



Hoorzitting 21 december 2023 11.30 – 12.45 uur

Betreft: Cabergerweg 6 -10 A te Maastricht

Aanwezig: [5.1.2e] directeur Retailplan), [5.1.2e] (directeur Stijlinterieur René Pans BV),

De ambtelijke hoorcommissie bestaande uit: [5.1.2e] [5.1.2e] voorzitter; teammanager CERK, Gemeente Maastricht), [5.1.2e] (omgevingsplanjurist; team CERK, Gemeente Maastricht), [5.1.2e] (notuliste; Gemeente Maastricht)

Verweer namens de raad van Maastricht: [5.1.2e] (bestemmingsplanjurist; team CERK, Gemeente Maastricht)

Vooraf

[5.1.2e] heeft op 5 juni 2023 een nieuwe aanvraag ingediend tot partiele herziening van het bestemmingsplan 'Maastricht West' ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de locatie Cabergerweg 6-10a om ter plaatse winkelruimte te kunnen verhuren voor detailhandel in wit- en bruigoed met aanverwante diensten. Detailhandel in wit- en bruigoed is conform het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht West' niet toegestaan.

Ter hoogte van de locatie Pans geldt de enkelbestemming gemengd.

Dinsdag 26 september 2023 heeft de Raad van Maastricht besloten dit verzoek af te wijzen.

Naar aanleiding van deze afwijzing heeft [5.1.2e] bij brief van 24 november 2023 bezwaar aangetekend tegen het besluit tot weigering van aanpassing van de vigerende brancheringsregeling.

Aan de orde geweest tijdens hoorzitting.

[5.1.2e] geeft een toelichting op het bovengenoemde bezwaarschrift en merkt op dat hij nog geen verweerschrift heeft ontvangen van de Gemeente Maastricht.

In januari 2018 heeft het Europees Hof uitspraak gedaan dat overheden geen beperkingen mogen opleggen m.b.t. branchering. De branchering beperking moet aan een aantal eisen voldoen (zie artikel 15; lid 3 van de Dienstenrichtlijn).

Er is geen enkel onderzoek aan ten grondslag gelegd dat recht doet aan de afwijzing behalve het BRO rapport.

Volgens [5.1.2e] voldoet het rapport van BRO niet aan de eisen. In het rapport wordt de locatie bestempeld als een solitaire locatie. Het is geen concentratiegebied dat onderdeel is van de hoofd-detail-handelsstructuur. Tevens zijn verschillende locaties niet benoemd op het kaartje van het BRO rapport.

Tevens is de locatie als 'kansarm' gespecificeerd waarbij [5.1.2e] geen kans heeft gehad bezwaar aan te tekenen tegen deze aanmerking als kansarm. Dit is onzorgvuldig handelen van de gemeente.

De heer [5.1.2e] zet vraagtekens bij de zogeheten 'hoofdstructuur' (beperking van alleen detailhandel) en vraagt zich af wat het doel hiervan is. Hij benadrukt dit mee te nemen in de beoordeling door het college.

5.1.2e geeft nog een aanvulling op bovengenoemd betoog van 5.152a.2e
In het verleden heeft 5.1.2e contact opgenomen met de (voormalige) wethouders Van Grootheest en Aarts om de mogelijkheden te bekijken van het Sphinx gebouw en dat pand te ruilen met zijn pand voor 1 Euro c.q. met gesloten beurzen. Dit verzoek is niet ingewilligd. Naderhand heeft Loods5 op Sphinx het pand betrokken.

Hij vraagt zich af waarom de locatie van zijn pand wordt aangeduid als kansarm gebied t.o.v. het Belvédère gebied waar diverse winkels zijn gevestigd.
Hij vraagt of dit heroverwogen kan worden.

Momenteel staat 1.700 m2 van zijn pand leeg; er is geen vraag meer naar meubelwinkels op deze locatie. Er moet de mogelijkheid komen om hier andere type winkels te laten vestigen en naast de meubelzaak die er nu gevestigd is. Dit is 'Young living by 5.152e.2e Baby Dump is er ook gevestigd. Wanneer er meerdere winkels zijn zal de locatie aantrekkelijker worden.

Hij vraagt zich af waarom diverse branches wel zijn toegestaan op de locatie Belvédère en niet op zijn locatie.

Het is absoluut niet de bedoeling dat de ruimte verhuurd wordt t.b.v. het vestigen van winkels in mode/luxe artikelen i.v.m. de concurrentie in de binnenstad.

5.1.2e heeft al contact gehad met een potentiële huurder van bruin- witgoed.

5.1.2e1.2e is van mening dat tijdens de zitting bij de Raad van State van de zijde van de gemeenteraad ten onrechte niet is gewezen op het beëindigen van de verdere ontwikkeling van Belvédère. Dat was volgens 5.1.52d.2e al bekend voorafgaand aan die zitting.

5.1.52e.1.2e voegt toe dat de Gemeente de volgende uitspraak van de Raad van State nader moet verkennen:

<https://www.raadvanstate.nl/@116691/appingedam-mag/>

In eerste instantie wordt ingezet op een ruime brancheverbreding. Maar indien de Gemeente de brancheverbreding naar alleen bruin- witgoed accepteert, zullen er geen verdere stappen worden genomen richting de Raad van State.

Het woord wordt gegeven aan 5.1.26.152a.2e

In relatie tot een eerdere domeinvergadering, 'Fysiek domein', benadrukt hij dat hij het woord heeft gevoerd namens de Raad en begrijpt dat dit emoties oproept bij de tegenpartij, maar dat geeft hen niet het recht het op de persoon te spelen.

5.1.2e heeft hiervoor begrip en biedt zijn excuses aan.

Redenen waarom de Raad het verzoek volgens 5.1.52d.2e heeft afgewezen:

- Beleid (volgt detailhandel visie)
- Uitspraak Raad van State d.d. 22 maart 2023
- Er zijn 2 onderzoeken gedaan door BRO welke zijn gedeeld met de Raad.
Het besluit is daarom zorgvuldig tot stand gekomen. Brancheverbreding is niet verstandig geacht.



Volgens de 5.1.2e 5.1.2e vertoont het BRO rapport gebreken. Er wordt niet ingegaan op noodzakelijkheid van beperkte branchering, maar er wordt alleen verwezen naar beleid. Ter onderbouwing zal de 5.1.2e 5.1.2e een oudere notitie van Hekkelman nog sturen naar de gemeente.

5.1.2e voegt nog toe dat hij de raadsleden heeft gesproken in een domeinvergadering waarbij de raadsleden begrip toonden voor de situatie. Tijdens de plenaire raadsvergadering op 26 september 2023 was er volgens 5.1.2e geen sprake meer van empathie bij de raadsleden en ook niet bij de wethouder. Hij begrijpt niet dat wordt gewezen op allerlei in het bestemmingsplan genoemde gebruiksmogelijkheden, aangezien dat geen reële opties zijn. 5.1.2e vraagt zich af hoe dit beeld in drie weken zo veranderd kan zijn. Is er nog aanvullende informatie nodig? Volgens de 5.1.2e 5.1.2e heeft de Raad hoogstwaarschijnlijk een ander mening gevormd naar aanleiding van de RIB (raadsinformatiebrief) en het tweede BRO rapport die nog voor de raadsbehandeling ter beschikking zijn gesteld aan de raad.

De 5.1.2e 5.1.2e heeft een contra-expertise laten opstellen. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e vraagt of hij die beschikbaar wil stellen aan de gemeente. Dat wil 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e in dit stadium nog niet doen. Mogelijk doet hij dit wel in een later stadium.

Tevens wijst 5.1.2e 5.1.2e erop dat in de eerdere uitspraak van de Raad van State wel is getoetst aan het redelijkheidscriterium, maar niet aan het noodzakelijkheidscriterium. Daartoe verwijst hij naar rechtsoverweging 5.3 in de uitspraak van 22 maart 2023. Dat dient nu alsnog te gebeuren volgens 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e heeft ten aanzien van de uitspraak van de Raad van State verzocht om een vervallenverklaring. De Afdeling heeft in zijn ogen niet alle beroepsgronden meegewogen. Dat verzoek is volgens 5.1.2e 5.1.2e afgewezen. 5.1.2e 5.1.2e brengt naar voren dat hij niet op de hoogte was van dat verzoek.

5.1.2e 5.1.2e wijst op de onduidelijkheden over de begrippen kansrijk/kansarm/solitair. De definitie die Locatis hanteert voor 'solitair' is onvoldoende om de locatie van 5.1.2e 5.1.2e als solitair aan te merken.

5.1.2e geeft aan dat hij met de huidige, bouwkundige aanpassingen aan zijn pand de nodige financiële risico's neemt en dat hij zich zorgen maakt. Door de aanwezige ambtenaren wordt hiervoor begrip getoond.

5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e vragen of de aanvraag nogmaals in de Raad besproken kan worden. De casus zal worden behandeld tijdens de plenaire Raadsvergadering in februari 2024. Zij kunnen hiermee instemmen en zeggen toe geen beroep te zullen doen op de Wet Dwangsom en beroep bij niet tijdig beslissen.

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