



## VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

---

**Onderwerp:** Principeverzoek vestiging luxe chocoladewinkel Designer Outlet Roermond

**Zaaknummer:** 158262-2022

**Datum:** 27 januari 2023

---

### Inleiding

Op 9 november 2022 is een principeverzoek ingediend voor het vestigen van een luxe chocoladewinkel in het Designer Outlet gelegen aan Stadsweide 300, 6041 TD in Roermond.

De beoogde winkelunit heeft een bruto bedrijfsvloeroppervlak van 293 m<sup>2</sup> en een netto vloeroppervlak van 233 m<sup>2</sup>. De luxe chocoladewinkel zal zijn verkoopwaar verkopen tegen een minimale korting van 30% ten opzichte van:

- de reguliere verkoopprijzen van het eigen merk chocolade in reguliere winkelstraten (full-price) voor dezelfde of vergelijkbare goederen in de Benelux (factory outlets uitgesloten);
- de reguliere verkoopprijzen van het eigen merk chocolade via eigen of gelieerd aan het eigen merk chocolade 'online verkoop'.

### Voorstel

Uw college wordt voorgesteld:

1. om, onder voorwaarden, principemedewerking te verlenen aan het verzoek voor het vestigen van een luxe chocoladewinkel in het Designer Outlet gelegen aan Stadsweide 300, 6041 TD in Roermond;
2. om initiatiefnemer te informeren door middel van bijgevoegde conceptbrief;
3. de raad te informeren door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief.

### Argumenten

#### **1. Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan.**

Op de beoogde locatie rust op grond van het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Roermond' de bestemming 'Detailhandel – Designer Outlet'. Ten minste 80% van het netto verhuurbaar vloeroppervlak wordt vertegenwoordigd door de branches, kleding, schoenen, lederwaren en sportartikelen. Ten hoogste 20% van het netto verhuurbaar vloeroppervlak bestaat uit de branches beeld en geluid, huishoudelijke artikelen, boeken, juweliersartikelen en cosmetica. Detailhandel ten behoeve van de verkoop van levens- en genotmiddelen, zoals een chocoladewinkel, is niet toegestaan en past daarmee niet in de verdeling van de toegestane branchering.

#### **2. Het initiatief past niet in het detailhandelsbeleid.**

Belangrijke uitgangspunten van het detailhandelsbeleid zijn onder meer:

- het behoud van palet aan zich van elkaar onderscheidende en complementaire (boven)regionale winkelclusters en toevoeging van onderscheidende initiatieven als deze van toegevoegde waarde zijn voor de gehele detailhandelsstructuur;

- de beleving staat in de binnenstad voorop met een combinatie van winkelen, horeca, dienstverlening, cultuur enzovoort. De relatie met het toerisme wordt verder versterkt. Een duidelijke profilering van de binnenstad, het versterken van de synergie met het Designer Outlet en behouden van de bestaande samenwerkingsverbanden horen hierbij.

De kracht van Roermond is de synergie tussen (het aanbod in) de binnenstad enerzijds en het Designer Outlet anderzijds. De binnenstad en het Designer Outlet moeten complementair aan elkaar zijn (en blijven). Deze synergie dient zorgvuldig bewaakt te worden met als meerwaarde een verlengde verblijfsduur en het uitwisselen van bezoekersstromen. Kenmerkend aan het Designer Outlet is een winkelcluster van (kleinschalige) winkels die zich met name richten op kleding, schoenen, lederwaren en sportartikelen tegen kortingsprijzen. Met het toevoegen van winkels in de branchering levens- en genotsmiddelen dreigt het onderscheidend karakter te vervagen.

Het detailhandelsbeleid is daarnaast een afwegingskader voor nieuwe initiatieven die afwijken van het geldende bestemmingsplan. Nieuwe initiatieven die op een bepaalde locatie planologisch niet zijn toegestaan, kunnen onder omstandigheden worden toegestaan. Hierbij is onder meer van belang dat het initiatief een meerwaarde moet hebben voor de Roermondse detailhandelsstructuur en een onderscheidend concept is. Door initiatiefnemer zijn de mogelijke effecten (nadelig of een meerwaarde) op de Roermondse detailhandelsstructuur niet onderzocht of aangetoond.

### ***3. Het initiatief is in strijd met de realiseringsovereenkomst.***

In 2001 is een realiseringsovereenkomst met het Designer Outlet Roermond gesloten (raadsbesluit van 16 januari 2001). In de geldende realiseringsovereenkomst is vastgelegd dat detailhandel voor de verkoop van levens- en genotsmiddelen in het Designer Outlet niet is toegestaan. Chocolate is een levens-/genotsmiddel en is dus op basis van de realiseringsovereenkomst niet toegestaan. De afspraken van de realiseringsovereenkomst zijn overgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

### ***4. Er ontstaat een risico op precedentwerking.***

Met een reguliere omgevingsvergunning zou in dit geval van het bestemmingsplan kunnen worden afgeweken. Het al dan niet verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning is een discretionaire bevoegdheid (aan de hand van een belangenafweging), waarbij in geval van vergunningverlening de activiteit niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. In onderhavig geval moet bij deze belangenafweging rekening worden gehouden met de reden achter de beperkingen in de bestemmingsplanvoorschriften. De beperkingen hebben tot doel de leefbaarheid en het functioneren van met name de binnenstad te bewaken. Meer specifiek geldt de beperking ten aanzien van de verkoop van levens- en genotsmiddelen ter bescherming van het voorzieningenniveau.

Het voorliggende initiatief vormt (naar onze inschatting) op zichzelf geen bedreiging voor de aantasting van dit voorzieningenniveau. Met het loslaten van de branchering door middel van een positief principebesluit kan echter een precedent ontstaan dat op termijn kan leiden tot een aantasting van de binnenstad en voorzieningenstructuur in Roermond (als gevolg van omzetting, een ongunstiger vestigingsklimaat en leegstand). Vanuit ruimtelijk oogpunt is dat een onwenselijke ontwikkeling. Met het loslaten van de branchering moet dus voorzichtig worden omgegaan.

### **Advies**

Het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het vestigen van een luxe chocoladewinkel in het Designer Outlet lijkt niet wenselijk, omdat hierdoor een precedent kan ontstaan dat mogelijk kan leiden tot een aantasting van de binnenstad en voorzieningenstructuur in Roermond. Verder past het

vestigen van een luxe chocoladewinkel niet in het detailhandelsbeleid en wordt in strijd gehandeld met de realiseringsovereenkomst met het Designer Outlet.

Het initiatief voor het vestigen van een luxe chocoladewinkel in het Designer Outlet is voorbesproken met de betrokken portefeuillehouder. De portefeuillehouder is van mening dat principemedewerking kan worden verleend aan het verzoek met de volgende overwegingen:

1. De afspraken die zijn vastgelegd in de realiseringsovereenkomst en het raadsbesluit dateren van januari 2001. De rol en positionering van het Designer Outlet binnen de gemeente Roermond is sinds die tijd gegroeid en prominenter geworden. Daarmee is wellicht een moment aangebroken om de gemaakte afspraken opnieuw tegen het licht te houden. Dit betekent dat de raad moet worden geïnformeerd en in positie moet worden gebracht, omdat wordt afgeweken van het door de raad vastgestelde detailhandelsbeleid. Hiertoe dient bijgevoegde (concept) raadsinformatiebrief. Daarnaast zouden de privaatrechtelijke afspraken met McArthurGlen moeten worden aangepast. Gelet op het belang en de wens van deze partij, ligt het voor de hand dat men hier wel voor open staat;
2. Op dit moment zijn mogelijke negatieve effecten voor de binnenstad niet met objectieve gegevens, zoals rapporten/ onderzoeken, aangetoond;
3. Het risico op precedentwerking kan worden beperkt door uit te spreken dat dit vooralsnog een eenmalige ontwikkeling is. Verdere versoepeling en verruiming van de brancheringsmogelijkheden zou pas mogelijk kunnen zijn wanneer deze plaatsvinden binnen een bredere visie over het Designer Outlet, de rest van de Roermondse detailhandelsstructuur en de onderlinge synergie,
4. Het Designer Outlet is op zichzelf ook van toegevoegde waarde voor (de binnenstad van) Roermond. Volgens McArthurGlen vormt de beoogde luxe chocoladewinkel een meerwaarde. Het verlenen van medewerking aan voorliggend initiatief kan dus bijdragen aan de toekomstbestendigheid van dit retailgebied.

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt geadviseerd om, onder de volgende voorwaarden, principemedewerking te verlenen:

- a. McArthurGlen een visie opstelt waarin kansen en nieuwe ontwikkelingen voor de toekomst zijn opgenomen;
- b. deze visie onafhankelijk wordt getoetst op de effecten voor de detailhandel- en voorzieningenstructuur in Roermond, en ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college;
- c. de door partijen vastgestelde visie wordt gehanteerd als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen;
- d. er geen principemedewerking wordt verleend aan nieuwe principeverzoeken – ingediend door McArthurGlen – totdat de visie voor de verdere doorontwikkeling van het Designer Outlet is vastgesteld;
- e. de bestaande realiseringsovereenkomst in de huidige vorm vooralsnog in stand wordt gehouden. Naar aanleiding van voorliggend principeverzoek kan een eventuele aanvulling/ afwijking op de bestaande afspraken in een addendum worden vastgelegd als aanvulling op de reeds bestaande realiseringsovereenkomst.

Bij een besluit om principemedewerking te verlenen zal de raad door middel bijgevoegde raadsinformatiebrief moeten worden geïnformeerd, omdat wordt afgeweken van het detailhandelsbeleid.

Afhankelijk van verdere plannen van McArthurGlen en besluitvorming hierover, kan een meer integrale herziening van de overeenkomst aan de orde zijn.

### **Kanttelingen en risico's**

In dit voorstel zijn een aantal kanttekeningen en risico's benoemd. Een afwijking van de uitgangspunten die ruim 20 jaar gehanteerd zijn kunnen tot onrust leiden bij ondernemers in de binnenstad.

### **Historisch overzicht**

- De historie gaat terug tot 1998 en het gaat buiten het bestek van dit voorstel om de geschiedenis hier te vermelden. Daarom wordt volstaan met: op 9 november 2022 is een principeverzoek ingediend voor het vestigen van een luxe chocoladewinkel in het Designer Outlet.

### **Financiële gevolgen**

Geen.

### **Communicatie en participatie**

Indien uw college conform dit voorstel beslist, zal initiatiefnemer hierover met bijgevoegde conceptbrief worden geïnformeerd. Daarnaast zal de raad over de principemedewerking worden geïnformeerd.

Verder zal initiatiefnemer in gesprek gaan met de chocolatiers in de binnenstad. Daarbij krijgen de chocolatiers in de binnenstad de mogelijkheid om, in lijn met de marktconforme voorwaarden, een nieuwe vestiging te openen in het Designer Outlet. De duur van de huur voor een chocoladewinkel is in principe 5 + 5 jaar om de ondernemer de mogelijkheid te bieden om de initiële investering terug te verdienen. Het gaat hierbij nadrukkelijk niet om een verplaatsing van een bestaande ondernemer in de binnenstad, maar om een aanvullende secundaire vestiging in het Designer Outlet.

### **Uitvoering en evaluatie**

Als naar aanleiding van de principemedewerking een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en verleend voor het initiatief, wordt periodiek bekeken of het vestigen van een (luxe) chocoladewinkel in het Designer Outlet een (nadelig) effect heeft op de reeds in de binnenstad gevestigde chocolatiers. Hierbij vindt een evaluatie plaats met bestuurders van Stichting BIZ-Binnenstad en/of andere vertegenwoordigers c.q. belanghebbenden namens de (binnenstad)ondernemers. Van de evaluatie wordt een verslag gemaakt.

### **Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)**

Niet van toepassing.

### **Publicatiedatum voorstel**

Regulier.