

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor om 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 de raad in mei 2017 heeft vastgesteld.

Beslispunten

De raad voor te stellen een nieuw voorbereidingsbesluit 'Retailpark Belvédère' vast te stellen conform bijgevoegd raadsvoorstel 'Vorbereidingsbesluit Retailpark Belvédère'.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 15 mei 2018:

Conform.

1. Aanleiding

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 uw 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 de raad op 16 mei 2017 is vastgesteld.

Om ongewenste ontwikkelingen te kunnen voorkomen die de ontwikkeling van het Retailpark Belvédère zouden kunnen doorkruisen, stellen wij voor om de raad op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening opnieuw een voorbereidingsbesluit te laten 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 besluiten. Vanzelfsprekend werken wij onverminderd door aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère.

In juli 2018 wordt de 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. Context

Besluiten

- Raadsbesluit 2011-31 d.d. 22.02.2011 Locatiekeuze PDV concentratie;
- Raadsbesluit 2012-74 d.d. 26.06.2012 Bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.';
- Raadsbesluit 60-2016 d.d. 28 juni 2016 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2016';
- Raadsbesluit 89-2016 d.d. 13 december 2016 'Detailhandelsvisie 2016 gemeente Maastricht';

- Raadsbesluit 51-2017 d.d. 27 juni 2017 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2017'.

3. 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 door uw college 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 de bijgevoegde raadsnota en wordt ongeveer als volgt begrensd: Belvédèrelaan (met uitzondering van 1e 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.

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

Niet van toepassing.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Tot op heden zijn de raad en belanghebbenden (extern) niet betrokken geweest bij dit voorstel. In de paragraaf "Communicatie" wordt aangegeven hoe dit traject wordt gestart.

11. Voorstel

De raad voor te stellen het voorbereidingsbesluit 'Retailpark Belvédère' vast te stellen conform bijgevoegd raadsvoorstel 'Vorbereidingsbesluit Retailpark Belvédère'.

12. Uitvoering, evaluatie en 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 de 'ViaMaastricht' (rubriek 'Thuis in Maastricht') de gemeentelijke website en de Staatscourant. Ook wordt het voorbereidingsbesluit digitaal raadpleegbaar gemaakt via de 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.