

GIJS HEUTINK ADVOCATEN

Raadsronde Gemeente Maastricht

8 maart 2016 te 17.00 uur

Inzake bestemmingsplan "Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost"

AANTEKENINGEN mr. E.M. van Bommel

HEUTS ONROEREND GOED B.V.

HEUTS AUTOMATERIALEN B.V.

gevestigd te Hoensbroek

advocaat-gemachtigde: mr. E.M. van Bommel MRE MRICS

Inzake de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan
"Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost"

I. Inleiding

1. Graag wensen cliënten een aantal punten uit hun zienswijzen nader toe te lichten. Voor een uitgebreide toelichting op alle punten, verwijzen cliënten kortheidshalve naar de inhoud van de zienswijze van 2 december 2015.

II. Feiten

2. Heuts richt zich al 42 jaar in hoofdzaak op de verkoop van automaterialen. Naast dit vaste assortiment, vindt tevens verkoop van niet-autogereleerd assortiment plaats. Aan de Molensingel 13-15 in Maastricht vindt deze verkoop al sinds 1990 plaats. Het gaat daarbij om circa 35% van het winkelvloeroppervlak.

III. Overgangsrecht

3. Voor zover al twijfel zou bestaan over de aard van het vanaf 1990 gevoerde nevenassortiment, verwijs ik korthedshalve naar de verklaringen van:
 - De heer van Leeuwen van Alco Import Export B.V. (**bijlage 1**);
 - De heer Jac Adriaanse van EDCO Eindhoven B.V. (**bijlage 2**);
 - de heer Joh. Mol (**bijlage 3**);
 - de heer Rijn Mertens (**bijlage 4**);
 - de heer Mart Lamkin (**bijlage 5**).
4. Deze verklaringen zijn reeds bij de gemeente bekend in het kader van de lopende handhavingprocedure, maar worden hierbij volledigheidshalve nogmaals overgelegd.
5. Uit deze verklaringen, in onderlinge samenhang beschouwd, volgt dat reeds vóór de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Randwyck-Zuid in 1993, detailhandel in niet-autogereleerde artikelen aan Molensingel 15 plaatsvond. Om die reden is de verkoop van branchevreemd assortiment ook op grond van artikel 38.2 onder a en b van de vigerende planregels toegestaan en dient dit gebruik positief te worden bestemd. Ten onrechte is dat niet gebeurd.

IV. Bijzondere omstandigheden

6. In de reactie op de zienswijzen is niet inhoudelijk ingegaan op de strijdigheid met artikel 3:2, 3:4 en 3:46 Awb. Een van die omstandigheden die cliënten hebben aangevoerd, betreft het gegeven dat het College reeds in 2002 reeds van handhaving heeft afgezien, omdat de verkoop van branchevreemd assortiment toen al meer dan 12 jaar vanaf de Molensingel plaatsvond.
7. De weigering om nu - ruim 24 jaar na aanvang van het vermeende illegale gebruik - branchevreemd assortiment op deze locatie toe te staan, staat haaks op artikel 3:2 Awb, artikel 3:4 lid 2 Awb, artikel 3:46 Awb en het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

V. Eenduidige toepassing beleid ontbreekt / rechtsongelijkheid

8. Voor zover cliënten kunnen vaststellen, meet de raad met twee maten. Ook bij andere bedrijven in Maastricht is sprake van de verkoop/verhuur van branchevreemd assortiment. Niet alleen buiten het onderhavige plangebied, maar ook daarbinnen. Voorbeelden daarvan zijn de buurpanden van cliënte, Molensingel 17 en Molensingel 19.
9. In Molensingel 17 is Borent gevestigd. Dit bedrijf verhuurt bedrijfsauto's en machines. Voor Molensingel 19 is op 21 oktober 2015 een omgevingsvergunning afgegeven ten behoeve van de verkoop voor detailhandel van (motor)scooters en fietsen (**bijlage 6**). Voor deze vergunning was een vergunning ter afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor de onderbouwing van deze afwijking verwijst de gemeente naar in de "Visie op de bedrijfsterrainen".¹ Echter, ten onrechte zijn de mogelijkheden voor detailhandel van (motor)scooters en fietsen niet in het vigerende bestemmingsplan noch in het Reparatieplan is verdisconteerd. Opvallend is dat in de vergunning wordt gesteld: *"Aan deze afwijking van het bestemmingsplan is de voorwaarde verbonden dat branchevervaging niet is toegestaan op de locatie Molensingel"*. Dit terwijl detailhandel van (motor)scooters en fietsen op de overige locaties in het plangebied niet is toegestaan. Dit onderscheid is niet gerechtvaardigd, reden waarom cliënten u verzoekt ook voor de pand van cliënten de verkoop voor detailhandel van (motor)scooters en fietsen toe te staan.
10. Nogmaals benadrukken cliënten – mede in het licht van de Dienstenrichtlijn - dat er geen dwingende redenen van algemeen belang aanwezig zijn, die de branchebeperkingen in het onderhavige geval rechtvaardigen. Het kan niet zo zijn dat de gemeente de verkoop van (motor)scooters en fietsen toestaat, maar de verkoop van tuinmeubels niet.

Tot slot

11. Gezien het voorgaande verzoekt Heuts u het verzoek om voorlopige voorziening af te wijzen.

Advocaat-gemachtigde

¹ Waarschijnlijk wordt bedoeld de Visie "Ruimte voor Ondernemen" van november 2013.

Bijlage 1

alco import export bv

van luxe huishoudelijke artikelen

kantoor: dr. de ramlaan 17 - 4624 VK bergen op zoom - tel. (0164) 23 30 54

Heuts Automaterialen
Postbus 44
6430 AA HOENSBROEK

bergen op zoom. 19 december 2014

Betreft: verklaring

Geachte heer Heuts, Beste Lars,

Namens de firma Alco B.V. verklaar ik, in de hoedanigheid van Directeur/Eigenaar, dat de firma Heuts al sinds 1988 bij Alco B.V. niet-auto gerelateerd assortiment aankoopt, onder andere sinds 1990 voor Molensingel 15 te Maastricht:

Assortiment:

- Huishoudelijke artikelen
- Geschenk artikelen
- Speelgoed
- Onderhouds artikelen

Uiteraard ben ik graag bereid dit nader mondeling te bevestigen, mocht dat nodig zijn.

Met vriendelijke groet,

Lex van Leeuwen

Bijlage 2



Heuts Automaterialen
Postbus 44
6430 AA HOENSBROEK

Eindhoven, 9 december 2014-12-09

Geachte heer Heuts, Beste Lars,

Nemens de firma EDCO Eindhoven B.V. verklaar ik, in de hoedanigheid van Directeur/Eigenaar, dat de firma Heuts al sinds 1988 bij de firma EDCO Eindhoven B.V. niet-auto gerelateerd assortiment aankoopt, onder andere sinds 1990 voor Molensingel 15 te Maastricht:

Speelgoed
Pluche
Sport & Speel artikelen
Fitness
Klompen
Slippers
Jassen
Petten
Bodywarmers
Badges
Voorzethaarden
Koffiezet apparaten
TV's 220V
Radio's 220V

De afbeeldingen op deze pagina zijn auteursrechtelijk beschermd. Het kopiëren van deze afbeeldingen is strafbaar.





Cassettebandjes
Zonnebrillen
Strandlakens
Assortiment tuinsets en tuinaccessoires
Supporters artikelen zoals Gullit pruiken en hup Holland hup artikelen etc.

Uiteraard ben ik graag bereid dit nader mondeling te bevestigen, mocht dat nodig zijn.

Met vriendelijke groet,
EDCO Eindhoven BV

Jac Adriaanse
Directeur

Bijlage 3

Joh. Mol
Thalesstraat 67
6446 AZ Brunssum
tel. : 045-5640210
fax : 045-5640205
mobiel : 06-53167429
email : lmolquist@gmail.com

ons kenmerk : P 310325
uw kenmerk :
betreft : Vordering

Brunssum, 31 maart 2015

Gijs Heutink Advocaten
t.a.v. Mevr. E.M. van Bommel
Keizersgracht 477
1017 DL AMSTERDAM

In de periode 1975 tot 1994 is ondergetekende werkzaam geweest als Rijks Consulent Economische Zaken in de provincie Limburg. Tot mijn takenpakket behoorde o.a. ruimtelijke ordening en winkelplanning.

Sinds 2000 ben ik als adviseur aan Heuts Automaterialen B.V. verbonden.

In die hoedanigheid ben ik destijds door de heer Heuts Sr. gevraagd om bij het gesprek met wethouder Bovens van Maastricht op 15 november 2002 aanwezig te zijn. Onderwerp van dit gesprek was het voornemen van de gemeente Maastricht om een last onder dwangsom op te leggen vanwege de verkoop van branchevreemde producten. In dit gesprek hebben wij aangegeven dat handhaving ons zeer onredelijk voorkwam en hebben wij wethouder Bovens gevraagd om van handhaving af te zien. Tijdens dit gesprek zijn onzerzijds onder meer de volgende feiten en omstandigheden naar voren gebracht.

1. Sinds 1988 bestaat de omzet van Heuts Handel B.V. uit twee derde groothandel in automaterialen en een derde detailhandel. Van de detailhandel is twee derde automaterialen en een derde overige nonfood producten ("branchevreemd assortiment"). Een voor de Nederlandse markt unieke combinatie.
2. Vanaf 1990 is deze formule ook toegepast in het filiaal aan de Molensingel. De omvang de detailhandel in nonfood producten, in oppervlakte gemeten, was in 1993 ongeveer van dezelfde omvang als nu het geval is.
3. De verkoop van dit branchevreemde assortiment heeft al sinds de opening van de vestiging in 1990 onafgebroken en ongewijzigd plaats gevonden. In 2002 vond de verkoop al meer dan 12 jaar plaats. Wij hebben

in dit gesprek aangegeven dat handhaving na een periode van 12 jaar "stilzitten" van het openbaar bestuur op ons onredelijk overkwam. Te meer, omdat de verkoop van het branchevreemd assortiment voor iedereen kenbaar was geweest vanwege de wekelijkse verspreiding van huis-aan-huis reclamefolders.

4. In het gesprek hebben we wethouders Bovens ook gewezen op het overgangsrecht van het toen nog geldende bestemmingsplan Randwijck-Zuid, op grond waarvan handhaving, toen al, uitgesloten was.

Na dit gesprek heeft de gemeente van handhaving afgezien en is het dossier gesloten.

Hoogachtend,

Joh. Mol

Bijlage 4

Gijs Heutink Advocaten

t.a.v. Mevrouw Mr. E.M. van Bommel

Kelzersgracht 477

1017DL AMSTERDAM

Geachte Mevrouw van Bommel,

In het kader van de handhavingsprocedure in Maastricht heeft u mij gevraagd om een verklaring over de verkoop van branchevreemd assortiment bij Heuts aan de Molensingel te Maastricht. Daarover het volgende.

Sinds 1977 ben ik in dienst van de firma Heuts. Een groot deel van die tijd was ik de rechterhand van de oprichter van het bedrijf de heer B. Heuts. Ook in de periode 1990-1994 vervulde ik die functie.

Sinds 1988 voert Heuts in vrijwel alle filialen naast een assortiment automaterialen, auto accessoires en autogereedschappen ook een branchevreemd assortiment met non-food producten, waaronder tuinartikelen.

Ook in het filiaal aan de Molensingel 15 in Maastricht is dat vanaf de opening in 1990 tot heden het geval. In 1993 was ongeveer dezelfde oppervlakte als nu in gebruik voor de verkoop van genoemd randassortiment. Ook de aard van het branchevreemde assortiment is sindsdien niet gewijzigd.

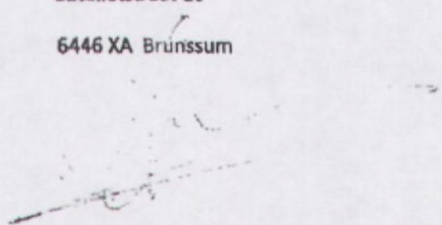
Tot zover mijn opmerkingen. Indien gewenst kan ik een en ander nader mondeling toelichten.

Hoogachtend,

Rein Mertens

Satellietstraat 10

6446 XA Brunssum



Bijlage 5

Heuts Automaterialen
T.a.v. de heer L. Heuts
Postbus 44
6430 AA HOENSBROEK

Bunde, 7 april 2015

Geachte heer Heuts,

U heeft mij gevraagd of ik voor een juridische procedure een verklaring wil afleggen over de producten die wij destijds verkochten. Graag ben ik bereid om dat te doen.


Van 1990 tot 1996 was ik assistent filiaalmanager van het Heuts filiaal aan de Molensingel 15 in Maastricht. In die tijd verkochten wij niet alleen automaterialen en -gereedschappen, maar ook een groot assortiment van producten die niet aan de autobranche gekoppeld was, zoals spullen voor de keuken (huishoudelijke artikelen) en de tuin (o.a. meubels), vrije tijd, speelgoed, sportkleding, hobbyassortiment, cadeauartikelen enzovoort.

Als klant kom ik nog met enige regelmaat bij Heuts aan de Molensingel. De omvang van het branchevreemd assortiment is sindsdien niet of nauwelijks gewijzigd.

Ik hoop dat u wat aan mijn verklaring heeft.

Met vriendelijke groet,

Mart Lamkin
Koningin Julianastraat 38
6241 EZ Bunde



Bijlage 6



Verzonden: 21 OKT. 2015

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning

Aanvrager:
De heer R.M.M. Biesmans
Paardebloem 3
6245 TG EIJDEN

Locatie: Molensingel 19 te Maastricht
Omschrijving: het wijzigen van de bestemming

Referentie: 15-2548WB
Datum: 21 oktober 2015

Aantal bijlagen: 6



DATUM
21 oktober 2015

Inhoudsopgave

Besluit	3
Aanvraag	3
Besluit.....	3
Bezwaar	4
Procedure Omgevingsvergunning	5
Gegevens aanvrager	5
Projectbeschrijving	5
Ontvankelijkheid en opschorting procedure	5
Totstandkomingsprocedure.....	5
Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen.....	5
Overwegingen	6
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)	6
Voorschriften	7
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)	7
Aanbevelingen	7
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)	7



DATUM
21 oktober 2015

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 13 oktober 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van R.M.M. Biesmans. Het betreft het wijzigen van de bestemming aan Molensingel 19 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 15-2548WB.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Maastricht besluiten, gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen (waaronder voorschriften) deel uitmaken van de vergunning.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

B.P.M. Kicken
Medewerker Vergunnen Wabo



DATUM
21 oktober 2015

Bezwaar

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Op grond van het bepaalde in de artikelen 8:1 juncto artikel 7:1 juncto artikel 6:4 van de Awb kan, door degenen wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken, binnen een termijn van zes weken, ingaande op de dag na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt c.q. is verzonden of uitgereikt, bij ons college een bezwaarschrift worden ingediend.

U kunt het bezwaarschrift digitaal of schriftelijk indienen.

Als u het bezwaarschrift digitaal wilt indienen, kunt u dit doen via www.gemeentemaastricht.nl/bezwaar. U vindt hier een formulier waarmee u bezwaar kunt maken.

U kunt het bezwaarschrift ook per post indienen.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

Wij verzoeken u in het bezwaarschrift ook uw telefoonnummer en (zo mogelijk) uw e-mailadres te vermelden.

Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het college van Burgemeester en wethouders van Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht.

Het indienen van bezwaar heeft geen schorsende werking. Om de inwerkingtreding van het besluit en de gevolgen daarvan op te schorten kan om een voorlopige voorziening worden verzocht. Het verzoek om een voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, bestuursrecht, postbus 950 te 6040 AZ te Roermond.

Van de verzoeker van een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven. U wordt door de griffie van de rechtbank geïnformeerd over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.



DATUM
21 oktober 2015

Overwegingen

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid of 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin van die wet. Dit is geregeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

Toetsing

Detailhandel van (motor)scooters en fietsen is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Maastricht Zuidoost. De locatie is gelegen binnen de bestemming Bedrijventerrein-1. Op grond van het bepaalde in art. 5.5.1 sub b is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel niet toegestaan.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef, onder a, onder 2° van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning bij strijd met het bestemmingsplan slechts worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur (Besluit omgevingsrecht; Bor)) aangewezen gevallen.

In artikel 4 van bijlage II van het Bor worden categorieën van gevallen genoemd waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 2° kan worden verleend.

Tegen het verlenen van medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan bestaat geen bezwaar op grond van de volgende overwegingen.

- In de visie op de bedrijventerreinen staat dat de locatie, waar auto- en motorbedrijven met daaraan gerelateerde handel in de branche autoaccessoires, mogelijk uitgebreid kan worden met mobiliteitsgerelateerde detailhandel.
- Door aanvrager is aangetoond dat er in het verzorgingsgebied van het huidige bedrijf momenteel geen geschikte alternatieve locatie beschikbaar is.
- Er is aangetoond dat de achter te laten units in winkelcentrum De Beente conform bestemmingsplan worden ingevuld, zodat er geen leegstand ontstaat in dit winkelcentrum.

Aan deze afwijking van het bestemmingsplan wordt de voorwaarde verbonden dat branchevervaging niet is toegestaan op de locatie Molensingel.

In dit geval is afwijking mogelijk zodat de omgevingsvergunning voor de gevraagde activiteit kan worden verleend



DATUM
21 oktober 2015

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 13 oktober 2015 ingediend door R.M.M. Biesmans.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het wijzigen van de bestemming. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteit:

- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)

Ontvankelijkheid en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Totstandkomingsprocedure

Deze beschikking is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo. Gelet hierop hebben wij conform artikel 3.8 Wabo van de aanvraag kennis gegeven op onze website (www.maastricht.nl/bekendmakingen).

Advlezen en/of Verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen/instanties vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor is geen wettelijk advies noodzakelijk.



DATUM
21 oktober 2015

Voorschriften

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)

1. Branchevervaging is niet toegestaan.

Aanbevelingen

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetast laat.
2. Bij de aankoop van hout(producten) moet u letten op het FSC-keurmerk. Dat wil zeggen dat het afkomstig is uit een goed beheerd bos dat voldoet aan alle eisen die het Wereld Natuur Fonds daaraan stelt. Het FSC-keurmerk geeft geen oordeel over bijvoorbeeld de kwaliteit van het (eind)product.
3. Er mag geen openbaar terrein in gebruik worden genomen (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.) zonder daartoe toestemming te hebben verkregen. Hiertoe dient contact opgenomen te worden met het team Vergunnen Openbare Ruimte (Veiligheid en Leefbaarheid), telefoon 14 043.
4. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33, lid 2, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken, indien gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Afschrift naar:
Gemeente Maastricht
Team Economie
Tav Mevr M. van Oeveren
MF Noord 3

