

Het vigerend bestemmingsplan is genaamd Bestemmingsplan Sphinx (november 2009). De bestemming van het plangebied van Loods 5 is als volgt omschreven.

Artikel 1. Begrippen

29. Detailhandel

Het bedrijfmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden mede begrepen galeries en publieksaantrekkende dienstverlening. Smart- head- en growshops zijn uitgezonderd.

Artikel 3. Centrum

3.1. De voor "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Uitsluitend op de verdiepingen
- wonen;

Uitsluitend op begane grondlaag, de eerste verdieping alsmede de kelderverdiepingen aansluitend bij de parkeergarages:

- Detailhandel met een totale oppervlakte van 30.000m² w.v.o., met dien verstande dat de inpandige ruimte voor laden en lossenniet hoeft te worden meegerekend. De invulling van de detailhandel dient te gebeuren conform de Detailhandelsnota 2008, zoals door de raad is vastgesteld op 16 september 2008.
- Kantoren;
- Horeca, met uitzondering van discotheken, gokhallen, nachtclubs en sexinrichtingen;
- Dienstverlening;
- Maatschappelijke voorzieningen;
- Cultuur en ontspanning;

Op basis van het vigerend bestemmingsplan mag vrijwel elk product worden verkocht, mits dat past binnen het gestelde in de Detailhandelsnota 2008.

De vigerende Detailhandelsnota 2008

In de vigerende Detailhandelsnota wordt voor de Sphinxlocatie uitgegaan van grootschalige detailhandel in combinatie met nieuwe concepten om bestaande doelgroepen sterker te binden en nieuwe doelgroepen aan te trekken.

"De binnenstad van Maastricht kent een goede basis, maar mist (ook na Mosae Forum en Entre Deux) bepaalde potentiële doelgroepen en kan bestaande doelgroepen nog beter aan zich binden. Mede gelet op trends in de detailhandel en het consumentengedrag is het om die reden wenselijk aan het programma vernieuwende elementen en concepten toe te voegen. Dit kan op de locatie Sphinx. Daarnaast liggen er in de visie van BRO ook kansen om in en aangrenzend aan het gebied rond de Sphinx de functies detailhandel, horeca en leisure nadrukkelijk aan elkaar te verknopen".

In de Detailhandelsvisie 2008 worden geen branches en/of assortimenten benoemd. Aangegeven is dat het belangrijk is om de samenhang binnenstad-Sphinx te zoeken.

De nieuwe Detailhandelsvisie

In de nieuwe Detailhandelsvisie 2016 is geen aparte paragraaf gewijd aan de Sphinx-locatie. Dit komt doordat het huidige bestemmingsplan als uitgangspunt genomen is in combinatie met het uitvoerige rapport over de ontwikkeling van PDV fase 2 en de mogelijke komst van Loods 5. Toch doet de Detailhandelsvisie 2016 een aantal uitspraken over de Sphinxlocatie, die duiden op de bijzonder-conceptgedachte:

"De kralensnoergedachte 'Binnenstad-Sphinx-Belvédère' wordt verder doorontwikkeld." (pag. 4)

"In de detailhandelsnota 2008 is voorzien om de locatie Sphinx deels ter beschikking te stellen voor GDV-formules. Met de komst van een bioscoop, student hotel en waarschijnlijk een bijzonder concept met een grootschalige winkel op het thema woninginrichting en andere partijen, is er niet veel ruimte meer voor GDV-formules op de locatie Sphinx."

In de Memorie van Antwoord is nog eens expliciet aangegeven dat het moet gaan om bijzondere concepten op Sphinx en is de complementariteit met de binnenstad zwaarder aangezet dan in de Detailhandelnota 2008:

"T.a.v. de invulling op Sphinx klopt het inderdaad dat het aantal m² detailhandel teruggebracht wordt naar 20.000 m². Dit zullen wij t.z.t. formaliseren in het bestemmingsplan. Mocht Loods 5 onverhoopt niet doorgaan, dan zullen dit vooral bijzondere vormen van detailhandel c.q. bijzondere concepten zijn complementair aan het assortiment van de binnenstad."