



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Retailplan BV
TORENSTRAAT 23 A
9203 BD DRACHTEN

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
beslissing op bezwaar

DATUM
17 januari 2024

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
5.1.2e

DOORKIESNUMMER
55112e

ONZE REFERENTIE

E-MAILADRES
5.1.2e 5.1.2e

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte 5.1.2e, 15.2e, 2e

Bij brieven van 14 november 2023 (pro forma) en 24 november 2023 (aanvullende gronden) heeft u namens Stijlinterieurs R. Pans BV bezwaar gemaakt tegen het besluit van de gemeenteraad van 26 september 2023, aan u verzonden 28 september 2023, waarin uw aanvraag namens Stijlinterieurs Rene Pans B.V. tot vaststelling van een bestemmingsplan voor de locatie Cabergerweg 6-10A, kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie D, nummers 4647, 4598 en 4597, is afgewezen.

Naar aanleiding van uw bezwaarschrift hebben wij nogmaals gekeken naar het ingediende verzoek en het besluit dat daarop genomen is. Deze heroverweging van het door u bestreden besluit heeft plaatsgevonden op 27 februari 2024. Daarbij hebben wij alle in het geding zijnde belangen afgewogen. Wij hebben het volgende besloten:

1. Uw bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het door u bestreden besluit d.d. 26 september 2023, tot afwijzing van de door u ingediende aanvraag tot vaststelling van een bestemmingsplan voor de locatie Cabergerweg 6-10A, kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie D, nummers 4647, 4598 en 4597 in deze beslissing op bezwaar in stand te laten.

Hieronder is gemotiveerd hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Bestreden besluit

Door RetailPlan B.V. is bij brief van 5 juni 2023 namens Stijlinterieurs Rene Pans B.V. een aanvraag ingediend tot vaststelling van een bestemmingsplan voor de locatie Cabergerweg 6-10A, kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie D, nummers 4647, 4598 en 4597.

De raad heeft d.d. 26 september 2023 besloten om dit verzoek af te wijzen. Dit besluit is aan u verzonden d.d. 28 september 2023. Uw bezwaarschrift richt zich tegen het genoemde besluit.



DATUM
8 januari 2024

Ontvankelijkheid

Uw bezwaarschrift is tijdig ingediend en voldoet tevens aan de overige vereisten als opgenomen in de artikelen 6:4 en 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

U maakt bezwaar namens Stijlinterieurs Rene Pans B.V. De rechtspersoon Stijlinterieurs Rene Pans B.V. is aanvrager van het door u bestreden besluit en is tevens eigenaar van het perceel met kadastraal nummer Maastricht D 4597. Deze rechtspersoon kan als belanghebbende worden aangemerkt. U heeft aangetoond dat u gemachtigd bent.

Uw bezwaar is derhalve ontvankelijk en kan inhoudelijk in behandeling worden genomen.

Gronden van bezwaar

De gronden van bezwaar komen op het volgende neer:

1. Volgens bezwaarmaker ligt aan de bescherming van de hoofdstructuur geen dwingende reden van algemeen belang ten grondslag. In de beleidsdocumenten Provinciaal Omgevingsplan Limburg” uit 2014 (POL) en de intergemeentelijke “Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg” uit 2017 (SVREZL) is op geen enkele wijze een onderbouwing gegeven waarmee de keuze voor het uitsluiten van de locatie Pans van de hoofdstructuur is te rechtvaardigen. In genoemde beleidsdocumenten blijft volledig in het duister waarom de locatie van Pans ontbreekt in de hoofdstructuur. Het is aan de raad om deugdelijk te motiveren dat aan de eisen van de Dienstenrichtlijn is voldaan voor zover het gaat om beperkingen die voortvloeien uit de beleidsdocumenten. Het rapport van BRO voldoet niet als onderbouwing. Het argument dat de locatie van Pans geen deel uit maakt van de hoofdstructuur voldoet niet aan het noodzakelijkheidvereiste van de Dienstenrichtlijn
2. Voorts moet volgens bezwaarmaker de conclusie getrokken worden uit het onderzoek van BRO dat met het wegvallen van de verdere ontwikkeling van Retailpark Belvédère er behoefte is aan vestigingsmogelijkheden voor alle branches die voorzien waren op Retailpark Belvédère. Het stopzetten van Belvédère vraagt om herziening van het beleid. Er is geen risico op precedentwerking omdat bezwaarmaker alleen PDV en GDV wil zien toegelaten, branches die ook op Belvédère waren toegestaan. De beperking is niet effectief om de doelen te bereiken nu Belvédère niet doorgaat.

Bezwaarmaker concludeert dat aan de eisen van noodzakelijkheid en evenredigheid (artikel 15 derde lid onder b en c van de Dienstenrichtlijn) niet voldaan is. De beperkingen voor vormen van detailhandel die in de planregels zijn opgenomen zijn in strijd met hoger recht en dienen te worden geschrapt.

U vraagt de raad bezwaar gegrond te verklaren en om in de beslissing op bezwaar de planregels te schrappen of alsnog deugdelijk te motiveren welke branches om welke redenen moeten worden uitgesloten.

Hoorzitting

Tijdens een fysieke hoorzitting d.d. 21 december 2023 bent u in de gelegenheid gesteld om uw bezwaren mondeling toe te lichten. Bij deze hoorzitting zijn tevens aanwezig geweest:

5.1.2e (voorzitter), 5.11.2e (planjurist team BJZ) en 5.1.2e 5.15.2e 2e (beleidsondersteuner en notulist) namens de gemeente Maastricht. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt.



DATUM
8 januari 2024

Wettelijk kader

Onderhavige locatie is grotendeels gelegen in het bestemmingsplan “Maastricht West” en heeft de bestemming “Gemengd” en voor een klein gedeelte de bestemming “Groen”. Daarnaast is een gedeelte van de gronden gelegen in het bestemmingsplan “Uitwerkingsplan Aanlanding Noorderbrug” met de bestemming “Verkeer”.

Daar waar sprake is van de bestemming Gemengd, hebben de gronden grotendeels de functieaanduiding “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 woninginrichting en stoffering.

Naast de mogelijkheid van detailhandel in meubels, biedt het bestemmingsplan diverse andere mogelijkheden zoals: tientallen soorten bedrijven (onder de milieucategorieën 1 en 2 die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die is opgenomen als bijlage 4 bij het bestemmingsplan), dienstverlening, kantoor en maatschappelijk.

Artikel 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is van toepassing op het afwijzen van een aanvraag om een bestemmingsplan vast te stellen.

Heroverweging

Wij hebben een heroverweging gemaakt, hierna gaan wij in op de gronden van bezwaar.

Ad 1.

De detailhandelsmogelijkheden die voor onderhavige locatie gelden zijn gebaseerd op de “Detailhandelsnota 2008”. Nu is er een actualisatie van kracht, de “Detailhandelsvisie 2016”.

De laatstgenoemde nota gaat uit van dezelfde principes ten aanzien van deze locatie.

Zowel uit gemeentelijk beleid, als het “Provinciaal Omgevingsplan Limburg” uit 2014 (POL) en de intergemeentelijke “Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg” uit 2017 (SVREZL) volgt dat het beleid erop gericht is de winkelgebieden binnen de daarin aangewezen hoofdstructuur detailhandel toekomstbestendig, leefbaar en vitaal te houden. Detailhandelsvestigingen of vormen van brancheverruiming buiten deze hoofdstructuur worden zoveel mogelijk beperkt. Net als in het lokale eigen detailhandelsbeleid is op basis van de SVREZL brancheverruiming buiten de hoofdstructuur niet wenselijk.

Onderhavige locatie betreft een solitaire locatie die niet tot de hoofdstructuur behoort. Dit volgt in ieder geval uit navolgende de kaart op blz. 82 van de SVREZL:



DATUM
8 januari 2024



Afbeelding: Kaart op p. 82 van SVREZL (hier de locatie van bezwaarmaker)

In de detailhandelsvisie 2016 staat onder meer in de samenvatting bij de algemene uitgangspunten: "Streven naar een afbouw van de kwantitatieve winkelruimte, met name op verspreid gelegen en kansarme locaties." De locatie van **5.152~~b~~.2e** is noch concentratiegebied noch balansgebied en dient als een verspreid liggende locatie te worden beschouwd. De locatie wordt in dat verband ook wel als solitair gelegen aangemerkt.

Op pagina van 21 van de SVREZL is omschreven dat de ontwikkelingen in demografie en vooral de wijksector zelf vragen om scherp te sturen op programma's aan de hand van een hoofdstructuur van concentratie- en balansgebieden, zowel lokaal, (sub)regionaal als op niveau van Zuid-Limburg als geheel.

Onder Concentratiegebied wordt verstaan afgebakend thematisch of kern/hoofdwinkelgebied binnen de hoofd-structuur waar de sterkste winkelactiviteiten plaatsvinden. Doel tot met 2030 is het kwalitatief en kwantitatief versterken van deze gebieden.

Balansgebied betreft afgebakend winkelgebied binnen de hoofdstructuur waar sprake is van behoud van de huidige voorraad aan meters, al dan niet door middel van actieve sturing. Doel tot en met 2030 is het behouden van deze gebieden. Kleurcode op de structuurvisiekaart: geel.

Op 22 maart 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:1143) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak uitspraak gedaan inzake een door Pans ingediend beroep tegen de eerdere weigering om het



DATUM
8 januari 2024

bestemmingsplan te verruimen voor de betreffende locatie. De Afdeling heeft het beroep ongegrond verklaard.

Die uitspraak (waartegen overigens door bezwaarmaker een herzieningsverzoek ex artikel 8:119 Algemene wet bestuursrecht bij de Raad van State aanhangig is gemaakt) ondersteunt ons inziens het bestreden besluit van 26 september 2023 tot afwijzing van het verzoek het bestemmingsplan Maastricht West te herzien in de door bezwaarmaker gewenste vorm. In rechtsoverweging 7.1. gaat de Afdeling in op het beleid en stelt zij dat zowel uit het provinciale (POL) als de regionale (SVREZK 2017) als het gemeentelijke beleid (de detailhandelsvisie 2016) volgt dat zeer terughoudend wordt omgegaan met detailhandel buiten de hoofdstructuur. De Afdeling heeft voorts in rechtsoverweging 11 duidelijk aangegeven dat 'er geen aanleiding voor het oordeel (is) dat de planregel waarvan zij herziening heeft verzocht in strijd is met artikel 15, derde lid, van de Dienstenrichtlijn"

De rapporten van BRO van 15 augustus 2023 en 18 september 2023 zijn verder ons inziens deugdelijk, volledig en nog steeds actueel. In het laatstgenoemde advies wordt duidelijk aangegeven dat er juist wel een risico op precedentwerking bestaat voor vergelijkbare situaties. Immer ook andere verspreid liggende/solitaire locaties zouden ook brancheverbreiding kunnen aanvragen. Er bestaat dan een reëel risico op leegstand in die winkelgebieden, hetgeen volgens BRO ook de leefbaarheid kan aantasten. Leegstand binnen de hoofdstructuur kan bijvoorbeeld een ongewenst domino-effect hebben in de vorm van meer leegstand.

Ad 2.

Op 9 mei 2023 heeft het College besloten dat men de voorbereiding voor het bestemmingsplan Retailpark Belvédère gaat stopzetten en de kansen voor het gebied opnieuw gaat afwegen. De aanleiding hiertoe was gelegen in specifieke stikstofproblematiek die niet op korte termijn oplosbaar bleek. Dat betekent evenwel niet dat Belvédère geen deel meer uitmaakt van detailhandelshoofdstructuur. Beleidsmatig is het nog steeds de plek voor het vestigen van onder meer detailhandel in bruin- en witgoed.

Een herijking van het regionale beleid SVREZL vindt in 2024/2025 plaats. Daarbij zal in Zuid-Limburg de winkelhoofdstructuur naar verwachting gelijk blijven of op een aantal locaties verkleinen. De Omgevingsvisie Maastricht wordt de komende jaren herijkt waarbij de inzet nu is het behouden van het huidige detailhandelsbeleid.

Anders dan bezwaarmaker trekken wij dan ook nu niet de conclusie dat sprake is van het wegvallen van de verdere ontwikkeling van Retailpark Belvédère waardoor er behoefte is en blijft aan vestigingsmogelijkheden voor alle branches die voorzien waren op Retailpark Belvédère. Indertijd is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Maastricht West gekozen voor een gemengde bestemming. Daarbinnen is de al langer bestaande situatie, namelijk de aanwezigheid van een meubelzaak, . Het geldende beleid geeft geen aanleiding om de detailhandelsmogelijkheden ter plaatse te verruimen. Wij vinden het noodzakelijk om vast te houden aan de beleidsmatig vastgelegde detailhandelshoofdstructuur. Via deze structuur wordt onder meer een bepaald voorzieningenniveau nagestreefd. Het geconcentreerd vestigen van diverse winkels op specifieke locaties draagt bij aan de aantrekkingskracht van deze locaties. Het is mede daarom noodzakelijk op een verspreid liggende locatie zoals van 5.152a.2e geen verruiming van detailhandelsbranches toe te staan. Het zou ten koste gaan van dit streven naar concentratie en bijdragen aan een vergroot risico op leegstand binnen de hoofdstructuur. Daarbij zien wij geen zwaarwegende bijzondere omstandigheid om voor de locatie van 5.152a.2e van het beleid af te wijken. Als wij toch zouden afwijken van het beleid en de branchering zouden verruimen, dan zou dit dan ook tot een



DATUM
8 januari 2024

ongewenste precedentwerking kunnen leiden. Dit risico is door BRO uitdrukkelijk benoemd. Dit geldt ook, indien de verruiming zou worden beperkt tot bruin- en witgoed.

In het advies van 18 september 2023 (gevoegd bij de raadsinformatiebrief met kenmerk 2023.03866) wijst BRO ten aanzien van bruin- en witgoed op het risico dat elders ook om brancheverruiming naar bruin- en witgoed buiten de hoofdstructuur wordt gevraagd. Dit zou kunnen oplopen naar 25.000 m². Maar ook bij minder dan 25.000 m² bestaat een reëel risico op leegstand en daarmee ondermijning van de bestaande hoofdstructuur. Verder mag niet uit het oog worden verloren dat de onderhavige locatie aan de Carbergerweg een gemengde bestemming heeft. Onderdeel van die gemengde bestemming is het gebruik als detailhandel in de vorm van de verkoop van meubels. In het verleden is deze locatie dus niet aangewezen als een detailhandelslocatie in ruimere zin. Bij het vaststellen van de hoofdstructuur is deze benadering niet gewijzigd. Het is een bewuste keuze geweest de toegestane detailhandel niet te verruimen.

Vorenstaande neemt niet weg dat wij ons kunnen voorstellen dat **5.1§2#.2e** zelf wel de noodzaak ziet tot een brancheverruiming. Echter, wij dienen het algemeen belang bij een levensvatbare detailhandelsstructuur af te wegen tegen de individuele belangen van bezwaarmaker. Een levensvatbare detailhandelsstructuur is noodzakelijk om leegstand zo veel mogelijk tegen te gaan. In het kader van de belangenafweging vinden wij dat het algemeen belang dient te prevaleren.

Besluit

1. Uw bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het door u bestreden besluit d.d. 26 september 2023, tot afwijzing van de door u ingediende aanvraag tot vaststelling van een bestemmingsplan voor de locatie Cabergerweg 6-10A, kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie D, nummers 4647, 4598 en 4597 in deze beslissing op bezwaar in stand te laten.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 27 februari 2024,

de griffier,

de voorzitter,

**5.1
.2e** Verdellen

W.A.G. Hillenaar,
Burgemeester.



DATUM
8 januari 2024

Beroep

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen 6 weken na bekendmaking beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op een van de volgende wijzen:

1. Per post gericht aan de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.
2. Digitaal toesturen via <https://digitaalloket.raadvanstate.nl/>
3. Per fax 070-3651380.

Ingevolge artikel 6:5 Algemene wet bestuursrecht dient het beroepschrift te worden ondertekend en dient het tenminste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

Ingeval een dergelijk beroepschrift wordt ingediend, is op grond van artikel 8:41 van de Algemene wet bestuursrecht een griffierecht verschuldigd.

Indien tegen een besluit beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingesteld, kan de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen, zulks ingeval onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

De verzoeker om voorlopige voorziening is op grond van artikel 8:82, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht een griffierecht verschuldigd.

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 4 5 6