



Samenvatting

Het college heeft besloten het wijzigingsplan 'bouwmarkt/tuincentrum Noorderbrug' ongewijzigd vast te stellen. Het wijzigingsplan wijzigt de bestemming van 'Bedrijventerrein' in 'Detailhandel - PDV' en maakt daarmee mogelijk dat aan de achterzijde van de nog te bouwen Praxis Megastore (bouwmarkt/tuincentrum) aan de Belvédèrelaan buitenopslag en buitenverkoop planologisch wordt toegestaan.

Beslispunten

1. Het wijzigingsplan 'Bouwmarkt/tuincentrum Noorderbrug', bekend NL.IMRO.0935.wpbmtcNoorderbrug-vg01 ongewijzigd vast te stellen.

**Besluit Burgemeester en Wethouders 20 september 2016:
Conform**



1. Aanleiding

Op 26 juni 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' vastgesteld, waarbij naast het nieuwe Noorderbrugtracé ook de realisatie van het nieuwe cluster voor Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV) planologisch mogelijk is gemaakt. In de eerste fase van dit PDV-cluster is inmiddels de Gamma gevestigd. Met Praxis is een overeenkomst gesloten voor de koop van circa 20.645 m² bouwgrond. Praxis heeft inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een Praxis Megastore (bouw- en tuincentrum) ter grootte van maximaal 10.500 m² winkelvloeroppervlak (WVO). Praxis heeft te kennen gegeven een perceel gelegen aan de Phoenixweg (sectie H, nummer 2558) ter grootte van circa 675 m² te willen verwerven van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) ter optimalisering van de grote kavel. Praxis wenst hierop buitenopslag en buitenverkoop aansluitend aan de voorziene kassen te realiseren.

2. Context

Na de totstandkoming van de detailhandelsnota in 2008, waarin de toekomstige ontwikkelingsrichting is vastgesteld voor een nieuwe PDV-concentratie in Noordoost-Maastricht, is verder gestudeerd op de mogelijke locatie hiervoor. In 2011 heeft de gemeenteraad besloten de PDV-locatie te realiseren in het Belvédèregebied. De afwegingen, onderzoeken en besluitvorming hieromtrent zijn uitgebreid opgenomen in het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' waarin de PDV-locatie planologisch werd vastgelegd in 2012.

In dit bestemmingsplan is de eerste fase van de PDV-cluster positief bestemd. De eerste fase van de PDV-ontwikkeling wordt grotendeels gerealiseerd vóór de verlegging van de Noorderbrug, waarbij het zuidelijk gedeelte van de Belvédèrelaan inmiddels is aangelegd als hoofdontsluitingsweg voor de eerste fase. Voor de tweede fase is destijds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college om flexibel te kunnen inspelen op de vraag uit de markt. Bij collegebesluit d.d. 14 juli 2015 betreffende de verkoop van bouwgrond aan Praxis is aangegeven dat WOM zich bereid heeft verklaard om mee te werken gedurende de duur van de met Praxis gesloten overeenkomst aan een optimalisering van de door Praxis gekochte kavel in PDV fase 1. Het betreft, zoals eerder in deze nota aangegeven, een perceel grond (gelegen in de PDV fase 2) aan de Phoenixweg dat grenst aan de door Praxis gekochte kavel in PDV fase 1. In de door het college vastgestelde overeenkomst d.d. 14 juli 2015 is opgenomen dat de gemeente zich jegens Praxis bereid verklaart tot het voeren van een wijzigingsprocedure. Tevens is in genoemde overeenkomst aangegeven dat het resultaat van een wijzigingsprocedure in verband met de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de gemeente en de daarbij in acht te nemen zorgvuldigheid, waarbij ook de belangen van derden een



rol kunnen spelen, niet toegezegd kan worden. Dit kan er toe leiden dat de gewenste bestemming op genoemd perceel niet gerealiseerd kan worden.

3. Gewenste situatie

Praxis wenst uitbreiding ten behoeve van buitenopslag en buitenverkoop. Dit past binnen de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' en voldoet ook aan overige toepasselijke wet- en regelgeving (zie paragraaf 3.3. van de toelichting behorende bij het ontwerp-wijzigingsplan). De wijziging houdt in dat de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt gewijzigd in 'Detailhandel - PDV' met dien verstande dat er op dit perceel geen gebouwen (wel bouwwerken, zoals erfafscheidingen, stellingen en dergelijke) mogen worden opgericht.

Met het vaststellen van het wijzigingsplan wordt, behoudens het instellen van beroep, de gewenste situatie mogelijk gemaakt.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Op het betreffende perceel worden geen gebouwen opgericht en zal alleen buitenopslag en buitenverkoop gaan plaatsvinden. Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Verplicht kostenverhaal is dan ook niet aan de orde. De legeskosten voor de planologische wijziging zijn voor rekening van de initiatiefnemer, Praxis.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.



10. Participatie tot heden

De terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan is bekend gemaakt op de wettelijke voorgeschreven wijze op 25 februari 2016. Het wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 26 februari tot en met 7 april 2016. Er zijn geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ontvangen.

11. Voorstel

1. Het wijzigingsplan 'Bouwmarkt/tuincentrum Noorderbrug', bekend als NL.IMRO.0935.wpbmtcNoorderbrug-vg01 ongewijzigd vast te stellen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden (die verschoonbaar geen zienswijzen hebben ingediend) in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep ingesteld wordt bij de Raad van State wordt het wijzigingsplan na ommekomst van de beroepstermijn (naar verwachting omstreeks medio november 2016) onherroepelijk.