



### Samenvatting

Het college gaat akkoord met de gebiedsontwikkeling in de directe omgeving van treinstation Maastricht - Noord. Deze ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van de bestaande P&R - voorziening, de realisatie van een aantal bedrijfsinitiatieven (waaronder een onbemand tankstation en een kleinschalige horecavoorziening grenzend aan die P&R- uitbreiding), de uitbreiding van treinstation Maastricht-Noord met 2 perrons waardoor deze ook als halte in het spoortraject stoptreinverbinding Maastricht-Roermond wordt opgenomen en het behouden van de bestaande groene ruimte zuidelijk van de goederenspoorlijn naar de Beatrixhaven. Deze gebiedsontwikkeling heeft een publieke meerwaarde vanuit mobiliteits- en ruimtelijk perspectief.

Om deze gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren besluit het college ermee in te stemmen dat de gemeente het ontwikkelrecht afkoopt c.q. het eigendom verwerft van een deel van de gronden van Avenue 2 voor in totaal € 400.000 excl. BTW. Dit is ruimschoots onder de door een onafhankelijke taxateur opgestelde taxatiewaarde.

Het college verleent medewerking aan de initiatieven voor de bouw van een onbemand tankstation en een kleinschalige horecavoorziening (broodjeszaak) via een omgevingsvergunning met afwijking van het geldende bestemmingsplan.

Het college besluit middels de bijgevoegde RIB de raad te informeren over deze gebiedsontwikkeling.

### Beslispunten

1. Akkoord te gaan met de gebiedsontwikkeling in de directe omgeving van treinstation Maastricht-Noord, waarbij sprake is van een integrale aanpak van een aantal actuele ontwikkelingen en initiatieven, waardoor een publieke meerwaarde wordt bereikt.
2. In te stemmen met het afkopen van het ontwikkelrecht c.q. de eigendomsverwerving van (een deel van) de gronden van Avenue 2 voor die integrale gebiedsontwikkeling voor een bedrag van € 400.000 excl. BTW.
3. Medewerking te verlenen aan de initiatieven voor het onbemande tankstation en de kleinschalige horecavoorziening via een omgevingsvergunning met afwijking van het vigerende bestemmingsplan.
4. De gemeenteraad middels bijgevoegde raadsinformatiebrief over deze gebiedsontwikkeling te informeren en de kosten en bijbehorende dekking inzake de afkoop c.q. verwerving ten behoeve van de uitbreiding P&R Noord integraal af te wegen bij de Kaderbrief 2017.



**Besluit Burgemeester en Wethouders 9 mei 2017:**

Conform.

Collegievoorstel



## 1. Aanleiding

In de directe omgeving van treinstation Maastricht-Noord spelen een aantal actuele ontwikkelingen, die wij in samenhang met elkaar hebben opgepakt en hebben geleid tot een integrale aanpak.

Het betreft de volgende onderwerpen:

1. de uitbreiding van de bestaande P&R-voorziening bij treinstation Maastricht Noord, die is voorzien in het Programma Beter Benutten Maastricht-Bereikbaar;
2. een aantal initiatieven van Avenue 2 op de gronden, waarop zij een ontwikkelrecht hebben op basis van het A2-contract, wat is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan Bedrijfsterrein A2 Mariënwaard;
3. de afronding van de parkzone Limmel-Beatrixhaven en het behouden van de bestaande groene zone zuidelijk van de goederenspoorlijn;
4. ook is hier actueel dat de provincie werkt aan plannen voor uitbreiding van de halte treinstation Maastricht Noord met 2 perrons. Na realisatie hiervan zal treinstation Maastricht Noord ook als halte worden opgenomen in het spoortraject stoptreinverbinding Maastricht-Roermond.

Belangrijkste aanleiding voor deze integrale aanpak was dat zich de kans aandienende de uitbreiding van de P&R op een betere plek en op een robuuster wijze te kunnen realiseren en wel door afkoop van het ontwikkelrecht van c.q. verwerving van een deel van de gronden van Avenue 2, die ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan de bestemming bedrijventerrein hebben.

## 2. Context

De oorspronkelijke beoogde plek voor de uitbreiding van de bestaande P&R-voorziening binnen het programma Beter Benutten Maastricht Bereikbaar lag ten zuiden van het goederenspoor. De nieuw beoogde plek voor de uitbreiding betreft de locatie, die direct grenst aan de oostzijde van de bestaande P&R-Noord. De belangrijkste voordelen van deze nieuwe plek zijn een betere ontsluiting voor de auto's en korte en overzichtelijkere looplijnen van de auto naar bus en trein zonder kruising van het goederenspoor. De uitbreiding van de P&R op de nieuwe plek sluit bovendien goed aan op de uitbreiding van het treinstation, die door de provincie wordt voorbereid. De scopewijziging over de uitbreiding van de P&R Noord is afgestemd met de Stuurgroep Beter Benutten Maastricht Bereikbaar op 23 maart 2017.



### 3. Gewenste situatie

De nieuwe plek voor de uitbreiding van de P&R-Noord is niet alleen vanuit mobiliteitsoogpunt een veel betere optie dan de oorspronkelijke locatie. Ook vanuit ruimtelijk perspectief heeft deze plek een evidente voorkeur.

Tegelijkertijd met c.q. parallel aan de realisatie van de uitbreiding van de P&R Maastricht Noord op de van Avenue 2 te verwerven gronden, wil Avenue 2 op de resterende gronden 2 kavels ontwikkelen voor respectievelijk een onbemand takstation, een bedrijfsverplaatsing vanuit de “paarse pit” Beatrixhaven (waardoor daar nieuwe mogelijkheden ontstaan voor de vestiging van een nieuwe vestiging in de zwaardere milieucategorie) en een kleinschalige horecavoorziening (ca. 100m<sup>2</sup> bvo). De functies tankstation en de kleinschalige horeca (broodjeszaak) zijn van toegevoegde waarde op c.q. versterken de bestaande en uit te breiden mobiliteitsknoop. Ook wordt hierdoor in één keer een goede en definitieve invulling van het gebied tussen het parkeerterrein en treinstation gerealiseerd en wordt voorkomen dat er gronden voor langere tijd braak blijven liggen.

Tenslotte is de ruimtelijke meerwaarde van deze totaalontwikkeling, dat er geen bedrijfsontwikkeling meer zuidelijk van de spoorlijn wordt gerealiseerd (die wel nog mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan). Dat gebied behoudt het groene karakter en de parkzone Limmel-Beatrixhaven kan daardoor op een goede manier worden afgerond. Bijkomend voordeel is dat de beide politiehondenverenigingen daar wel ter plaatse kunnen blijven zitten en niet verplaatst hoeven te worden.

De provincie werkt momenteel aan plannen voor uitbreiding van de halte treinstation Maastricht Noord met 2 perrons. Na realisatie hiervan zal treinstation Maastricht Noord ook als halte worden opgenomen in het spoortraject stoptreinverbinding Maastricht-Roermond. Daarmee wordt de realisatie van een robuuste mobiliteitsknoop op deze plek gecompleteerd.

Samenvattend concluderen wij dat de nu beoogde en voorgestelde integrale gebiedsontwikkeling om meerdere redenen een publieke meerwaarde heeft en dat deze in het belang is van een goede ruimtelijke ordening op deze plek.

De beoogde gebiedsontwikkeling past nagenoeg geheel binnen het vigerende bestemmingsplan. Hoewel het onbemand takstation als een bedrijfsmatige activiteit is te beschouwen, wordt een tankstation ingevolge vaste jurisprudentie in juridisch-planologisch oogpunt aangemerkt als detailhandel. Detailhandel is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Ook horeca is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Vanwege de toegevoegde waarde van deze functies op deze plek willen wij deze beide faciliteren met een omgevingsvergunning met afwijking



van het bestemmingsplan. In het kader van deze procedure zal de gemeenteraad gevraagd worden verklaringen van geen bedenkingen hiervoor te willen verlenen. Een daartoe strekkend voorstel zal op korte termijn aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Tegelijkertijd met deze collegenota wordt uw college een daartoe strekkende collegenota ter besluitvorming voorgelegd.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Met deze aanpak investeren we in een betere, robuustere en daarmee duurzame uitbreiding van de P&R-voorziening bij treinstation Maastricht-Noord.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

De areaaluitbreiding wordt conform vigerend beleid meegenomen bij de programmabegroting 2018.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing

#### **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing

#### **8. Financiën**

Met Avenue 2 is overeenstemming bereikt over deze integrale aanpak, inclusief de afkoop van het ontwikkelrecht c.q. eigendom van de benodigde groenden voor deze integrale gebiedsontwikkeling voor een bedrag van € 400.000 excl. BTW, opgesplitst in € 150.000 excl. BTW voor het te behouden groen en € 250.000 exc. BTW voor de gronden die nodig zijn voor de uitbreiding van de P&R Noord. Dit bedrag ligt ruim onder de door Van der Horst Taxateurs vastgestelde getaxeerde waarde.

Ingevolge de Financiële Verordening van de gemeente Maastricht (artikel 7, lid 5) kan voor deze aankoop worden volstaan met een collegebesluit en rapportage achteraf aan de gemeenteraad. De financiële consequenties van de afkoop van het ontwikkelrecht c.q. eigendomsverwerving worden nog onderzocht.

De financiële dekking van de verwerving van de gronden, zuidelijk van de goederenspoorlijn naar de Beatrixhaven, die worden toegevoegd aan de parkzone Limmel-Beatrixhaven en die worden verworven voor € 150.000 exc. BTW vindt als volgt plaats:

- € 70.000 uit budget herijking herstructurering (projectdeel Kanjelzone)
- € 63.000 uit MJIP groen restant jaarschijf 2016
- € 17.000 uit Opbrengst grondverkoop aan Waterschap

Voor de financiële dekking van de gronden, die nodig zijn voor de uitbreiding van de P&R ad



€ 250.000 excl. BTW zal de integrale afweging plaatsvinden bij de Kaderbrief 2017.

De fiscaliteit van het onderdeel uitbreiding van de P&R-Noord is compensabel. Ten aanzien van het onderdeel parkzone Limmel – Beatrixhaven wordt de fiscaliteit verder onderzocht. Hierbij zal maximaal worden gestuurd op te compenseren c.q. te verrekenen met de fiscus. Mocht blijken dat de BTW een kostenpost is, dan komen deze kosten ten laste van het budget herijking/herstructurering.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing

## **10. Participatie tot heden**

Tot op heden zijn de raad en belanghebbenden (extern) niet betrokken geweest bij dit voorstel, omdat het grootste deel van deze gebiedsontwikkeling past binnen vigerend beleid en vigerende kaders, inclusief het geldende bestemmingsplan. Alleen voor de realisatie van het onbemand tankstation en de kleinschalige horecafunctie wordt van die kaders afgeweken. In de paragraaf “Communicatie” wordt aangegeven hoe dit traject verder wordt uitgewerkt. Wel is deze integrale gebiedsontwikkeling afgestemd met het programma Beter Benutten Maastricht Bereikbaar en de Stuurgroep BBMB op 23 maart 2017.

## **11. Voorstel**

1. Akkoord te gaan met de gebiedsontwikkeling in de directe omgeving van treinstation Maastricht-Noord, waarbij sprake is van een integrale aanpak van een aantal actuele ontwikkelingen en initiatieven, waardoor een publieke meerwaarde wordt bereikt.
2. In te stemmen met het afkopen van het ontwikkelrecht c.q. de eigendomsverwerving van (een deel van) de gronden van Avenue 2 voor die integrale gebiedsontwikkeling.
3. Medewerking te verlenen aan de initiatieven voor het onbemande tankstation en de kleinschalige horecavoorziening via een omgevingsvergunning met afwijking van het vigerende bestemmingsplan
4. De gemeenteraad middels bijgevoegde raadsinformatiebrief over deze gebiedsontwikkeling en het collegebesluit daarover te informeren en de kosten en bijbehorende dekking inzake de afkoop c.q. verwerving ten behoeve van de uitbreiding &R Noord integraal af te wegen bij de Kaderbrief 2017

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**



De aanleg van de uitbreiding van de P&R-Noord vindt gefaseerd plaats. Realisatie van de tijdelijke uitbreiding is voorzien in juni-juli 2017, zodat deze in gebruik kan worden genomen tijdens de afsluiting van de Noorderbrug. In de tijdelijkheid worden de gronden toegankelijk gemaakt en voorzien van een egale funderingslaag van menggranulaat, waarop kan worden geparkeerd. Uitvoering van de permanente voorziening is voorzien in de eerste helft van 2018 en de ingebruikname zal medio 2018 plaatsvinden.

Collegievoorstel