

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 25-09-2023
No. 2023-03921 (RAAD)
No. 2023-03922 (CERK)

Aan de gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992,
6201 BZ Maastricht

Betreft : Herziening bestemmingsplan Maastricht West / locatie **5.1.2e**

Drachten, 22 september 2023

Geachte leden van de raad.

Tijdens de raadsronde heeft uw raad bij het college gevraagd om een aanvullende risicoanalyse met een onderzoek naar de mogelijkheid tot vrijstelling voor alleen bruin- en witgoed. BRO heeft naar aanleiding daarvan een aanvullend rapport geschreven.

Op mijn verzoek heeft u mij in de gelegenheid gesteld daar nog een reactie op te geven, waarvoor dank. Mijn reactie is dat het rapport naar mijn overtuiging NIET het besluit kan dragen zoals aan u is voorgelegd in het raadsvoorstel.

Het rapport begint met de stelling dat, ondanks het stopzetten van Retailpark Bèlvèdere, de mogelijke ontwikkeling van Retailpark Bèlvèdere nog steeds als de beleidsdoelstelling wordt gezien. Misschien dat in te toekomst daar nog wat van komt maar een dwingende reden om de ontwikkeling van Retailpark Bèlvèdere niet in gevaar te brengen kan niet langer worden volgehouden.

In het oude rapport werd ook nadrukkelijk ingegaan op de gevolgen voor de branches mode en luxe in de binnenstad terwijl dat nu niet meer aan de orde is omdat die branches buiten het verzoek zijn gelaten. Het BRO rapport schiet ook daarin dus nadrukkelijk te kort.

Wat heeft BRO in dit rapport onderzocht;

BRO stelt een drietal risico's aan de orde

1. Het risico op het scheppen van precedënten
2. Risico op verplaatsing vanuit de hoofdstructuur naar solitaire locaties.
3. Risico op bezwaren van vastgoedondernemers in de hoofdstructuur

Ad 1: In de gemeente Maastricht is volgens BRO ca. 25.000 m² winkelruimte buiten de hoofdstructuur aanwezig waar geen bruin- en witgoed is toegestaan. Dit metrage is niet toegelicht of gespecificeerd. BRO stelt dat als op de locatie 5.1.2e medewerking wordt verleend dat dit dan op als die plekken buiten de hoofdstructuur niet kan worden geweigerd. Dat precedent wil BRO voorkomen.

De locatie 5.1.2e is echter een locatie die zich planologisch sterk onderscheidt van de meeste andere locaties. Het is immers een locatie voor 'volumineuze detailhandel' en als zodanig ook door uw raad in het bestemmingsplan is vastgelegd. U heeft daar destijds om moverende redenen een beperking aan toegevoegd dat daar uitsluitend meubels mogen worden verkocht. Die moverende reden staat in deze procedure ter discussie.

Het is niet duidelijk welke meters van de 25.000 m² óók een bestemming hebben als 'volumineuze detailhandel'. De meters zijn, zoals eerder gezegd niet toegelicht of gespecificeerd. Ik kan u ook geen schatting geven. Indien het gaat om precedents dan gaat het altijd om gelijke gevallen. Hier wordt alles op één hoop gegooid. Het risico is met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid aanmerkelijk kleiner dan wordt gesuggereerd in het rapport van BRO.

Ad 2: Gesteld wordt dat specifiek voor de bruin- en witgoedzaken het een reële optie is dat bedrijven willen verplaatsen vanuit winkelgebieden binnen de hoofdwinkelstructuur naar solitaire locaties. Die stelling wordt in het geheel niet toegelicht en is tendentius. Ten aanzien van de cijfers wordt gesteld dat er 19 bruin- en witgoedzaken zijn met een gezamenlijk oppervlak van 4.983 m². De Mediamarkt is de enige die buiten de hoofdstructuur is gelegen met 2.773 m². De Expert-winkel in Brusselsepoort is de andere winkel van enige omvang in Maastricht. Naar inschatting is deze winkel circa 1.000 m². Dan blijven er nog 1.210 m² over, te verdelen over de 17 resterende winkels. Met 71 m² gemiddeld kan geen sprake zijn van enig risico dat deze winkels zouden willen of kunnen verplaatsen naar een solitaire locatie voor 'volumineuze detailhandel' omdat daar over het algemeen grote oppervlakten worden aangeboden. U kunt anders die voorwaarde nog best inbouwen.

Het is vervolgens welhaast betreurenswaardig om te lezen dat u wordt voorgehouden dat het dan in de gemeente Maastricht gaat het minimaal om 25.000 m² extra aan bruin en witgoed en dat dit zeer nadelige gevolgen heeft voor de hoofdwinkelstructuur. En ja, het staat er echt op pagina 2/4 van de 'analyse'.

Ad 3: Ondernemers in de hoofdstructuur zouden bezwaar kunnen maken tegen de verruiming van de branchering en wellicht zou het ook tot discussie kunnen leiden in de regio. Dat laatste zou niet verkeerd zijn. Voor bezwaren van ondernemers hoeft u niet te vrezen. U wijzigt immers niet de bestemming want die is al 'volumineuze detailhandel'. Het enige dat u doet is de beperking die er destijds is opgelegd er weer afhalen om de enkele reden dat die beperking in strijd is met de eisen van de EU Dienstenrichtlijn. U zult daarom niet anders kunnen dan die beperking er af halen. Die bezwaren daartegen zijn bij voorbaat ongegrond te achten. Jammer dat BRO daar niets over zegt.

Conclusie

De gevraagde analyse was bedoeld om te worden gebruikt ter onderbouwing van het raadsbesluit naar aanleiding van het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. Het raadsbesluit moet ingaan op de vraag welke dwingende noodzaak (coherent en systematisch) wordt nagestreefd en of de beperkingen effectief zijn, uitvoerbaar zijn en niet verder gaan dan nodig is. Een onderzoek naar de vraag of de beperkende maatregel niet verder gaat dan nodig is om het gewenste doel te bereiken is niet beantwoord.

Maar alles begint met het nagestreefde doel. Is dat een dwingende reden van algemeen belang ja of nee? In de aanvraag is aangegeven dat volgens ons het nagestreefde doel in uw beleid is opgenomen zodanig dat op het gebied van doelgerichte aankopen (winkels in doe-het-zelf, woninginrichting en tuin) beleidsmatig is ingezet op, en vastgehouden aan, concentratie, synergiewerking en combinatiebezoek op één centrale en goed bereikbare locatie, namelijk Retailpark Bélvédere.

Daarbij is door ons opgemerkt dat uw college heeft besloten om te stoppen met de verdere ontwikkeling van Retailpark Bélvédere waarmee vast staat dat de hiervoor aangegeven doelstelling niet langer coherent en systematisch wordt of kan worden nagestreefd.

Het rapport van BRO is geen antwoord op de vragen die binnen uw raad zijn gesteld. Het rapport kan ook niet dienen ter onderbouwing van de motivering onder het raadsbesluit omdat het van alles mist zoals een nauwkeurige analyse, een actueel koopstroomonderzoek en actuele (relevante) leegstandcijfers. De ingeschatte risico's zijn niet reëel.

Niet onvermeld mag blijven dat de bijlage 1, zijnde de hoofdstructuur van Maastricht, niet is voorzien van een bronvermelding. Wij zijn het in eerdere procedures en beleidsstukken in ieder geval niet tegengekomen. Ook is niet duidelijk wie heeft bepaald waarom de op de kaart aangegeven locaties wel tot de hoofdstructuur behoren en andere locaties zoals de locatie

5.1.2e en de locatie van de Mediamarkt daar niet toe behoren.

Tot slot,

Wij blijven het jammer vinden dat het college onze handreiking om te komen tot een gesprek heeft afgewezen en niet heeft gereactiveerd na de domeinvergadering.

Ook de spoedactie om nu onder stoom en kokend water een besluit te nemen is niet nodig geweest. Er waren voldoende mogelijkheden om de termijn op te rekken maar daar heeft u geen gebruik van gemaakt. Desondanks wil ik u nog een **procedure-voorstel** voorleggen.

Ik heb gepoogd u te winnen voor het standpunt dat de onderbouwing (analyse) die nu alsnog is gebracht door BRO onvoldoende is om het besluit te kunnen dragen.

U heeft volgens vaste rechtspraak twee mogelijkheden als antwoord op het verzoek;

1. u weigert de medewerking, en doet dat goed gemotiveerd
2. u legt een ontwerp bestemmingsplan ter inzage met de aanpassingen

Als u nu van mening bent dat u voldoende argumenten heeft om het verzoek te weigeren dan zien wij dat besluit dan ook maar graag zo spoedig mogelijk tegemoet. Dan is de zure appel maar gegeten en dan wordt het vervolgd.

Wanneer u van mening bent dat er geen of onvoldoende motieven zijn om de locatie van de firma **5.1.2e** beperkt te houden tot uitsluitend een meubelwinkel, (en dus enige verruiming wel mogelijk zou moeten zijn) dan kunt u het voorliggende voorstel afwijzen en per motie het college vragen een ontwerp herziening-bestemmingsplan voor te bereiden.

Over de reikwijdte gaan wij dan graag met het college in gesprek. Uiteraard is daar tijd voor nodig en dat betekent ook dat u gedurende die (voortvarende) voorbereidingsperiode door ons niet wordt geconfronteerd met dwangsomverzoeken en dergelijke.

Let wel; de firma **5.1.2e** overvraagt niet. Het is een redelijke vraag in een nieuwe context en dat vraagt om een redelijke beoordeling. Met de hakken in het zand worden nooit meters gemaakt.

Ik wens u veel wijsheid toe in uw besluitvorming en biedt aan om, zonedig, telefonisch vooraf nog zaken toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

RetailPlan b.v.

Mede namens **5.1.2e**

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 2 3 4