



Raadsvergadering	
Volgnummer	10-2024
Onderwerp	beslissing op bezwaar Cabergerweg 6a-10
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2024.00234
Collegevergadering	23 januari 2024
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Afdeling	Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit
Behandelend ambtenaar	EJMW Waterval Telefoonnummer: 043-350 5439 Etienne.Waterval@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 - Raadsbesluit Bijlage 2 - Raadsbesluit 26 september 2023 Bijlage 3 - Bezwaarschrift Bijlage 4 - Verslag hoorzitting Bijlage 5 – Beslissing op bezwaar

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

De raad heeft op 26 september 2023 de aanvraag om het bestemmingsplan te herzien ten aanzien van de locatie Cabergerweg 6-10A, afgewezen. De raad heeft overwogen dat de in het bestemmingsplan opgenomen branchebeperking voldoet aan de Dienstenrichtlijn.

Tegen het besluit van de raad van 26 september 2023 is bezwaar gemaakt. In dat kader heeft een (ambtelijke) hoorzitting plaatsgevonden. Het College van burgemeester en wethouders ziet in de gronden van bezwaar geen aanleiding tot het herzien van de eerdere afwijzing. Het wordt noodzakelijk geacht om vast te houden aan de bestaande hoofdstructuur voor detailhandel. Dit betekent dat er geen medewerking wordt verleend aan een verruiming van de detailhandelsmogelijkheden op de locatie van bezwaarmaker.



Het college is van mening dat er geen bijzondere omstandigheden bestaan die aanleiding vormen tot tot afwijking van het beleid. Het College van burgemeester en wethouders legt de raad het voorstel voor tot het ontvankelijk en ongegrond verklaren van het bezwaarschrift en het bestreden besluit in stand te laten.

Beslispunten

1. Het bezwaar van RetailPlan B.V. ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het door RetailPlan B.V. bestreden besluit d.d. 26 september 2023 tot afwijzing van de aanvraag tot vaststelling van een bestemmingsplan voor de locatie Cabergerweg 6-10A, kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie D, nummers 4647, 4598 en 4597, zoals verwoord in de beslissing op bezwaar in stand te laten (bijlage 5).

1. Aanleiding, bevoegdheden en context

Bij brief van 5 juni 2023 is door RetailPlan B.V. namens Stijlinterieurs Rene Pans B.V. een aanvraag ingediend tot vaststelling/deels herzien van een bestemmingsplan voor de locatie Cabergerweg 6-10A, kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie D, nummers 4647, 4598 en 4597. Op 26 september 2023 heeft de raad besloten om dit verzoek af te wijzen.

Dit raadsbesluit is aan aanvrager verzonden d.d. 28 september 2023. Het raadsbesluit is opgenomen als bijlage 1. Bij brief van 14 november 2023 heeft Retailplan namens Stijlinterieurs R. Pans pro forma hiertegen bezwaar gemaakt en vervolgens op 24 november 2023 op nadere gronden bezwaar gemaakt.

Het bezwaarschrift als geheel is opgenomen als bijlage 3. De hierin opgenomen gronden van bezwaar bevatten geen nieuwe elementen en zijn evenmin gebaseerd op nieuwe onderzoeksrapporten die door bezwaarmaker zijn ingebracht.

Op 21 december 2023 zijn bezwaarmaker en zijn gemachtigde door de gemeente Maastricht gehoord. Voor het verslag van de hoorzitting verwijzen wij naar bijlage 4.

2. Gewenste situatie.

Op deze procedure is artikel 3.9, lid 2, Wet ruimtelijke ordening (oud) van toepassing, waardoor de raad een beslissing op bezwaar dient te nemen. Dat in dit geval de raad (wederom) aan zet is, blijkt



ook uit de jurisprudentie van de Raad van State (o.a. ECLI:NL:RVS:2022:3004, ECLI:NL:RVS:2023:608) .

Een beslissing op bezwaar betreft een volledige heroverweging van het genomen besluit, met als grondslag het ingediende bezwaarschrift.

De heroverweging van de beslissing op bezwaar heeft plaatsgevonden op basis van de hoorzittingen van de in het ingediende bezwaarschrift naar voren gebrachte gronden.

Geadviseerd wordt om het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 26 september 2023 in stand te laten.

3. Indicatoren.

Niet van toepassing.

4. Argumenten.

Bezwaarmaker voert, samengevat, de volgende 4 bezwaargronden aan:

1. Volgens bezwaarmaker ligt aan de bescherming van de hoofdstructuur detailhandel geen dwingende reden van algemeen belang ten grondslag. In de beleidsdocumenten Provinciaal Omgevingsplan Limburg” uit 2014 (POL) en de intergemeentelijke “Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg” uit 2017 (SVREZL) is, aldus de bezwaarmaker, op geen enkele wijze een onderbouwing gegeven waarmee de keuze voor het uitsluiten van de locatie Pans van de hoofdstructuur is te rechtvaardigen.
2. Het is aan de raad om deugdelijk te motiveren dat aan de eisen van de Dienstenrichtlijn is voldaan voor zover het gaat om beperkingen die voortvloeien uit de beleidsdocumenten. Het rapport van BRO¹ voldoet volgens bezwaarmaker niet als motivatie.
3. Voorts leidt het onderzoek van BRO volgens bezwaarmaker tot de conclusie dat met het wegvallen van de verdere ontwikkeling van Retailpark Belvédère er behoefte is aan vestigingsmogelijkheden voor alle branches die voorzien waren op Retailpark Belvédère.
4. Het stopzetten van de ontwikkeling van het Retailpark Belvédère vraagt, zo voert bezwaarmaker aan, om een herziening van het beleid. Er is volgens bezwaarmaker geen

¹ Bezwaarmaker vermeldt hierbij niet precies om welke BRO rapport het gaat. Er liggen namelijk rapportages van BRO van zowel 15 augustus 2023 als 18 september 2023 (dat laatste betreft het “advies (nieuw) verzoek vestiging bruin- en witgoed en eerder verzoek bestemmingswijziging locatie Pans” en betreft een nader advies naar aanleiding van de vergadering Domein Fysiek van 5 september 2023, zie de raadsinformatiebrief met kenmerk 2023.03866).



risico op precedentwerking, omdat het verzoek luidt alleen PDV en GDV toe te laten; branches die ook op grond van gemeentelijk beleid binnen Belvédère op specifiek aangewezen locaties waren toegestaan. Nu de ontwikkeling van Retailperk Belvedere niet langer doorgaat, is er niet langer reden om de locatie van Pans als een kansarme en/of solitaire locatie te beschouwen.

Voor een volledige weergave van de gronden van bezwaar wordt verwezen naar het bezwaarschrift dat is opgenomen als bijlage 3.

Tijdens de hoorzitting van 21 december 2023 zijn de bezwaargronden nader toegelicht en werd onder meer aangevoerd dat in de eerdere uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, d.d. 22 maart 2023, geen aandacht is besteed aan de noodzakelijkheidsvereiste.

Dit zou volgens bezwaarmaker in de onderhavige procedure alsnog moeten gebeuren.

Verder werd door bezwaarmaker ook gewezen op onduidelijkheid van de hoofdstructuur voor detailhandel. Deze zou volgens bezwaarmaker niet schriftelijk zijn vastgelegd door de raad. Ook is volgens bezwaarmaker niet helder gemotiveerd waarom de locatie van Pans zou moeten worden aangemerkt als een kansarme en/of solitaire locatie. De heer Pans zet in op een ruime verbreding van de detailhandelsbranches op de locatie aan de Cabergerweg 6a-10. Dit neemt niet weg dat de heer Pans met name een uitgesproken belang heeft bij verruiming naar bruin- en witgoed. Als de detailhandelsmogelijkheden alleen worden uitgebreid met bruin- en witgoed, dan neemt hij hier genoeg mee.

Naar aanleiding van de ingediende bezwaargronden wordt het navolgende opgemerkt.

Ad 1.

Wij menen dat in de beleidsdocumenten "Provinciaal Omgevingsplan Limburg" uit 2014 (POL) en de intergemeentelijke "Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg" uit 2017 (SVREZL) een deugdelijke onderbouwing is gegeven waarmee de keuze voor het uitsluiten van de locatie Pans van de hoofdstructuur is te rechtvaardigen.

De detailhandelsmogelijkheden die voor onderhavige locatie in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn ook gebaseerd op gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de "Detailhandelsnota 2008". Inmiddels is er een actualisatie van kracht, namelijk de "Detailhandelsvisie 2016".



De laatstgenoemde nota gaat uit van dezelfde principes ten aanzien van deze locatie.

Zowel uit gemeentelijk beleid, als het “Provinciaal Omgevingsplan Limburg” uit 2014 (POL) als de intergemeentelijke “Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg” uit 2017 (SVREZL) volgt dat het beleid erop gericht is de winkelgebieden binnen de daarin aangewezen hoofdstructuur detailhandel toekomstbestendig, leefbaar en vitaal te houden (blz.9 SVREZL).

We verwijzen wat de SVREZL betreft onder meer naar:

- blz. 10: In de doelstellingen staat: “Behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur in de segmenten winkels” en “Het stap-voor-stap terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur in winkels”
- Blz. 23, 24: Perifere thematische concentratie op Belvédère (perifere en grootschalige detailhandel)
- Blz. 24: Over “verspreide bewinkeling buiten de winkelhierarchie” staat dat deze in omvang moet afnemen en dat deze risico kan opleveren voor de hoofdstructuur

Detailhandelsvestigingen of vormen van brancheverruiming buiten deze hoofdstructuur worden zoveel mogelijk beperkt. Net als in het lokale eigen detailhandelsbeleid is op basis van de SVREZL brancheverruiming buiten de hoofdstructuur niet toegestaan. Onderhavige locatie betreft een solitaire locatie die niet tot de hoofdstructuur behoort (zie ook de onderstaande kaart op blz. 82 SVREZL).



Raadsvoorstel

Afbeelding: Kaart op p. 82 van SVREZL (hier de locatie van bezwaarmaker)

Op 22 maart 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:1143) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak uitspraak gedaan inzake een door de heer Pans ingediend beroep tegen de eerdere weigering om het bestemmingsplan qua detailhandelsmogelijkheden te verruimen voor de betreffende locatie. De Afdeling heeft het beroep ongegrond verklaard. De rechtsoverwegingen in deze uitspraak (zie <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@136300/202106939-1-r1/>) ondersteunen ons inziens het bestreden besluit van 26 september 2023.

Ad 2.

De rapporten van BRO van 15 augustus 2023 en 18 september 2023 zijn ons inziens deugdelijk, volledig en nog steeds actueel. In het laatstgenoemde advies wordt duidelijk aangegeven dat er juist wel een risico op precedentwerking is doordat ook andere solitaire locaties brancheverbreiding zouden kunnen aanvragen. Dit zou een risico op leegstand in die winkelgebieden met zich



meebrengen, hetgeen volgens BRO ook een negatief effect op de leefbaarheid van die gebieden kan hebben

Specifiek ten aanzien van bruin- en witgoed, wijst BRO in haar advies van 18 september 2023 wijst BRO op het risico dat elders ook om brancheverruiming naar bruin- en witgoed buiten de hoofdstructuur wordt gevraagd. Dit zou kunnen oplopen naar 25.000 m²; maar ook bij minder dan 25.000 m² bestaat een reëel risico op leegstand en daarmee ondermijning van de bestaande hoofdstructuur. Verder mag niet uit het oog worden verloren dat de onderhavige locatie aan de Cabergerweg een gemengde bestemming heeft. Onderdeel van die gemengde bestemming is het gebruik als detailhandel in de vorm van de verkoop van meubels. In het verleden is deze locatie dus niet aangewezen als een detailhandelslocatie in ruimere zin. Bij het vaststellen van de hoofdstructuur is deze benadering niet gewijzigd. Het is een bewuste keuze geweest op deze locatie de detailhandel niet te verruimen.

Ad 3.

Op 9 mei 2023 heeft het College besloten dat men de voorbereiding voor het bestemmingsplan Retailpark Belvédère stopzet en de kansen voor het gebied opnieuw zal afwegen. De aanleiding hiertoe was gelegen in specifieke stikstofproblematiek die niet op korte termijn oplosbaar bleek. Dat betekent evenwel niet dat Belvédère geen deel meer uitmaakt van de detailhandelshoofdstructuur. Beleidsmatig is het nog steeds de plek voor het vestigingen van onder meer detailhandel in bruin- en witgoed.

Ad 4.

Een herijking van het regionale beleid SVREZL vindt in 2024/2025 plaats. Daarbij zal in Zuid-Limburg de winkelhoofdstructuur naar verwachting gelijk blijven of op een aantal locaties verkleinen. De Omgevingsvisie Maastricht wordt het komende jaar herijkt waarbij de inzet nu is het behouden van het huidige detailhandelsstructuur. Evaluatie of herziening van het gemeentelijk detailhandelsbeleid zelf zit komende jaren niet in de planning.

Voor de volledigheid merken wij nog dat onderhavige locatie grotendeels is gelegen in het bestemmingsplan "Maastricht West" en heeft het daar de bestemming "Gemengd" en voor een klein gedeelte de bestemming "Groen". Daarnaast is een gedeelte van de gronden gelegen in het bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Aanlanding Noorderbrug" met de bestemming "Verkeer" (beide



bestemmingsplannen maken vanaf 1 januari 2024 overigens “van rechtswege” deel uit van het Omgevingsplan gemeente Maastricht).

Daar waar sprake is van de bestemming Gemengd, hebben de gronden grotendeels de functieaanduiding “specifieke vorm van detailhandel – meubelzaak”. Conform artikel 7.1 onder g is detailhandel in volumineuze goederen, te weten meubels toegestaan.

Conform artikel 1.44 onder III van de begrippen van onderhavig bestemmingsplan gaat het om grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering.

Naast de mogelijkheid van detailhandel in meubels, biedt het bestemmingsplan diverse andere mogelijkheden zoals: tientallen soorten bedrijven (onder de milieucategorieën 1 en 2 die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die is opgenomen als bijlage 4 bij het bestemmingsplan), dienstverlening, kantoor en maatschappelijk.

Het is dus ons inziens niet zo dat door de huidige bestemming er qua gebruiksmogelijkheden geheel niets is toegestaan op de locatie van bezwaarmaker.

5. Alternatieven.

Het bezwaarschrift gegrond verklaren. In dat geval kan een (volledige) brancheverruiming voor detailhandel risico op onaanvaardbare effecten op de detailhandelsstructuur en leegstand in de hoofdstructuur tot gevolg hebben. Dit is in strijd met de regionale, provinciale en lokale beleidskaders.

Verder leidt een verruiming op onderhavige solitaire locatie tot precedentwerking voor andere solitaire locaties en zorgt dit er bovendien voor dat de gemeente niet langer coherent en systematisch handelt. Dit betekent niet alleen een risico op negatieve effecten maar ook strijdigheid met de Dienstenrichtlijn, zoals ook door BRO aangehaald in haar rapportages van 15 augustus 2023 en 18 september 2023.

6. Financiën.

Niet van toepassing.



7. Vervolg.

De beslissing op bezwaar wordt aan bezwaarmaker schriftelijk kenbaar gemaakt. Vervolgens kan tegen deze beslissing in beroep worden gegaan in eerste en enige aanleg bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8. Participatie

Ten aanzien van het afwijzen van een aanvraag tot vaststelling van een bestemmingsplan is wettelijk gezien geen participatie voorgeschreven.

Bezwaarmaker is op de hoogte gesteld van de agendering voor de vergadering Domein Fysiek van 6 februari 2024 en voor de raadsvergadering van 27 februari 2024.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.23 januari 2024, Afdeling Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Ordening, no. 2024.00234;

gelet op Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. Het bezwaar van RetailPlan B.V. ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het door RetailPlan B.V. bestreden besluit d.d. 26 september 2023 tot afwijzing van de aanvraag tot vaststelling van een bestemmingsplan voor de locatie Cabergerweg 6-10A, kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie D, nummers 4647, 4598 en 4597 zoals verwoord in de beslissing op bezwaar in stand te laten (bijlage 5)

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

de voorzitter,

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}