



Aan de Gemeenteraad van Heerlen

Per mail

Zeist, 2 maart 2022

Onderwerp:

Visie op de Boodschappenstructuur Gemeente Heerlen

Geachte leden van de Raad,

Op 7 maart as. gaat u zich in een extra raadsvergadering buigen over het Raadsvoorstel “Visie op de Boodschappenstructuur Heerlen” en het daarbij behorende rapport van bureau BRO.

Ondanks het feit dat wij reeds op 18 januari jl. een brief over dit onderwerp aan de Commissie Economische Stimulering hebben doen toekomen, hebben wij het raadzaam geacht om uw Raad nog een extra brief te sturen in de aanloop naar uw vergadering. Wij doen dit mede namens MKB Parkstad. Redenen hiervoor zijn dat wij onze brief van 18 januari jl. op enkele onderdelen nog nader willen duiden en dat wij in de tussentijd nog contacten hebben gehad met enkele partijen in de markt.

Voorop blijft staan dat wij van mening zijn dat besluitvorming over de Visie op de Boodschappenstructuur op dit moment volstrekt onverantwoord en tevens niet correct is. Dat geldt niet alleen voor besluitvorming over het voorliggende raadsvoorstel, maar ook over mogelijke moties en amendementen welke met deze besluitvorming gepaard kunnen gaan, althans die signalen ontvangen wij. Wij voeren hiervoor de volgende redenen aan:

- Met alle respect voor de uitgebreide analyse in het rapport “Heerlen, Visie op de Boodschappenstructuur” en de modelmatige “driehoeksaanpak” om tot een gewenste duurzame dagelijkse voorzieningenstructuur te komen, zijn wij van mening dat het voorgestelde besluit om tot twee nieuwe buurtwinkelcentra in het stadsdeel Heerlen-Stad te komen gebaseerd is op drijfzand. In het Raadsvoorstel op pag. 6 is aangegeven dat in Heerlen meer dan gemiddeld de boodschappen buiten de eigen wijken wordt gedaan, enerzijds vanwege het aanbod binnen de eigen wijk en anderzijds vanwege de in het algemeen toegenomen mobiliteit. Tabel A op pag. 44 van het rapport laat zien dat de binding van de inwoners van de buurten Zeswegen/GMS op het eigen aanbod in de dagelijkse sector (Aldi, Jan Linders en kleinschalig aanbod) slechts 38% is. Van deze inwoners is een aanzienlijk gedeelte, 22%, georiënteerd op het aanbod in het centrum.

Inwoners van de MSP-buurt zijn voor 35% georiënteerd op het aanbod in de buurt zelf (incl. de solitair gevestigde AH Schandelerboord) en nog voor 7% op Molenberg (m.n. Lidl). De inwoners van de buurt Molenberg zijn voor slechts 14% georiënteerd op het aanbod in de eigen buurt en daarnaast nog voor 21% op het aanbod in de MSP-buurt. Net als voor de buurten Zeswegen/GMS geldt voor de buurten Molenberg en MSP dat de oriëntatie op het centrum met 19% respectievelijk 18% relatief groot is. En verder valt op de hoge oriëntatie vanuit de MSP-buurt en vooral Molenberg naar aanbod buiten de gemeente Heerlen, naar alle waarschijnlijkheid Schaesberg-centrum en mogelijk Op de Kamp. De vraag is nu of met een clustering van het aanbod zowel in de buurten Zeswegen/GMS als in de buurten Molenberg/MSP een dussdanige wijziging van de oriëntatie wordt bewerkstelligd dat dit geclusterde aanbod wel naar behoren kan functioneren. Juist het vergroten van de binding in en beperken van de afvloeiing uit deze buurten omwille van het waarborgen van de leefbaarheid worden in het rapport als opgave beschouwd. Wij vinden het dan ook vreemd te moeten constateren dat in de distributieve berekeningen van het huidige en toekomstige functioneren in de tabellen B en C van het rapport de bindings- en toevloeiingspercentages gelijk worden gehouden. Wij achten dit niet reëel op het moment dat de aanbodstructuur in deze buurten versterkt wordt door nieuwe buurtclusters met twee complementaire supermarkten en mogelijk aanvullend aanbod. Bovendien is het ook juist de intentie om de afvloeiing in te dammen.

- Dit laatste geldt nog des te meer indien bij clustering de achter te laten m² winkelvloeroppervlak niet uit de markt worden genomen. Immers dat kan een gevolg zijn van het raadsvoorstel. Hierin worden namelijk als voorwaarden voor het realiseren van nieuwe clusters het verplaatsen van bestaande supermarkten en het tegelijkertijd salderen van overtoollige supermarktmeters binnen de gemeente Heerlen gehanteerd. Dat betekent in concreto dat bijvoorbeeld bij een verplaatsing van de Aldi in Zeswegen naar een nieuw cluster in Zeswegen-GSM saldering van deze meters kan plaatsvinden via het wegbestemmen van potentiële m² supermarkt bijvoorbeeld ergens in Heerlen-Zuid (waar geen supermarkt zit, maar wel de bestemming op rust), terwijl de mogelijkheid van de hervestiging van een supermarkt op de te verlaten locatie in Zeswegen blijft gehandhaafd. Datzelfde geldt ook voor het voorbeeld indien de Albert Heijn aan de Schandelerboord en de Lidl in Molenberg zouden verplaatsen naar een centrale locatie tussen de MSP-buurt en de buurt Molenberg. Afgezien van het feit dat bij een dergelijke situatie het doel van de clustering wordt ondergraven, zullen dergelijke dubbele ontwikkelingen leiden tot aanzienlijke wijzigingen in bindings- en toevloeiingscijfers, met alle gevolgen van dien voor de aangrenzende centrumgebieden die in december 2017 bewust als SVREZL-cluster zijn benoemd.

- En dan komen we gelijk bij het volgende punt waarom wij het onverantwoord vinden om nu, op 7 maart as., een dergelijk rigoureuus besluit over de boodschappenstructuur te nemen, ook al is er “slechts” sprake van een visie. Op basis van de voorliggende visie is er namelijk onvoldoende inzicht in de mogelijke negatieve gevolgen van de realisatie van twee nieuwe clusters voor bestaande SVREZL-clusters. Wij doelen daarbij niet alleen op de nabijgelegen boodschappenclusters Heerlerheide-centrum en Het Loon in de gemeente Heerlen, maar ook op benoemde SVREZL-clusters in de buurgemeente Landgraaf. Voorts wijzen wij ook op de mogelijke impact van dergelijke ontwikkelingen op de grootschalige supermarkt in het Maankwartier. In onze gesprekken met de supermarktorganisaties Plus en Jumbo is duidelijk naar voren gekomen dat men forse negatieve effecten verwacht voor hun vestigingen in Heerlerheide-centrum respectievelijk Maankwartier. Voor Heerlerheide-centrum geldt daarbij ook nog eens specifiek dat de Aldi haar vestiging in dit centrum hoogstwaarschijnlijk gaat sluiten, hetgeen een aanzienlijk verlies aan trekkracht voor dit centrum met zich meebrengt. Overigens staat dit centrum sowieso al onder druk, gelet op de relatief grote afvloeiing van de consument uit Heerlerheide naar elders. Wij hebben begrepen dat ondernemerscollectief BIZ Heerlerheide-centrum inmiddels ook haar zorgen ten aanzien van voorliggende visie in uw richting geuit. Het verlies aan trekkracht door de supermarkten zal ook doorwerken op het functioneren van de kleinere bedrijven. Voor Jumbo Maankwartier betekent een sterk buurtcentrum in de buurten Zeswegen-GSM een grote kans op sluiting, met forse, moeilijk herinvulbare leegstand tot gevolg. Een fors deel van de omzet van deze vestiging komt immers uit de buurten Zeswegen-GMS en Molenberg-MSP. Dat betekent derhalve dat deze supermarkt voor de inwoners van deze buurten een belangrijke functie vervult. Het gaat dus niet alleen om negatieve effecten op de winkelstructuur in de buurgemeenten, zoals op pag. 9 van het Raadsvoorstel aangegeven (1.a.8), maar zeker ook om de mogelijke effecten op de winkelstructuur in de gemeente Heerlen zelf.
- Behalve met bovengenoemde supermarktorganisaties hebben wij ook contact gehad met Ahold. Uit dit contact is gebleken dat men hoogst verbaasd is over het feit dat nu een visie ter besluitvorming voorligt, waarover niet met haar is gesproken, terwijl het wel de primaire insteek is dat haar bestaande vestiging samen met Lidl Molenberg, eventueel aangevuld met kleinschalig aanbod, het cluster voor de buurten MSP-Molenberg zouden moeten gaan vormen. De verbazing komt mede voort uit het feit dat men recentelijk aanzienlijk geïnvesteerd heeft in de vestiging aan de Schandelerboord, zowel in het pand als in de inrichting.

- Dit brengt ons bij de volgende reden om u te verzoeken om op 7 maart as. niet tot besluitvorming over te gaan, niet over het voorliggende raadsvoorstel en de daaraan ten grondslag liggende visie en ook niet over mogelijke amendementen en/of moties. Op pag. 3 van het rapport wordt onder “Proces” aangegeven dat de visie nadrukkelijk tot stand is gekomen op basis van input van bewoners en ondernemers. Uit onze contacten met marktpartijen, op individueel en collectief niveau, is gebleken dat men niet of nauwelijks op de hoogte is van de voorliggende visie, laat staan dat men hiervoor input heeft geleverd. Er wordt in het rapport gesproken over een overzicht van plannen en initiatieven uit de markt in de analyse, maar wij zijn dat niet tegengekomen. Het door middel van deze visie creëren van mogelijkheden voor twee extra buurtcentra in een overvolle markt, waarbij het niet anders kan dan dat dit door verplaatsingen van bestaande vestigingen tot stand komt, is niet zomaar iets. Als je een dergelijke visie opstelt, laat staan er een besluit over neemt, als basis voor initiatieven, moet er wel sprake zijn van een aanzienlijk realiteitsgehalte. En dat betekent dat er ook sprake moet zijn van draagvlak. En dat draagvlak creëer je niet vanuit een ivoren toren op basis van een theoretisch model. Je zult met diverse stakeholders in gesprek moeten gaan om na te gaan wat de mogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijke effecten kunnen zijn. Want uiteindelijk zijn het toch de marktpartijen die enerzijds de visie moeten realiseren en anderzijds de consequenties ervan ondervinden, in hun kielzog gevolgd door de inwoners van de betreffende buurten. En dan hebben we het niet alleen over de grote supermarktorganisaties, maar ook over het MKB dat bij de ontwikkelingen een rol kan spelen en/of de effecten van ontwikkelingen kan ondervinden. Alleen deze reden zou voor uw Raad eigenlijk al voldoende aanleiding moeten zijn om op dit moment pas op de plaats te maken en het College opdracht te geven om eerst een fatsoenlijk consultatieproces te voeren.
- De laatste reden waarom wij vinden dat besluitvorming over de voorliggende visie voorbarig en bovendien niet correct is heeft te maken met de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en de daarin gemaakte procesafspraken en tevens de lopende evaluatie van deze SVREZL. Op de eerste plaats betekent de voorliggende visie een wijziging van de SVREZL. Zoals in het raadsvoorstel op pag. 10 terecht wordt aangegeven moeten wijzigingen goed worden onderbouwd, inclusief de mogelijke effecten, en worden afgestemd in de Bestuurscommissie Economie & Ruimte van de Stadsregio Parkstad Limburg en vervolgens in het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. Indien afstemming pas plaatsvindt nadat uw Raad er op 7 maart as. een besluit over heeft genomen, heeft deze afstemming uiteraard geen enkele zin meer.

Daar komt nog bij dat het proces van evaluatie en mogelijke aanpassingen van de SVREZL naar aanleiding hiervan volop gaande is. Dit jaar worden een aantal aanbevelingen uit het evaluatierapport verder onderzocht en uitgewerkt. Een deel van deze aanbevelingen is van belang voor de Heerlense Visie op de Boodschappenstructuur, denk aan het punt van salderen, het punt van het creëren van voorzienbaarheid en zeker ook het punt van de hoofdstructuren (concentratie-, balans- en transitiegebieden). Mede gelet op het feit dat de SVREZL indertijd door uw Raad is vastgesteld, vinden wij het niet meer dan logisch dat eerst de uitwerking van de aanbevelingen en de doorwerking hiervan op de voorliggende visie worden afgewacht. Eventuele voortschrijdende inzichten kunnen in het kader van dát proces worden ingebracht. Besluitvorming op dit moment over de onderhavige visie is derhalve voorbarig en in feite ook niet correct.

Naast alle genoemde redenen om op 7 maart as. geen besluiten te nemen over het voorliggende raadsvoorstel en mogelijke amendementen en/of moties, willen wij u ook in dit schrijven nog een keer wijzen op een wezenlijke inconsistentie in het rapport. Waarom moeten de beide beoogde nieuwe clusters persé bestaan uit twee complementaire supermarkten, terwijl ten aanzien van het soortgelijke SVREZL-cluster Douve Weien wordt aangegeven dat een dergelijk cluster met één servicesupermarkt toekomstbestendig is? In feite geldt dat ook voor het als wijkcentrum benoemde winkelcentrum Giesen Bautsch. Het herstructureringsplan van dit centrum is gericht op het optimaliseren van de gevestigde servicesupermarkt, waarbij het naar onze overtuiging een utopie is dat de aan de Heerlerbaan gevestigde discountsupermarkt zal verplaatsen naar dit centrum. Wij ontkomen niet aan de indruk dat de inzet op twee nieuwe buurtcentra in de wijken Zeswegen-GMS en Molenberg-MSP voor een belangrijk deel gerelateerd is aan de bewegingen van een tweetal discountsupermarkten.

Tot zover ons aanvullend schrijven op de brief welke wij reeds op 18 januari jl. aan de Commissie Economische Stimulering hebben doen toekomen. Indien u nog vragen heeft of een nadere toelichting wenst, kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen. Eventuele reacties zijn uiteraard ook welkom.

In de verwachting dat u in uw beraadslagingen met het bovenstaande rekening houdt, tekent, mede namens MKB-Parkstad, met vriendelijke groeten,

Eric Reubsaet
Adviseur Limburg-Brabant

T 06-10916050
E ericreubsaet@lokaalretailbelang.nl
W www.lokaalretailbelang.nl