



AANTEKENEN

AAN: Het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Heerlen
Postbus 1
6400 AA Heerlen

Nieuw- Bergen, 2 november 2020

Betreft: Principeverzoek optimalisatie winkelcentrum Giesen Bautsch.

Geachte College,

Jan Linders exploiteert sinds 2007 een supermarkt in het winkelcentrum Giesen Bautsch aan de Bautscherweg in Heerlen en is de afgelopen maanden betrokken geweest bij het onderzoek naar de mogelijkheid tot clustering van de detailhandelsvoorzieningen in het stadsdeel Heerlerbaan. Helaas hebben we hierbij moeten constateren dat, vanaf aanvang van het proces, de focus grotendeels heeft gelegen op het verplaatsen van de detailhandel (waaronder de Jan Linders- supermarkt) in Giesen Bautsch naar de Heerlerbaan, waarmee de wijk haar centraal gelegen en goed functionerende boodschappencluster zou verliezen.

Clustering Heerlerbaan ongewenst

Hoewel Jan Linders erkent dat de huidige winkelstructuur in stadsdeel Heerlerbaan niet ideaal is, zien wij voor Jan Linders geen toekomst in een clustering van alle supermarkten en overige detailhandel op de huidige 'Hiero- locatie'. De huidige supermarkten aan de Heerlerbaan (Plus en Aldi) zijn daar in het verleden 'tijdelijk' gefaciliteerd en met het omzetten van de toenmalige tijdelijke in een permanente situatie op deze perifere locatie, is de huidige winkelstructuur in feite bewust door de gemeente Heerlen gecreëerd. Jan Linders ziet geen potentie in een clustering van drie supermarkten buiten het hart van de wijk en ziet daarmee dus af van een verplaatsing naar de Heerlerbaan.

Toekomstperspectief winkelcentrum Giesen-Bautsch

Jan Linders heeft inmiddels een plan uitgewerkt waarin Giesen Bautsch met enkele relatief beperkte ingrepen dusdanig geoptimaliseerd wordt, dat het winkelcentrum toekomstbesteding wordt gemaakt. In bijgevoegde variantenstudie van KAW Architecten is een plan uitgewerkt, waarin:

- 1) Het totaal aantal meters aan commerciële ruimte wordt teruggebracht (door het creëren van een bredere verbinding tussen de beide parkeerterreinen door beperkte sloop van winkelruimte). Overigens is de locatie van de beoogde doorgang/ verbinding indicatief en dient de exacte positie met eigenaar en de huidige huurders afgestemd te worden.
- 2) De parkeersituatie, welke in de huidige opzet van het winkelcentrum versnipperd is, wordt verbeterd door een verbinding met het achterterrein te realiseren.

- 3) De leegstand in Giesen Bautsch zoveel mogelijk wordt ingevuld. Door een betere ligging aan het parkeerterrein ontstaat er meer eenheid in het winkelcentrum en er komt meer ruimte voor invulling met maatschappelijke functies. Daarbij zijn we in onze plannen zo vrij geweest om de huidige huisartsenpraktijk Heerlerbaan te verplaatsen naar een locatie in het winkelcentrum. De haalbaarheid daarvan moet nog onderzocht worden. Daarmee ontstaat een compacte wijkvoorziening, met daarin een supermarkt, diverse aanvullende winkels, zorg en aanverwante maatschappelijk voorzieningen.

Het beoogde plan gaat dus uit van een optimalisatie, afname in winkelmeters en clustering van functies grotendeels passend binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Voor de beeldvorming hebben we tevens een variant laten uitwerken voor een herontwikkeling, met woningbouw op de verdieping van een gedeelte van het winkelcentrum. Omdat wij niet bekend zijn met de gemeentelijke ambitie m.b.t. woningbouw en de financiële haalbaarheid van deze variant niet zeker is, hebben wij in eerste instantie de voorkeur voor variant zonder woningbouw.

Haalbaarheid

Jan Linders heeft de bijgevoegde plannen met haar verhuurder (Karioka III B.V.) besproken en deze steunt de door Jan Linders uitgewerkte plannen. De eigenaar van het overige gedeelte van het winkelcentrum (Tenstone Development B.V.) is positief over de gedachte achter deze plannen, waarbij in de verdere uitwerking gesproken zal worden over de financiële consequenties van de gedeeltelijke sloop van winkelruimte en de exacte locatie van de doorgang (in relatie tot bestaande huurafspraken met huurders).

Uiteraard zijn we bereid dit verzoek mondeling verder aan u toe te lichten. Graag vernemen wij op korte termijn een formele reactie op dit principeverzoek.

Met vriendelijke groet,
Jan Linders B.V.



Bart Pluk
Vastgoedmanager



Thomas Polman
Vastgoedacquisiteur

Bijlage:

- 1) Variantenstudie KAW Architecten

.cc: Gemeenteraad Heerlen

Bijlage 1:

Hart van Heerlerbaan

Stedenbouwkundige variantenstudie | Heerlen



LOCATIE | ontwikkeling



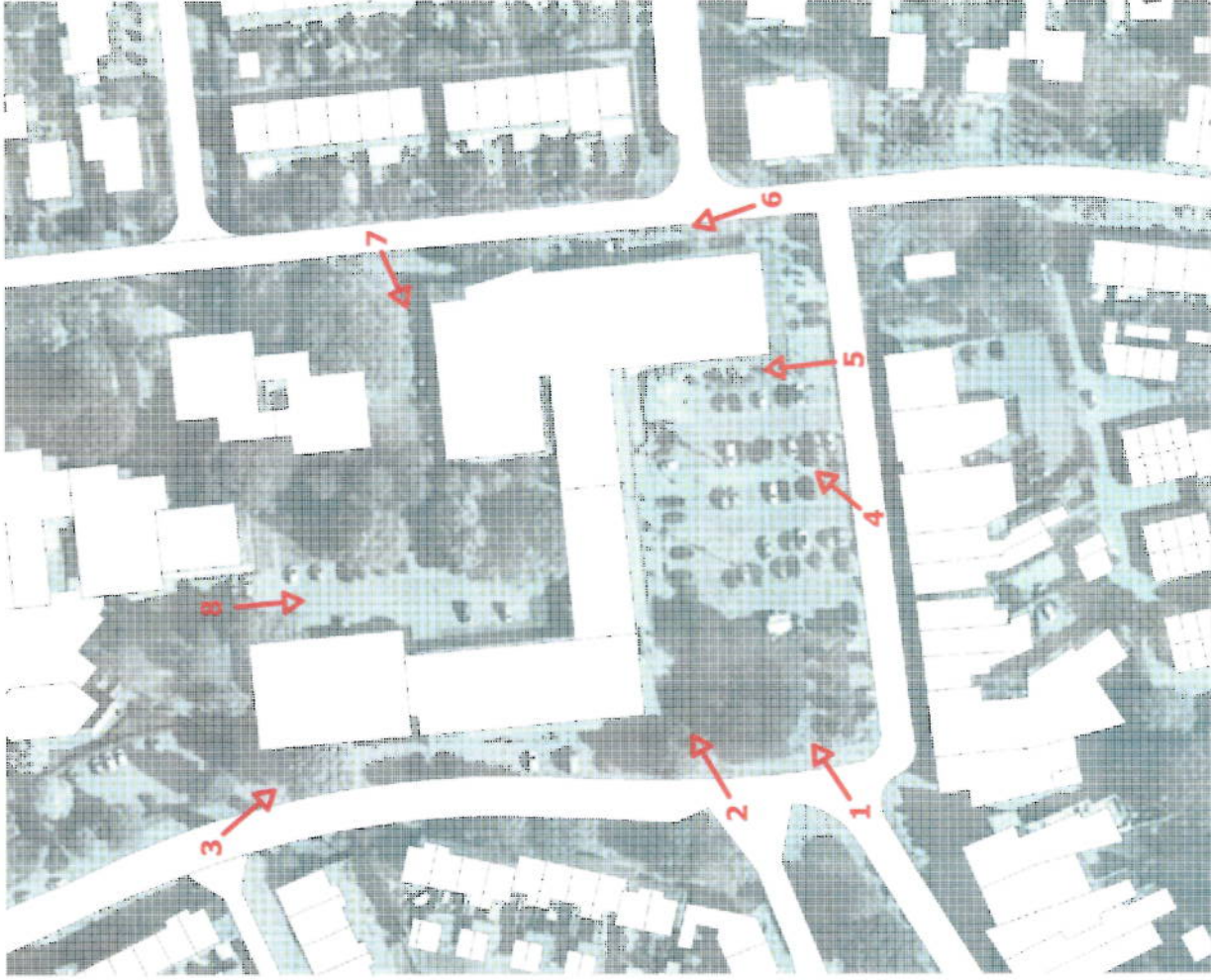
De opgave

Jan Linders heeft met de vastgoedeigenaren van winkelcentrum Giesen Bautsch het voornemen om het winkelcentrum te vernieuwen. Ze heeft hiervoor KAW gevraagd een stedenbouwkundige studie te verrichten naar de mogelijkheden voor deze locatie in de wijk De Heerlerbaan te Heerlen. Het huidige winkelcentrum is verouderd en dringend toe aan vernieuwing. Er zijn veel plekken in de openbare ruimte die onaangenaam en onoverzichtelijk zijn. De openbare ruimte is verrommeld en heeft geen goede verblijfskwaliteit. Deze studie maakt inzichtelijk welke ruimtelijke en programmatische mogelijkheden de locatie te bieden heeft. Wij hebben hierbij diverse scenario's gemaakt van een gehele renovatie tot complete nieuwbouw. We hebben het meest kansrijke scenario uitgewerkt waarbij we uitgaan van renovatie van het bouwdeel met Jan Linders en renovatie of nieuwbouw van de dag winkels. Bij de nieuwbouw variant is er de mogelijkheid om ca 34 3-kamer appartementen toe te voegen in het betaalbare segment en passend maatschappelijke en commerciële m²'s op de begane grond. In beide scenario's wordt een opzet geschetst die uitgaat van een prettige omgeving met voldoende verblijfskwaliteiten en ruimte voor groen.

Impuls

De herinrichting van het gebied biedt een uitgelezen kans om dit centrum van de wijk een nieuwe impuls te geven. Zowel ruimtelijk als programmatisch. Het herschikken van het parkeerterrein schept de mogelijkheid om een plein te maken waar ruimte is voor ontmoetingen en activiteiten. Een brede boulevard omzoomt het complex en zorgt voor een goede routing. Langzaam en gemotoriseerde verkeersstromen worden hierdoor veilig van elkaar gescheiden. In beide scenario's is er de mogelijkheid om het winkelcentrum meer zichtbaar te maken door het toevoegen van een herkenningspunt. Door het toevoegen van groen en het verduurzamen van het complex wordt op een verantwoorde manier bijgedragen aan een duurzame en klimaatbestendige omgeving. Op deze manier werken wij aan een prettige verblijfsomgeving voor bezoekers en een mooie leefomgeving voor omwonenden en toekomstige bewoners.

LOCATIE | bestaande situatie



1 | Kruispunt Bauboscherweg en Consbergweg



2 | Kruispunt Kanalstraat en Consbergweg met zicht op winkelstraat



3 | Consbergweg



4 | Bauboscherweg met zicht op parkeerterrein en voorzijde Jan Linders



5 | Bauboscherweg met zicht op DA en Jan Linders



6 | Vullingsweg

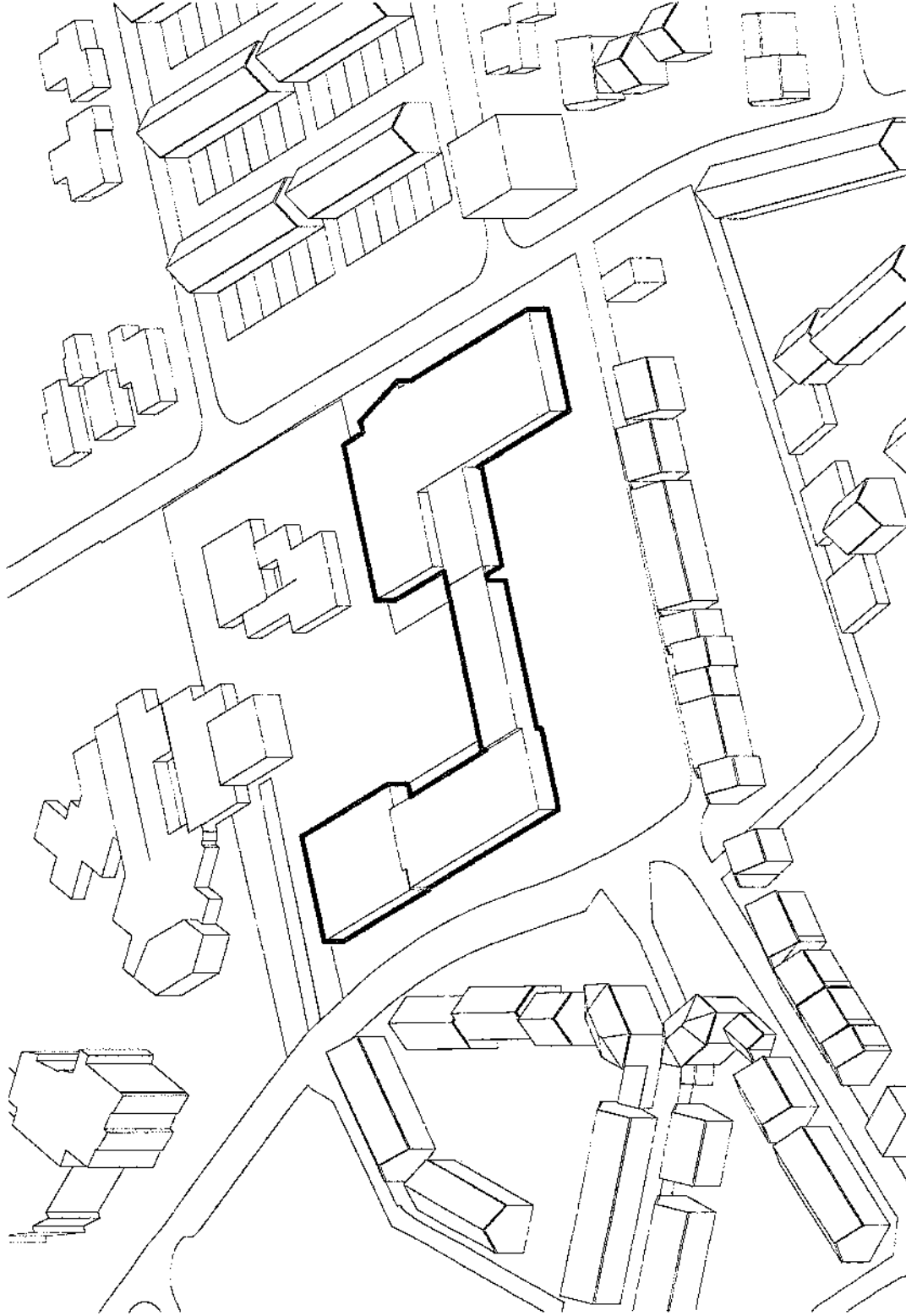


7 | Vullingsweg met zicht op achterzijde Jan Linders

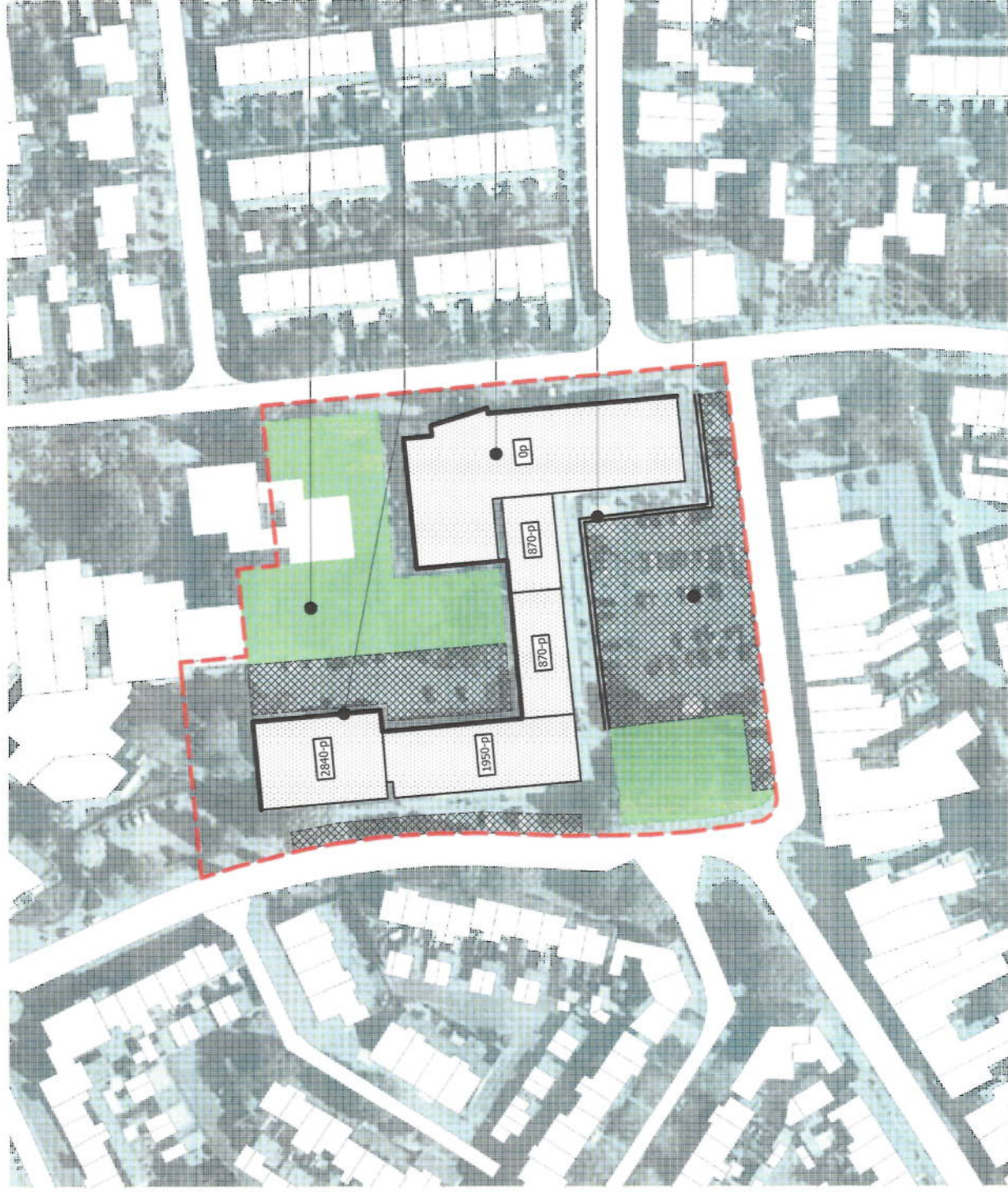


8 | Achterzijde winkelcentrum met zicht op het parkeerterrein

LOCATIE | axonometrie



LOCATIE | bestaande situatie



Groen is geclusterd: het gaat met name om gras, bomen en esthetisch groen.

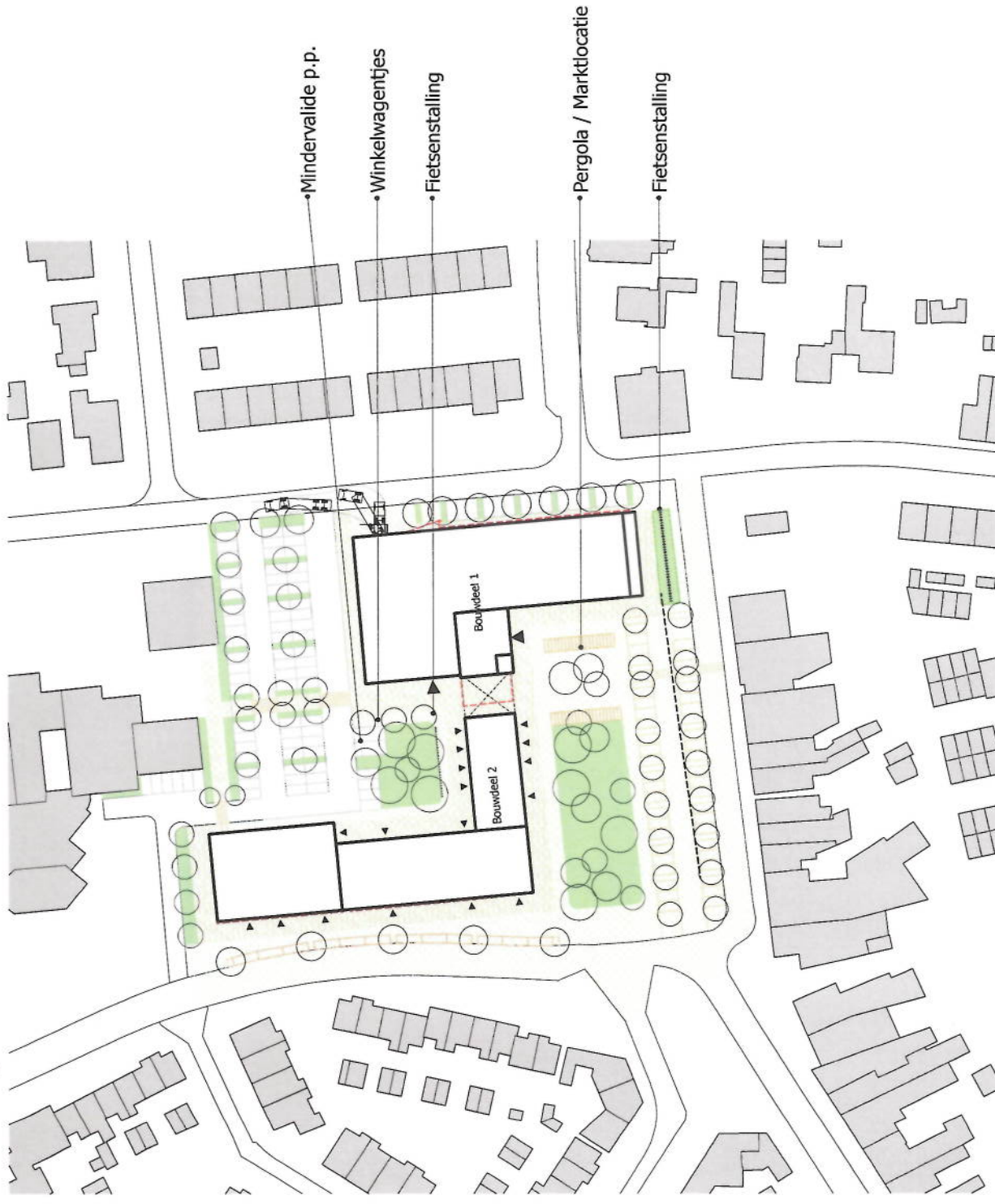
Achterzijde en oostzijde van het winkelcomplex is zeer gesloten < kan leiden tot onveilige situaties < ondanks groen onaantrekkelijk om te verblijven.

Grote hoogteverschillen (+/- 3m) tussen de verschillende panden en openbare ruimtes.

Parkeerterrein belemmert het zicht op de winkels > Jan Linders is niet goed zichtbaar vanaf de straatzijde.

Groot parkeerterrein: volledig verhard en weinig groen < weinig uitnodigend en heeft negatieve gevolgen voor afwatering/hitte effect.

Volledige Renovatie Bouwdeel 1 & 2

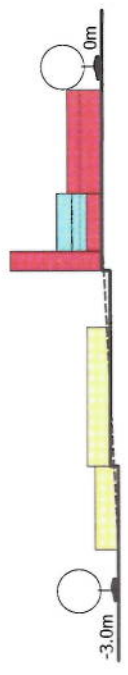


Volledige Renovatie Bouwdeel 1 & 2

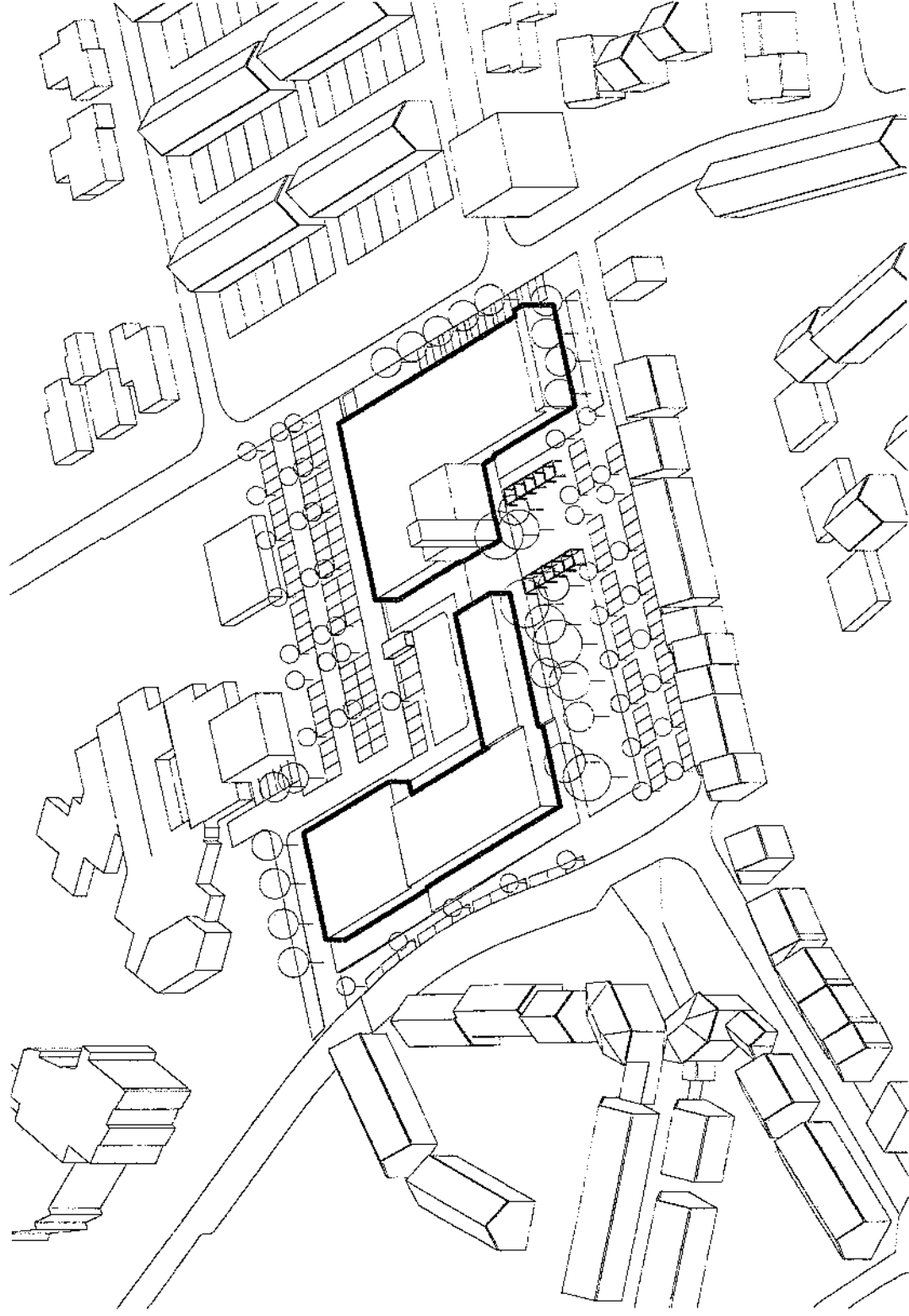


Jan Linders + DA (rood): 1750+170= 1920m2 BVO
 Maatschappelijke voorzieningen, winkels, horeca (geel) 1720m2 BVO
 APP corridor (starters) 2 woonlagen n.v.t.
 APP galerij (senioren) 0 woonlagen n.v.t.

Totaal in het plan
 Maatschappelijke voorzieningen, winkels, horeca 3640m2
 Woningen -
 p.p. nodig (3640*0,038+4*1,2) 143 p.p.
 p.p. gerealiseerd 144 p.p.
 mindervalide parkeerplaatsen gerealiseerd 2 m.p.p

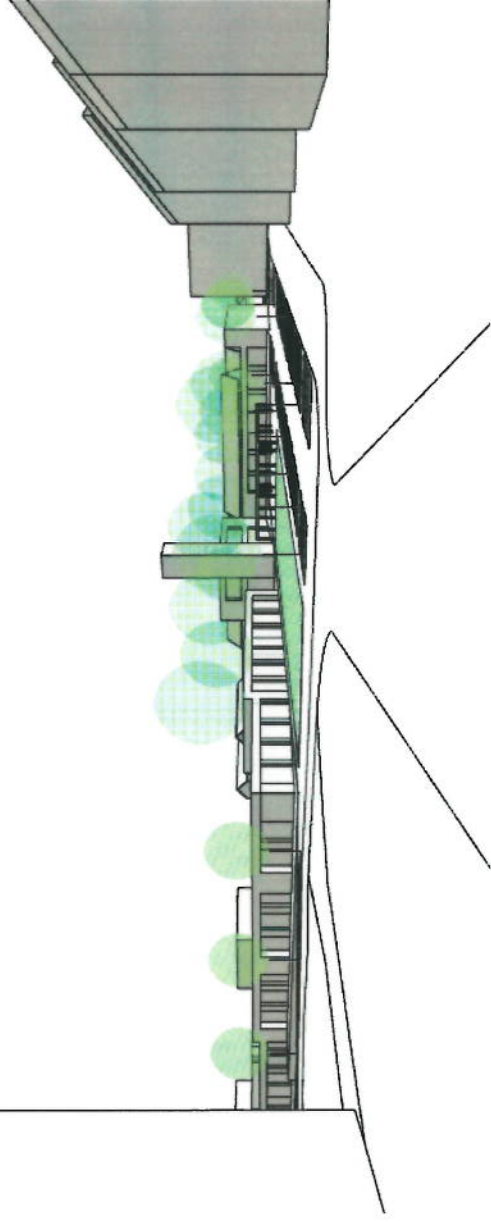


Volledige Renovatie Bouwdeel 1 & 2

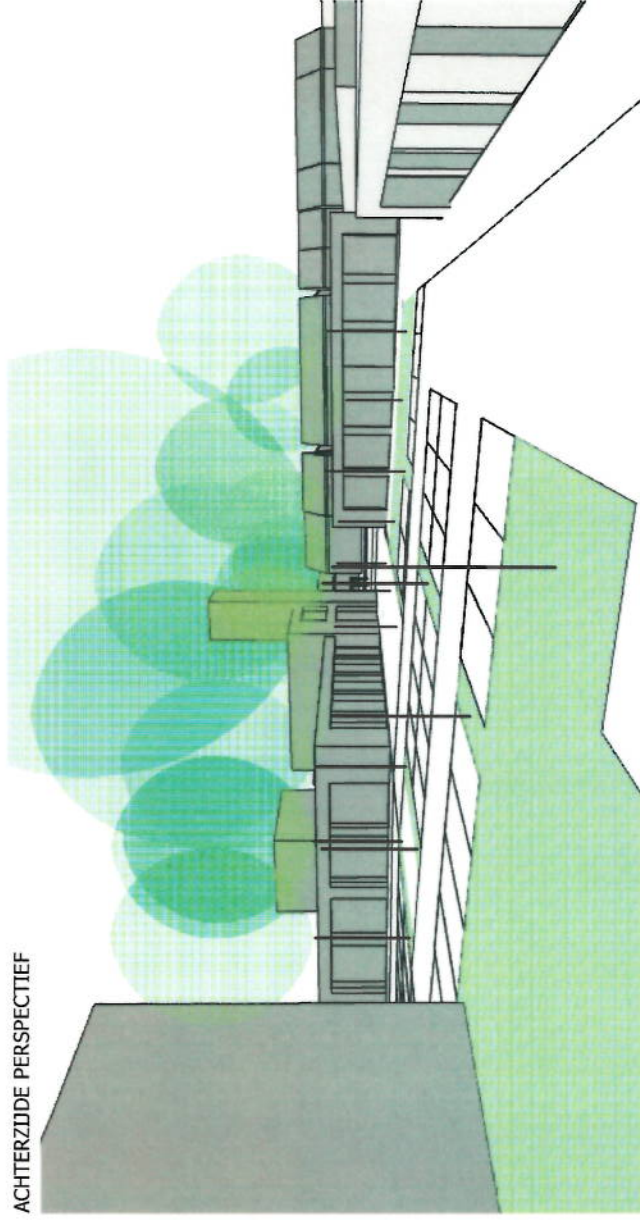


Volledige Renovatie Bouwdeel 1 & 2

VOORZIJDE PERSPECTIEF



ACHTERZIJDE PERSPECTIEF



Renovatie bouwdeel 1 & nieuwbouw bouwdeel 2

