014-2016, woonsegment

Ad c) Verkeersmaatregelen

Voor fase 1 en 2 wordt in de volgende (tijdelijke) verkeersmaatregelen voorzien.

Fase 1:

- vervroegde aanleg aansluitingsweg tussen Sandersweg-beneden en Papyrussingel
- optimaliseren Lage Frontenweg-Fort Willemweg: (eenrichtings)verkeersborden en verplaatsen parkeerplaatsen langs de weg

Fase 2:

- kruispunt Cabergerweg-Fort Willemweg aanpassen
- linksaf-strook Cabergerweg richting Noorderbrug langer maken

Ad d) Verplaatsters en nieuwkomers

Diverse verplaatsters en nieuwkomers zoals bouwmarkten en tuincentra hebben zich reeds bij de gemeente gemeld. Het is nu nog te vroeg om concreet aan te geven welke bedrijven zich zullen vestigen. De ruimte, zoals vastgesteld binnen de Detailhandelsnota, is hierbij uitgangspunt. De gemeente stuurt hiermee immers op een gezonde detailhandelsstructuur.

In het kader van het onderzoek van Progère is een specifiek onderzoek gedaan naar de marktbehoefte door BRO. Hieruit blijkt dat het reële verplaatsingspotentieel, inclusief uitbreiding, wordt geschat op circa 30.000 - 35.000 m2.



DATUM

18 februari 2011

ONZE REFERENTIE

Daarnaast blijkt uit dit onderzoek dat er twee mogelijke scenario's zijn voor de invulling van de segmenten bouwmarkten en tuincentra;

- vestigen van twee verplaatsende bouwmarkten en één groot (bestaand) tuincentrum
- één nieuwe grootschalige bouwmarkt met tuincentrum en één bestaande bouwmarkt.

De uiteindelijke keuze zal worden gemaakt bij de verdere uitwerking van de plannen. Deze keuze is onder andere afhankelijk van ambities van bedrijven en onderhandelingen.

5. Hoeveel parkeerplaatsen komen er op Belvédère? Is hiermee rekening gehouden qua benodigde grond? Zullen de parkeerplaatsen gratis zijn?

Vooralsnog is voorzien in circa 1300 parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen wordt echter pas exact bepaald tijdens de fase van de uitwerking en is mede afhankelijk van de omvang en de samenstelling van de winkels die zich uiteindelijk daadwerkelijk zullen vestigen op de locatie. Het aantal zal moeten voldoen aan de parkeernorm en zo mogelijk tevens een P+R-functie vervullen. De gronden zijn toereikend om voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

Deze parkeerplaatsen zullen gratis zijn voor bezoekers van de winkelconcentratie. Door middel van gereguleerd parkeren kan ongewenst (gratis) gebruik vanuit omringende bedrijven of bezoekers met andere bestemming worden voorkomen.

6. Waarom bestaat er een contractuele verplichting richting Belvédère en niet richting Trega? Waarom staat in het raadsvoorstel dat er geen sprake is van een intentie-overeenkomst? Gaan wij als gemeente bij onszelf een schadeclaim indienen?

Wanneer Belvédère vergeleken wordt met Trega, is er sprake van verschillende fasen in de contacten en afspraken en daarmee van verschillende grootheden ten aanzien van de juridische rechten en plichten die de gemeente tegenover Belvédère respectievelijk Trega heeft. Waar bij Belvédère al jaren sprake is van een overeenkomst (en een schadeclaim vanwege niet nakomen van de overeenkomst aan de orde kan zijn), kan een vergelijkbare claim tot nakoming van een overeenkomst bij Trega niet aan de orde zijn. Bij Trega is sprake van contacten in een precontractuele fase. Er is geen enkele overeenkomst getekend: geen definitieve overeenkomst en ook geen intentie-overeenkomst. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat een eventuele schadevergoedingsplicht bij het stopzetten van precontractuele contacten niet in dezelfde orde van grootte ligt als een schadevergoedingsplicht vanwege het niet nakomen van een overeenkomst. Beide scenario's hebben derhalve een ander risicoprofiel. Vanwege het feit dat Trega het voornemen lijkt te hebben om een juridische procedure te starten tegen de gemeente, is het niet opportuun om hierover verder in details te treden. Ten aanzien van Belvédère geldt daarnaast dat ook als de WOM Belvédère geen schadeclaim bij de gemeente zou indienen, er sprake is van financiële schade voor de gemeente vanwege het afboeken van een miljoenenbedrag op de waarde van de eigendommen van de WOM Belvédère. Met deze toelichting en de tijdens de raadscommissievergadering door de wethouder gegeven toelichting meent het college dat, ten behoeve van de besluitvorming van de raad, een zo compleet mogelijk beeld is gegeven van de verschillende risicoprofielen, gelet op de gegeven omstandigheden en het (procedurele) belang van de gemeente.

7. Wat is de relatie tussen woningbouw en PDV in het Trega plan?

In het plan Limmel aan de Maas zijn PDV en woningbouw inhoudelijk en financieel aan elkaar gekoppeld volgens de initiatiefnemers.

Uw raad heeft diverse malen beslist dit woningbouwprogramma pas vanaf 2020 te realiseren (WOP Noordoost 2008, evaluatie WOP 2010, Herijking stedelijke programmering woningbouw 2010). Het niet doorgaan van de PDV-concentratie kan gevolgen hebben voor de mogelijkheden om het plan te realiseren.

Het college wil hierover met de initiatiefnemer van Trega in overleg treden, mede vanwege de ligging in de gebiedsontwikkelingszone van het RMP.



DATUM
18 februari 2011

ONZE REFERENTIE

8. Hoe zit het met de bodemvervuiling van het Trega- en Zinkwit-terrein?

Het is al lang bekend dat het Trega-terrein en het Zinkwit-terrein sterk zijn verontreinigd. Dit betekent dat sanerende maatregelen voor herinrichting noodzakelijk zijn. De saneringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Volgens de initiatiefnemers is de bodemsanering uitvoerbaar bij realisatie van het volledige programma (woningbouw en PDV).

9. Vanaf welk moment is de gemeente Maastricht in onderhandeling met kandidaten ten noorden van de Köbbesweg?

Gesproken is met bedrijven die passen binnen de bedrijfsbestemming van het bedrijventerrein. Met een van de kandidaten wordt sinds ongeveer een jaar besprekingen gevoerd en met de andere kandidaat sinds september 2010.

10. Wat zijn kosten en baten van de vier locaties voor de gemeente ?

In het kader van PDV-onderzoek is een beeld gevormd van de financiële contouren van een PDV-ontwikkeling vanuit het perspectief van de ontwikkelaars. Hierbij geldt dat zij winsten dienen te genereren vanuit de grond- en bouwexploitatie. Winst vanuit de grondexploitatie is daarbij de resultante van verkoopwaarde van het winkelvastgoed minus de aanneemkosten minus verwervingskosten en minus afdracht ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen.

Normatief kan ten aanzien van de realisatie van een PDV-locatie de volgende kosten-opbrengsten opstelling worden gemaakt:

	1,5 laags maaienveld	1,5 laags 1/2 pp gebouwd	2 laags 1/2 pp gebouwd
Omvang in m2 bvo	55.000	55.000	55.000
Waarvan bouwmarkten tuincentra in m2 bvo	20.000	20.000	20.000
Woonbranche in m2 bvo	35.000	35.000	35.000
Ruimteclaim bebouwing	43.000	43.000	38.000
Ruimteclaim parkeren maaiveld	27.500	13.750	13.750
Percentage bebouwd en parkeren	80%	80%	80%
Totaal noodzakelijk terreinoppervlak	88.000	71.000	65.000
Omvang in m2 bvo	55.000	55.000	55.000
Omvang in m2 wvo	50.000	50.000	50.000
Parkeerhoeft / omvang in pp	1.100	1.100	1.100
Maaiveld pp	1.100	550	550
Gebouwd pp	-	550	550
Huur per m2 wvo	€ 90	€ 90	€ 90
BAR	7%	7%	7%
Verkoopwaarde in miljoenen euro	€ 64,3	€ 64,3	€ 64,3
Aanneemkosten bebouwing	600	600	600
Bijko inclusief winst/risico!	30%	30%	30%
Stichtingskosten bebouwing excl grond	€ 780	€ 780	€ 780
Kosten maaiveld parkeren per pp	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
Kosten gebouwd parkeren per pp	€ 12.500	€ 12.500	€ 12.500
Totaal stichtingskosten in miljoenen	€ 45,7	€ 51,2	€ 51,2
Grondcomponent in miljoenen	€ 18,6	€ 13,1	€ 13,1
Grondwaarde per m2 BVO winkels	€ 339	€ 239	€ 239
Omvang ontwikkelingslocatie / ruimteclaim in m2	88.000	71.000	65.000
Verwervingskosten	pm	pm	pm
Sanering / sloop	pm	pm	pm
Kosten bouw / woonrijpmaken / onsluiting per m2	€ 50	€ 50	€ 50
Totaal kosten BWRM en onsluiting in miljoenen	€ 4,4	€ 3,6	€ 3,3
Reseert voor afdracht gemeente, bijdrage bovenwijkse, verevening overige projecten e.d.	€ 14	€ 10	€ 10



DATUM

18 februari 2011

ONZE REFERENTIE

Hoewel er verschillen zijn tussen de diverse plannen voor Bosscherveld, Trega en Maastricht-Eijsden zullen op hoofdlijnen bovenstaande parameters gelijk zijn. Verwacht mag worden dat een ontwikkeling van circa 50.000 m² wvo (winkelvloeroppervlak) in staat is om - afhankelijk van grondgebruik en gekozen parkeeroplossing - circa 10 – 14 miljoen euro aan grondopbrengst te realiseren met een grondwaarde globaal tussen de 250 en 350 euro per m² BVO winkeloppervlak.

Het gevraagde PDV-besluit is een besluit op visie-niveau. Het betreft in hoofdzaak een ruimtelijke afweging waarbij financiën hooguit een deelaspect vormen. Het grondexploitatietechnisch financieel inzichtelijk maken van de onderhavige locaties geschiedt op abstract niveau. Nadere financiële gegevens zijn nog niet beschikbaar, omdat deze afhankelijk zijn van de plandetaillering die volgt. Deze is onder meer afhankelijk van aanbestedingen, onderhandelingen c.q. grondposities, milieu-aspecten etc. Wel zijn hieronder de belangrijkste aandachtspunten per locatie benoemd.

Hierbij een korte onderbouwing/beschrijving van de financiële gevolgen per locatie:

1. Maastricht-Eijsden

De PDV-ontwikkeling is voorzien op eigendom van Pegasus. Voor een PDV-ontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. In het verleden zijn met Pegasus contractuele afspraken gemaakt over de ontwikkeling/uitgifte van het bedrijventerrein. Bij een bestemmingsplanwijziging van bedrijventerrein naar PDV zullen met Pegasus aanvullende/nieuwe afspraken gemaakt moeten worden. We hanteren bijvoorbeeld functionele grondprijzen; dit betekent dat de grondprijs wordt verhoogd van € 94,- à € 126,- per m² exclusief btw voor bedrijfsdoeleinden naar indicatief € 250,- exclusief btw per m² bvo voor PDV-doeleinden. De definitieve grondprijs moet met partijen uitonderhandeld worden.

De grondopbrengsten zullen hierdoor toenemen.

De kosten zullen evenwel ook stijgen in verband met aanpassing van de (voor een groot deel reeds gerealiseerde) openbare infrastructuur in verband met andere eisen die gesteld worden als gevolg van de PDV-functie t.o.v. een normaal bedrijventerrein.

2. Gronsveld

De locatie is gelegen op grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten. De gemeente Maastricht heeft derhalve ook geen invloed op het planologisch regime. Een eventuele PDV-ontwikkeling op deze locatie genereert voor de gemeente Maastricht opbrengsten noch kosten.

3. Trega

Locatie is geen gemeente-eigendom.

Bij ontwikkeling van het Trega/Zinkwit-terrein als PDV-locatie en woningbouwlocatie is de combinatie Trega/Mourik de risicodragende partij. Er zijn twee mogelijkheden: ten eerste PDV- en woningbouwontwikkeling en ten tweede geen concrete ontwikkeling maar verwerving van een deelterrein van Trega van ± 10.000 m² voor het ongelijkvloers maken van de kruising Noorderbrug-Willem Alexanderweg.

In beide gevallen zou het gemeentelijk aandeel/de gemeentelijke kosten op basis van een eerste globale raming ± € 6 miljoen bedragen.

Trega lijkt het voornemen te hebben om een juridische procedure tegen de gemeente te starten ingeval de ontwikkeling niet op de Trega/Zinkwit-locatie zal plaatsvinden. Voor een beschouwing hierover wordt verwezen naar de analyse onder punt 6 van deze Memorie van Antwoord.

4. Belvédère

WOM Belvédère B.V. is de ontwikkelende partij. Deze partij heeft de voor de PDV-ontwikkeling benodigde gronden deels reeds in eigendom en deels moeten deze gronden nog verworven worden.

Ingeval de PDV-ontwikkeling niet op de Belvédère-locatie zal plaatsvinden, zal de WOM Belvédère B.V. een verlies leiden.



DATUM

18 februari 2011

ONZE REFERENTIE

Voor dit verlies zou de gemeente aangesproken kunnen worden door de WOM Belvédère B.V. of één van de hierin deelnemende partijen. Gebeurt dit niet, dan moet een deel van het verlies van de deelneming door de gemeente worden opgevangen.

Voor een nadere beschouwing zie ook hier onder punt 6.

Samenvattend leidt een en ander tot de volgende matrix:

Keuze locatie	Kosten gemeente (excl. RMP)	Baten gemeente
Belvédère	Risico claim Trega	Opbrengsten grond initiatiefnemer (10 a 14 miljoen) (in casu WOM). Hoeveel gemeente kan inboeken, is afhankelijk van onderhandelingen
Trega	Risico claim Belvédère dan wel financieel gat via deelneming WOM	Opbrengsten grond initiatiefnemer (10 a 14 miljoen) Hoeveel gemeente kan inboeken, is afhankelijk van onderhandelingen
Maastricht-Eijsden	Risico claim Trega Risico claim Belvédère dan wel financieel gat via deelneming WOM	Opbrengsten grond initiatiefnemer (10 a 14 miljoen). Hoeveel gemeente kan inboeken, is afhankelijk van onderhandelingen
Gronsveld	n.v.t.	n.v.t.

11. Hoe is de stand van zaken omtrent Mosa Limmel ?

De stand van zaken m.b.t. Mosa Limmel is als volgt. De gemeente heeft ingestemd met de uitbreiding van het bedrijf. Het bedrijf wil nog steeds uitbreiden, maar op een iets andere manier (zelfde bebouwingsoppervlak maar lagere bouwhoogte en minder kantoorinvulling). Daarvoor maakt de Mosa een gewijzigd plan dat het bedrijf in 2011 indient met als doel om de uitbreiding in 2013 operationeel te hebben. Hiervoor wordt de nieuwe procedure van de Wabo gevolgd (één omgevingsvergunning met bouw- én milieuvergunning). In oktober 2010 heeft het bedrijf ons over dit wijzigingsvoornemen geïnformeerd.

12. Wat is de grondprijs per m2 op bedrijventerrein Maastricht-Eijsden?

In 2009 heeft de gemeenteraad de grondprijzennota vastgesteld. De grondprijzenbrief wordt jaarlijks geactualiseerd door het college van Burgemeester en Wethouders.

De huidige grondprijs per m2 op bedrijventerrein Maastricht-Eijsden varieert tussen € 36,- en € 126,- exclusief btw per m² uitgeefbaar terrein. Wanneer het bedrijventerrein een functiewijziging ondergaat, zal hiervoor een marktconforme grondprijs vastgesteld moeten worden.

13. Hoe vervolgt U het overleg met de overige partijen ?

Na het raadsbesluit wil de gemeente, zoals reeds vermeld, in overleg treden met de initiatiefnemers van Trega, met name in het kader van de uitwerking van de plannen van het RMP.

Met de gemeente Eijsden-Margraten gaat de gemeente aan de slag om een gezamenlijke visie op hun grensgebied te ontwikkelen.

Wat betreft de locatie Maastricht-Eijsden blijven wij samenwerken met de initiatiefnemer om het bedrijventerrein verder in te vullen.



Wereldwijk in wording

Detailhandel Belvédère

samenvatting van de inpassingstudie

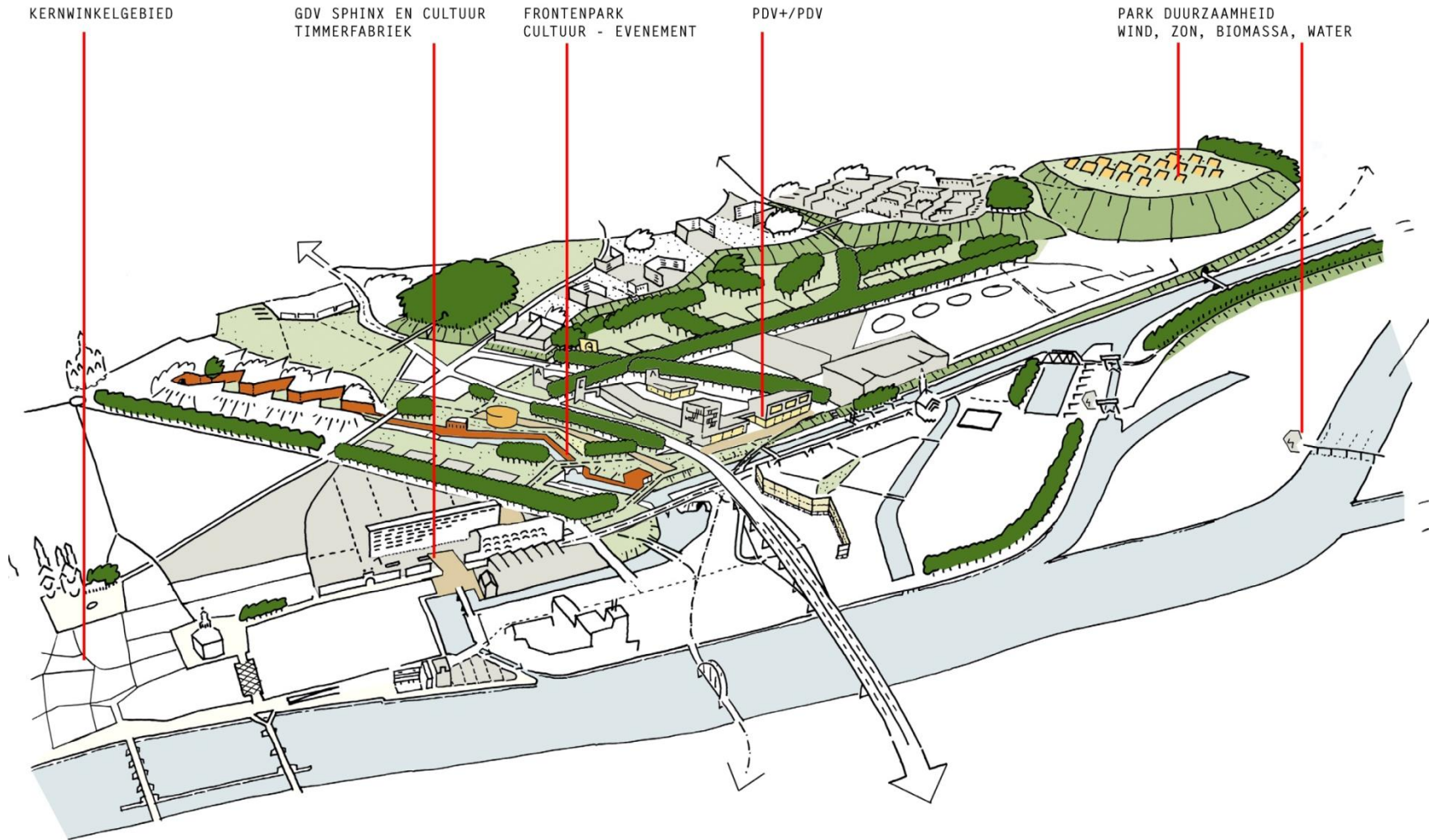
Inhoud

- Kansen
- Stedenbouwkundige inpassing
- Fasering
- Planontwikkeling

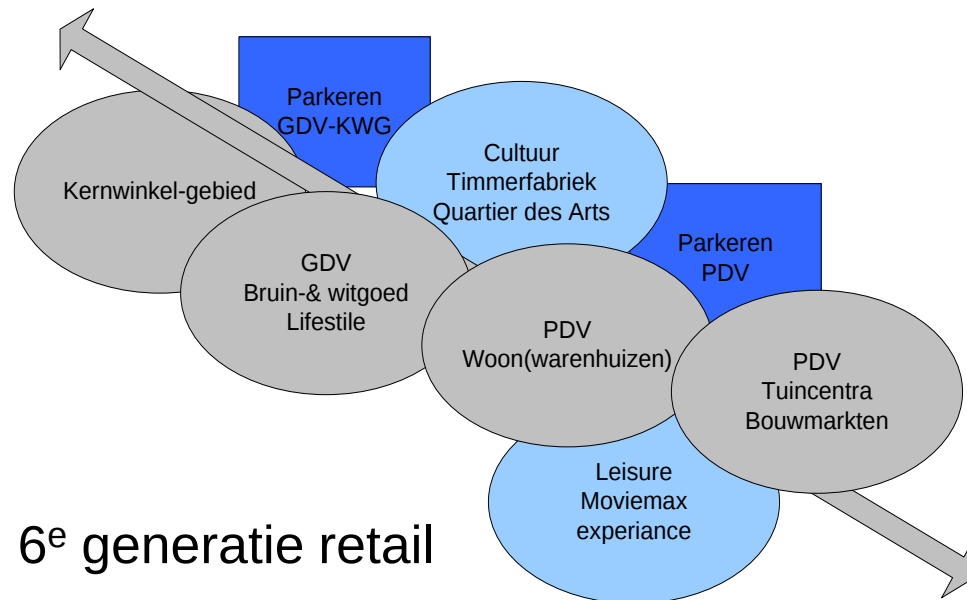
Age Group	Don't know	No	Yes	Probably yes	Probably no
18-24	75%	10%	10%	5%	0%
25-34	65%	10%	15%	10%	0%
35-44	60%	10%	10%	15%	5%
45-54	65%	10%	10%	10%	5%
55-64	70%	10%	10%	10%	0%
65-74	75%	10%	10%	5%	0%
75-84	80%	10%	10%	0%	0%
85+	85%	10%	5%	0%	0%



Kans op integrale ontwikkeling

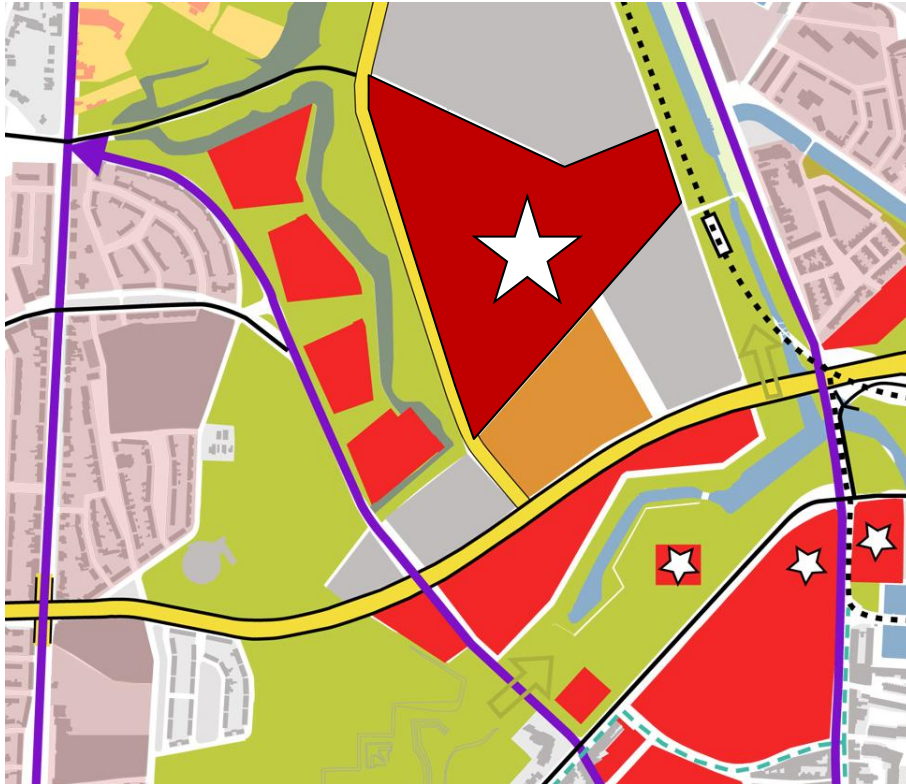


Kansen retail



1. Onderlinge versterking KWG-GDV-PDV
2. Regie over branchering GDV, PDV+ en PDV
3. Verband met cultuur Timmerfabriek, Quartier des Arts en leisure
4. Optimaal ontsloten met RMP en tram, loopafstand van centrum
5. Park & Ride, overloop-parkeren GDV Timmer-fabriek KWG
6. Revitalisering Boscherveld

Fase 1



Ontsluiting

- Aanleg verbinding Sandersweg - Papyrussingel
- “stroomlijnen” Fort Willemweg en Lage Frontweg

Afhankelijk van omvang ook:

- aanpassing kruispunt Cabergerweg - Fort Willemweg
- aanpassing linksafstrook Cabergerweg - Frontensingel

Fase 2



Ontsluiting eindsituatie

- directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur Noorderbrug en Bosscherlaan
- structuur secundaire infrastructuur blijft gehandhaafd
- ontvlechting verkeersstromen bezoekers en logistiek
- directe aansluiting op halte tram



Impressie binnencour



Impressie eindbeeld





belvédère maastricht

Wereldwijk in wording

Aan het College van Burgemeester en Wethouders Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Maastricht, 3 januari 2011
Ref: RB/DvdB/gc/011-0103

Geacht College,

Wij, de Bedrijven Vereniging Bosscherveld (BVB) en Buurtplatform Boschpoort (SLBB), richten dit schrijven aan u omdat wij zeer verontrust zijn over de huidige gang van zaken met betrekking tot de Belvédère ontwikkelingen.

Kort samengevat komt het op de volgende knelpunten neer:

- Er wordt niet (voldoende) gecommuniceerd met betrokken partijen zoals de twee ondertekenaars van dit schrijven.
- Belanghebbenden worden niet (meer) gehoord en in een eventueel besluitvormingsproces betrokken. Dit is al min of meer het geval sinds de beëindiging van de ideeëncarroussel.

De veranderingen in ideeën, plannen, realisatiemogelijkheden, demografie, samenstelling WOM/Belvédère en economie zijn de laatste jaren zo groot dat met name de communicatie met en de inbreng van de betrokkenen en belanghebbenden nog belangrijker geworden is.

Welke punten moeten hierbij aan de orde komen:

1. Mogelijke aanleg Noorderbrug. Zeker door de veranderingen in de Belvédère plannen zijn hier meer alternatieven ontstaan dan nu nagestreefd wordt.
2. Meest concrete planning voor Belvédère, buiten de singles.
3. Het verzaken van de WOM/Belvédère om zich te houden aan het convenant gesloten met de BVB.
4. Plotselinge koerswijzigingen in het PDV/GDV-beleid in Maastricht (Trega → Bosscherveld) en de wijze waarop deze koerswijziging voorbereid en tot stand gekomen is.
5. Het belang van Bosscherveld en de bedrijvigheid en arbeidsplaatsen daarvan in Maastricht en natuurlijk het direct belang van de inwoners in Boschpoort.

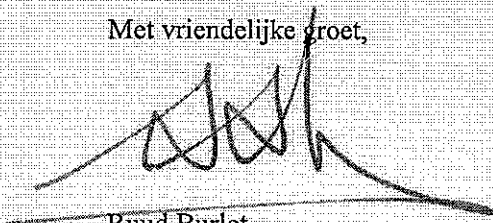
Pag. 2/2

Aan het College van B&W Maastricht
Ref: RB/DvdB/gc/011-0103

De vele snelle koerswijzigingen die er gemaakt dreigen te worden lijken momenteel niet meer ingebed te zijn in goede voorbereiding en verkrijging van draagvlak. Eerder lijkt het erop dat de dreiging van afschrijvingen binnen WOM/Belvédère en mogelijke subsidiegelden (Noorderbrug) de heldere kijk op wat goed is voor Maastricht haar inwoners en haar bedrijven sterk vertroebelen.

Namens de BVB en SLBB vragen wij om overleg op korte termijn en de keus voor een degelijk onderbouwd beleid boven een ad hoc aanpak.

Met vriendelijke groet,

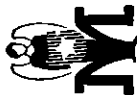


Ruud Burlet
Voorzitter BVB



Dré van den Broek
Voorzitter SLBB

Kopie aan: - Leden van de gemeenteraad
- WOM/Belvédère



Mw Kitty Nuyts
t.b.v. vergadering van 22 februari 2011

BEZOEKERS
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTBUS
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Beantwoording vragen mevrouw Nuyts

BEJAGEN

BEHANDELD DOOR
H. (Jos) Simons

ONZE REFERENTIE

E-MAILADRES
jos.simons@maastricht.nl

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Nuyts,

Naar aanleiding van de Memorie van Antwoord van afgelopen vrijdag is er door u zaterdag 19 februari een aanvullende vraag gesteld. Deze vraag wordt hieronder beantwoord. De beantwoording op de vraag die u op maandag 21 februari heeft gesteld volgt zo spoedig mogelijk.

Vraag 14: Wat de verplaatsingsbehoefte is van bestaande ondernemingen in Maastricht en van mogelijke potentiële nieuwkomers? En hoe zich dat vertoont tot het oppervlakte van Bevelde en Tregla?

Publiekrechtelijk kader

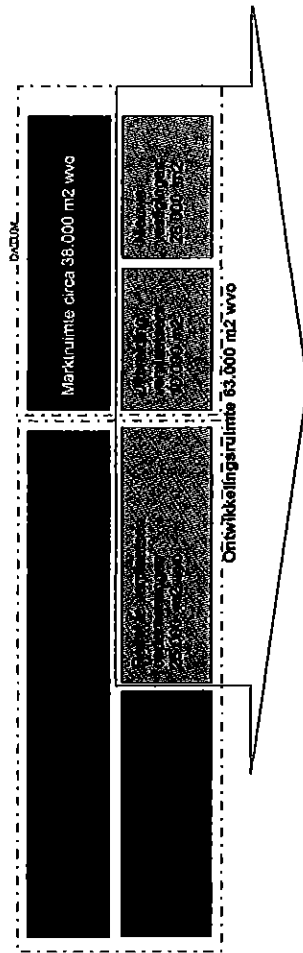
In 2008 heeft de gemeenteraad de Detailhandelnota vastgesteld. Hierbij is vastgelegd dat er ruimte dient te worden gevonden voor de ontwikkeling van een centrale PDV-locatie voor circa 50.000 m².

Ontwikkelingsruimte

In het kader van het PDV-onderzoek van Progre heeft BRO aanvullende onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van PDV binnen de Stadsregio Maastricht van november 2010. Zij geeft aan dat - op basis van de toekomstige bevolkingsontwikkeling van de gemeente Maastricht, haar regiofunctie, de huidige en de toekomstig beoogde kwaliteit van het winkelaanbod - er een marktruimte bestaat van tot maximaal 37.700 m² winkel-/overoppervlakte in de PDV-branches (afgerond 38.000 m²).

NB: Ter vergelijking huidige aanbod in de PDV-branches is circa 66.000 m², dus we praten over een substantiële toename van het winkelaanbod met 43%.

De marktruimte kan benut worden voor nieuwkomers dan wel voor schaalvergroting van bestaande ondernemingen. Van deze laatste categorie gaat het om ondernemers die hun bestaande vestiging vergroten (bv bouwmarkten met een vijfde verdieping), dan wel zich verplaatsen naar een nieuwe locatie, al dan niet met ophoofding van de bestaande vestiging. De exacte omvang van deze verplaatsings-behoefte - waarbij daadwerkelijk ook winkelmeters worden opgeheven - is maatwerk per ondernemer en pand en is op de voorhand niet exact in te schatten. BRO doet evenwel op basis van haar kennis van de Maastrichtse markt en haar ondernemingen een raming van het winkelaanbod dat zich mogelijk zal verplaatsen. Het beeld is als volgt:



Een centrale PDV-locatie zou conform het advies van BRO circa 50.000 m² wvo dienen te tellen, waarmee dus venut het grootste deel van de ontwikkelingsruimte wordt benut.

Naast de ontwikkeling van de centrale PDV-locatie is er ook enige ruimte voor vernieuwing en uitbreiding van bestaande ondernemingen buiten de centrale PDV-locatie. Het zal dan bijvoorbeeld kunnen gaan om het faciliteren van uitbreidingsruimte voor tuincentrum in zuid (maximaal 5.000 m² uitbreiding) en eventueel uitbreiding van bestaande bouwmarkten in zowel west- als oost Maastricht (maximaal 4.500 m² uitbreiding conform onderzoek BRO in scenario C).

Het resterende deel van 13.000 m² - 5.000 m² - 4.500 m² = 3.500 m² dient dan gezien te worden als een 'grijs gebied' dat ingezet kan worden voor verfijning van plannen, dan wel voor uitbreidingswensen van andere ondernemingen in de PDV-branches, en/of vestiging van nieuwkomers buiten de centrale PDV-locatie.

Wensen potentiële kandidaten centrale PDV-locatie

In het kader van het PDV-onderzoek is geen onderzoek gedaan onder alle ondernemingen binnen Maastricht naar hun concrete uitbreidingswensen en verplaatsingsplannen. Noch is gesproken met potentiële kandidaten. NB: Dat was namelijk niet de vraagstelling van het onderzoek: het ging om een onderbouwing van de locatielijzen voor de centrale PDV-locatie binnen de kaders van de Detailhandelnota 2008 waarbij al een uitspraak werd gedaan dat de nieuwe centrale locatie circa 50.000 m² kon tellen. Het ging dus niet om de vraag 'wel', maar wel om de vraag 'waar'.

Toch zijn in het onderzoek Maastrichtse ondernemingen als Intratun, Rene Pans, Praxis en Gamma gesproken. Veelal op eigen initiatief van deze ondernemingen. Deze gesprekken bevestigden de wens voor schaalvergroting, zonder dat deze ondernemingen zich op de voorhand uitlaten over de toekomstige omvang van hun nieuw vestiging. Wel is het beeld ontstaan dat een nieuwe centrale PDV-locatie in staat moet zijn de wensen van bestaande ondernemingen te vangen.

BRO geeft aan dat een centrale PDV-locatie in staat moet zijn om - zonder een duurzame ontwikkeling van de markt - de volgende realistische scenario's in de sfeer van bouwmarkten/tuincentra denkbaar zijn:

- Scenario A: 20.000 m² waarvan 10.000 m² voor herhuisvesting van bestaande bouwmarkten (inclusief schaalvergroting) en 10.000 m² voor herhuisvesting tuincentrum (inclusief schaalvergroting).
- Scenario C: 20.000 m² waarvan 10.000 m² grootschalige bouwmarkt + 5.000 m² tuincentrumssortiment en (optioneel) 5.000 m² voor herhuisvesting van bestaande bouwmarkt.

NB: scenario B is niet relevant: ging om alternatief van scenario A op basis van krimp bevolking tot 2020

Ook in de woonbranche is er met 30.000 m² wvo op de centrale PDV-locatie genoeg ruimte om bestaande bedrijven nieuwbouw en schaalvergrotingsmogelijkheden te bieden. BRO raamt dat circa 15.000 m² bestemd zou kunnen worden voor verplaatsers en 15.000 m² voor nieuwkomers. Deze 15.000 m² zou bestemd kunnen worden voor nieuwbouwwensen van bedrijven als Groter in Wonen, Leen Bakker en Rene Pans.

Memorie



Ruimte per locatie

Zowel de locatie Treges als de locatie Bosschenveld kunnen dienen als centrale PDV-locatie. Bij Treges zal het gaan om ontwikkeling in een compacte opzet met circa 50.000 m². Bij Bosschenveld wordt uitgegaan van een meer ruim opgezette ontwikkeling die oploopt tot maximaal 65.000 m². Dus beide locaties kunnen in principe de functie vervullen als PDV-locatie.

ONZE REFERENTIE

Dat wil natuurlijk niet zeggen dat ze ook beiden tot PDV-locatie tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Voor een ontwikkeling van 50.000 m² + 65.000 m² = 115.000 is de ontwikkelingsruimte met 63.000 m² totaal voor geheel Maastricht gewoonweg te beperkt.

Over het effect van "trillopen" van de ontwikkelingsruimte is al eerder de commissie geïnformeerd: het ontbreken van de beoogde synergie-effecten tussen ondernemers zoals zich te vestigen op de centrale PDV-locatie en het zal de attractiviteit voor consumenten verminderen (in verhouding tot concurrenten).

Memorie



BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Mw Kitty Nuyts
t.b.v. vergadering van 22 februari 2011

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Beantwoording vragen mevrouw Nuyts

DATUM
22 februari 2011

BIJLAGEN
-

BEHANDELD DOOR
H. (Jos) Simons

DOORKIESNUMMER
043 350 43 91

ONZE REFERENTIE

E-MAILADRES
jos.simons@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 350 -- --

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Nuyts,

Onderstaand treft u de beantwoording aan op de vraag die u op maandag 21 februari heeft gesteld.

1. Hoe gaat de gemeente toch Limmel aan de Maas realiseren als er geen geld uit de projectontwikkeling van het Trega-terrein vloeit, waar haalt ze het geld vandaan?

Niet de gemeente, maar de projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie inclusief financiering van Limmel aan de Maas.

Met het besluit conform voorliggend raadsvoorstel sluit de gemeente één programmatistische drager uit: PDV-concentratie. Zoals eerder aangegeven wil de gemeente in overleg treden met initiatiefnemers van Trega, met name in het kader van de uitwerking van de plannen van het RMP. Zie hiervoor ook het antwoord in de Memorie die wij gisteren toegezonden hebben.

2. Hoeveel bedraagt de actuele gevraagde BVO van de bedrijven?

Zoals in de Memorie van Antwoord van 21 februari jl. aangegeven heeft BRO een inschatting gemaakt van de verplaatsingsbehoefte van bestaande bedrijven die ook in staat zijn om hun bestaande vestiging op te heffen, namelijk 25.000 m2 winkelvloeroppervlak. Deze raming is gemaakt in samenspraak met HBD, Kamer van Koophandel en FOVM.

3. Als U Hornbach toelaat op het Belvédère en het is helder dat Praxis en Gamma dan sneuvelen wegens overcapaciteit, waarom staat u dat dan toe? Heeft u hier over nagedacht en aanvaardt u de consequenties ?

Op dit moment ligt een raadsvoorstel voor op het niveau van de detailhandelsstructuur.

Ter uitwerking hiervan zijn in de Memorie van Antwoord van 18 februari jl. twee mogelijke scenario's aangegeven, namelijk vestiging (en uitbreiding) van twee bestaande bouwmarkten plus een groot bestaand tuincentrum of vestiging (en uitbreiding) van een bestaande bouwmarkt plus een nieuwe grootschalige bouwmarkt met tuincentrum.

Op dit moment is een keuze voor individuele bedrijven nog niet aan de orde. Het is dan ook te prematuur om nu al een conclusie te trekken over de consequenties voor individuele bedrijven. De gemeente bepaalt de ruimtelijke kaders. Uiteindelijk bepalen de ontwikkelaar en de bedrijven de concrete invulling.

Memorie

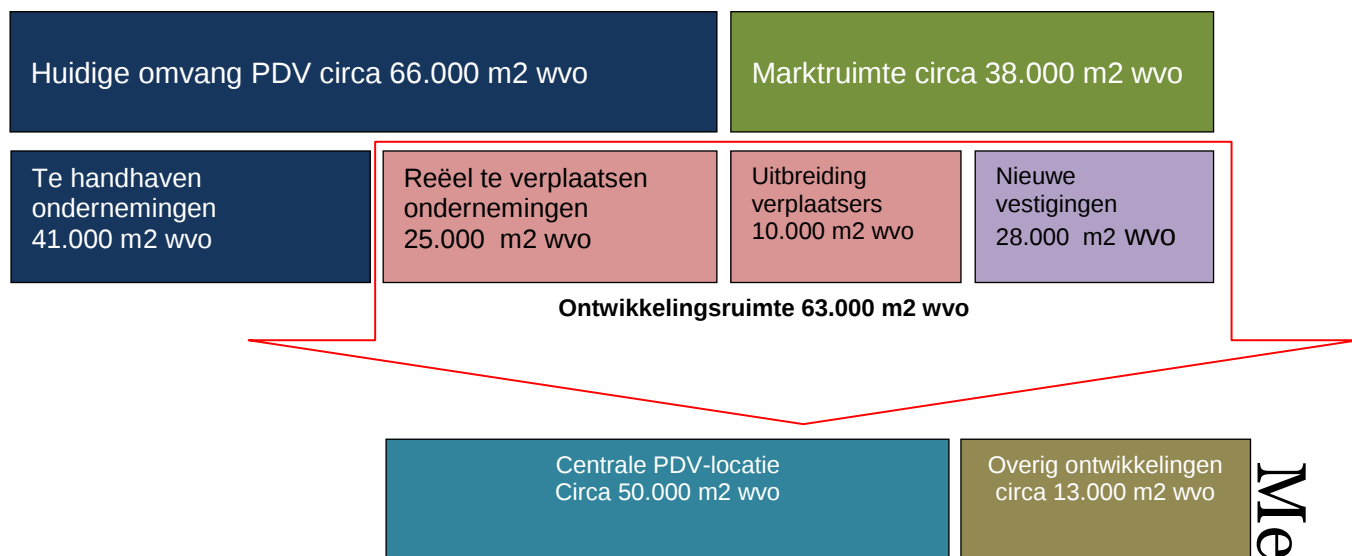


DATUM
22 februari 2011

ONZE REFERENTIE

4. Als er vraag is voor 90.000 m² op dit ogenblik, waarom staat u dan niet toe dat Belvédère èn Trega ontwikkeld worden?

Schema ontwikkelingsruimte



In de Memorie van Antwoord van 21 februari jl. is schematisch de resultaten van het BRO-onderzoek weergegeven, zie bovenstaand schema. Daaruit blijkt dat:

1. de ontwikkelingsruimte niet 90.000 m², maar maximaal 63.000 m² bedraagt;
2. het niet realistisch is dat alle bedrijven willen verplaatsen, maar dat het verplaatsingsvolume ca. 25.000 m² bedraagt;
3. op grond van deze gegevens er ruimte is conform de Detailhandelsnota 2008 voor één concentratieplek van ca. 50.000m² en het niet verantwoord is dit op te knippen.

Memorie