



## Samenvatting

Op 26 september 2023 heeft de raad besloten om de aanvraag van RetailPlan B.V. namens Stijlinterieurs Rene Pans B.V. tot herziening van een bestemmingsplan voor de locatie Cabergerweg 6-10A af te wijzen. RetailPlan BV heeft namens Stijlinterieurs Rene Pans B.V. tegen dit besluit bezwaar ingediend. 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. Akkoord gaan met bijgaand concept raadsvoorstel tot het ontvankelijk en ongegrond verklaren van het bezwaar van RetailPlan B.V. en het in stand laten van het bestreden besluit, d.d. 26 september 2023 tot afwijzing van de aanvraag tot herziening van een bestemmingsplan voor de locatie Cabergerweg 6-10A, kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie D, nummers 4647, 4598 en 4597, en dit aanbieden voor de Domein Fysiek vergadering van 6 februari 2024 en raadsvergadering van 27 februari 2024 (raadsbesluit);

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 23 januari 2024:

Conform.



## 1. Aanleiding

Bij brief van 5 juni 2023 is door RetailPlan B.V. namens Stijlinterieurs Rene Pans B.V. een aanvraag ingediend tot herziening 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 2. 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.

## 2. Context

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 BRO (dat niet nader wordt gepreciseerd) voldoet volgens bezwaarmaker niet als motivatie.
3. Voorts leidt het onderzoek van BRO (dat niet nader wordt gepreciseerd) 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 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).

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 m<sup>2</sup>; maar ook bij minder dan 25.000 m<sup>2</sup> 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.

### **3. 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 hoorzitting en op basis van de in het ingediende bezwaarschrift naar voren gebrachte gronden.

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

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

#### **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

#### **8. Financiën**

Niet van toepassing.

#### **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

#### **10. Participatie tot heden**

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 Domein Fysiek vergadering van 6 februari 2024 en voor de raadsvergadering van 27 februari 2024.

#### **11. Voorstel**

1. Akkoord gaan met bijgaand concept raadsvoorstel tot het ontvankelijk en ongegrond verklaren van het bezwaar van RetailPlan B.V. en het in stand laten van het bestreden besluit, d.d. 26 september 2023 tot afwijzing van de aanvraag tot herziening van een bestemmingsplan voor de locatie Cabergerweg 6-10A, kadastraal bekend als gemeente



Maastricht sectie D, nummers 4647, 4598 en 4597, en dit aanbieden voor de Domein Fysiek vergadering van 6 februari 2024 en raadsvergadering van 27 februari 2024 (raadsbesluit).

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Tegen de beslissing van de raad kan in beroep worden gegaan in eerste en enige aanleg bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Collegievoorstel