



Raadsvergadering	
Volgnummer	89-2016
Onderwerp	Vaststellen Detailhandelsvisie 2016
Programmanummer	3 Economie en werkgelegenheid
Registratienummer	2016-28631
Collegevergadering	30 augustus 2016
Portefeuillehouder	Wethouder Aarts
Organisatieonderdeel	BO Economie en Cultuur
Behandelend ambtenaar	GMJ Costongs Telefoonnummer: 043-350 4788 ard.costongs@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Beantwoording vragen en opmerkingen uit stadsronde 28 juni 2016 bijlage 3 Visie Detailhandel Maastricht 2016 bijlage 4 AnalyseVisieDetailhandelMaastricht2016 Leesmap1 ReactieHBCapitalVisieDetailhandelMaastricht2016 Leesmap2 ReactieIntratuinVisieDetailhandelMaastricht2016 Leesmap3 ReactieKHNTheo Coenegracht Leesmap4 Reactie Media Markt Maastricht

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

De ontwikkelingen in de detailhandelssector zijn erg dynamisch. Enerzijds betekent dit een bedreiging in de vorm van leegstand en wellicht verloedering, maar aan de andere kant zorgt deze “nieuwe tijd” voor nieuwe kansen die de goede winkelcentra op de juiste plekken verder kunnen versterken. Met het oog op het voorzieningenniveau en leefbaarheid van de buurten en wijken kiest de nu voorliggende Detailhandelsvisie 2016 nadrukkelijk voor behoud en versterking van de fijnmazige detailhandelsstructuur. De visie zet gericht in op binnenstad, stadsdeel-, wijk- en buurtcentra en voor de PDV/GDV (Perifere Detailhandelsvestigingen/Grootschalige Detailhandelsvestigingen) op Belvédère.



Uitgangspunt is versterking door kwaliteitsverbetering. In een beperkt aantal gevallen is hierbij ook uitbreiding noodzakelijk (binnenstad, Belvédère, Brusselse Poort en Limmel-Nazareth). Voor de overige centra wordt niet voorzien in een uitbreiding, maar wordt de versterking vooral op kwalitatief niveau beoogd, waarbij het compacter maken van het winkelcentrum in een aantal gevallen niet uitgesloten is.

Beslispunten

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

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

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

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

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

2. Gewenste situatie.

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



3. Argumenten.

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

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

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

In de nu voorliggende Detailhandelsvisie 2016 wordt dan ook nadrukkelijk gekozen voor behoud en versterking van deze fijnmazige structuur. Deze strategie ligt in het verlengde van de keuzes die uw raad gemaakt heeft bij de vaststelling van de Detailhandelsnota 2008 en de Structuurvisie 2030. In Maastricht is het draagvlak hiervoor aanwezig. De komende jaren zal echter ook de detailhandelsstructuur in Maastricht te maken krijgen met ontwikkelingen die de hoofdstructuur onder druk zetten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de trends en ontwikkelingen in de detailhandel zelf (veranderend



detailhandelslandschap, internethandel, veranderend consumentengedrag) en aan de omvang en samenstelling van de Maastrichtse (en Zuid-Limburgse) bevolking. Om dit het hoofd te kunnen bieden én om in te kunnen spelen op de kansen die dit ook biedt, moeten alle zeilen worden bijgezet om het fijnmazige voorzieningenniveau en de leefbaarheid in de buurten en wijken te behouden en te versterken. Er zal gericht ingezet moeten worden op binnenstad, stadsdeel-, wijk- en buurtcentra en voor de PDV/GDV op Belvédère. Uitgangspunt is het inzetten op versterking door kwaliteitsverbetering. In een beperkt aantal gevallen is hierbij ook uitbreiding noodzakelijk (binnenstad, Belvédère, Brusselse Poort en Limmel-Nazareth). Voor de overige centra wordt niet voorzien in een uitbreiding, maar wordt de versterking vooral op kwalitatief niveau beoogd, waarbij het compacter maken van het winkelcentrum in een aantal gevallen niet uitgesloten is. Uiteindelijk zullen de winkelcentra in de hoofdstructuur de omvang en samenstelling moeten hebben die het beste bij hun verzorgingsfunctie en verzorgingsgebied passen.

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

4. Afweging van verzoeken.

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

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

I: geen tweede fase PDV op Belvédère

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

Hiervoor hebben wij niet gekozen.

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



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

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

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

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

Hiervoor hebben wij de volgende benadering gekozen.

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



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

III: kiezen voor uitbreiding winkelcentrum Noorderbrug.

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

Hiervoor hebben wij niet gekozen.

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

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

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

IV: toestaan van een verdergaande branchevervaging voor tuincentra

Dit verzoek behelst een verdergaande branchevervaging van het assortiment van tuincentra, zodat deze zich kunnen aanpassen aan trends, marktontwikkelingen om zodoende de consument blijvend te kunnen bedienen. De wens is om het oppervlak voor de verkoop van overige branchevreemde artikelen te



verruimen van 100 naar 500 m² en om de bepaling dat er geen voedings- en genotsmiddelen, modische, sport- en vrijetijdskleding en overige modische artikelen verkocht mogen worden, te schrappen.

Hiervoor hebben wij niet gekozen.

Dit verzoek staat gelet op zijn consequenties namelijk niet in verhouding tot de keuze voor een fijnmazige hoofdstructuur van detailhandel (binnenstad, stadsdeel-, wijk- en buurtcentra). Een verviervoudiging van de verkoop van overige (branchevreemde) artikelen in PDV-winkels, waaronder ook de nu uitgezonderde artikelen (levensmiddelen, modisch etc.), zou alleen al voor Maastricht Zuidoost en Belvédère samen een toegevoegde oppervlakte van ca. 3.000 m² betekenen van assortiment dat eigenlijk in de binnenstad of andere winkelcentra verkocht hoort te worden.

De bestaande, zeer ruime assortimentsmogelijkheden zijn na een zorgvuldige discussie en afweging vastgesteld, waarbij uit oogpunt van de detailhandelsstructuur een grens getrokken is. Als de gemeente zou blijven toegeven aan de voortdurende wens om deze grens steeds verder op te rekken, dan zou steeds meer de mogelijkheid ontstaan voor een algemeen warenhuis dat in toenemende mate concurreert met de buurt-, wijk- en stadsdeelcentra en de binnenstad. Bovendien wordt door de trend van “een dagje uit in het tuincentrum” en een groter assortiment de reden steeds kleiner om daarna bijvoorbeeld nog de binnenstad te bezoeken.

Een verdere brancheervaging zou ook niet aansluiten op de thans door BRO voorgestelde 10%-regeling met max. 100 m² branchevreemde artikelen, m.u.v. levensmiddelen, drogisterij- en modische artikelen. Deze lijn is gebaseerd op moderne inzichten over detailhandel en is een gangbare regeling. Door BRO zijn recentelijk diverse detailhandelsstructuurvisies opgesteld (en door de betreffende gemeenteraden vastgesteld) waar sprake is van een vergelijkbare regeling. Voorbeelden zijn Venlo, Eindhoven en Arnhem. Wij stellen u voor om deze regeling als generieke lijn te hanteren voor toekomstige situaties.

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



5. Financiën.

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

6. Vervolg.

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

7. Participatie

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

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

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

gelet op de Algemene wet bestuursrecht

BESLUIT:

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

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

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit