

projectnaam
**Maastricht, Retailpark
Belvédère**

datum
18 november 2021

opdrachtgever
Gemeente Maastricht

projectnummer
P05060

opgesteld door
RvL

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

Aanleiding

Met de uitspraak (ECLI:NL:RVS:2021:2388) van 27 oktober 2021 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna de Afdeling) is het bestemmingsplan Retailpark Belvédère deels vernietigd. Deze vernietiging is gebaseerd op juridische gronden inzake de open normen en niet op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking, dat voorziet in de onderbouwing van de behoefte aan het functionele programma. Zowel het programma detailhandel (36.000 m²) als het programma leisure (15.000 m²) was goedgekeurd.

Context

Zoals eerder bleek uit de tussenuitspraak van 19 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2004 heeft de Afdeling alle bezwaren van tafel geveegd ten aanzien van het behoefte- en effectenonderzoek voor de ontwikkeling van Retailpark Belvédère in Maastricht (het Ladderonderzoek).

Het plan voorziet in 36.000 m² wvo detailhandel en daarnaast leisure. Dit klinkt als een forse toevoeging, maar voor een Retailpark is dit een bescheiden omvang die bovendien zowel feitelijk als juridisch voortkomt uit verplaatsing van bestaande meters met als doel concentratie van winkels.

Tijdens de bestemmingsplanprocedure hebben we diverse contra-analyses gezien die beweren dat onaanvaardbare effecten ontstaan voor de Maastrichtse binnenstad en dat er geen sprake is van een behoefte. Ook na de uitspraak van de Afdeling stellen diverse partijen dat aan een dergelijke ontwikkeling geen behoefte is, en dat de ontwikkeling ten koste gaat van de binnenstad (leegstand).

De essentiële behoefte voor een bovenlokaal retailpark komt voort uit het feit dat Maastricht, een stad met 120.000 inwoners, geen concentratiegebied heeft voor perifere detailhandel. Bouwmarkten en woonwinkels zijn verspreid over de stad gevestigd (solitair), met als gevolgen veel verkeersbewegingen en geen synergie. Bovendien zijn net over de grens in België veel grote woonwinkels gevestigd. Daardoor is het koopgedrag van Maastrichtenaars en inwoners van omliggende gemeenten diffuus. Voor grote aankopen en een dagje uit gaat men naar de woonboulevard in Heerlen, maar lokaal is een concentratie van met name woonwinkels en bouwmarkten wenselijk voor combinatiebezoek. Mede door de Noorderbrug én de herontwikkeling van het Sphinxkwartier, is locatie Belvédère uitermate geschikt en al sinds 2014 (in het POL) beleidsmatig aangewezen als ontwikkellocatie. Dit is ook in de gemeentelijke Detailhandelsvisie van 2016 bevestigd.

Doel memo

BRO is gevraagd te toetsen of anno 2021, met de COVID-crisis in ons achterhoofd, nog steeds kan worden voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voorziet het programma nog steeds in een behoefte? Zijn de ruimtelijk-functionele effecten nog steeds niet onaanvaardbaar? Deze vragen zijn beantwoord in dit adviesmemo.

Conclusie

Hoofdadvis

BRO adviseert de gemeente Maastricht nadrukkelijk door te gaan met de realisatie van het volledige programma, conform het deels vernietigde bestemmingsplan.

Programma

Op basis van eerdere analyses en een zorgvuldig proces is eerder gekozen voor het onderstaande programma. Dit programma was ook vastgesteld in bestemmingsplan Retailpark Belvédère.

Tabel 0.1: Detailhandelsprogramma Retailpark Belvédère

Branche	Realistisch programma in m ² vwo
Wonen ²	21.400
Doe-het-zelf en tuincentra	3.500
Overige branches	11.100
<i>Bruin- en witgoed</i>	<i>2.000</i>
<i>Rijwielen</i>	<i>2.600</i>
<i>Sport en kamperen</i>	<i>5.000</i>
<i>Dierbenodigdheden en -voeding</i>	<i>1.500</i>
Totaal	36.000

Benadrukt moet worden dat een deel van dit totale programma via een ander bestemmingsplan (Partiële herziening Noorderbrug e.o., Retailpark Belvédère cluster 1) reeds vigerend is en momenteel feitelijk in gebruik is (7.500 m² vwo woonwinkels). Het Retailpark is daardoor al deels gerealiseerd. Alleen al vanuit dit perspectief zijn voldoende argumenten te noemen waarom het volledige programma zowel juridisch als feitelijk gerealiseerd moet worden:

- Momenteel is het Retailpark 'half' gereed, waardoor de gewenste kwaliteit en massa ontbreekt.
- Er is momenteel geen sprake van een volwaardig Retailpark. Er is nog steeds sprake van veel versnippering.
- Door het afronden van het Retailpark wordt aansluiting gezocht bij provinciale, regionale en lokale beleidsambities.

Kwalitatieve behoefte blijft essentieel

De gedachte om te kiezen voor Retailpark Belvédère zit in het beleidsdoel om de detailhandelsstructuur te versterken. Maastricht heeft geen concentratiegebied voor enerzijds perifere winkels, zoals wonen, doe-het-zelf en tuin en anderzijds ruimte voor grootschalige winkels in bepaalde branches, zoals sport, rijwielen en bruin- en witgoed. De kwalitatieve voordelen van een Retailpark zijn anno 2021 nog steeds relevant:

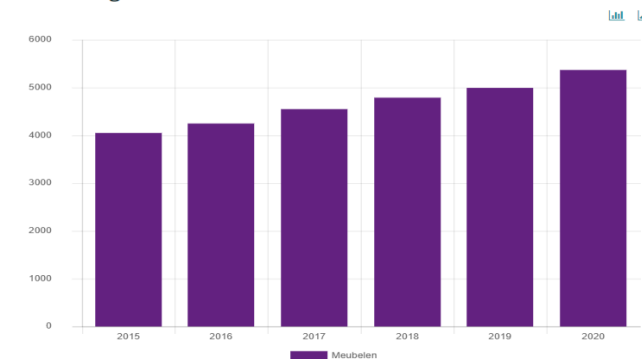
- **Concentratie** van momenteel verspreide winkels kan worden bereikt op een zeer **goed bereikbare locatie** vanuit een bovenlokaal verzorgingsgebied.
- **Nabijheid van de binnenstad** en uitvoering van de kralensnoer gedachte (binnenstad, Sphinxkwartier, Belvédère).
- Door concentratie ontstaat **combinatiebezoek**, wat positief is voor de consument (gemak, efficiëntie) en voor ondernemers (meer omzet).

Bestedingen nemen fors toe

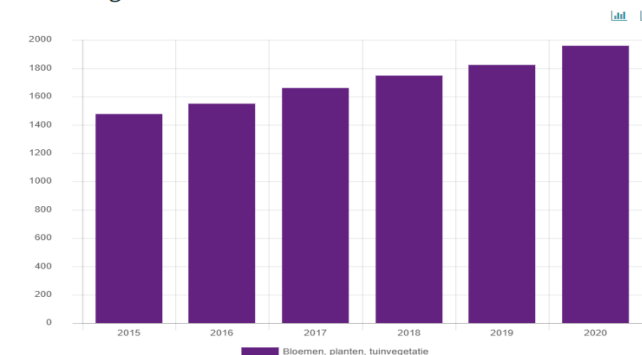
Sinds het Ladderonderzoek in 2018 zijn de bestedingen in de perifere branches (wonen, doe-het-zelf- en tuin) fors toegenomen (zie figuren). Juist door Corona zijn mensen meer gaan doe-het-zelven en is meer geïnvesteerd in artikelen die de situatie in en om huis verfraaien. De blijvende oververhitte woningmarkt met veel verhuisbewegingen is ook een verklaring voor de toename van de bestedingen in de categorie in/om huis.

In de overige branches is de dynamiek in de bestedingen wisselend. Bruin- en witgoed wordt steeds meer online gekocht, vergelijkbaar met sportartikelen. Dit betekent echter niet dat geen behoefte (meer) is aan fysieke winkels. Juist deze winkels hebben behoefte aan een fysieke showroom (multi-channel). Rijwielen en dierenartikelen worden nog veel fysiek gekocht, en daar is ook een sterke stijging te zien van de bestedingen in fysieke winkels.

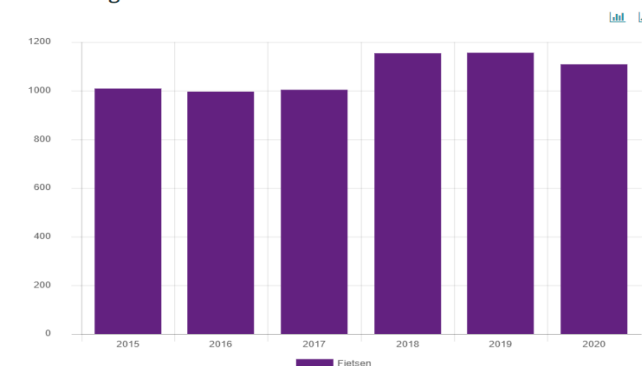
Bestedingen totaal in mln euro



Bestedingen totaal in mln euro



Bestedingen totaal in mln euro



Meer bestedingen leveren direct meer 'marktruimte' op voor winkels. Zelfs in de situatie dat de marktruimte afneemt (bijvoorbeeld voor bruin- en witgoed en sportartikelen), is de kwalitatieve behoefte nog steeds aanwezig. Zelf bij het volledige gebrek aan marktruimte kan nog steeds voldaan worden aan de Ladder, mits er sprake is van een kwalitatieve behoefte en de effecten aanvaardbaar zijn. Daar is in dit geval sprake van.

Relatie detailhandel en leisure

Nadrukkelijk adviseert BRO om ook het programma leisure te handhaven. De combinatie tussen detailhandel en leisure is juist relevant binnen het concept, aangezien dit positief van invloed is op het bezoekmotief en combinatiebezoeken. Ook voor leisure bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat de behoefte is afgenomen.

Bijlage

Raad van State heeft Ladder goedgekeurd

Uit de tussenuitspraak van de Afdeling is gebleken dat de eerder door BRO opgestelde Laddertoets voldoet aan de eisen van de jurisprudentie en dat aantoonbaar sprake is van een behoefte. Dit blijkt onder andere uit de volgende uitspraken van de Afdeling.

“Naar het oordeel van de Afdeling kan op grond van de notities van BSP niet worden geoordeeld dat het rapport van BRO zodanige gebreken of leemten in kennis vertoont dat de raad zich daarop niet mocht baseren. Ook wat betreft de leegstandssituatie is niet aannemelijk gemaakt dat die zodanig is dat sprake is van structurele leegstand en dat daarmee onvoldoende rekening is gehouden bij het bepalen van de marktruimte. Onder deze omstandigheden heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat behoefte bestaat aan de voorzieningen. De verwijzing van DRET en anderen naar het POL 2014 en de Detailhandelsvisie 2016 leidt niet tot een ander oordeel, omdat uit die stukken - anders dan zij stellen - niet volgt dat de voorziene ontwikkeling zal leiden tot onaanvaardbare effecten op de bestaande detailhandelsstructuur.”

“In het rapport van BRO wordt geconcludeerd dat het toevoegen van 15.000 m² bvo aan leisure voorziet in een behoefte. Naar aanleiding van het beroep van Boschstraat en Olround is nader onderzoek verricht naar de behoefte aan en de effecten van een bowlingvoorziening op het Retailpark Belvédère. De resultaten daarvan zijn neergelegd in het rapport "Behoeft- en effectenstudie bowling Retailpark Belvédère" van 25 september 2019, opgesteld door bureau BRO (hierna: het aanvullende behoefte-rapport). Binnen de bestemmingen "Detailhandel - PDV+" en "Gemengd - Transformatie" mogen leisurefuncties worden gevestigd van maximaal 15.000 m

bvo². In het aanvullende behoefte-rapport wordt geconcludeerd dat de toegestane bowlingvoorziening voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Wat betreft de (harde) plancapaciteit is in het aanvullende behoefte-rapport vermeld dat er binnen de gemeente concrete plannen zijn voor een nieuw bowlingcentrum aan de Boschstraat en dat na de vestiging van deze bowlingbaan nog enige kwantitatieve behoefte bestaat. Verder is in het aanvullende behoefte-rapport vermeld dat - indien een zeer grootschalig bowlingcentrum zich vestigt op het Retailpark Belvédère - enige effecten op het vergunde bowlingcentrum aan de Boschstraat weliswaar niet zijn uitgesloten, maar dat eventuele effecten niet onaanvaardbaar zijn voor de leegstand, de voorzieningenstructuur en de consumentenverzorging. De toegestane bowlingvoorziening heeft voorts, zo vermeldt het aanvullende behoefte-rapport, geen onaanvaardbare effecten op andere bowlingcentra in de regio. Boschstraat en Olround hebben geen concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van dit rapport, de begrijpelijkheid van de daarin gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies daarop ingebracht tegen het aanvullende behoefte-rapport, zodat geen grond bestaat voor het oordeel dat de raad zich daarop niet mocht baseren. De raad heeft hiermee voldoende onderbouwd dat behoefte bestaat aan de toegestane bowlingvoorziening. Voor haar oordeel acht de Afdeling mede van betekenis dat in het aanvullende behoefte-rapport rekening is gehouden met de door Boschstraat en Olround gewenste bowlingbaan. In het aangevoerde bestaat evenmin grond voor het oordeel dat de toegestane bowlingvoorziening leidt tot onaanvaardbare effecten.”