

Rondje Makado verkoopt

De contouren van de 'nieuwe Makado' worden steeds duidelijker, nu de gemeenteraad van Beek binnenkort het bestemmingsplan gaat vaststellen. De uitbreiding van het winkelcentrum met 7500 vierkante meter mag niet ten koste gaan van het 'rondje Makado'.

door Ronald Coléé

Het is naast het gratis parkeren en alles onder één dak het grote pluspunt van de Makado in Beek: de ronde vorm.

Hierdoor zijn de bezoekers van het overdekte winkelcentrum min of meer verplicht twee halve of een hele ronde af te leggen als ze hun inkopen doen en hebben alle winkels feitelijk voortdurend aanloop. Het rondje behouden is dan ook een van de uitgangspunten die Peter Claassens van N Architecten heeft meegekregen om de geplande uitbreiding van Makado vorm te geven.

„Het rondje moet in stand worden gehouden. Vandaar dat we fysiek ook geen derde entree zullen creëren. Wel kunnen bezoekers straks vanaf het dubbellaags parkeerdek via een roltrap in de Albert Heijn komen.”

Een andere uitdaging die op zijn pad ligt is ervoor te zorgen dat het winkelcentrum, na de 7500 vierkante meter grote uitbreiding, één geheel blijft. Zowel van de binnen-

als van de buitenzijde. „Nu zullen vaste klanten straks heus nog wel een poosje spreken over het nieuwe en oude gedeelte, maar voor een nieuwe klant mag - en zal - dit nauwelijks zichtbaar zijn.” Zo wordt ook het bestaande winkelgedeelte grondig onder handen genomen. „Inclusief plafonds, vloeren, entrees, puin en passage.” Opvallendste nieuw element wordt de aanbouw aan de achterzijde, waarin de Albert Heijn wordt on-

“We koersen erop dat de eerste schop voor de verbouwing tussen april en juni volgend jaar de grond in gaat.”

Elise van Pieteron van Syntus Achmea, eigenaar van Makado



Impressie van de 'nieuwe Makado' na verbouwing. Links de aanbouw met tweelaags parkeerdek, in het midden een 'oud' deel en rechts de gerestyleerde ingang aan de westzijde. Illustratie N Architecten

dergebracht met een nieuwe, tweede - discount - supermarkt naast zich. „De reden dat we juist aan die zijde uitbreiden, is dat de Albert Heijn het meest ruim bemeten in zijn jasje zit omdat op die plek de vroegere Miro lag”, legt Elise van Pieteron van eigenaar Syntus Achmea uit.

Van Pieteron kan en wil nog geen namen noemen van nieuwe winkels die zich in het centrum gaan vestigen. Wel dat het er twintig à vijfentwintig zullen zijn. „Voor concrete namen is het nu nog te vroeg. We zijn op dit moment volop in gesprek met kandidaten. Wel hoop ik binnen enkele maanden de naam van de tweede supermarkt bekend te maken.”

Ook laat ze los dat haar werkgever het liefst de winkels wil clusteren. „Daar waar nu Leen Bakker en ToysRUs zitten - aan de westzijde -

willen we retailzaken vestigen, waar mensen voor doelgerichte aankopen naartoe komen. In het verlengde van de Albert Heijn bijvoorbeeld een soort versstraatje voor de dagelijkse boodschappen en aan de oostzijde de meer modegerelateerde winkels.”

Hoewel er op dit moment één ruimte in Makado leegstaat - de voormalige zaak van Piet Kerkhoffs - heeft Syntus Achmea over belangstelling niet te klagen. „Op dit moment hebben we een lijst van ongeveer vijftig à zestig gegadigden die zich in Makado willen vestigen. En nu de verbouwing nadert, zien we dat dat aantal eerder groeit dan afneemt. Maar voordat we dan die lege ruimte invullen compleet hebben.” Daartoe gaat ze eerst met Albert Heijn om tafel („Omdat die als eerste fysiek moet

‘Dezelfde grens getrokken als Sittard-Geleen’

Elf zienswijzen zijn er bij de gemeente Beek binnengekomen over de uitbreiding van Makado. Onder de indieners de gemeente Sittard-Geleen, Chemelot, de eigenaren van winkelcentrum Zuidhof in Geleen, huis-tuinboulevard Gardenz en diverse winkelpanden in het centrum van Geleen. Daarnaast enkele winkeliers uit Stein, de eigenaren van het aldaar op te richten nieuwe winkelcentrum en bewoners van de Veldeklelaan in Beek. Het merendeel van de zienswijzen richt zich

op de economische onderbouwing van de uitbreidingsplannen, de veiligheid in relatie tot het naastgelegen Chemelotterrein en één zienswijze is gericht op het verkeersaspect. Met name de veronderstelling van Sittard-Geleen dat uitbreiding van Makado nadelige gevolgen heeft voor winkeliers in Geleen, onderschrijft Beek niet. „Uit onderzoek van het Bureau Stedelijke Planning blijkt dat het verdringingseffect voor individuele ondernemingen in de regio maximaal 1,2 procent be-

draagt. Dat wil zegen 2100 vierkante meter winkelloppervlak”, legt wethouder Maurice Wierikx van Beek uit. Opvallend aan dit onderzoek van Bureau Stedelijke Planning is dat Sittard niet tot de regio wordt gerekend. Wel de gemeenten Beek, Schinnen, Stein en Meerssen en Geleen. 71 procent van de bezoekers (en omzet) van Makado komt uit dat gebied. Van de overige 29 procent komt 10 procent uit België. Het resterende deel van 19 procent is onder meer afkomstig uit Echt-Susteren, Sit-

tard en Maastricht. „Het aandeel bezoekers uit Sittard is daarmee slechts zeer gering.” Volgens burgemeester Ralf Krewinkel van Beek heeft Sittard-Geleen bij het bepalen van het verzorgingsgebied van de Ligne dezelfde grens getrokken. „Sittard-Geleen is ook niet tegen de uitbreiding van Makado, maar tegen de onderbouwing en invulling ervan. Er is echter geen sprake van een mini-orlog. We zijn nog steeds on speaking terms. Al kun je het soms wel eens oneens zijn over iets. *Shit happens.*”

verplaatsen”), daarna met de bestaande retailers en als laatste met de nieuwkomers.

„De bestaande retailers krijgen voorrang, omdat zij in feite Makado groot hebben gemaakt. Zij kunnen als eerste hun wensen kenbaar maken. Of ze op hun huidige plek willen blijven zitten of willen uit-

breiden, doet er niet toe.” Wel zijn er volgens Van Pieteron acht verplichte verhuizers. „De zaken die nu in de passage tegenover Albert Heijn liggen. Zij moeten net als de Albert Heijn naar achteren schuiven om het rondje in stand te houden. Hebben ze daar geen trek in, dan moet er een extra passage ge-

creëerd worden. Maar tot nu toe hebben we daar nog geen signalen over opgevangen en snappen de meeste ondernemers het belang van het 'rondje Makado' wel.” Als de gemeenteraad van Beek op 24 oktober het bestemmingsplan goedkeurt, hoopt Syntus Achmea ergens in het tweede kwartaal van

2014 de eerste schop in de grond te steken en de verbouwing eind 2015, begin 2016 te hebben afgerond. Van Pieteron: „Dan moet Makado de komende twintig jaar vooruit kunnen, want zo lang willen we als belegger dit winkelcentrum - met 2,5 miljoen bezoekers per jaar - nog graag in onze portefeuille houden.”