



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Gebiedsontwikkeling omgeving Station-Noord	10 mei 2017 Verzonden: 10-05-2017	1
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
JHA (Koos) Jans	043 350 4547	2017-14364
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Koos.jans@maastricht.nl	0430- 350 4650	--

Geachte raadsleden,

Met deze RIB informeren wij u over de gebiedsontwikkeling in de directe omgeving van treinstation Maastricht Noord.

Daar 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:

- de uitbreiding van de bestaande P&R-voorziening bij treinstation Maastricht Noord, die is voorzien in het Programma Beter Benutten Maastricht-Bereikbaar;
- 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;
- de afronding van de parkzone Limmel-Beatrixhaven en het behouden van de bestaande groene zone zuidelijk van de goederenspoorlijn.

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 c.q. verwerving van een deel van de gronden van Avenue 2, die ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan de bestemming bedrijventerrein hebben.

De oorspronkelijke beoogde plek binnen het programma Beter Benutten Maastricht Bereikbaar lag ten zuiden van het goederenspoor (locatie C op het bij deze RIB gevoegde kaartje). De nieuw beoogde plek voor de uitbreiding betreft de locatie, die direct grenst aan de oostzijde van de bestaande P&R-Noord (locatie A1 op het bij deze RIB gevoegde kaartje). 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 met betrekking tot de uitbreiding van de bestaande P&R-voorziening Noord is afgestemd met de Stuurgroep Beter Benutten Maastricht Bereikbaar.

De nieuwe plek is niet alleen vanuit mobiliteits oogpunt een veel betere optie dan de oorspronkelijke locatie. Ook vanuit ruimtelijk perspectief heeft deze plek een evidente voorkeur.



DATUM
10 mei 2017

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 tankstation, 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 van ca. 100 m² bvo (locatie A2 op het bij deze RIB gevoegde kaartje).

De functies tankstation en 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.

Ook 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 ter plaatse kunnen blijven zitten en niet verplaatst behoeven te worden (locatie B op het bij deze RIB gevoegde kaartje).

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 gecompliceerd.

Alles overwegende zijn wij van mening dat de bovenomschreven integrale gebiedsontwikkeling om meerdere redenen een publieke meerwaarde heeft en dat deze in het belang is van een goede ruimtelijke ordening op deze plek.

Met Avenue 2 is overeenstemming bereikt over deze integrale aanpak, inclusief de afkoop van het ontwikkelrecht c.q. eigendom van de benodigde gronden voor deze integrale gebiedsontwikkeling voor een bedrag van € 400.000. Dat is ruimschoots onder de door een onafhankelijke taxateur opgestelde taxatiewaarde.

Met deze aanpak investeren we dus in een betere, robuustere en permanente uitbreiding van de P&R-voorziening bij treinstation Maastricht-Noord, die een extra investering vergt ten opzichte van het overloopterrein dat Maastricht Bereikbaar wilde aanleggen. De financiële dekking hiervan vindt deels plaats uit bestaande budgetten, het resterende deel wordt integraal afgewogen bij de Kaderbrief 2017.

De beoogde gebiedsontwikkeling past nagenoeg geheel binnen het vigerende bestemmingsplan. Hoewel het onbemand tankstation 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.



DATUM
10 mei 2017

Op de bij deze RIB gevoegde tekening c.q. luchtfoto is de integrale gebiedsontwikkeling omgeving treinstation Maastricht Noord gevisualiseerd, zodat u zich daarvan een goed beeld kunt vormen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

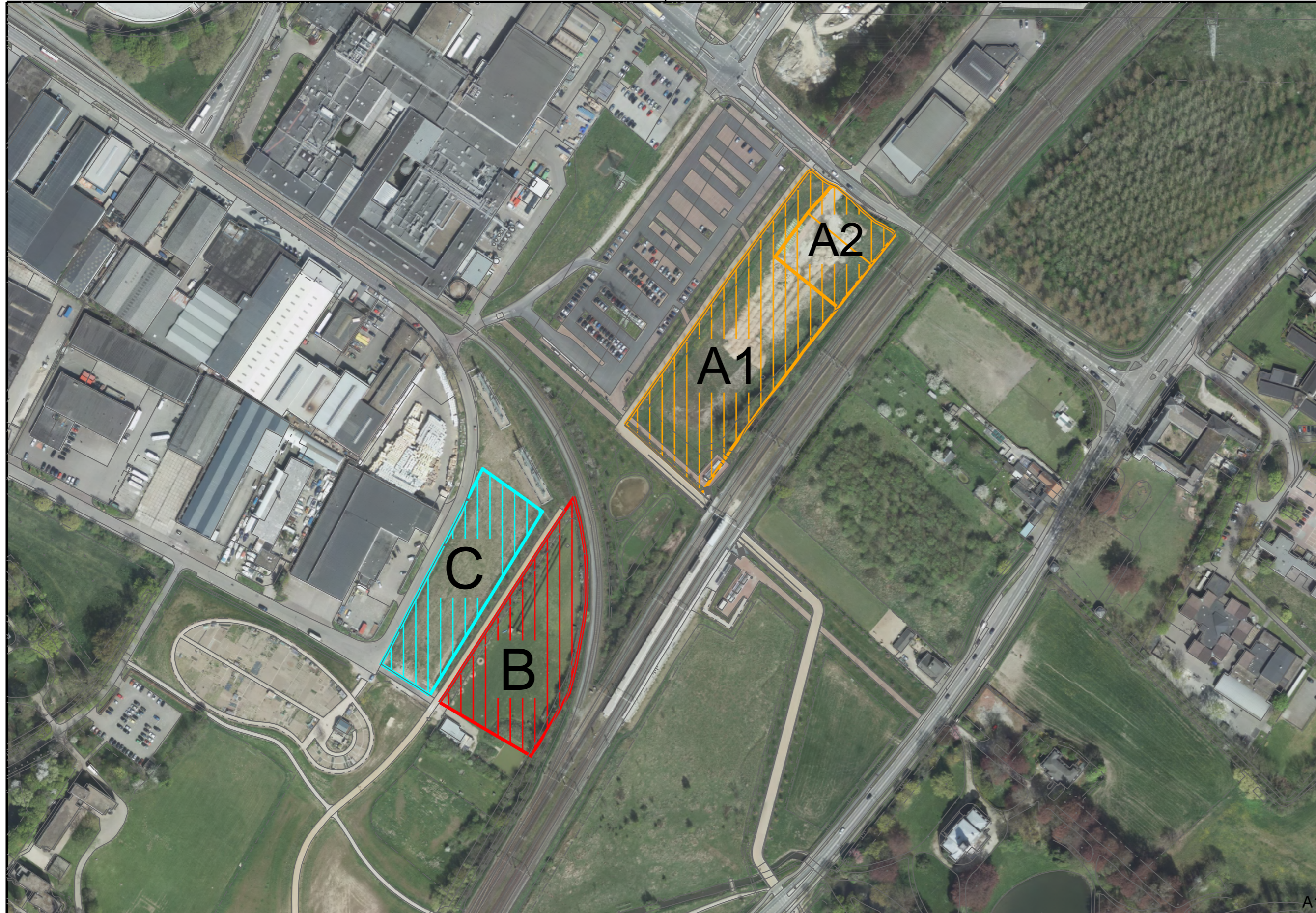
Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

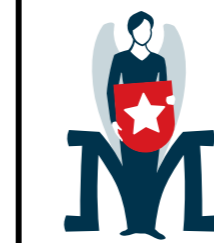
Raadsinformatiebrief



legenda

- A1 A2 A1 -definitieve uitbreiding P&R
- A2 -uitgifte bedrijfskavels
- B B -behoud groen/parkzone
- C C -oorspronkelijke lokatie uitbreiding P&R

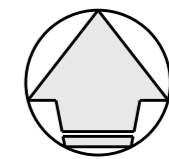
*** aan de opgegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend ***



Gemeente Maastricht

Mariënwaard

lokatie Station Noord / P&R



par.	datum
wm	13-04-17

organisatieonderdeel: Beleid & Ontwikkeling	Ruimte - Cultureel erfgoed en ruimtelijke kwaliteit	schaal: 1:200	naam tekening: xxxxxxx	A3+
--	--	------------------	---------------------------	-----

bestand:

Beleid en Ontwikkeling

A1