UNIFORE
Real Estate B.V.

Hogehilweg 17 D
1101 CB Amsterdam
The Netherlands
+31 (0) 696 26 27
info@unifore.nl
www.unifore.nl

Aan de gemeenteraad van Heerlen

Amsterdam, 4 maart 2022

Betreft: Raadsvoorstel “Visie op de Boodschappenstructuur Heerlen” - dreigende schade aan winkelstand in centrumgebied Heerlen door voorgestelde toevoeging boodschappen clusters Zeswegen en Molenberg

Geachte leden van de Raad,

Unifore is sedert oktober 2020 eigenaresse van het winkelcentrum Corio Center in het centrum van Heerlen. Recent heeft Unifore kennisgenomen van het Raadsvoorstel “Visie op de Boodschappenstructuur Heerlen”. Dit raadsvoorstel bevat het voornemen om aan de rand van het centrum van Heerlen twee nieuwe boodschappen clusters te gaan situeren, in Zeswegen en Molenberg. Deze clusters zouden zijn bedoeld voor de dagelijkse boodschappen. Wij willen u uitdrukkelijk verzoeken om deze onverstandige plannen te verwerpen, omdat alleen al het aannemen c.q. vaststellen van deze Visie aantoonbaar - en reeds op korte termijn - een zeer negatief effect zal hebben op de winkelstand in de binnenstad van Heerlen, in het bijzonder ook het Corio Center, zoals wij in deze brief zullen toelichten.

De bestaande situatie wordt veronachtzaamd

De bestaande winkelstand in het centrumgebied heeft ook zonder deze Visie al de nodige moeite om vitaal te blijven en zich te vernieuwen; vaststelling van de Visie zou voor een deel van de bestaande winkelbedrijven in het Corio Center en elders in het centrumgebied van Heerlen een definitief vertrek en teloorgang inluiden. Uit de bij de raadsstukken gevoegde analyse van BRO blijkt wel dat er momenteel (al) sprake is van overbewinkeling en retail-leegstand in het algemeen en een te groot supermarktaanbod in het bijzonder. Om in een dergelijke marksituatie twee nieuwe concentratielocaties toe te voegen, zonder eerst bestaande winkellocaties te vitaliseren, is onlogisch en kan alleen maar leiden tot het vergroten van de bestaande problemen.

De problemen in het centrum van Heerlen en een concrete oplossingsrichting daarvoor

Retail en horeca zijn essentieel voor een levendige en aantrekkelijke binnenstad. Veel binnensteden hebben het in Nederland erg moeilijk. In Heerlen is er zelfs meer leegstand dan het landelijk gemiddelde wat enorme invloed heeft op de aantrekkelijkheid van het centrum van Heerlen.

Non-food retail heeft het door minder bezoekersaantallen heel moeilijk. De toename van online aankopen maakt dit alleen maar moeilijker. Het centrum van Heerlen telt relatief veel non-food retailers en is daardoor qua retail kwetsbaar. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat er gedurende de hele week, en niet alleen in het weekend, zoveel mogelijk consumenten het centrum bezoeken. Het is daarom cruciaal om ook consumenten voor dagelijkse boodschappen naar het directe centrum te trekken. Dit zal ervoor zorgen dat er bij de non-food retailers extra impuls aankopen gedurende de week worden gedaan. Dit zal voor de retailers net het verschil maken om gezonde omzet te kunnen maken en welke daarmee behouden kunnen blijven voor de toekomst.

Het centrum van Heerlen is nu niet sterk genoeg voor alleen non-food retailers, het centrum heeft de food retailers heel hard nodig. Veel non-food retailers kunnen niet voldoende omzet maken en trekken daarom weg. De Promenade en de lege units op de Saroleastraat zijn daar een goed voorbeeld van. Door ’t Loon is er al veel concurrentie in de binnenstad van Heerlen en als nu ook sterke boodschappen clusters aan de rand van het centrum worden geplaatst, zullen er nog minder dagelijkse boodschappen in het centrum gedaan worden, wat uiteindelijk voor alle retailers in het centrum een onherstelbaar negatief effect zal hebben. Wij voorzien in dit geval een grote leegloop.

In België heeft men dit in meerdere steden ook gedaan en zijn er, doordat er dagelijkse boodschappen locaties kwamen aan de rand van het centrum, lege binnensteden ontstaan. Schrijnende voorbeelden zijn Sint Niklaas, Moeskroen, Lokeren, Deinze, Roeselare, Arlon en Verviers.

Unifore heeft zoals gezegd in oktober 2020 het Corio Center gekocht. We hebben grote en inmiddels concrete plannen om het winkelcentrum grondig te herontwikkelen. We willen van het Corio Center een zeer aantrekkelijk, spraakmakend en modern en future proof winkelcentrum maken wat voor extra beleving in de binnenstad van Heerlen gaat zorgen en een enorme positieve impuls zal hebben voor Parkstad-Oost. Dat is hoognodig, want veel van de huidige retailers in het winkelcentrum hebben ons aangegeven dat ze niet zullen blijven als het winkelcentrum niet opgeknapt en aantrekkelijker wordt.

Unifore kan deze herontwikkeling alleen uitvoeren als we een winkelcentrum kunnen creëren dat gedurende de hele week voldoende bezoekers trekt. Anders kunnen en zullen we de enorme investeringen die hiervoor nodig zijn niet doen. Het is voor ons winkelcentrum van cruciaal belang om convenience/food retail toe te voegen in de vorm van een supermarkt, hetgeen reeds voorzien is binnen de huidige bestemming van het Corio Center. De extra consumenten die hierdoor zullen komen, zullen voor de extra doordeweekse impuls aankopen zorgen bij de andere winkels in het winkelcentrum (en de directe omgeving), hetgeen noodzakelijk is om deze retailers voor de toekomst in het centrum te behouden.

Concrete interesse van een supermarktketen voor vestiging in Corio Center

We hebben vergevorderde plannen voor het plaatsen van een supermarkt en slijterij naast MediaMarkt. Er zijn reeds vergaande gesprekken met een supermarktketen die graag een winkel in het Corio Center wil openen. Als er echter (plannen voor) twee nieuwe boodschappenclusters aan de rand van het centrum gaan komen, zal deze supermarktketen geen winkel openen in het Corio Center, zo hebben wij reeds van hen vernomen. Dit omdat er dan niet voldoende omzetpotentie overblijft in het centrum van Heerlen. De twee clusters in Zeswegen en Molenberg zullen de omzet uit het centrum van Heerlen wegtrekken. Als dit gebeurt en zelfs als alleen al het raadvoorstel wordt aangenomen, kunnen wij onze plannen voor het Corio Center niet tot uitvoering brengen en zullen we niet gaan investeren in het winkelcentrum en komt de beoogde "trekker" in de vorm van deze landelijk actieve supermarkt niet naar het centrum van Heerlen. Overigens zal er dan ook de komende jaren niets gaan gebeuren op de beoogde nieuwe clusterlocaties, aangezien die nog niet specifiek zijn bepaald, laat staan planologisch zijn ingepast en bovendien supermarkketens wel uitkijken daarvoor te kiezen zolang er nog tal van andere supermarktbestemmingen in Heerlen beschikbaar zijn.

MediaMarkt heeft zelfs aangegeven dat het alleen in het Corio Center zal blijven als er een supermarkt komt naast hun winkel. Mocht dit niet gebeuren, zal MediaMarkt het Corio Center in 2024 verlaten. Het zal voor Unifore, in de huidige retailmarkt, onmogelijk zijn om een vervangende trekker van het formaat MediaMarkt voor het Corio Center te vinden. Deze grote winkelunit zal dan dus leeg komen en blijven. MediaMarkt is nu de grootste trekker van het winkelcentrum. Zonder MediaMarkt zal de aantrekkingskracht van het winkelcentrum enorm dalen en zullen ook de andere retailers gaan vertrekken. Er zal dan een winkelcentrum ontstaan met vrijwel alleen maar leegstand. Een leeg Corio Center zal een enorme negatieve invloed hebben op de aantrekkelijkheid van de Saroleastraat, Maankwartier en de rest van de binnenstad.

Nota bene rondom het Corio Center worden er in de nabije toekomst een groot aantal woningen gebouwd. Ook voor deze toekomstige bewoners is het van groot belang dat zij hun dagelijkse boodschappen in de directe nabijheid kunnen doen. In ons plan zal hierin worden voorzien.

Het mag duidelijk zijn dat Unifore zonder een supermarkt in het Corio Center de grote vernieuwingsplannen niet gaat uitvoeren, wat zoals reeds vermeld desastreus zal zijn voor de binnenstad van Heerlen. Die supermarkt komt er niet, indien dit raadsvoorstel niet wordt verworpen. Zelfs wanneer de besluitvorming over het raadsvoorstel wordt uitgesteld en derhalve onzekerheid in de markt hierover aanwezig blijft, komt er geen supermarkt naar het Corio Center en is de schade al gedaan. Bovendien zal het toevoegen van de twee boodschappen clusters aan de rand van de stad, althans het niet verwerpen van het raadsvoorstel daartoe, dus ook meteen al zorgdragen voor nog verder dalende omzetten voor ook de andere winkeliers/ondernemers en daarmee verdere winkelleegstand in het centrum van Heerlen.

Vervolgstappen

Om voormelde redenen willen wij u met klem verzoeken het raadsvoorstel voor de twee boodschappen clusters te verwerpen en de besluitvorming over dit raadsvoorstel niet te verdagen, omdat de met het raadsvoorstel samenhangende onzekerheid reeds meteen schadelijke effecten sorteert. Het behoort na de gemeenteraadsverkiezingen aan een nieuwe raad te zijn om een beter doordacht en beter samenhangend beleid op dit gebied uit te stippelen, in samenwerking met een nieuw college. Daartoe zal ook met ons, als eigenaars van het winkelcentrum Corio Center, (voor het eerst) gesproken moeten worden. Tot op heden heeft niemand van de gemeente ons in dit verband benaderd, ofschoon de winkeliers in het centrumgebied onderdeel horen te zijn van de onderhavige plannen en besluitvorming. Wij kwamen nota bene bij toeval pas recent achter het bestaan van het onderhavige raadsvoorstel.

Mocht uw Raad besluiten deze ondoordachte visie aan te nemen, zal Unifore genoodzaakt zijn om alles in het werk stellen en alle (juridische) mogelijkheden aan te wenden om te voorkomen dat de schadelijke voornemens in het raadsvoorstel ook daadwerkelijk op termijn in planologische instrumenten gaan worden omgezet.

Veel liever dan dat zou Unifore echter met een raadscommissie en/of met uw gemeente in overleg treden om de handen ineen te slaan om te komen tot een integraal plan dat ook tot steun is voor de winkelbedrijven in het centrumgebied. Daarvoor is het zeker niet te laat. Wel is daartoe vereist dat nu eerst dit onverstandige raadsvoorstel wordt verworpen.

Met vriendelijke groet,

Erik Dijkema, Rob Zeedijk

Unifore Real Estate

Amsterdam

Bijlagen: Impressies van nieuwe ontwerpen voor het Heerlen Corio Center


CORIO
MediaMarkt
MediaMarkt
SHOP
SHOP
SHOP
SHOP
SHOP


CORIO
CAFE
SHOP