

Heerlen

Memo

Aan
commissie Economische Stimulering, commissie Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum
26 maart 2021

Onderwerp
Planvorming wijkwinkelcentrum Heerlerbaan

Registratienummer
M-21000594

Geachte commissieleden,

Auteur
E. van Neerbos

In oktober 2020 hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken van onderzoek naar een toekomstbestendige voorzieningenstructuur in Heerlerbaan. Na de chronologische opsomming (die wij al eerder hebben gegeven) schetsen wij de voortgang sindsdien.

Domein/Team
Domein Economie - Team
Beleid Economie

Wat hadden we eerder al gedaan?

Ambtelijk opdrachtgever
Domein Economie - Teamleider
Beleid Economie

December 2017: Bij de vaststelling van de SVREZL heeft de raad een motie aangenomen om onderzoek te doen naar een toekomstbestendige voorzieningenstructuur in Heerlerbaan.

Doel van de memo
Informeren

September 2018: De Cie heeft kennis genomen van de resultaten van de Quick Scan en droeg het college op om een ruimere groep belanghebbenden te betrekken.

Afschrift aan

Februari 2019: De raad heeft kennis genomen van resultaten van de Appendix Quick Scan, waaruit blijkt dat er géén eensgezinde visie is voor een toekomstbestendige voorzieningenstructuur Heerlerbaan; de raad heeft opdracht gegeven verder uit te werken of er toch een plan haalbaar is dat op draagvlak kan rekenen.

Bijlage(n)

Maart 2019: Feitelijke informatie aan de Cie inzake retailmeters Heerlerbaan.

Augustus 2019: B&W heeft een proces vastgesteld om binnen het Retailconvenant Heerlen-Zuid / Kerkrade-West te werken aan een haalbaar plan (spoor 1 Heerlerbaan zelf) alsook aan randvoorwaarden en kaders (spoor 2 voor het hele Convenantgebied).

Oktober 2019: Memo aan de Cie met een schets van het te volgen proces in de twee parallelle sporen.

Mei 2020: Memo aan de Cie met de resultaten van de werksessie met belanghebbenden in het Convenantgebied (10 december) en Heerlerbaan zelf (17 januari); daarnaast zijn de

	resultaten van de bewonersenquête Heerlerbaan (in maart) geschetst.
Juni 2020 :	Memo aan de Cie met een schets van de voorlopige bevindingen van adviesbureau BSP. Dat betrof zowel het traject Convenantgebied Heerlerbaan/Kerkrade-West (spoor 2) als het traject Heerlerbaan zelf (spoor 1).
Juni/juli 2020:	Informatiesessies door Bureau Stedelijke Planning over hun voorlopige bevindingen.
Augustus 2020:	Memo aan de Cie met een toelichting van de globale financiële doorrekening door BSP van de 2 voorkeursscenario's die uit de werksessie met belanghebbenden naar voren zijn gekomen.
September 2020:	College besluit de planvorming Heerlerbaan in te dienen voor een bijdrage uit de Regiodeal 3 ^e tranche, door te besluiten tot cofinanciering uit het Fonds Economische Structuurversterking.

Wat hebben we sinds september 2020 gedaan?

In oktober 2020 is er verder getekend en gerekend aan de financiële haalbaarheid van de beide scenario's die tijdens de werksessie in januari 2020 waren opgehaald bij de deelnemers. Dit aan de hand van studies naar mogelijke (her)invulling van beide locaties. Scenario 2 (alles concentreren op de Bautsch) bleek ruimtelijk niet haalbaar te zijn; ook was er geen draagvlak bij de supermarkten. Die financiële haalbaarheid leek lange tijd gunstiger voor scenario 4, clustering en nieuwbouw van het wijkwinkelcentrum op locatie Hiero/Weller. De herinvulling van Giesen Bautsch bleek echter lastig te zijn; dat was wel een essentiële voorwaarde voor een haalbaar plan. Door het ontbreken van voldoende alternatieve functies werd ook het kostenplaatje wankeler.

Bovendien bleek begin november 2020 dat een belangrijke belanghebbende, namelijk een van de supermarkten, afhaakte bij scenario 4 (winkelclustering op locatie Hiero/Weller). Daarmee was ook een essentieel stuk commitment weggevallen. Dus werd er niet voldaan aan de toetsingscriteria ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid en commitment van partijen. Dat betekende dus feitelijk dat géén van beide voorkeursscenario's nog haalbaar was.

In december 2020 heeft uw commissie uitvoerig van gedachten gewisseld over het wijkwinkelcentrum Heerlerbaan. Door dit debat werd duidelijk dat uw commissie overwegend voorstander is van het behouden van Giesen Bautsch; een wens die ook bij bewoners en een groot deel van de ondernemers aanwezig is. Daarmee is de conclusie gerechtvaardigd dat de keuze in de visie Centrumontwikkeling Heerlerbaan, door uw raad vastgesteld in 2015 en bestendigd in de SVREZL eind 2017, in wezen is herbevestigd. Met dit uitgangspunt zijn wij opnieuw aan de slag gegaan.

Alternatief plan

In de kerstvakantie is een alternatief plan ontwikkeld dat zich focust op Giesen Bautsch als belangrijke toekomstbestendige winkelvoorziening voor de wijk Heerlerbaan:

- a. De kern is het geven van een stevige impuls aan Giesen Bautsch als wijkwinkelcentrum. Eén gedeelte, de vleugel aan de westkant (langs de Corisbergweg), zal worden gesloopt en herontwikkeld. De nieuwbouw wordt iets anders neergezet: daardoor ontstaat een betere aansluiting met de nieuwe BMV en meer ruimte voor een geheel vernieuwd parkeerterrein waarmee ook de winkelstrip aan de Bautscherweg beter betrokken wordt. Verder komen er appartementen boven het nieuwe deel; dit levert meer sociale veiligheid en levendigheid op. Dit levert een modern en toekomstbestendig winkelcentrum op
- b. De locatie Hiero wordt aangekocht en herontwikkeld tot grondgebonden woningen; dit verbetert de woonomgeving in dit deel van Heerlerbaan. Ook wordt zo ruim 9.500 m² detailhandel gesaneerd, terwijl de ondernemer daardoor in staat is om een nieuwe toekomst voor zijn winkelconcept te realiseren met een kleinere winkel op de Woonboulevard.
- c. De solitair gelegen retailpanden aan de Caumerboord (deels leegstaand) worden herontwikkeld tot grondgebonden woningen en verliest zijn winkelbestemming (ruim 1.000 m²).
- d. In het vervolgtraject gaan we ook een toekomstvisie formuleren voor de grootschalige panden langs de Heerlerbaan.
- e. De Aldi en de Plus gelegen aan de Heerlerbaan wensen niet mee te werken aan een verplaatsing naar het te vernieuwen winkelcentrum. Fysiek zou er ook maar plek zijn voor één supermarkt naast de reeds gevestigde supermarkt Jan Linders. De twee supermarkten aan de Heerlerbaan hebben een legale bestemming en worden gehandhaafd maar zullen wegens de uitgangspunten in de SVREZL niet worden gefaciliteerd in eventuele uitbreidingswensen.
- f. Voor de overige gelegen vestigingen aan de Heerlerbaan wordt een transformatieplan opgesteld. Indien zich hier ontwikkelingen voor doen kan medewerking worden verleend aan een ontwikkeling die past in het vastgelegde transformatieplan.

Stand van zaken alternatief plan

Op basis van het alternatief plan is er overleg geweest met Parkstad en de Provincie Limburg. Nadat het plan zeer positief is ontvangen, is een definitieve aanvraag ingediend bij Regiodeal Parkstad Limburg en Provincie Limburg. De aanvraag is in behandeling; we hopen op een positief besluit, dat op 28 mei 2021 zal vallen.

Op dit moment vinden er nog besprekingen plaats tussen eigenaren en ontwikkelaar. Het doel van deze besprekingen is om samen te komen tot herontwikkeling van winkelcentrum Giesen Bautsch. Afhankelijk van de uitkomst van deze besprekingen en een positief besluit op de aanvraag regiodeal kunnen we komen tot planvorming. Op het moment van

overeenstemming willen partijen eerst direct betrokkenen zoals huurders en ondernemers nader informeren.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,
wethouder voor Economie, Arbeidsmarkt en Sport,
M.E.E. de Beer

Dit memo is digitaal ondertekend en daarom staat er geen handtekening onder.