

VISIE CENTRUM

MAASTRICHT
LIMBURG

VERENIGING EIGENAREN BINNENSTAD MAASTRICHT



AUGUSTUS | 2021

MANAGEMENT SUMMARY

Binnensteden, zo ook Maastricht, staan voor grote transitie. Corona is een versneller van reeds bekende ontwikkelingen zoals een nieuwe functiemix, een nieuwe kijk op mobiliteit en meer aandacht voor het openbaar gebied. Dat creëert allerlei kansen om de economische vitaliteit van het centrum nog verder te versterken. Dit visiedocument van de Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht (VEBM) biedt handvatten voor een veerkrachtig en toekomstbestendig centrum. Deze visie is bedoeld als leidraad voor gesprekken binnen de eigen vereniging, met externe stakeholders en resulteert bij voorkeur in concrete acties. Zeven thema's vormen de basis. De hoofdpijnen:

1. Aantrekkelijke functiemix

- Goede basis als centrum: toekomstige stadscentra worden levendiger, multifunctioneler en krijgen een nieuwe dynamiek. Inbreiding is de basis, niet uitbreiding.
- Versterken van de functiemix in centrum: kansen in de kern en de randen van het centrum voor nieuwe functies, die een impuls kunnen geven aan de aantrekkelijkheid in het algemeen en aan het vastgoed in het bijzonder. Meer wonen en meer werkplekken zijn kansrijk.
- Het juridisch-planologisch instrumentarium dient op onderdelen aangepast/versterkt te worden.

2. Compacte winkelkern

- Onderzoeken transformatiekansen: Maastricht blijft ook in de toekomst een winkelstad maar we kunnen de ogen niet sluiten voor veranderd consumentengedrag. Het zorgvuldig onderzoeken van de transformatiekansen op enkele gerichte plekken is hierbij cruciaal.
- Verbinding van kwartieren: het verbinden van deelgebieden biedt volop kansen om de verblijfsduur van bezoekers te verlengen.

3. Onze doelgroepen

- Meer aandacht voor inwoner: de VEBM roept op om de boodschappenfunctie van het centrum de komende jaren te versterken om de eigen inwoner meer te binden aan het centrum.
- Gecombineerde strategie met het uitbouwen van de toeristisch/recreatieve functie.
- Een kans is het verder investeren in het zakelijk congretoerisme.

4. Bereikbaar en welkom

- Er komt meer ruimte voor voetgangers en fietsers in het centrum. Leefbaarheid en economische vitaliteit zijn essentieel.
- De VEBM streeft naar een optimale bereikbaarheid van het centrum voor verschillende modaliteiten. Voor alle vervoersstromen worden in de visie concrete acties geformuleerd.
- Alle doelgroepen en alle vervoersstromen dienen gastvrij te worden ontvangen en optimaal te worden bewegeviseerd van, naar en in het centrum.

5. Investeren in de openbare ruimte

- Services in de openbare ruimte verdienen een impuls: openbare toiletten, kunst, water, groen etcetera.
- Met leefbaarheid en beleving als uitgangspunt, stelt de VEBM dat diverse straten en pleinen in het centrum aangepakt dienen te worden. De verblijfspotentie kan beter worden benut.

6. Groen en verantwoord

- Het versterken van de groenstructuur dient uitgangspunt te zijn bij nieuwe investeringen/herinrichtingen. Niet alleen voor klimaatadaptatie, ook voor de economie.
- De expertise over verduurzaming van vastgoed kan beter verspreid worden.
- Aanpak van de vele ophaal- en bezorgbewegingen is noodzakelijk.

7. Duurzame samenwerking

- In succesvolle binnensteden wordt goed samengewerkt. VEBM blijft haar verantwoordelijkheid nemen.
- Meer investeringen zijn nodig. VEBM onderzoekt de haalbaarheid van een BIZ voor alle vastgoedeigenaren.

INHOUD

1

AANLEIDING

2

INTRODUCTIE VEBM

3

ONZE VISIE OP HET CENTRUM

4

THEMA'S UITGELICHT

AANTREKKELIJKE FUNCTIEMIX

COMPACTE WINKELKERN

ONZE DOELGROEPEN

BEREIKBAAR EN WELKOM

INVESTEREN IN DE OPENBARE RUIMTE

GROEN EN VERANTWOORD

DUURZAME SAMENWERKING

3

4

6

8

9

12

15

17

20

26

28



Waarom een visie?

AANLEIDING

1

Verrassend centrum Maastricht

Binnensteden zijn plekken van grote economische, maatschappelijke en culturele betekenis. Ze bepalen de leefbaarheid en sfeer van de stad, zijn verantwoordelijk voor de hoogste werkgelegenheid in de gemeente en zijn locaties van ontmoeting en creativiteit. Echter, binnensteden staan ook voor grote opgaven. Opgaven, die deels al jarenlang bekend zijn en worden aangepakt, zoals het aanpassen van de functiemix als gevolg van veranderende consumententrends. Maar zeker ook opgaven die nog voor ons liggen, zoals de mobiliteitstransitie en transformatieopgave.

Winkelfunctie

Van oudsher vormt de winkelfunctie de grote economische magneet van centrumgebieden. De winkelmarkt is echter door ontwikkelingen zoals de opkomst van internetwinkelen, schaalvergroting, filialisering en concurrentie van andere sectoren een verdringingsmarkt geworden. Binnensteden kampen met een afnemende vraag van winkelvastgoed en zien de leegstand toenemen. Dat vormt een gevaar voor de economische vitaliteit en attractiviteit. Tel daarbij de effecten van het coronavirus op; lockdowns hebben binnensteden platgelegd.

Van ontwikkelingen naar visie

Kortom, binnensteden staan voor grote uitdagingen. Veerkracht is belangrijker dan ooit. Reden voor de Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht (VEBM) om ontwikkelingen te vertalen in een visie. Deze visie biedt handvatten voor een veerkrachtig en toekomstbestendig centrum. Deze visie is bedoeld als leidraad voor gesprekken binnen de eigen vereniging en met externe stakeholders. Het inspireert, prikkelt en enthousiasmeert. Maar bovenal is het een basis voor concrete acties.

Maak kennis met VEBM



2

WIE ZIJN WIJ?

Doelstelling VEBM

De VEBM (Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht) heeft als doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van haar ruim 200 leden: eigenaren van panden met een commerciële functie in het centrum van Maastricht.

Verschillende subdoelstellingen zijn hierbij van belang. Denk aan:

- Bevordering van de totstandkoming van een compleet en aantrekkelijk kernwinkelapparaat en een evenwichtige regionaal-ruimtelijke detailhandelsstructuur.
- Stimulering van een veelzijdige en goed functionerende horeca.
- Het co-creëren van een goed c.q. passend vestigingsklimaat.
- Optimalisering van het verblijfsklimaat voor zowel bezoekers als bewoners. We streven hierbij naar een bruisende binnenstad.
- Stimulering van samenwerking met stakeholders.

Werkgebied vereniging

Het werkgebied van de vereniging omvat volgens de statuten:

Het stadsdeel centrum van de gemeente Maastricht, bestaande uit de buurten:

Aan de westzijde van de Maas

- Binnenstad
- Jekerkwartier
- Kommelkwartier
- Statenkwartier
- Boschstraatkwartier

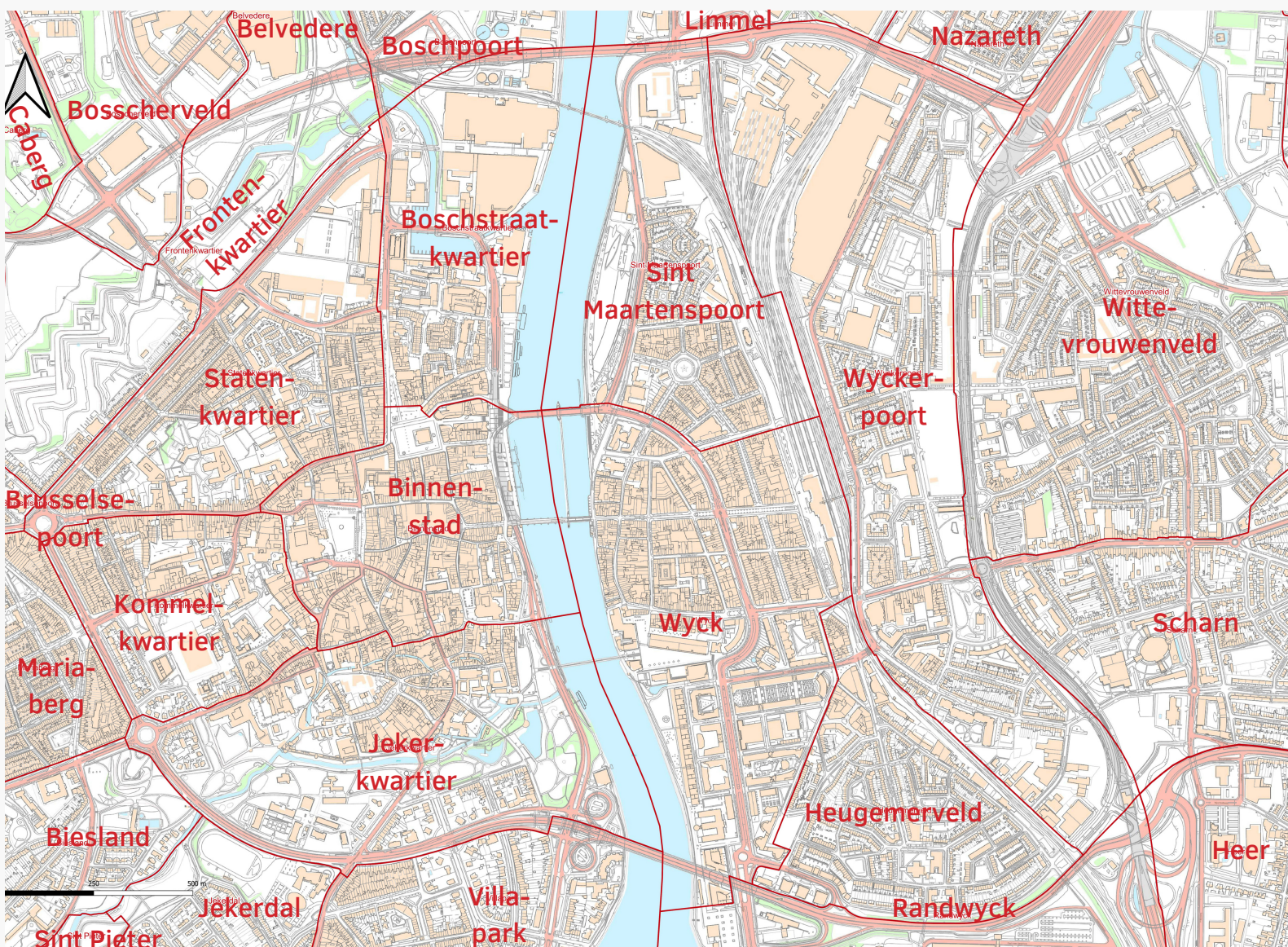
Aan de oostzijde van de Maas

- Wyck
- Ceramique
- St. Maartenspoort

Het gebied wordt begrensd door de Prins Bisschopsingel, Tongerseplein, Hertogsingel, Emmaplein, Statensingel, Frontensingel, Noorderbrug, Spoorlijn, Heugemerweg en Kennedybrug. Alleen de stadszijde van deze wegen valt binnen het werkgebied.

Het werkgebied is naar buurt afgebeeld op het kaartje op de volgende pagina.





"De VEBM (Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht) heeft als doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van haar leden: eigenaren van panden met een commerciële functie in het stadsdeel centrum van Maastricht."

*Hoe ziet het
toekomstbestendige
centrum eruit?*

VISIE CENTRUM

3

De ontwikkelingen in het centrum staan nooit stil. Waar je in de jaren '60 en '70 het centrum vooral doelgericht bezocht voor een bepaalde aankoop, zijn de afgelopen twee decennia de bezoekrekenen van consumenten sterk versnipperd geraakt. Door bijvoorbeeld technologische ontwikkelingen en veranderende wensen en gedrag van consumenten heeft het centrum een andere functie gekregen. Het centrum wordt nu onder andere bezocht voor een bezoek aan de horeca, een evenement, een dagje winkelen, toerisme/leisure, funshoppen en/of een theaterbezoek.

Place to be & meet

Consumenten zijn sterker op zoek naar een unieke beleving. Een aankoop doen kan ook op internet. Als reactie op deze verandering is het centrum zelf getransformeerd van een 'place to buy' naar een 'place to be' en 'place to meet'. De toekomstbestendigheid van het centrum is afhankelijk van de manier waarop het centrum inspeelt op deze veranderingen en invulling geeft aan de nieuwe rol van het centrum. De aanwezigheid van een goede functiemix, waarbij ruimte wordt geboden aan functies zoals horeca, retail, leisure, cultuur, wonen en werken, is essentieel. Een bezoek aan het toekomstige centrum bestaat niet alleen uit winkelen, ook de sociale (of ontmoetings-)functie wordt een steeds belangrijkere motivator.

Gastvrij en vriendelijk

Het versterken van het gastvrijheidsgevoel en de service krijgen in de toekomst een nog centralere rol in het centrum, met name om de concurrentie met het online verkoopkanaal aan te kunnen. De consument moet zich prettig en veilig voelen in het centrum. Het op orde brengen van het serviceniveau in het centrum richt zich op het totale spectrum: van het online bezoek aan de website van het centrum, het welkom in de parkeergarages tot het serveren van de koffie op het terras. Hier is nog veel te winnen.

Openbare ruimte als fijne plek

Hier zijn ook stevige raakvlakken met de openbare ruimte aanwezig. Bezoekers dienen verleid en verrast te worden in een centrum met een hoge verblijfskwaliteit. De openbare ruimte dient meer te zijn dan een noodzakelijk kwaad om van 'A naar B' te komen. Het is een middel om de identiteit van een centrum en de verschillende deelgebieden uit te dragen. In de basis dient de openbare ruimte een fijne plek te zijn. Een plek waar je graag wilt zijn, waar je verrast, geprikkeld en verwend wordt, waar leven is, waar je mensen tegenkomt, waar het veilig is en waar het aangenaam vertoeven is. Met interessante dwaalroutes, verkoelend groen, water, gezelligheid op straat, openbare zitgelegenheden, cultuur en meer. Op veel plekken in Maastricht kan dat beter. Het centrum heeft het in zich om ook haar inwoners en inwoners uit de directe omgeving vaker tot een bezoek te verleiden. Daarvoor is een versterking van de openbare ruimte nodig. Aanvullend is het van belang kwaliteit te handhaven. Denk dan aan het voorkomen van ongewenste reclame en illegaal fietsparkeren. Natuurlijk blijft Maastricht één met haar toeristische/recreatieve bezoekers. De onderscheidenheid kan nog verder worden versterkt. Een opgave voor alle, bij het centrum betrokken, partijen.

De juiste functie op de juiste plek

De coronacrisis heeft het belang van het online verkoopkanaal definitief onderstreept en zet daardoor de noodzaak van een fysieke winkel onder druk. Het benodigde aantal fysieke winkelmeters zal (naar verwachting) zonder additionele investeringen de komende jaren verder afnemen. Met een actieve aanpak kunnen we die trend voor zijn. Het faciliteren van een goede, nieuwe functiemix biedt kansen om invulling te geven aan de leegstaande panden. Daarbij wordt vaak gedacht aan de transformatie naar woningen. Dit is echter niet voor iedere locatie een wenselijke functie. Op de begane grond in het kernwinkelgebied hebben woningen namelijk geen positief effect op de beleving en het gemak voor de consument. De compactheid van de winkelfunctie in het centrum dient niet verward te worden met een juist toenemende behoefte aan verrassende functies rondom de winkelkern. Er dient ruimte beschikbaar te zijn voor nieuwe gemengde concepten, zoals een horeca zaak met ook werkplekken of een kapper met ook een bar. Die vragen meer ruimte, brengen minder op, maar zijn voor de totale beleving van de binnenstad wel noodzakelijk.

''

Het versterken van het gastvrijheidsgevoel en de service krijgen in de toekomst een nog centralere rol in het centrum.

''

Wat zijn de kaders binnen de geformuleerde ambities?

ZEVEN THEMA'S UITGELICHT

Voor deze visie zijn onze ambities themagericht geformuleerd.

- 1 AANTREKKELIJKE FUNCTIEMIX**
- 2 COMPACTE WINKELKERN**
- 3 ONZE DOELGROEPEN**
- 4 BEREIKBAAR EN WELKOM**
- 5 INVESTEREN IN DE OPENBARE RUIMTE**
- 6 GROEN EN VERANTWOORD**
- 7 DUURZAME SAMENWERKING**

AANTREKKELIJKE FUNCTIEMIX

Algemene visie

Centrum als levendige en multifunctionele verblijfsplek

Toekomstige stadscentra worden levendiger, multifunctioneler en krijgen een nieuwe dynamiek. Het centrum dient een plek te worden voor beleving, cultuur, wonen en vermaak met ruimte voor combinatiebezoek. De transformatie naar 'mixed use-vastgoed' is hierbij cruciaal. Mixed use-objecten zijn een combinatie van verschillende functies (zoals een winkel met tevens een lunchroom). Belangrijke bouwstenen van functiemixen zijn woningen, winkels of kantoren, aangevuld met complementaire functies als horeca, leisure/cultuur, zorg en onderwijs. Gebiedsontwikkeling is niet langer primair een vastgoedontwikkeling, maar focust zich veel meer op het bevorderen van services en diensten, waarbij de toegevoegde waarde voor de gebruikers van het gebied centraal staat. Het centrum zal een belangrijke rol gaan spelen in het faciliteren van functiemenging en inzet op intensief en efficiënt ruimtegebruik.



”

Het centrum dient een plek te worden voor beleving, cultuur, wonen en vermaak met ruimte voor een combinatiebezoek.

”

Vitaal centrum

Nieuwe concepten gaan zich mengen in de strijd om locaties in het centrum. Zo wordt een blijvende groei van horeca verwacht. Studies tonen namelijk aan dat jongere generaties steeds meer geld uitgeven in de horeca. Ook de toename van flexkantoren - locaties waar bezoekers tijdelijk een werkplek kunnen boeken - leidt tot een toenemende vraag naar functiemenging in binnensteden. Door in te spelen op de vraag naar functiemenging wordt een garantie geboden voor een centrum, dat zowel op korte als lange termijn vitaal blijft. Het combineren van functies in een compact centrum versterkt de aantrekkelijkheid van een centrum voor verschillende doelgroepen en op verschillende momenten van de dag. Zo is een centrum beter in staat om (economische) schokken op te kunnen vangen. Dit alles vraagt flexibiliteit in beleid en handelingswijze.

Aantrekkelijke functiemix in Maastricht

Goede basis als centrum

Laten we vooropstellen, de uitgangssituatie van Maastricht is uitstekend. In meerdere onderzoeken wordt Maastricht getypeerd als één van de economisch meest aantrekkelijke en veerkrachtige binnensteden van Nederland. Aan de andere kant constateren we een bovengemiddelde leegstand van commercieel vastgoed in vergelijking tot andere binnensteden. Voorzichtigheid met uitbreidingen van winkelmeters in en buiten het centrum is dan minimaal vereist.

Versterken van de functiemix

Kort samengevat pleit de VEBM voor het actief versterken van de functiemix in het centrum. Het adopteren en faciliteren van hybride vormen dient de kern te zijn van het gemeentelijk beleid. Dit is inmiddels zichtbaar aan het worden in de centrumstraten. In de kern en aan de randen van het centrum zijn volop kansen voor nieuwe functies die een impuls kunnen geven aan de aantrekkelijkheid in het algemeen en aan het vastgoed in het bijzonder. Concepten laten zich in de toekomst steeds minder goed in een bepaald hokje stoppen, zoals een kantoor, winkel of horecazaak. Mixen en mengen is de nieuwe trend.

Wat is binnen dit thema nodig voor de ontwikkeling van het centrum van Maastricht?

- Blijvend inzetten op een compacte en heldere winkelkern, maar vooral op de onderscheidende kwaliteiten van de deelgebieden/parels die om de winkelkern liggen. Dit zijn de poorten van het centrum waar verrassende concepten zijn te vinden.
- Investeer in de woonfunctie, wonen maakt het centrum levendiger en leefbaarder. Er liggen volop kansen in leegstaande verdiepingen boven winkels, voor zorgvuldige inbreidingen op strategische locaties.
- Wonen in het centrum vraagt daarnaast om voldoende ruimte voor werken, leven en verblijven in de leefomgeving. Kleinschalige werkplekken bieden een kans om de werkruimte voor de centrumbewoner te vergroten.
- Faciliteer in beleid en regelgeving voor de vestiging van hybride vormen.

Juridisch-planologische aanbevelingen

Het belang van een aantrekkelijke functiemix is essentieel. Maar dit vraagt nog het nodige op juridisch-planologisch vlak. Het bestemmingsplan is het optimale middel om de functiemix in het centrum te sturen. Het huidige bestemmingsplan is op onderdelen verouderd, geeft ruimte voor vrije interpretatie in de toetsing en beperkt gewenste ontwikkelingsrichtingen. Het is van belang om aan te sluiten op de landelijk geldende normen van bestemmingsplannen.

De VEBM komt daarom tot de volgende aanbevelingen met betrekking tot het juridisch-planologisch instrumentarium van de gemeente Maastricht:

- Afstappen van de mogelijkheid tot een subjectieve beoordeling van planologische verzoeken en daarentegen toetsing vormgeven op basis van een helder en eenduidig te interpreteren set aan criteria waarbij het belang en de economische factor voor de binnenstad voorop moet staan.
- Het huidige onderscheid in het bestemmingsplan tussen 'bestaande functie' en 'nieuwe functie' opheffen. Een bestemming hoort enkel toegewezen te worden aan een object (het vastgoed), niet aan de exploitant. Dit conform landelijke norm.
- Specifiek met betrekking tot de horecasector is het van belang om te blijven sturen op kwaliteit. Gebruik daarbij een helder toetsingskader dat slechts eenduidig is te interpreteren.
- Herzien van de systematiek voor de bestemmingen 'centrum' en 'gemengd'. De gemengde functie lijkt qua naam toegankelijker, maar is strenger qua voorwaarden.
- Ruimte bieden voor het faciliteren van hybride concepten.
- Het reguleren van pilots/proeftuinen om concepten in de praktijk te testen.

Tot slot, ook de gemeente Maastricht maakt zich op voor de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet vanaf medio 2022. Dit creëert de mogelijkheid om de huidige planologische benadering op bovenstaande onderdelen te verbeteren. De VEBM zet zich met haar kennis en praktijkervaring graag in bij dit proces en doet een beroep op de gemeente om de vereniging actief te betrekken bij het tot stand komen van haar beleid.

II

Faciliteer in beleid en regelgeving voor de vestiging van hybride vormen.

II

COMPACTE WINKELKERN EN AANTREKKELIJKE VLEUGELS

Algemene visie

Centrum als levendige en multifunctionele magneet

Transformatie is momenteel hét gespreksonderwerp in binnenstedelijk Nederland. Natuurlijk, ook Maastricht ontkomt niet aan keuzes om de winkelfunctie krachtig te houden. Maar de VEBM waarschuwt voor te snelle keuzes. Als gevolg van de Euregionale functie laat de situatie in Maastricht zich lastig vergelijken met een andere Nederlandse stad. Maastricht is verzekerd van toerisme (koopstromen) en in combinatie met een extra focus op de lokale en regionale (dagelijkse) functie geeft dat volop perspectief voor de aanpak van de huidige leegstand. Wij hebben alle vertrouwen in het perspectief van Maastricht als winkelstad. Recent onderzoek van winkelbelegger Syntrus Achmea (mei 2021) bevestigt dat vertrouwen. Samen met Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Eindhoven maakt Maastricht onderdeel uit van de groep kansrijke binnensteden. Nationale en internationale winkelformules en horecaconcepten blijven zich oriënteren op Maastricht als podium. Kansen ziet de VEBM in het versterken van de dagelijkse boodschappenfunctie. Dat vraagt een bewuste strategie, waarover later meer.

Gerichte transformatie

Natuurlijk moet van enig realisme sprake zijn. De wereld van retail wervelt. De veranderingen in koopgedrag lijken structureel te zijn: meer via internet en meer in eigen buurt. Retailers anticiperen daarop. Ketens reduceren het aantal m2 per vestiging en nemen afscheid van het idee dat winkelen op verdieping succesvol is. In de echte winkelkern gaat de strijd om de beste locaties door, dat schept mogelijkheden aan de randen. Corona versnelt ontwikkelingen die al eerder zijn ingezet. Het winkel- en horeca-aanbod in het Maastrichtse centrum is jaren alleen maar gegroeid. Om levenslustig en vitaal te blijven is een transformatie op enkele gerichte plekken in de structuur noodzakelijk.

De kracht van de vleugels

Waar wij als VEBM sterk in geloven is de kracht van de vleugels rondom de winkelkern. Maastricht heeft met gebieden als Wyck, het Stokstraatkwartier, Jekerkwartier en het Sphinxkwartier unieke krachten in handen voor een verlengd recreatief verblijf. De identiteit van een stad wordt meer en meer bepaald door de gebieden buiten de traditionele hoofdstraten en de mix aan functies aan de randen. Nu is het zaak de verschillende parels aaneen te rijgen tot een aantrekkelijke ketting. Het benoemen van de verschillende buurten op de straatnaamborden helpt daarbij zeker.

De kracht van de deelgebieden in Maastricht

Onderzoeken van transformatiekansen

De VEBM roept op tot voorzichtigheid met betrekking tot het actief onttrekken van de commerciële functie in complete deelgebieden in het centrum. Het centrum moet dusdanig aantrekkelijk zijn dat lege plekken snel weer worden gevuld. Daarentegen zijn wij voorstander van het zorgvuldig onderzoeken van de transformatiekansen op enkele gerichte plekken in de structuur.

Maar eerst een algemene aanbeveling. De trend dat winkelketens zich terugtrekken op een kleiner oppervlak, en op de begane grond, zet zich de komende jaren door. Dat betekent dat het nodig is om tot een alternatieve functie te komen voor de verdiepingen. Versterking van de woonfunctie (eventueel gecombineerd met werken) is kansrijk. Subsidies voor de vastgoedsector (bijvoorbeeld in onderzoek en financiering) zijn daarbij gewenst. DE VEBM pleit voor het loslaten van de huidige '40-40-40-regeling' met betrekking tot woningsplitsing. Deze regeling is ontstaan vanuit de beeldvorming dat studenten overlast geven aan de centrumbewoner. Dit heeft beperkingen voor ontwikkelingen op het gebied van wonen. Door het loslaten van deze regeling is meer transformatie van leegstaande panden naar wonen in verschillende vormen mogelijk. Dit geeft kansen voor jonge werkenden in de stad (alleenstaanden), jonge stellen en senioren. Minstens is een aanpassing van de regeling noodzakelijk, zodat bij herontwikkeling van vastgoed het aantal onttrokken woningen wordt gecompenseerd door het aantal van 40 eenheden te verhogen met het aantal dat door herontwikkeling is onttrokken.

||

De identiteit van een stad wordt meer en meer bepaald door de gebieden buiten de traditionele hoofdstraten en de mix aan functies aan de randen.

||

Mogelijke transformatiekansen van de winkelfunctie op gerichte plekken, die om verder onderzoek vragen zijn:

- Entre Deux: mogelijkheden transformatie kelder en verdiepingen.
- Mosae Forum: mogelijkheden transformatie kelder.
- Hoogbrugstraat: begeleiden transformatie winkelfunctie.
- Brusselsestraat/Grote Gracht*: mogelijkheden transitiegebied vanaf hoogte Kruisherenhotel

*Kansrijk voor herprofilering naar een gebied waar wordt ingezet op startende ondernemers met hybride concepten.

Omdat zorgvuldigheid bij het transformatievraagstuk noodzakelijk is adviseert de VEBM om de functie en het perspectief van de verschillende aanloopstraten/-milieus in het centrum opnieuw te onderzoeken. Concreet gaat het om het herhalen van het onderzoek dat door adviesbureau BRO is uitgevoerd in 2012. Algemeen beschouwd zijn wij als VEBM van mening dat de diverse aanloopmilieus een essentiële functie hebben in het verleiden en vermaken van de bezoeker van het centrum. De verschillende gebieden zorgen ieder op een eigen manier voor een bijdrage aan de Maastrichtse identiteit. Een commerciële functie is nodig voor het bestendigen van de levendigheid op begane grondniveau. Levendige plinten zijn het beste middel om bezoekers meer van het centrum van Maastricht te laten ontdekken. Dat is niet per definitie een winkelfunctie. Vooral de hybride vormen bieden kansen en dragen op een bijzondere manier bij aan de reuring in het gebied.

Verbinding van deelgebieden

Dit brengt ons bij de kralensnoer van deelgebieden. Op dit terrein zijn nog volop kansen aanwezig om de verblijfsduur van bezoekers te verlengen en het rapportcijfer te verbeteren. Namelijk door het verbinden van de deelgebieden in de route van de bezoeker. Onderstaande instrumenten zijn daarvoor geschikt:

1. *Betere en duidelijke bewegwijzering:* Op veel plekken is bewegwijzering voor voetgangers afwezig waardoor routes doorbroken worden.
2. *Openbare ruimte kwalitatief verbeteren:* Investeer in een onderscheidende openbare ruimte van de verschillende deelgebieden, met ruimte voor verblijf in plaats van vervoer*.
3. *Marketing van deelgebieden optimaliseren:* De pareltjes mogen nog sterker voor het voetlicht worden gebracht zodat de bekendheid toeneemt.

* Op het versterken van de openbare ruimte wordt later in deze visie uitgebreid ingezoomd.

De VEBM ziet vooral kansen in het beter ontsluiten van de verbinding station-Wyck-Maastrichter Brugstraat, het Stokstraatkwartier en het Jekerkwartier.

DOELGROEPEN - KEN JE BEZOEKER

Algemene visie

Verleng de verblijfsduur van de bezoeker

Wat maakt een stad aantrekkelijk en hoe zorg je ervoor dat mensen worden verleid om een bezoek te brengen aan jouw centrum? Wanneer een stad voorziet in de behoeften van verschillende doelgroepen op verschillende momenten kan men spreken van een goed functionerend, divers centrum. Qua achtergronden en kenmerken zijn bezoekersgroepen steeds diverser. Bovendien zijn consumenten steeds kritischer en beter geïnformeerd door het digitale tijdperk. Tel daarbij op dat de bezoeker mobieler is dan ooit tevoren en het niet als een probleem ervaart om langer te reizen tijdens de zoektocht naar beleving en vermaak. Met het oog op de toename van de online consumptie is het van belang een duidelijk beeld te hebben van je bezoeker. Inzicht is dus essentieel.

Meten is weten

We hebben eerder in deze visie gesteld dat de functie van het centrum verandert. Vermaak, beleving en ontmoeting zijn belangrijke motivaties voor bezoekers en een openbare ruimte met identiteit kan de verblijfsduur van een bezoek verlengen. Het is van het grootste belang om helder te definiëren wie de bezoeker(s) is/zijn van het centrum en hoe de wensen van deze bezoekersgroep(en) zich evolueren. Dan gaat het bijvoorbeeld om het meten van de economische en maatschappelijke waarde van het bezoek. Want meten is weten! Door doelgroeponderzoek uit te voeren kan per deelgebied een beeld worden gevormd van 'persona's' en de bijbehorende behoeften. Dit stelt de stakeholders in het centrum in staat om tijdig bij te sturen en nieuwe kansen te verzilveren.



Doelgroepen in het centrum van Maastricht

Versterken van doelgroepen en functies

De VEBM concludeert dat voor de eigen inwoner de laatste decennia (waarschijnlijk onbewust) minder aandacht is geweest. Gedurende de coronacrisis is pijnlijk duidelijk geworden in welke mate steden als Maastricht afhankelijk zijn van toerisme. Het voordeel is echter dat de inwoner van de eigen gemeente en naburige gemeenten het eigen centrum heeft herontdekt. De VEBM roept op om de boodschappenfunctie van het centrum de komende jaren te versterken.

Het is nodig dat Maastricht meer bezoekers aantrekt die binnen 15 minuten autoafstand woonachtig zijn. Ook de steeds grotere actieradius van de elektrische fiets is een kans. Kansen liggen in het versterken van het bezoek aan het centrum op maandag t/m donderdag. Met gerichte stimuli, zoals een aangepast parkeertarief op deze dagen, kan deze doelgroep verleid worden. Om deze groep meer te binden is het van belang dat het boodschappenaanbod wordt versterkt. Het supermarktaanbod in het centrum is beperkt en ook speciaalzaken en ambachten in de dagelijkse sfeer verdienen een impuls.

Bovenstaande impliceert niet dat de focus op de toeristisch/recreatief bezoeker moet worden afgebouwd. Het gaat om een gecombineerde strategie. Dus ook het blijvend inzetten op één- en meerdaags bezoek, met name tijdens feestdagen/vakanties en de weekenden. Met betrekking tot de leisure bezoeker pleit de VEBM voor een extra focus op de bezoeker van het Heuvelland. Bij een meerdaags verblijf in de regio hoort Maastricht standaard te worden bezocht.

Tot slot roept de VEBM op om substantieel meer in te zetten om het zakelijk toerisme verder te bevorderen middels een toename van het aantal kwalitatieve congressen en evenementen, bijvoorbeeld in het MECC. Dit is belangrijk voor met name de bezettingsgraad en economische potentie op doordeweekse dagen. Extra financiële middelen en acquisitie zijn hiervoor noodzakelijk.

BEREIKBAAR EN WELKOM

Algemene visie



Gastvrij en welkom met een menselijke maat

Een goed welkomstgevoel leidt tot een verlenging van de verblijfsduur en de terugkeer van de bezoeker. De beleving van een bezoeker begint al bij aankomst in het centrum. Door te investeren in een goede bereikbaarheid wordt de economische vitaliteit verbeterd. Denk aan een doordacht parkeerbeleid voor verschillende (elektrische) modaliteiten met kwalitatieve parkeervoorzieningen en een efficiënt ruimtegebruik van parkeervoorzieningen. Ook dient de leesbaarheid van een centrum bij te dragen aan het welkomstgevoel. Door een centrum op de juiste wijze te bewegwijzeren (van landing tot vertrek) worden bezoekers geprikkeld om op ontdekkingstocht te gaan. Het benoemen van de verschillende buurten op de straatnaamborden helpt hierbij.

Mobiliteit vs. gezondheid en klimaat

Een evenwichtige balans tussen een goed gefaciliteerde bereikbaarheid en een prettige omgevingskwaliteit is noodzakelijk. De focus op menselijke maat is het belangrijkste uitgangspunt in veel mobiliteitsvisies. De komende jaren zal de druk op de stad verder toenemen als gevolg van verstedelijking (woningbouw) en een toename van bezoekers. Het hart van de economie (het centrum) raakt voller en voller. Transformatie naar een menselijke maat is essentieel om inwoners en bezoekers prettig te laten wonen en verblijven.

Ondanks dat de mens weer centraal staat in beleidsplannen en bij herinrichtingsvraagstukken, kennen veel gebieden in binnensteden nog een traditionele indeling van de openbare ruimte, met de meeste ruimte gereserveerd voor rijbanen en parkeervakken. Dat zien we in Maastricht vooral aan de randen van het centrum terug. Een nieuwe benaderingswijze, waarbij voetganger, fietser en openbaar vervoer voorrang hebben op de auto (het zogenaamde 'STOP principe') wint snel aan terrein. Een autoluw centrum heeft daarin prioriteit, zonder dat het ten koste gaat van de bereikbaarheid. Experimenteren is binnen deze mobiliteitstransitie het sleutelwoord. Door de nieuwe openbare ruimte tijdelijk in te richten (bijvoorbeeld met verplaatsbaar groen), door nieuwe vervoersvormen te stimuleren, door nieuwe voorwaarden te stellen in het omgevingsplan. De mogelijkheden zijn legio.

Acties en maatregelen centrum Maastricht

De VEBM streeft naar een optimale bereikbaarheid van het centrum voor verschillende modaliteiten. Alle doelgroepen en alle vervoersstromen dienen gastvrij te worden ontvangen en optimaal te worden bewegwijzerd in het centrum. In andere binnensteden zien we dat er steeds meer ruimte komt voor fietser en voetganger en dat binnensteden verder worden verluwd. Dit creëert mogelijkheden voor een nieuwe inrichting van de openbare ruimte, waarbij het doel is om de leefbaarheid en economische vitaliteit te versterken. In het vervolg van deze visie komen wij terug op gerichte maatregelen in de openbare ruimte.

Wij formuleren de volgende concrete aanbevelingen/actiepunten op het thema parkeren:

- Uitbreiden parkeerdifferentiatie: naast prijsdifferentiatie naar parkeerzone, waarbij het hart van het centrum duurder is dan de schillen, is de VEBM een voorstander van een aanvullende prijsdifferentiatie naar dag in de week en dagdeel. Kortom, een flexibel tarief met goedkoper parkeren op doordeweekse dagen en duurder in het weekend. Dit heeft als doel om de functie van het centrum voor de regio te versterken.
- Investeer verder in de beleving van landingsplaatsen voor fietser en automobilist. Parkeergarages zijn het begin- en eindpunt van de klantreis. Een optimaal ontvangst en vertrek is cruciaal voor het imago van het centrum. De beleving en gastvrijheid kunnen worden vergroot. Bijvoorbeeld door beelden van de stad te laten zien, meer kleur toe te passen, loopzones te versterken en plattegronden te voorzien.
- De parkeergarage Vrijthof zorgt op piekmomenten voor fileproblematiek als gevolg van zoekverkeer. Parkeren dient tijdens deze momenten anders gereguleerd te worden, bijvoorbeeld door de garage enkel toegankelijk te maken op reservering en voor abonneementhouders.

- Stimuleren een uitbreiding van combi-parkeerplaatsen (grote gebied).
- Continueer de aanpak van fietsproblematiek, met name het stallen op niet geoorloofde locaties.
- Onderzoek een flexibele benadering van het venstertijdenbeleid en pas maatwerk per gebied toe. Jaarrond zijn verschillende delen in het centrum na 11:00 uur niet meer toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Wij vinden het voorstelbaar dat het venstertijdengebied wordt vergroot, bij voorkeur in combinatie met een vergroting van het voetgangersgebied. Voor Wyck en de randen van het kernwinkelgebied aan de andere kant van de Maas kan een seizoensgerichte benadering uitkomst bieden. De intensiteit van bezoek is buiten het toeristisch seizoen en buiten de decembermaand vele malen minder. Ter versterking van economische vitaliteit in deze maanden is het toelaten van de auto (in combinatie met kort parkeren) een uitkomst. Bijvoorbeeld in de Stationsstraat, Wycker Brugstraat en het Jekerkwartier.
- Investeer in de uitbreiding van elektrische laadstations in parkeergarages en op straatniveau op strategische plekken. Leg daarbij de focus op de 'Park & Walk-gebieden'.

Daarnaast formuleren we verschillende concrete acties op het onderdeel bereikbaarheid:

- De reisroute richting Wyck vanaf de snelweg laat te wensen over. De huidige parkeerverwijzingen zorgen voor grensoverschrijdend verkeer over de Maas. De Duitse en Belgische bezoekers hebben Wyck nog niet op de kaart staan, waardoor ze automatisch aan de andere kant van de Maas parkeren. Terwijl ook in Wyck voldoende voorzieningen zijn, zoals straatparkeren. Onze aanbeveling is om buiten de hoofdstraten met commerciële functies de maximale parkeertijd van 2 uur los te laten.
- Meer aandacht en uitbreiding van voorzieningen 'Park & Walk': parkeren op een plek aan de rand van het centrum om vervolgens via een aantrekkelijke route (met een mix aan functies) in het centrum te landen. Er wordt veel ingezet op Park & Ride, maar buiten het Sphinxkwartier zijn er geen P&W-voorzieningen. Deze zijn wenselijk vanuit alle windrichtingen.
- De verbindingen met de Park & Ride concepten landen nu op de Markt. Het Centraal Station is een logische aanvullende locatie, met als voordeel dat bezoekers een groter gebied bezoeken.
- Investeren in één of meerdere collectieve distributiepunten aan de rand van het centrum om het bezorgverkeer in het centrum te verminderen. Vanuit de distributiepunten kunnen fietskoeriers de 'last mile' faciliteren. Duurzaam, veilig en verantwoord.

INVESTEREN IN OPENBARE RUIMTE

Algemene visie

Magneet voor sociale activiteit

"A good city is like a good party - people stay longer than really necessary, because they are enjoying themselves". Dit citaat van bekend ontwerper Jan Gehl is veelgebruikt in gesprekken over het centrum van de toekomst. De openbare ruimte dient hierbij als 'huiskamer', ook wel de 'verbindende magneet' genoemd, die plekken en mensen met elkaar in verbinding brengt.

Leefbaar centrum

Het centrum is het hart van de economie en heeft een nog immer groeiende aantrekkingskracht. Echter, hoe houden we ons centrum leefbaar? Hét vraagstuk van komende jaren. Ingrijpen is noodzakelijk omdat de hitte toeneemt, de ruimte schaarser wordt en luchtverontreiniging in steden helaas aan de orde van de dag is. Tel daarbij op dat de bezoeker meer van het centrum verwacht dan een 'place to buy', dan is het logisch dat recente beleidsvisies op het domein van de openbare ruimte de begrippen leefbaarheid, groen en welzijn als uitgangspunt nemen.

Betekenisvolle ruimte

De publieke ruimte dient voor iedereen een aangename plek te zijn. Het dient als huiskamer van het centrum en tevens als magneet voor sociale activiteit. Maar hoe breng je dat in de praktijk?

'Placemaking' kan hierbij als verbindende tool werken. Placemaking legt de verbinding tussen haar gebruikers en openbare ruimte door betekenisvolle plekken te creëren. Bijvoorbeeld door een autostraat eerst tijdelijk (en bij succes permanent) in te richten voor voetgangers (zie foto). Niets is zo storend als een openbare ruimte die rommelig is, moeilijk te 'lezen' is, vol staat met obstakels en waar het materiaal gebruik geen eenheid kent. Een goede openbare ruimte kent een logische opbouw. Met materialen die samen een functionele eenheid vormen met logische zichtlijnen. De openbare ruimte begeleidt namelijk passantenstromen. De wonderolie voor het verbinden van straten en pleinen.



Openbare ruimte en verblijfskwaliteit in Maastricht

Navolgend komt de VEBM tot voorstellen voor een aanpak van verschillende straten en pleinen in het centrum. Het zijn gebieden waarvan de verblijfspotentie niet optimaal wordt benut. Dat vraagt een benadering conform de, op de vorige pagina opgenomen, visie.

In de huidige situatie hebben diverse straten geen 'centrum-uitstraling'. Bijvoorbeeld omdat de gebruikte materialen niet aansluiten bij de identiteit van Maastricht of omdat de straat is ingericht gebaseerd op achterhaalde principes, met een dominante rijbaan en beperkte trottoirs. Door meer eenheid na te streven in sfeer en uitstraling wordt het centrumgevoel versterkt. Bezoekers verblijven daardoor langer. De gecoördineerde aanpak van Wyck is een geslaagd voorbeeld van de eerste aanzet tot verbetering van de openbare ruimte. Denk daarbij aan de uniforme uitstraling, historisch materiaalgebruik en meer ruimte voor de voetganger. Natuurlijk gaat het dan ook om het handhaven van de gewenste kwaliteit.

De functie van de openbare ruimte dient ook adaptief te zijn. Geschikt voor meerdere gebruiksmogelijkheden. We beelden ons in dat de straten en pleinen feitelijk functioneren als een podium, waar de stad en haar ondernemers en bewoners zich optimaal presenteren. Dit past bij de culturele uitstraling van Maastricht. Deze aanpak vraagt naast inzet van de overheid, ook inspanningen van ondernemers en vastgoedeigenaren. De beeldkwaliteit van het openbaar domein en de functies horen op elkaar afgestemd te zijn. Los van de hieronder specifiek benoemde aandachtsgebieden, is het overal in het centrum nodig om de faciliteiten in de openbare ruimte te versterken. Denk aan extra openbare zitgelegenheden, meer groen (zie volgend onderdeel), kunst, speelvoorzieningen, openbare toiletten en waterelementen.

De corona periode is heftig geweest voor de binnenstad. Maastricht heeft vanwege de pandemie de nodige tijdelijke maatregelen ingevoerd, die op diverse plaatsen als structureel wenselijk worden gezien omdat ze bevorderlijk werken voor de uitstraling. Denk hierbij aan de terrasvoorzieningen op het Vrijthof, de Kesselskade en in Wyck.

Onderstaand suggesties voor de versterking van verschillende gebieden:

Stationsomgeving: Het voorgebied van het station hoort meer te functioneren als een ontvangstplein. De Stationsstraat vraagt een investering om het hele jaar rond aantrekkelijk te zijn. Niet alleen tijdens de zomermaanden.

As Stationsstraat/Wilhelminasingel: Hier zijn kansen om de voetganger dominant te maken t.o.v. de automobilist. Als de openbare ruimte vanaf het station tot de Sint Servaasbrug dezelfde inrichting krijgt, wordt het meer onderdeel van het kerncentrumgebied. Hierdoor wordt het een vriendelijkere en veiligere entree.

Ruiterij/Wycker Grachtstraat: Door een opwaardering van deze locaties, met de in ontwikkeling zijnde stoombrouwerij 'De Keizer' en foodcourt, ontstaat een logische rondgang met de Rechtstraat en Plein 1992. Hierdoor zal de aantrekkelijkheid van en de verblijfsduur in Wyck toenemen. Zeker tijdens de drukste dagen is meer spreiding van de grote aantallen bezoekers wenselijk.

Cörversplein: Versterking van de terrasfunctie door het verwijderen van het elektriciteitshuisje. De stroomvoorziening kan worden verplaatst, waardoor gasten op de terrassen een prettig, vrij uitzicht hebben over de Maas i.p.v. op het huisje.

Sint Servaasbrug: De brug verbindt geen gebieden, maar zorgt juist voor een scheiding tussen de oost- en westzijde. Door de openbare ruimte hier te verbeteren en voor meer reuring te zorgen middels placemaking krijgt de brug een meer verbindende functie.

Maas: Door architectonisch bijzondere, praktisch bruikbare en plezierige elementen toe te voegen aan de Maaskade kan een extra dimensie ontstaan.

Kesselskade: Maastricht, met “zijn” Maas, wordt vaak liefkozend vergeleken met Parijs en “haar” Seine. Een ballade langs de Maas is echter niet zo romantisch, zeker niet op de Westoever. De aansluiting met Hoenderstraat is een van de lelijkste plekken waardoor men niet verleid wordt een rondje te maken. Hier is, op langere termijn, veel winst te halen. Op korte termijn zou meer groen en betere indeling van de openbare ruimte van de kade en de promenade het potentieel van de plek meer tot zijn recht laten komen. Windschotten maken het al tot een veel aangener verblifsgebied.

Markt: Dit is een ook plek die niet volledig tot zijn recht komt. De VEBM roept op een verdere verluwing van verkeer (met name OV) op de Markt te onderzoeken. Met als doel om de verblijfskwaliteit en veiligheid te verbeteren. Aan de Zuidzijde van de Markt zouden de terrassen uitgebreid en met terrasschotten geoptimaliseerd moeten worden. Meer groen leidt tot een gemoedelijkere uitstraling en vanzelf tot een aangenaam en langer verblijf. Ook kunnen mogelijk extra fysieke markten (bijvoorbeeld op doordeweekse dagen) en aanverwante evenementen voor meer levendigheid zorgen.

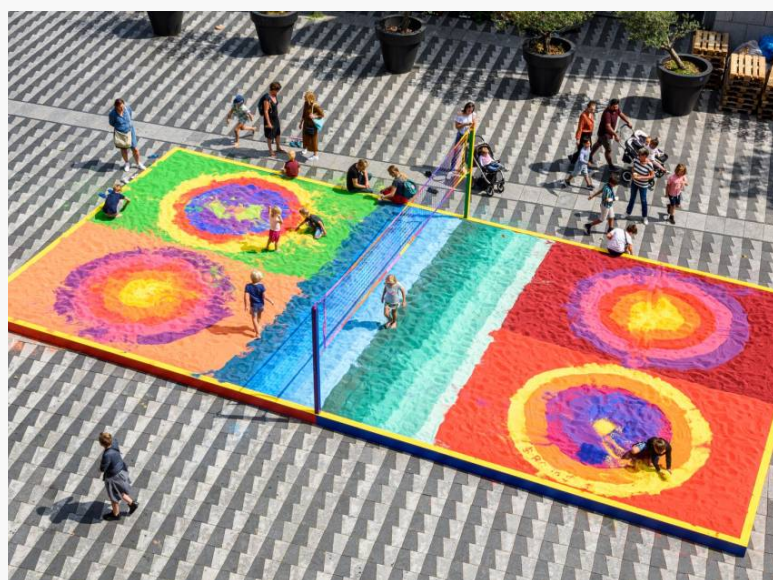
Sint-Pieterstraat/Maastrichter Heidenstraat en Hondstraat: De straten zijn te veel op de automobilist ingericht met asfalt en kleine trottoirs. Het voetgangersgebied begint pas bij de Minckelersstraat. Dat zorgt ervoor dat het Jekerkwartier minder goed wordt bezocht. Een aanleg van een Park & Walk-zone ter hoogte van De Kommen is essentieel voor de bereikbaarheid, revitalisering en daardoor opwaardering van het Jekerkwartier.

Bredestraat: Veel kans voor vergroening, kerncentruminrichting met breed trottoir en historische bestrating (voorbeeld karakter Brusselsestraat). Hier ook het niveauverschil in bestrating opheffen, zodat trottoir en rijbaan in elkaar overlopen ('shared space'). Eventueel betrekken bij het voetgangersgebied.

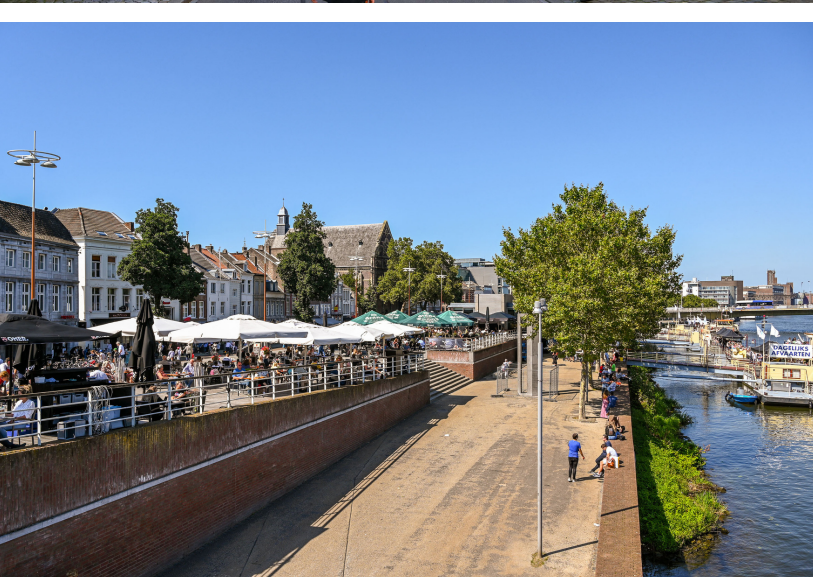
Brusselsestraat e.o.: Hier is vanwege de smalle afmetingen weinig ruimte voor vergroening aanwezig. Hoek Oude Tweebergenpoort is een echte eyecatcher qua gebouw, dit kan een stadsentree zijn. Uitbreiding terras is hier gewenst om ongewenst verkeersgedrag te voorkomen (keerbewegingen garage Vrijthof).

Vrijthof: Deze locatie is een van de belangrijkste economische motoren van de stad. Het is niet logisch deze locatie te begrenzen op een aantal gebruiksdagen. Wél op kwaliteit. Een verlenging van de periode voor Magisch Maastricht of een uitbreiding van het aantal concerten van André Rieu bijvoorbeeld is wenselijk, maar ook het toevoegen van andere kwalitatieve evenementen. De hele stad vaart hier wel bij. De afschaffing van de huidige 60-dagen-norm kan Maastricht veel meer economische vitaliteit opleveren.

Onderstaand enkele inspiratiebeelden en op de volgende pagina's diverse impressies/visuals die de kansen van verschillende locaties tonen. Steeds is eerst de huidige situatie afgebeeld, gevolgd door een gewenste ontwikkelrichting.







GROEN EN VERANTWOORD

Algemene visie

Groen als hart van het centrum

Stakeholders in binnensteden nemen de laatste jaren massaal groen als vertrekpunt bij gebiedsontwikkelingen. Coalitieprogramma's van overheden ademen termen zoals 'klimaatadaptatie', 'leefbaarheid', 'groen' en 'welzijn'. Voetgangersvriendelijke zones winnen aan terrein en vloeien voort uit strategische keuzes van binnensteden t.a.v. bereikbaarheid en parkeren. De nood om te vergroenen is hoog, gezien de welbekende klimaatvraagstukken zoals hittestress, luchtverontreiniging en wateroverlast.

VerBLIJVEN in groen

De bevolkingsdichtheid in de stad blijft toenemen. Het centrum dient een prettige verblijfsplaats te zijn voor een steeds groter wordende groep stedelijke inwoners en bezoekers. De consument is ook mobieler dan ooit tevoren. We reizen steeds grotere afstanden op zoek naar beleving en vermaak. Het wordt dus drukker in de stad. Rustplekken in het groen zijn essentieel voor een goede balans. Liefst onderscheidend, zodat inwoners en bezoekers er graag vertoeven. 'Placemaking' is hierbij het sleutelwoord. Het toekomstbestendige centrum vraagt om een transitie van rood (steen) naar groen. In dit toekomstige centrum wordt de natuur niet verdrongen uit de stad, maar is het centrum omringd door een groene oase.

Maar er is meer

Een verantwoorde binnenstad onderneemt meer maatregelen dan enkel het vergroenen van de openbare ruimte. Neem bijvoorbeeld alle (platte) daken. Volop kansen voor een duurzame binnenstad op dakniveau. Verduurzaming van vastgoed is een thema dat hoe dan ook niet mag ontbreken op de agenda. Het gaat dan over maatregelen zoals herbestemming en hergebruik van panden, over duurzame bouwkundige investeringen, het opwekken van natuurlijke energie en circulaire (her)ontwikkelingen.

Groen geeft beleving

Groen wordt in het toekomstige centrum de kartrekker om de aantrekkingskracht van binnensteden te laten toenemen. Groen verbindt bewoners, bezoekers en ondernemers en het geeft betekenis aan de publieke ruimte. Betekenis wordt gevonden door het verhaal van de plek uit te vergroten, zichtbaar te maken en een podium te geven. Betekenisvolle plekken leiden tot sociale activiteit en dit leidt tot een grotere gunfactor van bezoekers. De totaalervaring staat centraal bij het transformeren van gebieden in het centrum. Een investering in groen betaalt zich uit: het leidt tot een hogere waardering en een toename van bestedingen.

Bron: "Groen: de noodzakelijke behoefte voor de binnenstad", september 2020, gepubliceerd op www.binnenstadsmanagement.org

Kansen voor verduurzaming in Maastricht

Corona heeft laten zien dat ieder mens een behoefte heeft aan groen in het dagelijks leven. Een groene omgeving vormt de omgeving waarin we ons prettig voelen en graag willen verblijven. De oude historische stad heeft nu weinig groen, de VEBM roept op om hier veranderingen in aan te brengen.

Verbetering groenstructuur

Allereerst door bij gebiedsontwikkelingen en herinrichtingen van straten vast/geworteld groen als uitgangspunt te nemen. De ruimte reserveren kost aanvankelijk misschien meer geld, maar levert uiteindelijk veel meer op. Naast een bijdrage aan de hittestress en de afvoer van water, levert een aantrekkelijke groen centrum uiteindelijk ook meer klanten op in de winkels, horeca en culturele instellingen. Het Jekerkwartier is een goed voorbeeld van een gebied waar fysiek volop ruimte aanwezig is om een betere groenstructuur aan te brengen. Andere locaties zijn de Markt, de Kesselskade en het stationsgebied. Dat lukt niet overal, bijvoorbeeld omdat de fysieke ruimte niet aanwezig is. In die gevallen is mobiel groen een perfecte oplossing. Daarnaast is het vergroenen van gevels en daken denkbaar.

Verduurzamen vastgoed

Er zijn veel verschillende methoden en technieken om verduurzaming van vastgoed, al dan niet gelegen in een historisch/beschermde stadsgezicht, zorgvuldig vorm te geven. De huidige informatievoorziening is vaak beperkt en de mogelijkheden zijn niet voldoende bekend bij vastgoedeigenaren en andere betrokken partijen. De VEBM zet graag haar kennis en expertise in om als facilitator kennis te verspreiden en de juiste partijen aan elkaar te verbinden.

Verduurzamen mobiliteit

Al eerder is gememoreerd aan het verduurzamen van mobiliteit. Enerzijds het verluwen van het centrum met autoverkeer, anderzijds het beperken van de almaar toenemende bezorg- en ophaalbewegingen van goederen en afval van centrumbewoners en ondernemers. Een gecoördineerde centrale aanpak is vereist om dit probleem drastisch te reduceren.

DUURZAME SAMENWERKING

Algemene visie

Integrale aanpak

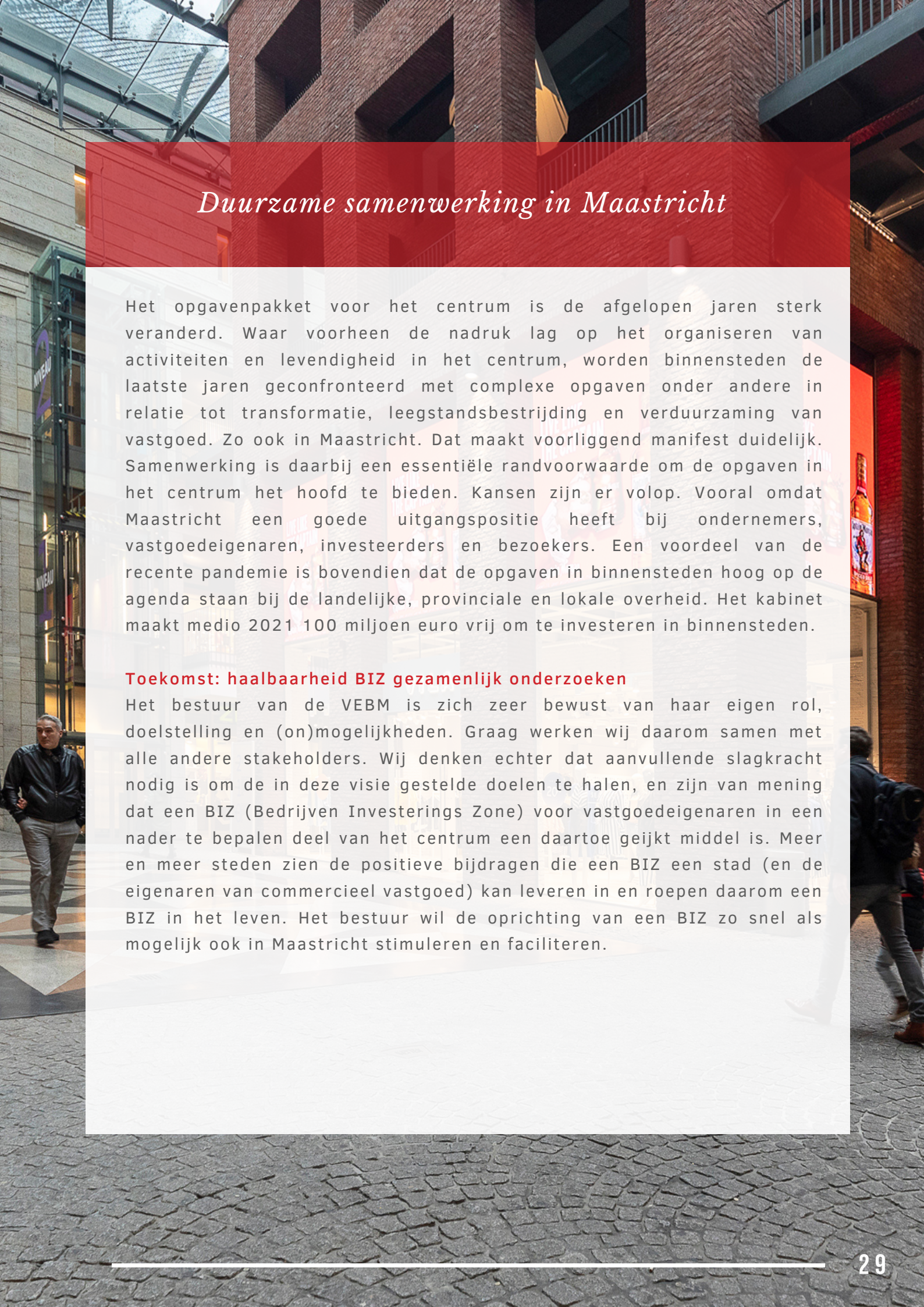
“Alleen ben je sneller, samen kom je verder”. Het centrum kenmerkt zich als een complex organisme met veel belangen. Een integrale aanpak om het succesvolle centrum nog sterker te maken is daarom cruciaal. Naast de bekende opgaven heeft de huidige coronacrisis de complexiteit van het opgavenpakket in het centrum vergroot. De samenwerking tussen stakeholders vormt de basis van het succes van het centrum. Door collectief de handen ineen te slaan en door samen verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van het centrum kan er efficiënt worden geïnvesteerd in de aantrekkelijkheid van het centrum. Investeringsfondsen van overheid, ondernemers en vastgoedeigenaren zijn daarbij niet meer weg te denken. Overigens mogen we daarbij niet vergeten om behaalde successen ook te vieren



*De introductie van een
Bedrijven
Investeringszone voor
vastgoedeigenaren is
een goede investering
voor de toekomst van
het centrum.*

Samenwerking in het centrum

De samenwerking is in de basis goed en kan daarom worden geoptimaliseerd en geïntensiveerd. Alle partijen uit het centrum zijn nodig om invulling te kunnen geven aan de verandering van deze tijd. De gemeente, ondernemers of vastgoedeigenaren kunnen de opgaven namelijk niet alleen aanpakken. Zij hebben de steun van elkaar nodig én een gezamenlijke visie. Kijkend naar het gemiddelde centrum in Nederland, ligt de opgave met name in het verder organiseren en activeren van de vastgoedeigenaren. Zij hebben een belangrijke troef in handen als het gaat om de aanpasbaarheid van het centrum: zowel op het gebied van huren als het mogelijk maken van transformatie en het huisvesten van nieuwe hybride concepten. Daar is investeringskracht voor nodig. De introductie van een Bedrijven Investerings Zone (BIZ) voor vastgoedeigenaren is daarom een goede investering voor de toekomst van het centrum.



Duurzame samenwerking in Maastricht

Het opgavenpakket voor het centrum is de afgelopen jaren sterk veranderd. Waar voorheen de nadruk lag op het organiseren van activiteiten en levendigheid in het centrum, worden binnensteden de laatste jaren geconfronteerd met complexe opgaven onder andere in relatie tot transformatie, leegstandsbestrijding en verduurzaming van vastgoed. Zo ook in Maastricht. Dat maakt voorliggend manifest duidelijk. Samenwerking is daarbij een essentiële randvoorwaarde om de opgaven in het centrum het hoofd te bieden. Kansen zijn er volop. Vooral omdat Maastricht een goede uitgangspositie heeft bij ondernemers, vastgoedeigenaren, investeerders en bezoekers. Een voordeel van de recente pandemie is bovendien dat de opgaven in binnensteden hoog op de agenda staan bij de landelijke, provinciale en lokale overheid. Het kabinet maakt medio 2021 100 miljoen euro vrij om te investeren in binnensteden.

Toekomst: haalbaarheid BIZ gezamenlijk onderzoeken

Het bestuur van de VEBM is zich zeer bewust van haar eigen rol, doelstelling en (on)mogelijkheden. Graag werken wij daarom samen met alle andere stakeholders. Wij denken echter dat aanvullende slagkracht nodig is om de in deze visie gestelde doelen te halen, en zijn van mening dat een BIZ (Bedrijven Investerings Zone) voor vastgoedeigenaren in een nader te bepalen deel van het centrum een daartoe geijkt middel is. Meer en meer steden zien de positieve bijdragen die een BIZ een stad (en de eigenaren van commercieel vastgoed) kan leveren in en roepen daarom een BIZ in het leven. Het bestuur wil de oprichting van een BIZ zo snel als mogelijk ook in Maastricht stimuleren en faciliteren.

Deze visie is opgesteld onder begeleiding van het bureau StadsKracht door bestuur en adviseurs van de VEBM;

Hans Kerckhoffs Jr., voorzitter
Wiel Schreurs, secretaris / penningmeester
Simon Brouwer, vice-voorzitter
Marcel Vandooren, bestuurslid
John Paulus, bestuurslid
Leon Maes, adviseur Cyriel Hendriks, adviseur



www.vebm.nl



www.stadskracht.nl