



Raadsvergadering	
Volgnummer	56-2018
Onderwerp	Vorbereidingsbesluit Retailpark Belvédère
Programmanummer	10 Stadsontwikkeling
Registratienummer	2018-14737
Collegevergadering	15-05-2018
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Programma's en Strategie
Behandelend ambtenaar	K Jans Telefoonnummer: 043-350 4547 Koos.Jans@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Verbeelding voorbereidingsbesluit Retailpark Belvédère 2018

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

De raad wordt voorgesteld een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied waar het Retailpark Belvédère beoogd is. Het feit dat het hier gaat om een experiment (oefenen met de nieuwe systematiek en mogelijkheden) en er daarnaast sprake is van een complexe opgave maakt dat er meer tijd nodig is om een zorgvuldig vormgegeven en inhoudelijk verantwoord ontwerpbestemmingsplan gereed te krijgen. Daarom kan het ontwerpbestemmingsplan nog niet ter inzage worden gelegd binnen de geldigheidsduur van het voorbereidingsbesluit dat uw raad in mei 2017 heeft vastgesteld.

Beslispunten

1. Het voorbereidingsbesluit 'Retailpark Belvédère' digitaal vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0935.vbretailbelv2018-vg01.gml' met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is



ontleend aan de Gemeentelijke Basiskaart d.d. 6 april 2017 vervat in het bestand 'o_NL.IMRO.0935.vbretailbelv2018-vg01.dxf, alsmede de daarvan afgeleide analoge verbeelding vast te stellen, opgenomen als bijlage 2.

2. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden of bouwwerken binnen het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt te wijzigen.
3. Het onder punt 2 genoemde verbod geldt niet voor gebruik dat is toegestaan op grond van een verleende omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, sub 3.
4. Te bepalen dat burgemeester en wethouders op grond van art. 2.1. lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het onder punt 2 genoemde verbod, indien:
 - het betreffende gebruik niet strijdig is met het vigerende bestemmingsplan en;
 - de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met de togedachte
 - bestemmingen zoals beschreven in:
 - het raadsbesluit 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2016' (vastgesteld op 28 juni 2016);
 - de 'Detailhandelsvisie 2016, Gemeente Maastricht' (vastgesteld op 13 december 2016);
 - de raadsnota 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2017' (vastgesteld op 27 juni 2017);
 - het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het gebied 'Retailpark Belvédère' zodra dit als ontwerp ter inzage gelegd is.
5. Te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het onder 2 genoemde verbod, voor het tijdelijk gebruiken van leegstaande panden voor niet met de omgeving conflicterende activiteiten en functies die afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid, het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
6. Te bepalen dat dit besluit in werking treedt daags na bekendmaking.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Op 26 juni 2012 is het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' vastgesteld waarin het nieuwe Noorderbrugtracé en de (1^e fase van de) concentratie voor de vestiging van Perifere Detailhandel (PDV) planologisch is geregeld. Voor de realisatie van de 2e fase is het ontwerpbestemmingsplan



Retailpark Belvédère in voorbereiding. Het voorontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère is op 20 februari 2018 door ons college vastgesteld voor de vrijgave voor het wettelijk verplicht vooroverleg conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan Retailpark Belvédère valt onder de experimentstatus van de Crisis- en herstelwet vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet. De aanmelding voor deze experimentstatus is gevraagd om met name sneller te kunnen inspelen op gewijzigde marktomstandigheden vanwege de flexibiliteit bij de uitvoering van het plan. Dit vergt ook een andere wijze van uitwerking van het bestemmingsplan. Het feit dat het hier gaat om een experiment (oefenen met de nieuwe systematiek en mogelijkheden) en er daarnaast sprake is van een complexe opgave, maakt dat er meer tijd nodig is om een zorgvuldig vormgegeven en inhoudelijk verantwoord ontwerpbestemmingsplan gereed te krijgen. Dat lukt in elk geval niet voor de expiratiedatum van het geldende voorbereidingsbesluit dat door uw raad op 16 mei 2017 is vastgesteld.

Om ongewenste ontwikkelingen te kunnen voorkomen die de ontwikkeling van het Retailpark zouden kunnen doorkruisen, stellen wij uw raad voor om op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening opnieuw een voorbereidingsbesluit te nemen voor het betreffende gebied. Dit voorbereidingsbesluit heeft geen negatieve gevolgen voor de lopende initiatieven in het plangebied die passend zijn in de beoogde gebiedsontwikkeling. Deze zijn/worden in behandeling genomen conform de met partijen gemaakte afspraken. Vanzelfsprekend werken wij onverminderd door aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère. In juli 2018 wordt uw raad met een afzonderlijk raadsvoorstel 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2018' uitvoerig geïnformeerd over de stand van zaken van het deelproject Retailpark Belvédère.

2. Gewenste situatie.

Op grond van artikel 3.7. van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad bepalen dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit voorkomt dat het gebied minder geschikt wordt voor de daaraan te geven bestemmingen. Het voorbereidingsbesluit heeft namelijk tot gevolg dat aanvragen om omgevingsvergunningen voor bouw- en aanlegactiviteiten kunnen worden aangehouden tijdens de geldingsduur van het voorbereidingsbesluit. Daarnaast bevat het voorbereidingsbesluit een gebruiksverbod. Ook het bestaande gebruik wordt daarmee 'bevroren'. Om te voorkomen dat dit verbod tot onnodige belemmeringen voor de bedrijven in het gebied leidt, is in het voorbereidingsbesluit een afwijkingsmogelijkheid (bevoegdheid college) opgenomen. Hiermee kan worden geanticipeerd op de nieuwe visie voor het gebied en vervolgens het nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan. Bij het



toepassen van de afwijkingsbevoegdheid moet een afweging worden gemaakt of het voornemen tot gebruikswijziging vanuit planologisch oogpunt wel of niet acceptabel is. Ongewenste gebruikswijzigingen kunnen worden tegengegaan terwijl wijzigingen die voldoen aan het toekomstige bestemmingsplan kunnen worden toegelaten. Die toestemming wordt dan verleend in de vorm van een omgevingsvergunning. Het betreft een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Een aanvraag om een dergelijke omgevingsvergunning doorloopt de reguliere procedure. Het toetsingskader wordt primair gevormd door het voorbereidingsbesluit. Daaruit volgt voor welk gebied de vergunningplicht geldt en wat de aanleiding daarvoor is geweest.

Het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt, is weergegeven op de kaart opgenomen als bijlage 2 bij deze raadsnota en wordt ongeveer als volgt begrensd: Belvédèrelaan (met uitzondering van 1^e fase PDV-concentratie), nieuwe Noorderbrugtracé, Industrieweg, deel Sandersweg.

Het voorbereidingsbesluit geldt met ingang van de dag na de bekendmaking ervan voor de termijn van één jaar. Om de voorbereidingsbescherming te continueren, dient binnen dit jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

3. Argumenten.

Zoals reeds aangegeven in het bovenstaande wordt een voorbereidingsbesluit genomen om te voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen in een gebied plaatsvinden. Dit betreft bouw- en aanlegactiviteiten en ook gebruikswijzigingen. Aan eventuele gewenste en passende ontwikkelingen (tijdelijk of permanent) kan desondanks door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning worden meegewerkt mits deze geen belemmering vormen voor of passen binnen de beoogde ontwikkeling van het gebied.

4. Alternatieven.

Er is geen alternatief.

5. Financiën.

Niet van toepassing.

6. Vervolg.



Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is niet onderworpen aan inspraak op grond van de Wet ruimtelijke ordening of de Algemene wet bestuursrecht. Ook bestaat er geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid tegen het nemen van een voorbereidingsbesluit.

De vaststelling van het voorbereidingsbesluit wordt conform de wettelijke eisen bekendgemaakt via 'ViaLimburg' (rubriek Thuis in Maastricht), de gemeentelijke website en de Staatscourant. Ook wordt het voorbereidingsbesluit digitaal raadpleegbaar gemaakt via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het voorbereidingsbesluit treedt de dag na bekendmaking in werking en vervalt als niet binnen één jaar na inwerkingtreding daarvan een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

7. Participatie

Participatie vooraf is gezien het karakter van het voorbereidingsbesluit niet aan de orde noch wettelijk voorgeschreven.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,
De Secretaris, De Burgemeester,
P.J. Buijtels. J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.15-05-2018., organisatieonderdeel BO
Programma's en Strategie, no. 2018-14737;

gelet op Artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. Het voorbereidingsbesluit 'Retailpark Belvédère' digitaal vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0935.vbretailbelv2018-vg01.gml' met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Gemeentelijke Basiskaart d.d. 6 april 2017 vervat in het bestand 'o_NL.IMRO.0935.vbretailbelv2018-vg01.dxf, alsmede de daarvan afgeleide analoge verbeelding vast te stellen, opgenomen als bijlage 2.
2. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden of bouwwerken binnen het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt te wijzigen.
3. Het onder punt 2 genoemde verbod geldt niet voor gebruik dat is toegestaan op grond van een verleende omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, sub 3.
4. Te bepalen dat burgemeester en wethouders op grond van art. 2.1. lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het onder punt 2 genoemde verbod, indien:
 - het betreffende gebruik niet strijdig is met het vigerende bestemmingsplan en;
 - de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met de toegedachte bestemmingen zoals beschreven in:
 - het raadsbesluit 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2016' (vastgesteld op 28 juni 2016);



- de 'Detailhandelsvisie 2016, Gemeente Maastricht' (vastgesteld op 13 december 2016);
 - de raadsnota 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2017' (vastgesteld op 27 juni 2017);
 - het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het gebied 'Retailpark Belvédère' zodra dit als ontwerp ter inzage gelegd is.
5. Te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het onder 2 genoemde verbod, voor het tijdelijk gebruiken van leegstaande panden voor niet met de omgeving conflicterende activiteiten en functies die afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid, het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
6. Te bepalen dat dit besluit in werking treedt daags na bekendmaking.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van
de griffier, de voorzitter,