

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 22-02-2024
No. 2024-00650 (RAAD)
No. 2024-00651 (CERK)

Aan de gemeenteraad van Maastricht
Per e-mail

Drachten, 22 februari 2024

Betreft: **Beslissing op bezwaar afwijzen bestemmingsplan herziening Cabergerweg 6-10**

Geachte leden van de raad,

Op 6 februari jongstleden hebben 5.1.2e 5.1.2e en ik in uw domeinvergadering ingesproken met betrekking tot het raadsvoorstel over bovengenoemde herzieningsprocedure. Ik wil u, ook namens 5.1.2e 5.1.2e, danken voor uw aandacht en de interactie.

Om een lang verhaal kort te maken; in de kern is het voorliggende raadsbesluit gebaseerd op het argument dat de locatie Cabergerweg niet is opgenomen in de hoofdstructuur detailhandel van Maastricht. Uw college stelt u voor om niet af te wijken van die hoofdstructuur omdat u dan afwijkt van uw beleid en dat levert precedentwerking op.

Wat dan de omvang en inhoud is van die precedentwerking is nog steeds niet duidelijk. Uw wethouder heeft toegezegd aanvullende informatie aan te leveren maar dat is nog niet gebeurd. Ook de toelichting door BRO bij het raadsvoorstel is naar mening van de firma 5.1.2e erg mager waarbij ik u heb aangeboden hierop een deskundige te laten reageren.

Na de vergadering van 6 februari is door ons daarom aan ingenieursbureau Sweco gevraagd naar een eerste analyse van de rapportages van BRO. Die analyse is nu in concept klaar en wacht eigenlijk nog op de aanvullingen vanuit uw college. Om u toch alvast mee te nemen in de eerste bevindingen zend ik u de eerste conceptversie toe waarin een aantal scherpe conclusies getrokken worden welke van belang kunnen zijn bij uw afwegingen ter voorbereiding op het raadsbesluit. Ik vraag u kennis te nemen van het conceptrapport.

Een van de meest relevante conclusies in het rapport van Sweco is dat van precedentwerking en onaanvaardbare effecten geen sprake is indien PDV en GDV tot die branches beperkt blijft. Ook wordt geconcludeerd dat het verruimen van de bestemming voor locatie 5.1.2e (en andere bestaande en meest kansrijke clusters) voor PDV en GDV volledig in lijn is met de Dienstenrichtlijn.

Nu het rapport van BRO inhoudelijk en deskundig in twijfel wordt getrokken vraagt dat om een nadere afweging. Daarvoor wil 5.1.2e 5.1.2e graag een proces voorstellen waarbij de vorm en inhoud van de hoofdstructuur centraal staat.

Hoe nu verder

Naar mijn mening is het voorgelegde besluit op dit moment nog onvoldoende gemotiveerd. In ieder geval moet er een antwoord komen op de vraag waarom de locatie Cabergerweg niet is opgenomen in de hoofdstructuur. Zoals gezegd is die centrale vraag in het primaire verzoek en in het bezwaar al ruimschoots naar voren gebracht. Ook is daar in de hoorzitting uitgebreid aandacht voor gevraagd maar blijft het antwoord afwezig. Niemand kan (integraal) vertellen waarom de locatie Cabergerweg kansarm is of significant anders is dan andere gebieden waardoor het geen deel kán uitmaken van de hoofdstructuur. Er is geen enkel relevant criterium met ons of met u gedeeld.

Om aan die onduidelijkheid een eind te maken heb ik begin deze week aan uw college een Woo verzoek toegezonden waarin is gevraagd om alle informatie openbaar te maken waaruit kan worden opgemaakt hoe de hoofdstructuur tot stand is gekomen en welke criteria zijn gebruikt. Het is spijtig maar het is klaarblijkelijk alleen op die manier mogelijk om die informatie los te peuteren en daarmee zicht te krijgen op de kans van slagen voor een succesvol verzoek aan uw raad om de hoofdstructuur te herijken.

Ik wil graag op voorhand aankondigen dat de firma **5.1.2e** zo spoedig mogelijk (dit voorjaar) een onderbouwd verzoek wil gaan richten aan uw raad om de locatie Cabergerweg toe te voegen aan de hoofdstructuur van Maastricht. Het is dan op basis van objectieve criteria en een respectvolle benadering van de bestaande detailhandelslocatie aan de Cabergerweg dat een afweging gemaakt kan worden. Uiteraard kunt u ook zelf het initiatief nemen tot herijking van de hoofdstructuur.

Tot slot

Het is de wens van de firma **5.1.2e** om met een open gesprek te komen tot een redelijke verruiming van de branchering. De argumenten die tot nu toe in het raadsvoorstel zijn aangevoerd om bruin- en witgoed te weren zijn op zijn minst discutabel terwijl er eigenlijk geen enkele twijfel over zou mogen bestaan. Dat is de kern van de Dienstenrichtlijn !

Met hoogachting

5.1.2e **5.1.2e**

RetailPlan b.v.

Mede namens **5.1.2e** **5.1.2e**

Bijlage:

Sweco Nederland b.v. / Reactie op notitie BRO 21 februari 2024

Reactie op notitie BRO d.d. 19 september 2023 inzake locatie 5.1.2e

Meubelboulevard 5.1.2e 5.1.2e aan de 5.1.2e (hierna locatie 5.1.2e) te Maastricht huisvest een woonwinkel Young Living by 5.1.2e 5.1.2e en een Baby Dump. 5.1.2e is al meer dan 100 jaar een begrip in (exclusieve)meubelen in Maastricht en omstreken; sinds 2016 is Young Living by 5.1.2e 5.1.2e de plek voor eigentijdse meubels tegen een betaalbare prijs. In het complex staat een unit leeg met een metrage van 1.729 m² bvo. Om de leegstand op te lossen en meubelboulevard klaar te maken voor de toekomst wenst de eigenaar de bestemming te verbreden. De huidige bestemming laat alleen detailhandel in de vorm van meubelzaak toe, waarmee de mogelijkheden voor herinvulling van de leegstaande unit (te) beperkt zijn.

De gemeente heeft de aanvraag voor verbreding van de bestemming afgewezen en dit laten onderbouwen door BRO (notitie d.d. 19 september 2023) ¹. In dit rapport stelt BRO dat:

- de gemeente Maastricht jaren van consistent beleid heeft gevoerd met betrekking tot de detailhandelsstructuur, en;
- bij het verlenen van medewerking verschillende risico's naar voren komen:
 - Veroorzaken van precedentwerking in vergelijkbare situaties.
 - Verplaatsters en nieuw-vestigers die onderzoek gaan naar solitaire locaties.
 - Andere partijen die bezwaar kunnen tekenen tegen verlening van het verzoek.

In reactie op dit rapport van BRO heeft Retailplan op 22 september 2023 namens 5.1.2e 5.1.2e gereageerd op een deel van het rapport van BRO (voetnoot toevoegen). De conclusies van Retailplan luidt als volgt:

- De onderbouwing gedaan door BRO dient te aan te tonen waarom het afwijzen van de gevraagde verbreding van de bestemming van locatie 5.1.2e mogelijk is en welke dwingende noodzaak hiermee wordt nagestreefd.
- Met het rapport van BRO wordt geen antwoord gegeven op de vraag of de beperkende maatregel niet verder gaat dan nodig is om het gewenste doel te bereiken.
- Retailplan stelt dat het rapport nauwkeurige analyses, actuele koopstromen en leegstandscijfers mist waardoor de ingeschatte risico's niet reëel en onvoldoende onderbouwd zijn.
- Bronvermelding en argumentatie met betrekking tot de detailhandelsstructuur en de keuzes om locaties wel of niet hierbij te betrekken ontbreken.

Voorliggende notitie is een nadere reactie op de notitie van BRO en een aanvulling op de reactie van Retailplan. Achtereenvolgens gaan we in op:

1. De bestaande structuur en het beleid
2. De gevolgen van het definitief stop zetten van de ontwikkeling van Retailpark Belvédère
3. De toets aan de Dienstenrichtlijn, de noodzakelijkheid en evenredigheid
4. Conclusies

¹ Advies (nieuw) verzoek vestiging bruin- en witgoed en eerder verzoek bestemmingswijziging locatie 5.1.2e BRO, 19 september 2023.

1. Bestaande structuur en beleid

Datum: 21-02-24

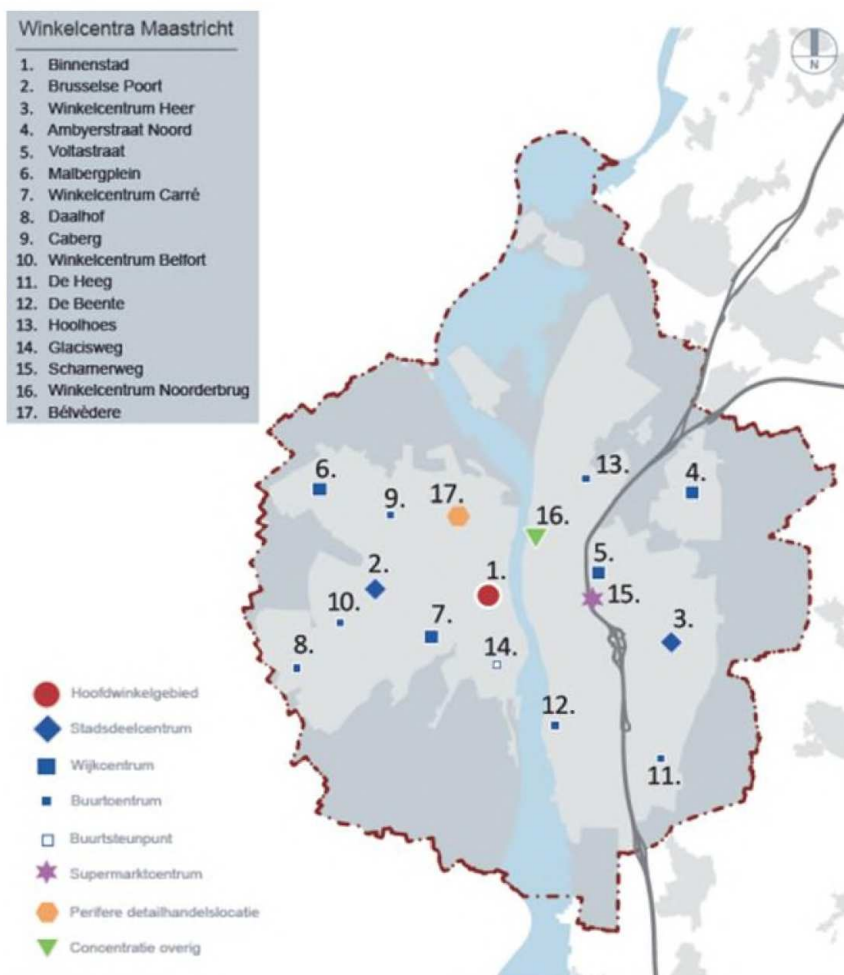
Versie: concept

Projectnummer: 51018768

Onderwerp: Reactie Locatie  BRO

De detailhandelsstructuur van de gemeente Maastricht is vastgesteld in de Detailhandelsvisie 2016 van de gemeente, de Omgevingsvisie 2040 en de regiovisie (SVREZL 2017) en vormt de basis van het consistente beleid waar BRO in zijn rapport op wijst.

De structuur is hiërarchisch opgesteld en legt de focus op het centrum van Maastricht. Op basis van deze structuur heeft de gemeente de afgelopen jaren zijn beleid gevoerd met betrekking tot het vestigen van detailhandel. Hierbij lag de focus op het versterken uitbreiden van de zogenoemde concentratiegebieden en het versterken en behouden van de aangewezen balansgebieden. Locatie  is gelegen buiten de gedefinieerde detailhandelsstructuur.



Figuur 1 Detailhandelsstructuur gemeente Maastricht
Bron: BRO 2016

Oorsprong detailhandelsstructuur

De detailhandelsstructuur van de gemeente Maastricht (en Zuid Limburg) is op te delen in concentratiegebieden en balansgebieden.

- **De concentratiegebieden** bestaan uit de thematische kern of hoofdwinkelgebieden die tot en met 2030 kwalitatief en kwantitatief versterkt dienen te worden.

- **De balansgebieden** zijn afgebakende winkelgebieden in de hoofdstructuur met als doel het behouden van de huidige omvang.

Datum: 21-02-24

Versie: concept

Projectnummer: 51018768

Onderwerp: Reactie Locatie ■■■ BRO

De hoofdstructuur is vastgesteld na een beoordeling van alle winkelgebieden in de regio. Winkelgebieden buiten de structuur dienen langzaam opgeheven te worden door verplaatsing en wegbestemming van de detailhandelsfunctie die er heerst. Uitbreiding van het aanbod op deze locaties is niet mogelijk. Locatie ■■■ valt buiten de detailhandelsstructuur en is dus ten tijde van opstellen van de SVREZL (2017) gedefinieerd als een kansarm winkelgebied. Dit resulteert in het beleid dat de gemeente nu voert voor de locatie, namelijk het willen verplaatsen van de bestaande detailhandel en het tegengaan van verdere ontwikkelingen op de locatie.

Deze beoordeling heeft plaats gevonden aan de hand van een afwegingskader, belangrijk hierin was het identificeren van kansarme en kansrijke winkelgebieden. De kansrijke winkelgebieden zijn hierna opgenomen in de detailhandelsstructuur van Zuid Limburg (en hierna Maastricht). Hoewel er sprake lijkt van een consistente beleidslijn plaatsen we grote kanttekeningen bij die (consistente) beleidslijn:

- In geen van de onderliggende beleidsstukken waarin de detailhandelsstructuur is vastgesteld is een onderbouwing opgenomen die de indeling van de winkelgebieden verklaard. Daarmee is de **beoordeling niet duidelijk** en valt ook niet vast te stellen of de indeling juist is, en niet anders had moeten zijn.
- Er is **onvoldoende oog geweest voor toonaangevende lokale retailers**, die de detailhandelsstructuur kleuren. ■■■ is al decennialang een begrip in de regio en zit al geruime tijd op voorliggende locatie, en is daarmee onlosmakelijk onderdeel van het detailhandelslandschap van Maastricht en omstreken. Om daarmee ■■■ te classificeren als kansarm winkelgebied doet geen recht aan de kracht van deze sterke lokale ondernemer en de verzorgingsstructuur van Maastricht.
- Dit nog afgezien van het feit dat de **beoordeling zes jaar oud** is en nieuwe situaties en inzichten kunnen leiden tot een ander oordeel, zie hiervoor het volgende punt.

2. Consequenties stopzetten Belvédère

De gemeente Maastricht heeft op 9 mei 2023² besloten te stoppen met de ontwikkeling van Retailpark Belvédère. Belvédère was het beoogd cluster voor perifere en grootschalige detailhandel (PDV en GDV) in Maastricht.

Het wegvallen van Belvédère roept de vraag op, waar PDV en GDV nu kunnen landen in de gemeente Maastricht. Er is geen nieuw gebied of cluster aangewezen, die als vervanging van Belvédère kan dienen. Wel zijn er verspreid door de gemeente enkele kleinere concentraties van PDV en GDV te vinden. Locatie ■■■ is er daar een van. Het is het meest logisch het PDV en GDV aanbod op de bestaande en meest kansrijke concentraties te versterken. Locatie ■■■ is er daar een van. Dit komt de verzorgingsstructuur ten goede.

Het argument dat BRO opvoert om PDV en GDV ontwikkelingen te laten landen op Belvédère en dat daarom verbreding van de bestemming op locatie ■■■ niet mogelijk is, komt hiermee te vervallen. Ook het argument dat sprake is van een consistent beleid gaat nu niet meer op.

² Bron: https://maastricht.parlaeus.nl/user/bestuursdocument/action=showdoc/gd=30383/RIB_-_Retailpark_Belvedere.pdf

3. Toets aan de Dienstenrichtlijn

Datum: 21-02-24

Versie: concept

Projectnummer: 51018768

Onderwerp: Reactie Locatie ■■■ BRO

Het Europese Hof van Justitie heeft in januari 2019 geoordeeld (arrest ECLI:EU:C2018:44) dat detailhandel in goederen een “dienst” is zoals bedoeld in artikel 4 van de Europese Dienstenrichtlijn (richtlijn 2006/123). De bepalingen van de Dienstenrichtlijn zijn daarmee van toepassing op de uitoefening van detailhandelsactiviteiten. Simpel gezegd stelt de Dienstenrichtlijn dat: daar waar in een bestemmingsplan gronden zijn bestemd voor diensten, slechts onder specifieke voorwaarden nadere eisen worden gesteld ten aanzien van branchering, omvang en aantal vestigingen van een dienst. Echter sluit de dienstenrichtlijn beperking op bovengenoemde vlakken niet volledig uit. Conform artikel 15 lid 3 zijn deze nog steeds wel mogelijk, mits wordt voldaan aan de eisen inzake:

- *Non-discriminatie*. Eisen die geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van de statutaire zetel.
- *Noodzakelijkheid*. De door centrale overheden gestelde eisen aan dienstverleners zijn gerechtvaardigd vanwege een dwingende reden van algemeen belang.
- *Evenredigheid*. De door de overheden gestelde beperking is geschikt om het nagestreefde doel – de dwingende reden van algemeen belang – te bereiken en gaat niet verder dan strikt genomen noodzakelijk is.

De “non-discriminatie”-eis is hier niet aan de orde, wel de noodzakelijkheid en evenredigheid. Hieronder gaan we er nader op in.

Noodzakelijkheid

Het noodzakelijkheidsvereiste gaat over de vraag of de in een ruimtelijk voorschrift vastgelegde beperking van de vrije toegang tot het uitoefenen van dienstenactiviteiten, zoals detailhandel in goederen, gerechtvaardigd is om dwingende redenen van algemeen belang. In de rechtspraak zijn varianten en verfijningen van dat belang aanvaard³:

- behoud en bevorderen van aantrekkelijkheid, leefbaarheid, mix aan winkels, vitaliteit en waardering van het centrum en van een voldoende voorzieningenniveau en aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- streven naar zorgvuldig ruimtegebruik, bereikbaarheid en concentratie van functies, en;
- voorkomen of tegengaan van leegstand, monocultuur van winkels en voorzieningen, eenzijdig aanbod van stedelijke functies en openbare ordeproblemen of het risico hierop.

In het rapport van BRO is niet ingegaan op de noodzakelijkheid, alleen op de consistente beleidslijn, waarvan nu geen sprake meer is. Het besluit om Retailpark Belvédère niet langer te realiseren werpt namelijk een compleet ander licht op de zaak. Algemene doelen als voldoende voorzieningenniveau, zorgvuldig ruimtegebruik en voorkomen van monocultuur worden bereikt met concentratie van PDV en GDV aanbod op de bestaande en meest kansrijke concentraties, zoals locatie **§.1.2e**.

De eigenaar beoogt niet Dagelijks en Mode & Luxe te huisvesten. Branchebeperkingen voor deze twee branchegroepen valt vermoedelijk te motiveren aan de eisen uit artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn. De eigenaar

³ Zie de handreiking Dienstenrichtlijn en ruimtelijke ordening, https://retailand.nl/app/uploads/2019/10/Handreiking_Dienstenrichtlijn-en-Ruimtelijke-ordening_oktober2019.pdf

wenst de branchering te verruimen met PDV en GDV (ook wel PDV+). GDV of PDV+ vormt een twijfelgeval; de specifieke situatie en branche bepaalt of deze branchebeperking valt te motiveren.

Datum: 21-02-24

Versie: concept

Projectnummer: 51018768

Onderwerp: Reactie Locatie [REDACTED] BRO

DE VESTIGINGSBEPERKING	TE MOTIVEREN?
<ul style="list-style-type: none"> • Branchebeperking voor de branchegroepen Dagelijks en Mode & Luxe²⁶ buiten de centrumgebieden. • Oppervlaktebeperkingen met een ruimtelijk motief. <p>Voor deze brancheringregelingen geldt in algemene zin dat deze effectief zijn. De noodzakelijkheid en evenredigheid moeten wel worden aangetoond.</p>	VERMOEDELIJK WEL
<ul style="list-style-type: none"> • Branchebeperking PDV+/GDV (hoofdbranches sport & spel, bruin- & witgoed, plant & dier, auto & fiets en detailhandel overig) buiten de centrumgebieden. <p>Sterk situatie- en branchespecifiek</p>	TWIJFELGEVAL
<ul style="list-style-type: none"> • Maximum aantal vestigingen van een bepaalde (hoofd)branche (binnen de vigerende detailhandelsbestemming en metrage). • Assortimentsbeperkingen (die verder gaat dan de vigerende bestemming en branchering). • Oppervlaktemaxima per vestigingspunt van een bepaalde (hoofd)branche zonder ruimtelijk motief. • Oppervlakteminimum per vestigingspunt buiten de centrumgebieden zonder ruimtelijk motief. <p>Aan dit soort vestigingsbeperkingen, zowel in centrumgebieden als buiten de centrumgebieden, liggen economische motieven ten grondslag als geen ruimtelijk motief is gegeven en zijn daarom zonder ruimtelijke motivering niet te onderbouwen.</p>	VERMOEDELIJK NIET

Tabel 1 Motivatie mogelijkheid van vestigingsbeperkingen per sector.
Bron: Handreiking Dienstenrichtlijn en ruimtelijke ordening, 2019 (p. 43)

Specifieke situatie PDV en GDV Maastricht

Zoals eerder geschetst is de specifieke situatie nu dat Belvédère niet doorgaat en concentratie van PDV en GDV aanbod op de bestaande en meest kansrijke clusters het meest voor de hand ligt.

Behoeftte PDV en GDV Maastricht

Voor de branchespecifieke behoefte is geput uit het de door BRO uitgevoerde effectenanalyse uitgevoerd voor Retailpark Belvédère⁴. In deze analyse heeft BRO de distributieve uitbreidingsruimte voor de verschillende branches⁵ die gepland waren op Belvédère berekend. De distributieve berekening van BRO voor 2025 liet zien dat er een behoefte ontstaat van in totaal ca. 39.450 m² wvo in de gemeente Maastricht. Specifiek voor Bruin- & witgoed toont BRO aan dat er een marktruimte van ca. 1.850 m² wvo zal ontstaan tot 2025.

⁴ Maastricht, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Retailpark Belvédère

⁵ Er zijn berekeningen uitgevoerd voor de branches: Wonen, Sport, Rijwielen, Bruin- & Witgoed, Doe-het-zelf, Tuincentra en Dibevo (Dierbenodigdheden en -voeding)

Tabel 2.10: Indicatieve berekening toekomstig functioneren aanbod per branche gemeente Maastricht (2025)

	Wonen	Sport	Rijwielen	Bruin- & witgoed	Doe-het-zelf	Tuincentra	Dibevo
aantal inwoners	122.641	122.641	122.641	122.641	122.641	122.641	122.641
Bestedingen (€ mln.)	396	73	72	203	202	71	28
Bestedingspotentieel (€ mln.)	48,6	9,0	8,8	24,9	24,8	8,7	3,4
koopkrachtbinding (%)	75%	95%	95%	95%	95%	92%	95%
Totaal gebonden bestedingen (€ mln.)	36,4	8,5	8,4	23,7	23,5	8,0	3,3
koopkrachttoevoeiing (%)	35%	45%	20%	35%	25%	20%	15%
omzet toevoeiing (€ mln.)	19,6	7,0	2,1	12,7	7,8	2,0	0,6
Totale omzet (€ mln.)	56,0	15,5	10,5	36,4	31,4	10,0	3,8
Huidig winkelaanbod (m ² vwo)	26.772	3.267	2.444	5.372	13.641	9.139	937
omzet per m² vwo (€)	2.100	4.750	4.300	6.775	2.300	1.100	4.100
Norm omzet per m ² vwo	1.250	1.742	2.606	5.045	1.575	737	1.475
Distributieve ruimte	+18.000	+5.600	+1.600	+1.850	+6.300	+4.450	+1.650

Datum: 21-02-24

Versie: concept

Projectnummer: 51018768

Onderwerp: Reactie Locatie ■■■ BRO

Tabel 2 Distributieve ruimte gemeente Maastricht voor branches in doelgerichte sector
Bron: BRO (Maastricht, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Retailpark Belvédère), 2018 (p. 41)

Effect wegvallen van Belvédère op de behoefte en ruimte

Het programma dat voor Belvédère is opgesteld spreekt over een totaal metrage van 36.000 m² vwo. BRO heeft in de effectenanalyse dit programma onderbouwt. Het programma van Belvédère voorziet in een groot deel van de totale behoefte die er tot 2025 is in de verschillende sectoren. Na realisatie van Belvédère zou slechts 3.450 m² vwo aan marktruimte in totaal over blijven.

Tabel 0.1: Detailhandelsprogramma Retailpark Belvédère

Branche	Realistisch programma in m ² vwo
Wonen ²	21.400
Doe-het-zelf en tuincentra	3.500
Overige branches	11.100
<i>Bruin- en witgoed</i>	2.000
<i>Rijwielen</i>	2.600
<i>Sport en kamperen</i>	5.000
<i>Dierbenodigdheden en -voeding</i>	1.500
Totaal	36.000

Tabel 3 Programma Retailpark Belvédère
Bron: BRO (Maastricht, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Retailpark Belvédère), 2018 (p. 6)

Confrontatie per branche laat zien dat op Belvédère meer Bruin- & Witgoed geprogrammeerd was dan dat volgens de distributieve berekening mogelijk was.

	Wonen	Sport	Rijwielen	Bruin- & Witgoed	Doe-het-zelf	Tuincentra	Dibevo
Marktruimte (in m ² vwo)	18.000	5.600	1.600	1.850	6.300	4.450	1.650
Programma Belvédère (in m ² vwo)	21.400	5.000	2.600	2.000	3.500		1.500
Vershil	-3.400	+600	-1.000	-150	+7.250		+150

Tabel 4 Confrontatie marktruimte gemeente Maastricht en programma Belvédère
Bron: BRO 2018, Sweco

Op basis hiervan is te concluderen dat er met het wegvallen van Belvédère er behoefte is naar vestigingsmogelijkheden voor alle branches die voorzien waren op Belvédère.

Evenredigheid

Datum: 21-02-24

Versie: concept

Projectnummer: 51018768

Onderwerp: Reactie Locatie [REDACTED] BRO

De derde voorwaarde waaraan moet worden voldaan om een beperking te rechtvaardigen, is het vereiste van evenredigheid. De twee volgende hoofdvragen spelen:

- Is de (territoriale of kwantitatieve) beperking geschikt om het daarmee beoogde doel te bereiken? Deze vraag valt uiteen in a) de vraag of de regeling coherent en systematisch wordt toegepast (consistentievereiste) en b) de vraag of de regeling effectief het beoogde doel bereikt.
- Gaat de beperking niet verder dan nodig is? Hiertoe behoort ook de tweede vraag of er geen andere, minder beperkende maatregelen zijn om hetzelfde doel te bereiken.

BRO wijst in haar rapport vooral op het consistentievereiste en de (risico's van) precedentwerking. Bij dit consistentievereiste gaat het erom dat de regelgever, de gemeenteraad in het geval van een bestemmingsplan, de beoogde doelen op een samenhangende en systematische wijze nastreeft en voor gelijke gevallen gelijke beperkingen stelt. Dit luistert in de rechtspraak erg nauw. Nu Belvédère wegvalt vraagt dat herziening van beleid. De rechtspraak laat zien dat een correctie, aanscherping of wijziging van beleid waarmee het beoogde doel coherent en systematisch wordt nagestreefd, onder voorwaarden mogelijk is. Het stopzetten van Belvédère is een valide reden het beleid te herzien.

In de rechtspraak wordt duidelijk dat argumenten om voor één specifieke situatie een uitzondering te maken op een brancheringsregeling doorgaans worden afgewezen. De redenering van de overheden is dat als een uitzondering zou worden gemaakt, een vergelijkbare, later ingediende aanvraag niet kan worden afgewezen. Een dergelijke handelwijze zou afbreuk kunnen doen aan de eis dat het met de brancheringsregeling beoogde doel op coherente en systematische wijze. Ook BRO wijst (terecht) op de risico's van precedentwerking. Echter, dit risico is er niet, daar de eigenaar niet beoogt Dagelijks of Mode & Luxe te vestigen, alleen PDV en GDV, branches die voorzien waren op Belvédère, én waar behoefte aan is.

Tot slot, om een beperking te rechtvaardigen, dient de beperking het beoogde doel effectief te (kunnen) bereiken. BRO gaat hier in haar rapport niet of nauwelijks op in. De beperking is ook niet effectief om de doelen te bereiken nu Belvédère niet doorgaat. De behoefte aan PDV en GDV is er en de ruimtelijke effecten zijn beperkt en aanvaardbaar.

4. Conclusies

Op basis van bovenstaande kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Locatie [REDACTED] 5.1.2e, is ondanks dat de locatie tot op heden niet is opgenomen in de detailhandelsstructuur wel degelijk onlosmakelijk onderdeel van het detailhandelslandschap van de gemeente Maastricht.
- Het definitief stopzetten van de ontwikkeling van Belvédère noopt tot herziening van beleid. Waar PDV en GDV voorheen elders afgewezen werden en naar Belvédère verwezen, ligt concentratie van GDV of PDV+ op de bestaande en meest kansrijke clusters voor de hand, zoals locatie [REDACTED] 5.1.2e.
- Van precedentwerking en onaanvaardbare effecten is geen sprake indien PDV en GDV tot die branches beperkt blijft (Dagelijks en Mode & Luxe blijft voorbehouden aan de reguliere winkelgebieden!) en wordt toegewezen aan bestaande en meest kansrijke clusters. Het verruimen van de bestemming voor locatie [REDACTED] 5.1.2e (en andere bestaande en meest kansrijke clusters) voor PDV en GDV is volledig in lijn met de Dienstenrichtlijn.

- De beperking is ook niet effectief om de doelen te bereiken nu Belvédère niet doorgaat. De behoefte aan PDV en GDV is er en de ruimtelijke effecten zijn beperkt en aanvaardbaar.

Datum: 21-02-24

Versie: concept

Projectnummer: 51018768

Onderwerp: Reactie Locatie  BRO

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 5 6 7 8 9 10