



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van LPM
mevrouw C.J. Nuyts

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP

Vragen ex art. 47 RvO inzake Coöp St.
Pieterstraat

BEHANDELD DOOR
EHJ (Ed) Verheijden

E-MAILADRES

Ed.Verheijden@maastricht.nl

DATUM

8 januari 2019

TELEFOONNUMMER

043 350 4559

FAXNUMMER

043 - 350 4141

BIJLAGEN

--

ONZE REFERENTIE

2018-37925

UW REFERENTIE

VERZONDEN 10 JAN 2019

Geachte mevrouw Nuyts,

Onderstaand treft U de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

Vraag 1:

U stelt dat ter plaatse de bestemming 'Gemengd-1' een bestemming is met uiteenlopende gebruiksfuncties. Betekent dat dan dat voor deze bestemming de hoofdfunctie wonen is?

Antwoord 1:

Wonen is binnen de bestemming 'Gemengd-1' de hoofdfunctie; het is – samen met aan huis gebonden beroepen – de enige functie die rechtstreeks zowel op de begane grond als op de verdiepingen is toegestaan, zowel voor bestaande situaties als voor nieuwe situaties.

De overige functies die in de doeleindenomschrijving van deze bestemming zijn opgenomen zijn alleen op de begane grond toegestaan (bestaande functies rechtstreeks, nieuwe functies na afwijking). Nieuwe functies op de verdiepingen zijn rechtstreeks niet toegestaan. Na afwijking zijn op de verdiepingen consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis en galeries en ateliers toegestaan.

Vraag 2a:

De planregels art 7 e.v. voor deze bestemming melden: detailhandel, bestaand toegestaan, nieuwvestiging via afwijking. Na de functie keukens en sanitair ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan is de vestiging van een Coöp supermarkt een nieuwe vestiging. Wat is uw uitleg van het begrip nieuwvestiging en waarom is in plaats van een rechtstreekse vergunningverlening hier niet de voorgeschreven afwijkingsprocedure gevolgd, met de daarbij behorende belangenafweging?

Antwoord 2a:

Voor het bestemmingsplan is niet relevant welke vorm van detailhandel ter plaatse wordt uitgeoefend. Op grond van jurisprudentie mogen we geen onderscheid maken tussen bijv. een boekhandel, een slagerij of een modeboetiek. Doorslaggevend is of er sprake is van detailhandel. Indien er in de bestaande situatie sprake is van detailhandel, dan mag de begane grond van het pand ook rechtstreeks voor detailhandel in een ander segment worden gebruikt.

Van nieuwvestiging is sprake indien er op een adres, waar geen detailhandel wordt uitgeoefend, een aanvraag wordt ingediend om detailhandel te mogen uitoefenen. Het vestigen van een levensmiddelenzaak als opvolger van een keukenspecialzaak is dan ook geen nieuwvestiging van detailhandel. De afwijking om ter plaatse detailhandel te kunnen uitoefenen is in het verleden

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM
8 januari 2019

gemaakt. Ter vergelijking: indien in de Grote Staat een kledingzaak verdwijnt en wordt vervangen door een schoenenzaak op hetzelfde adres, dan wordt de schoenenzaak in het kader van het bestemmingsplan niet als nieuwvestiging aangemerkt. Er wordt dan dus ook geen afwijgingsprocedure met belangenafweging gevolgd.

Vraag 2b:

De Coöp waarvan hier sprake is hanteert het zogenaamde stadsconcept Coöp Vandaag. Is het juist dat daarbij bezoekersaantallen van 6000 tot 8000 per week als uitgangspunt geldt? En zo ja, wat zijn de (ruimtelijke) consequenties van deze bezoekersaantallen bij een locatie, direct omgeven door woningbouw en niet liggend in een bestaande winkelstructuur?

U stelt onder antwoord 3: "Het college begrijpt de zorg van zowel omwonenden als ondernemers ten aanzien van de vestiging van een Coöp. Kleine ondernemers, waaronder winkeliers, vinden wij ook belangrijk voor Maastricht en dus ook voor het Jekerkwartier. Wij kunnen echter niet om het door de raad vastgestelde bestemmingsplan heen. Mocht de gemeenteraad in de toekomst een ander regime wensen, dan vraagt dat om een aanpassing van het bestemmingsplan".

Antwoord 2b:

Het betreft hier inderdaad geen normale supermarkt, maar een Coöp Vandaag. Het concept van Coöp Vandaag is afgestemd op vestigingen in binnenstedelijke gebieden, waarbij geen sprake is van grote aansluitende parkeerplaatsen, grote bezoekersaantallen en het veelvuldig gebruik van winkelwagens. Dit concept houdt rekening met de binnenstedelijke omgeving, die gekenmerkt wordt door de afwezigheid van een grote parkeerplaats en voornamelijk voetgangers en fietsers als klandizie trekt. Het gebruik van winkelwagens is hier niet voorzien, gelet op het feit dat de klanten met name kleinere aankopen doen die te voet of per fiets vervoerd kunnen worden. Coöp Vandaag is qua oppervlakte, qua assortiment en qua uitstraling geen supermarkt, maar eerder een levensmiddelenzaak voor de buurt, gespecialiseerd in boodschappen die met name interessant zijn voor binnenstadbewoners zonder auto (alleenstaanden of gezinnen zonder kinderen, studenten, jonge professionals, etc.). Het aanbod is op deze doelgroepen afgestemd. Overigens zijn alle vestigingen van Coöp Vandaag in Nederland gelegen in een binnenstedelijke, dynamische omgeving.

Ook de St. Pieterstraat, die gekenmerkt wordt door een afwisseling van woon-, winkel- en horecafuncties, is een binnenstedelijke straat met een bepaalde mate van levendigheid die geschikt is voor de vestiging van een concept als Coöp Vandaag. De straat is een belangrijke aanloopstraat van en naar het centrum, met name voor fietsers en voetgangers. Coöp Vandaag kan daarbij als aanlooppunt en tussenstop fungeren voor bijvoorbeeld het inslaan van een klein aantal boodschappen op weg naar huis.

Het bestemmingsplan Centrum laat een afwegingsmoment inderdaad niet toe: opvolgende detailhandel is rechtstreeks mogelijk. Het is een bestaande situatie die wordt voortgezet. Overigens was de regeling met betrekking tot detailhandel in de voorgangers van het bestemmingsplan Centrum (de bestemmingsplannen Maas en Jeker, Centrum Binnenstad, Binnenstad West en St. Maartenspoort/Wyck) vergelijkbaar met de huidige regeling.

Het in het bestemmingsplan introduceren van een nieuw regime met betrekking tot detailhandel is alleen mogelijk door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Vraag 3a:

Kan de raad dan tussentijds het bestemmingsplan wijzigen en zou u daarmee akkoord gaan?

Antwoord 3a:

De raad kan besluiten het bestemmingsplan tussentijds te herzien, om zo een nieuw detailhandelsregime planologisch te verankeren. Voor het college bestaat echter geen noodzaak een



DATUM
8 januari 2019

tussentijdse planherziening door te voeren, gelet op het feit dat de regeling van detailhandel in het plangebied van het bestemmingsplan Centrum vooralsnog niet tot problemen heeft geleid.

Vraag 3b:

Hoe heet dat ander regime waar u naar verwijst en zorgt dat regime ervoor dat een vestiging van een supermarkt niet mogelijk is in deze buurt?

Antwoord 3b:

Het gaat niet om de naam van een ander regime (dat regime is er immers nog niet en heeft daarom ook geen naam), maar om de inhoud. Indien een raadsmeerderheid een regime wenst dat de vestiging van een supermarkt – ook als het een buurtsuper zoals Coöp Vandaag of een vergelijkbaar binnenstedelijk concept betreft – in de binnenstad of in delen van de binnenstad onmogelijk maakt, dan zal het college dit voornemen via een herziening van het bestemmingsplan faciliteren.

Vraag 3c:

Hoe sluit je in een bestemmingsplan uit dat er via uitzonderingsregels toch weer een bepaalde functie toegelaten moet worden?

Antwoord 3c:

Dit kan worden uitgesloten door geen uitzonderingsregels op te nemen of door het niet opnemen van de functie 'detailhandel' uit de doeleindenomschrijving van de bestemming, als gevolg waarvan de uitoefening van detailhandel ter plaatse onmogelijk wordt.

Vraag 3d:

Hoe had het bestemmingsplan geregeld moeten worden om situaties als deze niet te hoeven vergunnen?

Antwoord 3d:

Door in het bestemmingsplan te bepalen dat detailhandel niet is toegestaan.

Vraag 3e:

Had het college de raad moeten inlichten dat er via een achterdeur toch bepaalde functies toegelaten kunnen of moeten worden en een keuze voor moeten leggen?

Antwoord 3e:

Deze regeling is opgenomen in het door de raad vastgestelde bestemmingsplan Centrum. Dezelfde systematiek was opgenomen in de voorgangers van dit bestemmingsplan, die ook door de raad zijn vastgesteld.

Vraag 3f:

Had het college ondanks de mogelijkheid ook nee kunnen zeggen tegen de vestiging van de supermarkt als ze dat had gewild, bijvoorbeeld door een speciale onderbouwing, bijvoorbeeld omdat de buurt het verkeer niet aan kan of omdat de leefbaarheid ernstig onder druk komt te staan?

Antwoord 3f:

Nee, op grond van het bestemmingsplan is de vestiging van detailhandel rechtstreeks toegestaan. Er vindt dus geen afweging meer plaats, omdat er geen gebruik behoeft te worden gemaakt van een afwijkingsbevoegdheid: het betreft een gebonden beschikking, zoals bedoeld in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM
8 januari 2019

Vraag 4:

Bij de vaststelling van het betreffende bestemmingsplan Centrum op 21 mei 2013 hebben wij o.a. de door het college opgestelde Beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan Centrum vastgesteld. Op pagina 18 van deze beantwoording wordt naar aanleiding van een zienswijze van het Bewonersoverleg Jekerkwartier door het college het volgende gesteld:

“Ook binnen de bestemming Gemengd-1 ligt de nadruk op de woonfunctie; zowel op de begane grond als op de verdiepingen zijn enkel de woonfunctie en de daarmee verbonden functie “aan huis verbonden beroepen” rechtstreeks toegestaan. Alle andere functies zijn alleen na gebruikmaking van de afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid door burgemeester en wethouders mogelijk. Het bestemmingsplan biedt daarmee dan ook voldoende mogelijkheden om het bestaande karakter van het Jekerkwartier te behouden en te beschermen.”

Is het college niet ten onrechte afgeweken van het door de raad vastgestelde bestemmingsplan Centrum en de bedoelingen van de gemeenteraad door hier niet de afwijkingsprocedure te volgen, gelet op de hierboven geciteerde uitspraken bij de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum?

Antwoord 4:

Nee, het college past het bestemmingsplan toe zoals in dit bestemmingsplan is voorgeschreven en zoals ook in de voorgangers van dit bestemmingsplan was voorgeschreven.

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan Centrum was inderdaad het behoud van de bestaande situatie en het bestaande karakter en het overnemen van de bestaande regelingen uit de voorgaande bestemmingsplannen. Dit houdt in dat de bestaande functionele invulling in de vorm van detailhandel uitgangspunt is en dat op nieuwe ontwikkelingen (de zgn. nieuwvestigingen) gestuurd kan worden, als gevolg van het feit dat nieuwvestiging van detailhandel alleen mogelijk is door middel van het gebruik maken van de afwijkingsbevoegdheid door het college.

Vraag 5:

Als de redenering van het college gevolgd moet worden (benoeming detailhandelsvestiging ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan volgens lijst bijlage 3, daardoor altijd opvolgende detailhandelsvestigingen van welke aard en omvang ook dwingend rechtstreeks te vergunnen), hoeveel in deze lijst benoemde detailhandelsvestigingen in a. het Jekerkwartier en b. in het hele bestemmingsplan Centrum komen bij de bestemming Gemengd-1 voor vestiging van een supermarkt in aanmerking?

Antwoord 5:

Deze vraag kan niet eenduidig worden beantwoord. Bijna alle panden binnen de bestemming ‘Gemengd-1’, waarbinnen momenteel rechtens detailhandel wordt uitgeoefend op de begane grond, hebben een dermate gering vloeroppervlak dat deze niet of nauwelijks interessant zijn voor supermarktexploitanten. Bovendien is de doorbraak van panden niet rechtstreeks toegestaan in het bestemmingsplan. Het verbod om panden te door te breken vindt zijn oorsprong o.a. in de wens om grootschalige detailhandelsvestigingen in de binnenstad te kunnen voorkomen. De vestiging van Coöp Vandaag wordt steeds betiteld als ‘supermarkt’, maar is, zoals in de beantwoording van vraag 2b al werd beschreven, niet vergelijkbaar met een supermarkt en heeft dan ook meer het karakter van een levensmiddelenzaak.

Vraag 6:

De gemeenteraad heeft in 2016 de definitieve detailhandelsvisie vastgesteld met specifieke uitgangspunten voor behoud van de fijnmazige detailhandelsstructuur en een specifiek regime voor de vestiging van supermarkten. Gelet op de redenering van het college, hiervoor genoemd onder punt 4 en het gevaar van uitwaaiering van de detailhandelsfunctie, waarom is op dat moment geen sprake geweest van voorgenomen aanpassing van bestemmingsplannen om de vastgestelde detailhandelsvisie 2016 te waarborgen?



DATUM
8 januari 2019

Antwoord 6:

Van een gevaar dat detailhandelsfuncties uitwaaieren is geen sprake, gelet op het feit dat nieuwvestiging van detailhandel (m.a.w. het introduceren van de detailhandelsfunctie op een locatie die voorheen niet voor detailhandel in gebruik was) gecontroleerd kan worden als gevolg van het feit dat dan van het bestemmingsplan dient te worden afgeweken en er een nadere afweging dient te worden gemaakt, waarbij het actuele detailhandelsbeleid een belangrijke rol in de toetsing speelt. Bovendien ontstaat een groot risico op planschade indien bestaande rechten worden aangetast als gevolg van het schrappen van de momenteel rechtstreeks toegestane uitoefening van detailhandel op bestaande detailhandelslocaties.

Met de huidige regeling in het bestemmingsplan kan volop recht worden gedaan aan de uitgangspunten van de Detailhandelsvisie: bestaande situaties worden gerespecteerd, voor nieuwe initiatieven dient een afweging te worden gemaakt. Dat is de reden dat het bestaande bestemmingsplankader niet is aangepast.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit,

Gert-Jan Krabbendam

Vragen ex art. 47 RvO