



PLUS Vastgoed BV

Archimedeslaan 21

3584 BA Utrecht

Postbus 85405

3508 AK Utrecht

Tel: 088 - 344 60 00

Fax: 030 - 220 20 74

www.plus.nl

Gemeenteraad Heerlen

Utrecht, 3 maart 2022

Onderwerp: Visie op boodschappenstructuur
gemeente Heerlen

Geachte leden van raad,

Namens Plus Retail wens ik gaarne te reageren op de inhoud van de Visie op de boodschappenstructuur, opgesteld door BRO, waarin op pagina 3 correct wordt aangegeven dat bij het ontwikkelen van de boodschappenvisie rekening behoort te worden gehouden met de zienswijze van marktpartijen, waartoe wij ons rekenen.

Plus Retail heeft altijd een bijdrage willen leveren aan een evenwichtige detailhandelsstructuur in Heerlen en is voornemens om zulks te blijven doen. Momenteel hebben wij vier supermarkten in de gemeente Heerlen, namelijk in Douve-Weien, in Welten, in Heerlerheide en aan de Heerlerbaan. Kortgeleden moest onze vestiging in Meezenbroek helaas worden gesloten, voornamelijk wegens de ongebreidelde toevoeging van supermarktaanbod in het centrum. Wij exploiteren full-service supermarkten in de wijk- en buurtcentra en zorgen duurzaam voor een goed leefklimaat in de wijk. Randvoorwaarde voor ons is wel dat een rendabele exploitatie mogelijk moet zijn, hetgeen in Meezenbroek als gevolg van de keuze om veel supermarktaanbod in het centrum toe te voegen niet mogelijk bleef.

Voor ons een hard gelag dat nu in Meezenbroek een nieuw supermarkcluster wordt beoogd, waarbij volgens die visie door ons mogelijk ook nog meer supermarktaanbod moet worden gesa-
neerd.

Wij onderschrijven de analyse van BRO dat er momenteel te veel supermarktaanbod bestaat in Heerlen. Om in een dergelijke markt twee concentratielocaties toe te voegen is onverstandig. Er dreigt een waterbedeffect. Toevoeging in de ene wijk kan ten koste gaan van aanbod in de andere wijk. Ook BRO wijst op p. 25 op het verdringingsgevaar, maar jammer genoeg realiseert BRO zich onvoldoende dat haar visie om in een markt met overaanbod een niet gespecificeerd aantal meters "ergens" toe te voegen op een niet gespecificeerde locatie het gevaar van verdringing juist met zich mee brengt. BRO zou structuur moeten bieden maar doet vanwege die vaagheid het tegendeel.

Een wijzere aanpak in een overspannen markt is om de situatie eerst te stabiliseren en ervoor zorg te dragen dat zich geen ongewenste uitbreidingen of verplaatsingen voordoen. Beleid dient te zijn dat bestaande rechten worden gerespecteerd en zodoende bestaande positieve supermarktbestemmingen moeten worden gehandhaafd in het komende omgevingsplan. Herbestemming zou wat ons betreft eerst aan de orde zijn na drie jaren leegstand.

Pagina:

1/3

Een nieuwe vestiging in de wijken waar thans geen supermarkt is dient eerst mogelijk te worden gemaakt indien en nadat bestaand in gebruik zijnde winkelvloeroppervlak is gesaneerd. Het grote -door BRO veronachtzaamde- gevaar bij saldering is dat niet in gebruik zijnde, maar wel planologisch toegelaten winkelvloeroppervlak wordt weggestreept tegen nieuw winkelvloeroppervlak dat wel daadwerkelijk wordt geëxploiteerd. BRO schrijft op pagina 34 namelijk dat nieuwe planologische meters moeten worden gecompenseerd met bestaande planologische meters. Dat betekent in de praktijk vaak een toevoeging van daadwerkelijk geëxploiteerd winkelvloeroppervlak, hetgeen in een overspannen markt onwenselijk is.

Voorts zouden aan de mogelijkheid tot nieuwvestiging ons inziens de volgende eisen moeten worden gesteld:

De nieuwe locatie moet concreet zijn. In BRO-visie staat dat ergens in de buurten Zeswegen-GMS en Molenberg-MSP een locatie moet worden gezocht. Dit is veel te ongewis en veroorzaakt marktonzekerheid, temeer daar in de visie nergens wordt aangegeven hoeveel vloeroppervlak wordt toegevoegd. Verder dient de Dienstenrichtlijn en de Didam-uitspraak van de Hoge Raad in acht te worden genomen.

De SVREZL is vastgesteld op basis van specifiek tot op perceelniveau in beeld gebrachte winkelgebieden. Om nu een winkelgebied toe te voegen zonder dat ook maar enigszins de locatie en omvang daarvan wordt gespecificeerd biedt geen structuur, terwijl dat wel de bedoeling is.

Middels deze door ons voorgestane aanpak kan zonder juridische belemmeringen wel degelijk recht worden gedaan aan de aangenomen SP-motie, die wij onderschrijven, met dien verstande dat een rendabele exploitatie mogelijk moet blijven. Flankerend beleid op buurt- en wijkniveau (het aantrekkelijk maken van de openbare ruimte waarin de winkels liggen en het waarborgen/verbeteren van de bereikbaarheid) zou daarbij helpen.

Voor ons is wrang dat onze vestigingen in Heerlerbaan en Welten op de saneringslijst zijn gezet. Niet alleen omdat onze vestiging in Meezenbroek door gemaakte gemeentelijk beleidskeuzes al is gesloten maar ook omdat deze vestigingen een belangrijke buurt- en wijkcentrumfunctie vervullen.

Voor onze vestiging aan de Heerlerbaan gelden nog een aantal bijzondere omstandigheden. Voorop staat dat de raad bij de vaststelling van de SVREZL een motie heeft aangenomen dat onderzoek moest worden verricht naar de voorzieningenstructuur Heerlerbaan. De SVREZL is anders dan BRO doet voorkomen voor wat betreft de voorzieningenstructuur in Heerlerbaan daarom allerm minst in beton gegoten. Er heeft een onderzoek plaatsgevonden, maar dat kan het standpunt, dat Giesen-Bautsch de concentratielocatie vormt en niet het supermarktencluster aan de Heerlerbaan, allerm minst dragen. De betrokken partijen Plus, Aldi en Weller zijn unaniem van oordeel dat de locatie aan de Heerlerbaan de concentratielocatie is. Op de door BRO genoemde aspecten bereikbaarheid, clustering, realistische concentratie en economische duurzaamheid scoort Heerlerbaan veel beter dan Giesen-Bautsch. De Heerlerbaan is in tegenstelling tot Giesen-Bautsch uitstekend met de auto bereikbaar en biedt in tegenstelling tot Giesen-Bautsch goede parkeervoorzieningen. Heerlerbaan huist twee complementaire moderne supermarkten die economisch duurzaam functioneren terwijl in Giesen-Bautsch slechts één verouderde supermarkt aanwezig is terwijl daar geen uitbreidingsmogelijkheden zijn.

Datum: 3 maart 2022

Last but not least mag niet vergeten worden dat de Plus aan de Heerlerbaan al sinds de jaren zestig van de vorige eeuw onafgebroken in de wijk aanwezig is geweest (Plus Meijers aan de Caumerboord). Dat deze supermarkt nu op een saneringslijstje wordt gezet door BRO is schrijnend en respectloos.

Op basis van de BRO-criteria komt de supermarktclustering aan de Heerlerbaan voor clusterlocatie in aanmerking en Giesen-Bautsch veel minder. Wij begrijpen een keuze voor Giesen-Bautsch niet.

Op pagina 30 van de visie wordt door BRO heel terecht aangegeven dat beleid dat te weinig 'feeling' heeft met de praktijk niet zal slagen. In het vorenstaande hebben wij beargumenteerd dat het BRO-rapport op een aantal onderdelen daar zelf een schoolvoorbeeld van is. BRO had er beter aan gedaan overleg met marktpartijen te voeren. Door zulks na te laten is de slagingskans minder en behoeft de visie ons inziens revisie, alvorens de inhoud als gemeentelijk beleid vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

Maarten Schrauwers
Plus Retail