

Aan de gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992,
6201 BZ Maastricht

PER EMAIL AAN DE GRIFFIE, TEVENS PER GEWONE POST

Betreft: **INSPRAAKREACTIE OP RAADSVOORSTEL 28-2021**

Drachten, 23 maart 2021

Geachte gemeenteraad,

Op 13 januari 2021 heb ik namens Stijlinterieurs Rene Pans B.V. (hoerna te noemen Pans) een verzoek tot herziening van de bestemmingsplanvoorschriften aan u gericht. Aan mij is op 18 maart het advies toegezonden waarin staat dat verdere verruiming van de bestemmingsregeling niet wordt toegestaan. U vergadert daar al voor het eerst 30 maart over.

Ik vraag hierbij uw nadrukkelijke aandacht voor het onderstaande in lijn met de overwegingen in het raadsvoorstel .

In het raadsvoorstel worden een drietal overwegingen aangedragen;

Overwegingen zijn:

1. de branchebeperking voldoet aan de Dienstenrichtlijn;
2. een volledige verruiming betekent een groot risico op onaanvaardbare effecten op de detailhandelsstructuur en leegstand.
3. een verruiming op de onderhavige solitaire locatie leidt tot precedentwerking op andere solitaire locaties en zorgt er bovendien voor dat de gemeente niet langer coherent en systematisch handelt.

1 De branchebeperking voldoet aan de Dienstenrichtlijn

In het adviesrapport wordt hoofdzakelijk verwezen naar jurisprudentie inzake Heuts en Retailpark Belvédère waaruit blijkt dat het beleid van uw gemeente in algemene zin niet in strijd is met de Europese Dienstenrichtlijn. Dat wordt door mij niet bestreden. Het lijkt er echter op dat dit wordt verward met de conclusie dat nu alles maar verboden moet en mag worden.

2 Een volledige verruiming betekent een groot risico op onaanvaardbare effecten op de detailhandelsstructuur en leegstand.

Zo wordt aan u op pagina 4 van het BRO rapport een doemscenario geschetst dat de detailhandelstructuur ernstig gevaar loopt en er significante leegstand gaat ontstaan. Dit lijkt een overdreven reactie welke geen recht doen aan de veerkracht en de vitaliteit van een stad als Maastricht.

Er staat letterlijk:

Indien enige vorm van brancheverruiming op de locatie Pans plaatsvindt, is het potentiële effect op de detailhandelsstructuur en de leegstand significant. Het gaat immers om relatief veel meters waar geen behoefte aan is. Op basis van het voorgaande is duidelijk sprake van een beperking die voldoende verband houdt met het brede pakket en daardoor aantoonbaar een zinvolle bijdrage levert.

“Enige vorm van brancheverruiming” kan nooit, zonder nadere onderbouwing, een significante leegstand tot gevolg hebben op de Maastrichtse detailhandelstructuur. Ook wordt gesteld dat er geen behoefte aan is. Dit klopt niet, er is weldegelijk concrete behoefte en die conclusie is ook daarmee voorbarig. Iedere analyse ontbreekt.

De overweging in het raadsvoorstel (volledige verruiming) is het ene uiterste, namelijk dat alles mag, van kaaswinkeltje tot bruidsmodewinkel. De passage in het BRO rapport gaat over ‘enige’ uitbreiding. Dat betekent dat volgens BRO er helemaal niets anders bij mag. Daar zit nog wel heel veel lucht tussen.

Een eenvoudige vraag zou kunnen zijn waarom er op de locatie van Pans in beginsel niet hetzelfde assortiment (PDV+) mag worden gevoerd als op het RetailPark Belvédère? In de begripsbepalingen is PDV+ als volgt gedefinieerd;

perifere detailhandelsvestiging; vorm van detailhandel met een assortiment van goederen dat qua aard en omvang niet in een buurt- of wijkwinkelcentrum thuishoort en door omvang/schaalgrootte moeilijk in (historische) binnensteden inpasbaar is.

3 Een verruiming op de onderhavige solitaire locatie leidt tot precedentwerking

Precedentwerking is alleen aan de orde bij gelijke gevallen. Tevens kan precedentwerking nooit een argument zijn om na te laten de vraag op haar merites te beoordelen en de belangen juist tegen elkaar af te wegen. Aan die belangenafweging ontbreekt het voornamelijk.

De aanleiding voor het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan komt met name voort uit de gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère. Door op zeer korte afstand van de locatie van Pans een zwaar concurrerend park met PDV+neer te zetten is er voor de verhuurbaarheid van de locatie Pans weinig perspectief voor zolang de branchering beperkt moet blijven tot uitsluitend meubelen. Dat is een ongelijk speelveld. Een eerder verzoek van Pans om bijvoorbeeld bruigoed toe te staan is afgewezen.

Belangenafweging

Pans zag zich geconfronteerd met een nieuw plan op steenworp afstand met veel meer planologische mogelijkheden waardoor op de locatie Pans concreet leegstand is ontstaan. Uw raad heeft daar bij de vaststelling van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère al zicht op gehad en dat is te lezen op pagina 21 van de daarbij behorende toelichting;

Het programma voor het Retailpark Belvédère bestaat voor een deel uit nieuwe marktruimte (13.500 m²) en voor een deel uit verplaatsers (10.000 m²). Het is niet altijd mogelijk om bij verplaatsingen de achterblijvende locaties uit de markt halen. Daarom wordt een meerledige aanpak gevolgd:

1. **het Retailpark dermate aantrekkelijk in de markt zetten zodat de animo om achterblijvende locaties opnieuw met detailhandel in te vullen, klein is**
2. *bij verplaatsers die de achterblijvende locatie in eigendom hebben, zullen afspraken gemaakt worden over een nieuwe invulling van de locatie*
3. *bij verplaatsers die de achterblijvende locatie niet in eigendom hebben, zullen we in gesprek gaan met de eigenaar en deze proberen te motiveren om de locatie anders in te vullen*
 - *de voorzienbaarheidsaanpak uit de SVREZL wordt gehanteerd: zodra een verplaatser vertrekt, wordt voorzienbaarheid gecreëerd en kan na 3 jaar een (ongebruikte) detailhandelsbestemming (leegstand of andere invulling) wegbestemd worden*
 - *Tenslotte worden, mede in het kader van deze programmering, elders m² detailhandel geschrapt uit bestemmingsplannen. Zoals de 10.000 m² wvo detailhandel uit bestemmingsplan Sphinx en de 3.500 m² wvo uit bestemmingsplan Noorderbrug.*

Een van de voormalige huurders van Pans, Leen Bakker, is verhuisd naar Belvédère. Om langdurige leegstand (meer dan 3 jaar) op de locatie van Pans te voorkomen en daarmee het voorlaatste aandachtsstreepje van pagina 21 als een zwaard van Damocles boven het hoofd te voorkomen verdient uw beslissing op het verzoek een bredere belangenafweging.

Dit volgt ook uit uw toezegging onder 3.: *bij verplaatsers die de achterblijvende locatie niet in eigendom hebben, zullen we in gesprek gaan met de eigenaar en deze proberen te motiveren om de locatie anders in te vullen.* De animo om de locatie Pans opnieuw met bestaande meubel-detailhandel in te vullen is immers door uw beleid (onder 1) bewust erg klein gemaakt. Het is een bokswedstrijd met de handen op de rug. Als dat zo blijft dan heeft Pans aanzienlijke schade die opzettelijk lijkt te zijn veroorzaakt. Dit verzoek is dan ook een ultieme poging om de schade voor Pans te beperken. In het raadsvoorstel ontbreekt een **zorgvuldige belangenafweging**. Er zijn immers bijzondere omstandigheden.

Volgens artikel 4:84 van de Algemene Wet Bestuursrecht handelt het bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die **wegens bijzondere omstandigheden onevenredig** zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Ik vraag u daarom bij uw besluit op het verzoek de gevolgen voor de firma Pans nadrukkelijk te betrekken in de afweging tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Het voorliggende advies schiet daarin ernstig tekort.

Tevens wordt een beroep gedaan op het **vertrouwensbeginsel**. Uw raad heeft immers zelf verwachtingen gewekt door aan te geven in gesprek te gaan met eigenaren maar dat heeft u tot nu toe nagelaten. U wordt gevraagd dat betrekken bij uw beslissing. Het zijn immers dit soort politieke vragen waar uw wethouder graag met u over in gesprek wil.

Ik vraag u vriendelijk maar ook indringend om niet in te stemmen met het raadsvoorstel maar het college eerst op te dragen de belangen goed af te wegen door bijvoorbeeld een goed gesprek. Want het kan natuurlijk niet zo blijven zoals het nu is en het probleem alleen bij Pans te laten terwijl de oorzaak van het probleem niet bij hem ligt.

Met hoogachting

RetailPlan b.v.

De digitale PDF-versie van deze brief is niet ondertekend. Het origineel is ondertekend per post verzonden.