



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
verzoek herziening bestemmingsplan ter
plaats van de Cabergerweg 6-10a
BEHANDELD DOOR
EJMW (Etienne) Waterval

DATUM
18 september 2023
Verz.: 19-09-2023
TELEFOONNUMMER
043 350 5439

BIJLAGEN
1
ONZE REFERENTIE
2023.03866

E-MAILADRES
Etienne.Waterval@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

In de Domeinvergadering van 5 september j.l. is het agendapunt verzoek herziening bestemmingsplan ter plaatse van de Cabergerweg 6-10a aan de orde geweest. De raad heeft - in aanvulling op de reeds bestaande BRO onderzoeken (waarvan het laatste van 15 augustus 2023 dateert) - verzocht om een nader advies dat verder ingaat op de gevolgen van een eventuele (beperkte) brancheverruiming op de locatie Cabergerweg 6-10a. De resultaten zijn inmiddels bekend en het nader advies treft u aan in de bijlage.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Frans Bastiaens,
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

en

Hubert Mackus
Wethouder Economie, Sport, Jeugdzorg, Water, Natuur en Landschap

Bijlage :

- *Onderzoek BRO; Advies (nieuw) verzoek vestiging bruin- en witgoed en eerder verzoek bestemmingswijziging locatie Pans, 18 september 2023*

projectnaam

Advies (nieuw) verzoek vestiging bruin- en witgoed en eerder verzoek bestemmingswijziging locatie Pans

datum

18 september 2023

projectnummer

P06875

opdrachtgever

Gemeente Maastricht

BRO

projectleider

FW

projectteam

TOI

review

DGo

Boscheweg 107

5282 WV Boxtel

+31 (0)411 850 400

info@bro.nl

www.bro.nl

Advies (nieuw) verzoek vestiging bruin- en witgoed en eerder verzoek bestemmingswijziging locatie Pans

Inleiding

De gemeente Maastricht heeft BRO verzocht een advies te geven over twee procedures voor de locatie Cabergerweg 6-10a (hierna: locatie Pans):

1. Een verzoek tot brancheverbreiding door middel van een bestemmingsplanherziening naar “ook andere typen perifere detailhandelsbedrijven (exclusief mode, luxe en levensmiddelen) voor in totaal 6.750 m² vwo;
2. Brancheverbreiding met alleen bruin- en witgoed voor 1.870 m² vwo door middel van een aanvraag omgevingsvergunning.

Op 15 augustus 2023 is er al een advies door BRO uitgebracht betreffende deze procedure. De conclusies die hierin staan zijn nog steeds van toepassing. Het voorliggend advies is een verdieping en aanvulling op het vorige advies.

Detailhandel in bruin- en witgoed is conform het vigerende bestemmingsplan ‘Maastricht West’ niet toegestaan. Daar waar sprake is van de bestemming Gemengd, hebben de gronden grotendeels de functie-aanduiding “specifieke vorm van detailhandel – meubelzaak”. Conform artikel 7.1 onder g is detailhandel in volumineuze goederen, te weten meubels toegestaan. Conform artikel 1.44 onder III van de begrippen van onderhavig bestemmingsplan gaat het om grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woning-inrichting en stoffering.

De locatie Pans bestaat uit drie units. In twee van deze units is detailhandel gevestigd, het gaat om een meubelwinkel en een babywoonwinkel van ieder afzonderlijke 3.000 m² vwo (locatus). Het leegstaande pand wordt te huur aangeboden met een afmeting van 1.729 m² bvo (bron: Van de Laar Makelaars).

Context en vraagstelling

De locatie Pans is gelegen buiten de hoofdwinkelstructuur (bijlage 1) zoals die is vastgelegd in de Detailhandelsvisie 2016 van de gemeente Maastricht, de Omgevingsvisie 2040 en in de regiovisie (SVREZL 2017). Winkels die niet in de voorgenoemde hoofdwinkelstructuur liggen, vormen de verspreide bewinkeling. Er zal altijd draagvlak zijn voor enige verspreide bewinkeling, maar deze zal in omvang moeten afnemen. Nu ligt het aandeel verspreide bewinkeling op circa 25-30% van de totale omvang van de winkelvoorraad. Het toekomstperspectief van (een groot deel van) verspreid gelegen winkels is matig tot slecht, en deze verspreide bewinkeling kan risico opleveren voor de hoofdwinkelstructuur. Het gemeentelijke en het regionale beleid gaan uit van een versterking van de hoofdwinkelstructuur om een goede consumentenverzorging te handhaven en de leefbaarheid te bevorderen. De initiatieven voor de locatie Pans dienen in dit kader afgewogen te worden.

Voor beiden eerdergenoemde initiatieven is de aan BRO voorgelegde vraag gericht op het in beeld brengen van de risico's indien de gemeente in zou stemmen met een van beide verzoeken (bestemmingswijziging en omgevingsvergunning).

Jaren van consistent beleid

De gemeente Maastricht voert al jaren een consistent beleid gericht op de handhaving en versterking van de hoofdwinkelstructuur. In de aangewezen concentratiegebieden in de buurt-, wijk, dorps- en stadsdeelcentra en in de binnenstad wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van detailhandel. Buiten deze gebieden wordt detailhandel zoveel mogelijk geweerd, gezien het versturende effect op de hoofdwinkelstructuur.

Ook het Retailpark (Belvédère) maakt deel uit van de hoofdwinkelstructuur. Hier is ruimte geboden voor concentratie van volumineuze detailhandel binnen een afgebakende branchering. Ter versterking van de gevestigde woninginrichting en clustering van bezoeksstromen is ruimte geboden voor bijvoorbeeld bruin- en witgoed, fietsen en kampeerartikelen. De voorbereiding van een bestemmingsplan voor de vervolgfase van het Retailpark Belvédère is in mei jongleden beëindigd als gevolg van het uitgevoerde stikstofonderzoek. De uitkomsten van het stikstofonderzoek tonen aan dat op basis van de huidige stikstofnormen beduidend minder programma gerealiseerd kan worden dan aanvankelijk was voorzien. De nieuwe kansen voor het gebied dienen nu opnieuw afgewogen te worden. Echter is het beleidsmatig nog steeds de plek voor het vestigen van onder meer detailhandel in bruin- en witgoed. Het stikstofonderzoek verandert hier niets aan. Mocht het Retailpark om welke reden dan ook niet verder tot ontwikkeling worden gebracht dan heeft evenwel inpassing van de eerdergenoemde brancheringen binnen de hoofdwinkelstructuur de voorkeur boven versnippering van het aanbod op locaties buiten de hoofdstructuur. Hier is ook nog voldoende planologische ruimte aanwezig, bijvoorbeeld in de Brusselsepoort.

De gemeente Maastricht voert hiermee een consistent en coherent beleid. Brancheverbreiding op de locatie Pans past hier niet in.

Risico's

Bij het verlenen van medewerking aan de brancheverbreiding op de locatie Pans via een herziening van het vigerend bestemmingsplan of omgevingsvergunning dient rekening gehouden te worden met de volgende risico's:

1. Scheppen van precedentwerking

Door het toestaan van detailhandel in bruin- en witgoed (aanvraag omgevingsvergunning) of het toestaan van meerdere typen perifere detailhandel (verzoek bestemmingswijziging) op de locatie Pans wordt er niet

gehandeld naar het vigerende beleid (versterking hoofdwinkelstructuur). In het kader van de Europese Dienstenrichtlijn moeten vergelijkbare situaties vergelijkbaar worden behandeld. Stel dat op het moment dat brancheverbreiding wordt toegestaan op de locatie Pans er zich een andere ondernemer meldt met een soortgelijk pand en een soortgelijke aanvraag, dan heeft gemeente Maastricht geen tot weinig argumenten om die aanvraag te weigeren. In de gemeente Maastricht zijn panden met een specifieke branchebestemming of aanduiding (wel een vorm van detailhandel, maar geen bruin- en witgoed) met een metrage van ruim 25.000 m² wvo aanwezig. En dat is nog geen volledige inventarisatie. Deze locaties bevinden zich buiten de hoofdwinkelstructuur. Deze locaties kunnen dan eveneens vragen om planologische medewerking voor uitbreiding van een specifieke branchebestemming. Als dit dan plaatsvindt is sprake van een forse afbreuk aan de hoofdwinkelstructuur.

Concreet betekent dit het voor scenario brede brancheverbreiding op locatie Pans:

- Met het meewerken aan bestemmingsplanwijziging op de locatie Pans gaat de gemeente Maastricht tegen het eigen beleid in. Daarnaast schept het precedentwerking voor vergelijkbare situaties. Dit houdt in dat andere solitaire locaties ook brancheverbreiding kunnen aanvragen. De gemeente heeft geen tot weinig argumenten om niet mee te werken aan deze verzoeken. Indien zij dat toch zou doen, overtreedt zij het verbod op willekeur /handelt zij in strijd met het gelijkheidsbeginsel. In dit scenario worden er veel branches mogelijk gemaakt op de locatie Pans. Dit betekent ook dat er in theorie op andere solitaire locaties meerdere branches mogelijk worden gemaakt. Dit heeft een zeer negatief effect op de hoofdwinkelstructuur, met een grote kans op leegstand als gevolg.

Concreet betekent dit voor het scenario brancheverbreiding met uitsluitend bruin- en witgoed op locatie Pans:

- Met het meewerken van de omgevingsvergunning op de locatie Pans gaat de gemeente Maastricht tegen het eigen beleid in. Daarnaast wordt het in het kader van de Dienstenrichtlijn op andere solitaire locaties ook mogelijk om bruin- en witgoed te verkopen. In de gemeente Maastricht gaat het minimaal om 25.000 m² extra aan bruin en witgoed. Dit heeft zeer nadelige gevolgen voor de hoofdwinkelstructuur.

2. Verplaatsers en nieuw-vestigings

Specifiek voor de bruin- en witgoedzaken is het een reële optie dat bedrijven willen verplaatsen vanuit winkelgebieden in de hoofdwinkelstructuur naar solitaire locaties. De gemeente Maastricht telt op basis van eerdere analyse op basis van Locatus (BRO, Actualisatie Laddertoets Retailpark, d.d. april 2022) 19 bruin- en witgoedzaken, met een totale omvang van 4.983 m² wvo. Media Markt ligt buiten de hoofdwinkelstructuur (Noorderbrug) en heeft een omvang van 2.773 m² wvo. De overige bruin- en witgoedzaken liggen allemaal binnen de hoofdwinkelstructuur, zoals diverse zaken in onder andere het centrum, in winkelcentrum Heer en in Brusselsepoort. Over het algemeen liggen de huren op solitaire locaties lager dan in winkelgebieden, daarnaast is de parkeergelegenheid ook vaak beter. Hierdoor zullen ondernemers worden verleid om te verplaatsen naar een locatie buiten de hoofdwinkelstructuur. Deze ondernemers laten vervolgens leegstaande panden in de hoofdwinkelstructuur achter.

Gekeken naar het aantal faillissementen in de detailhandel van de afgelopen maanden is het reëel te veronderstellen dat deze panden moeilijk weer worden heringevuld (Vastgoedmarkt 23 augustus 2023, ING Research augustus 2023). Ook de bruin- en witgoedsector kent momenteel moeilijke tijden (zie bijvoorbeeld het uitstel van betaling van BCC (Retailtrends 15 september 2023)). Daarnaast kent het centrum van Maas-

tricht (9,5%) een lichtelijk hogere leegstand ten opzichte van de centrumgebieden in Nederland (9%) (Bron: Locatus). Hierdoor is er sprake van een aanzienlijke kans op zeer ongewenste leegstand in de hoofdwinkelstructuur.

De mogelijkheden die gecreëerd kunnen worden op solitaire locaties zoals de locatie Pans en andere locaties die voortkomen uit de precedentwerking, zijn niet alleen geschikt voor verplaatsters, maar ook voor nieuw-vestigings. Ook dit heeft uiteraard nadelige gevolgen voor de hoofdwinkelstructuur. De nieuw-vestigings komen dan op plekken met lagere huren en betere parkeergelegenheid. Dit biedt een betere concurrentiepositie ten opzichte van de winkels in de hoofdwinkelgebieden. Dit kan op zijn duur leiden tot leegstand in die winkelgebieden. Hetgeen de leefbaarheid aantast.

3. Bezwaar tegen bestemmingsplan of omgevingsvergunning

Tegen het meewerken aan het verzoek om bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan bezwaar worden aangetekend. Gezien de gevoeligheid van de casus zal er naar verwachting veel bezwaar worden aangetekend door ondernemers en vastgoedeigenaren in de hoofdwinkelgebieden. BRO acht de kans aannemelijk dat dit bezwaar gegrond zal zijn. Dat betekent dat een bestemmingsplanherziening of omgevingsvergunning alsnog kan worden vernietigd door de hoogste bestuursrechter. In dat geval verandert er dus feitelijk niets ten opzichte van de huidige situatie. Wel zorgt zo'n proces langere tijd voor onduidelijkheid bij partijen. Dit kan ook een reden zijn voor investeerders om geen investering te doen in vastgoed in Maastricht omdat er geen consequent beleid gevoerd wordt.

Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er ook een concreet initiatief ligt. Dat is in dit geval niet aan de orde. Dit brengt nog een aanvullend risico met zich mee. Het initiatief kan niet getoetst worden aan verschillende economische, formule gerelateerde en ruimtelijke aspecten.

Afspraken regio

Ook in de regio zal dit vraagtekens oproepen. Zoals eerder geconstateerd is er beleidsmatig ingezet op de hoofdwinkelstructuur met specifiek op Retailpark Belvédère het vestigen van perifere en grootschalige detailhandel. Dit is ook regionaal vastgelegd (SVREZL 2017) en bekrachtigd in de Omgevingsvisie 2040. Hiervan afwijken kan leiden tot zeer veel discussie in de regio.

Eerdere uitspraak Raad van State

De gemeenteraad van Maastricht heeft eerder al geprocedeerd tegen een vergelijkbaar verzoek (uitspraak ((ECLI:NL:RVS:2023:1143) van 22 maart 2023)). Aan de uitgangspunten die zijn benoemd in die uitspraak is feitelijk niets veranderd. Mocht er bezwaar worden aangetekend (wat zeer reëel is) tegen het meewerken aan het verzoek en mocht de zaak bij de hoogste bestuursrechter komen dan zou dit betekenen dat de gemeenteraad van Maastricht bij feitelijk dezelfde zaak aan de andere kant van de tafel zit. In zo'n situatie is er geen sprake van het voeren van coherent beleid en zullen naar verwachting de bezwaarmakers de zaak winnen.

Concreet betekent dit het voor scenario brede brancheverbreiding op locatie Pans en het scenario brancheverbreiding met bruin- en witgoed:

- Tegen beide scenario's zal naar verwachting bezwaar worden gemaakt. BRO acht de kans aannemelijk dat dit bezwaar gegrond zal zijn. Dat betekent dat een bestemmingsplanherziening of omgevingsvergunning alsnog kan worden vernietigd door de hoogste bestuursrechter. De gemeenteraad van Maastricht heeft al eerder geprocedeerd tegen een vergelijkbaar verzoek. Aan de uitgangspunten die zijn benoemd in die uitspraak is feitelijk niets veranderd in het huidige verzoek. Mocht de gemeenteraad van Maastricht nu wel willen meewerken, wordt er meegewerkt aan een plan waartegen eerder is geprocedeerd. In zo'n situatie is er geen sprake van het voeren van coherent beleid en zullen naar verwachting de bezwaarmakers de zaak winnen.

Bijlage 1

Figuur 1: Winkelgebieden Maastricht

