



Samenvatting

De eigenaar van Brusselse Poort wil het winkelcentrum uitbreiden. Onderdeel van deze uitbreiding is de vestiging van een derde supermarkt (namelijk een discounter), naast de twee aanwezige supermarkten (geen discounters). Uit een deskundigenonderzoek én een contra-expertise blijkt dat een derde supermarkt kwantitatief en kwalitatief mogelijk is. De huidige plannen inclusief derde supermarkt passen prima binnen de rol van het winkelcentrum als stadsdeelcentrum binnen de hoofdstructuur detailhandel en laten tegelijkertijd de mogelijkheid open voor uitbreiding van supermarkten in andere winkelcentra in west. Het college gaat daarom akkoord met het principe van een derde supermarkt.

Beslispunten

1. In principe akkoord gaan met de vestiging een derde supermarkt (zijnde een discounter).
2. In het principebesluit het voornemen vermelden om op termijn de resterende harde plancapaciteit te saneren, waarbij gekeken zal worden naar het moment van het vaststellen van een eerstvolgend bestemmingsplan c.q. omgevingsplan en de dan aanwezige marktruimte en marktontwikkelingen.
3. Dit principebesluit conform de afspraken in de SVREZL op bestuurlijk niveau afstemmen met de regio Zuid-Limburg.
4. De raad op de hoogte stellen van uw principebesluit conform bijgevoegde RIB.
5. Geheimhouding ingevolge artikel 55, eerste lid Gemeentewet van toepassing verklaren op bijlage V1- Visiememo verzoek derde supermarkt Brusselse Poort (geheim).

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 december 2022:

Conform.



1. Aanleiding

Namens de eigenaar van het winkelcentrum Brusselse Poort is gevraagd om een derde supermarkt in de vorm van een discounter te kunnen vestigen in het winkelcentrum, naast de twee aanwezige supermarkten (geen discounters).

2. Context

Winkelcentrum Brusselse Poort maakt onderdeel uit van de hoofdstructuur detailhandel zoals vastgelegd in de Detailhandelsvisie 2016 en de SVREZL en vervult daarin de rol van stadsdeelcentrum. Het bestemmingsplan voorziet wel in de gewenste uitbreiding van het winkelcentrum van circa 3.000 m², maar niet in een derde supermarkt.

Het voorliggende verzoek is al eens eerder gedaan. Er is toen geen groen licht gegeven, omdat de raad wilde dat nauwkeurig gekeken zou worden naar de concrete invulling van de plannen c.q. de totaalinvulling van het winkelcentrum en de rol van een eventuele derde (budget)supermarkt hierbij. Na overleg heeft de eigenaar uiteindelijk de totaalinvulling van het winkelcentrum met daarin een derde supermarkt aan de gemeente voorgelegd.

3. Gewenste situatie

Vorig jaar heeft BRO een onderzoek verricht naar de toekomstbestendigheid van de winkelgebieden c.q. centrumgebieden in Maastricht. De conclusie was dat de huidige beleidsmatige hoofddetailhandelsstructuur voor de boodschappen nog steeds actueel en toekomstbestendig is en dat er geen kwantitatieve aanleiding bestaat om nieuwe locaties of supermarkten toe te voegen. Vraag en aanbod zijn tot 2030 goed in evenwicht. Tevens is geconcludeerd dat er wel een opgave ligt om de komende 10 jaar de randvoorwaarden voor bestaande supermarkten verder te optimaliseren. Meestal betekent dit beperkte uitbreiding binnen de bestaande centra vanuit kwalitatief opzicht.

De uitbreidingsplannen voor het winkelcentrum Brusselse Poort die nu voorliggen, betreffen onder andere de toevoeging van een discountsupermarkt. Aan de hand van de concrete plannen heeft DTNP berekend dat deze derde supermarkt kwantitatief mogelijk is, waarbij het van belang is dat er sprake is van complementariteit in de vorm van een discounter. Verdringing van supermarkten binnen de hoofdstructuur van West wordt niet verwacht. Kwalitatief draagt een derde supermarkt bij aan de versterking van de basis van het winkelcentrum. Het aanbod wordt vergroot en gecompleteerd en de ruimtelijke verblijfskwaliteit wordt verhoogd. Er zal sprake zijn van een modern en toekomstbestendig stadsdeelcentrum dat niet concurreert met de binnenstad. DTNP geeft aan dat men voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.



De expert opinion door BRO onderschrijft op hoofdlijnen de conclusies van DTNP. Beleidsmatig is een modernisering van Brusselse Poort erg gewenst. De derde supermarkt zorgt voor extra aantrekkingskracht waar ook andere winkels en voorzieningen in Brusselse Poort van kunnen profiteren. Dit vergroot de toekomstbestendigheid en beperkt de kans op leegstand in het winkelcentrum. Tevens blijven ook de andere wijk- en buurtcentra in staat om op een gezond niveau te blijven functioneren en is ook daar de kans op leegstand beperkt.

BRO wijst erop dat de huidige plannen inclusief derde supermarkt prima passen binnen de rol van het winkelcentrum als stadsdeelcentrum binnen de hoofdstructuur detailhandel en tevens de mogelijkheid openlaten voor de broodnodige uitbreiding van supermarkten in andere winkelcentra in west.

Wel constateert BRO dat de door DTNP ingevulde ladder niet ingaat op de harde plancapaciteit, hetgeen een omissie is. BRO heeft gewezen op de harde plancapaciteit die er in het winkelcentrum zelf ligt. Na de gepresenteerde uitbreiding blijft er nog zo'n 6.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) harde plancapaciteit onbenut. (Ter vergelijking: de winkelcentra Caberg, Daalhof en Belfort in west zijn bij elkaar circa 5.700 m² wvo. Dit grote verschil komt doordat de 22.000 m² ruimte voor het winkelcentrum in het bestemmingsplan gebaseerd is op inzichten en plannen van zo'n 12 jaar geleden. In 2013 is hiervoor een overeenkomst met de toenmalige eigenaar getekend en is het bestemmingsplan aangepast. De afgelopen jaren heeft de marktruimte voor fysieke winkels zich evenwel negatief ontwikkeld, denk aan de concurrentie van online-winkels.)

BRO constateert dat voor verdere uitbreiding nauwelijks perspectief is, zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt gezien. In kwantitatieve zin is er onvoldoende uitbreidingsruimte, zowel in de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector (dit heeft BRO in 2021 onderzocht in het Economisch perspectief winkelgebieden). Daarbij wordt er rekening mee gehouden dat ook andere supermarkten in Maastricht-West ruimte moeten behouden om uit te breiden en te moderniseren. In kwalitatieve zin beschikt Brusselse Poort na de vernieuwing bovendien over een compleet aanbod dat uitstekend aansluit bij het profiel van een stadsdeelcentrum. De meerwaarde van nog meer aanvullende winkels is er nauwelijks. Omdat het naar verwachting niet realistisch is dat de resterende harde plancapaciteit wordt ingevuld, adviseert BRO dat vanuit dit oogpunt deze harde plancapaciteit dan ook juridisch kan worden gesaneerd.

Ambtelijk wordt geadviseerd om niet in te zetten op sanering op dit moment, omdat dit kan leiden tot planschade en daarnaast het lopende proces omtrent de ontwikkeling van het gebied grenzend aan het winkelcentrum (Hart van West) zou kunnen verstoren. Wel wordt geadviseerd om het voornemen te vermelden om op termijn de resterende harde plancapaciteit te saneren. Daarbij zal gekeken



worden naar het moment van het vaststellen van een eerstvolgend bestemmingsplan c.q. omgevingsplan en de dan aanwezige marktruimte en marktontwikkelingen.

Conform de afspraken in de SVREZL moet dit principebesluit op bestuurlijk niveau afgestemd worden met de regio Zuid-Limburg.

Aangezien de raad in het verleden afwachtend gereageerd heeft op de plannen voor een derde supermarkt, stellen wij u voor om de raad op de hoogte te stellen van uw positief principebesluit.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het plan voldoet onder voorwaarden aan de ladder van duurzame verstedelijking.

5. Effect op de openbare ruimte

De effecten op de openbare ruimte zijn op dit moment niet aan de orde. Deze komen aan de orde in de bredere context van het project.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Niet van toepassing.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing. Het betreft hier een principebesluit. In het kader van de daarna te volgen planologische procedure zullen derden hun inbreng kunnen hebben.



11. Voorstel

1. In principe akkoord gaan met de vestiging een derde supermarkt (zijnde een discounter).
2. In het principebesluit het voornemen vermelden om op termijn de resterende harde plancapaciteit te saneren, waarbij gekeken zal worden naar het moment van het vaststellen van een eerstvolgend bestemmingsplan c.q. omgevingsplan en de dan aanwezige marktruimte en marktontwikkelingen.
3. Dit principebesluit conform de afspraken in de SVREZL op bestuurlijk niveau afstemmen met de regio Zuid-Limburg.
4. De raad op de hoogte stellen van uw principebesluit conform bijgevoegde RIB.
5. Geheimhouding ingevolge artikel 55, eerste lid Gemeentewet van toepassing verklaren op bijlage V1- Visiememo verzoek derde supermarkt Brusselse Poort (geheim).

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Met het voorgestelde besluit gaat u in principe akkoord met de vestiging van een derde supermarkt. Aan de hand hiervan zal de eigenaar de plannen voor de uitbreiding van de Brusselse Poort verder uitwerken in een aanvraag om omgevingsvergunning. Deze aanvraag zal dan in het kader van de planologische procedure in de volle breedte beoordeeld worden.