



## Samenvatting

Het college brengt het voorontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère in procedure. Dit bestemmingsplan betreft de verdere ontwikkeling van de concentratie van Perifere Detailhandel ten noorden van de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug en langs de Belvédèrelaan. Dit voorontwerp wordt nu voorgelegd aan de adviserende instanties zoals de provincie Limburg, het Waterschap Roer en Overmaas, de gemeente Lanaken, de Regionale Brandweer Zuid-Limburg en andere relevante (semi-)overheden. Vervolgens wordt het bestemmingsplan ter visie gelegd en daarna voor vaststelling aan de raad aangeboden. Naar verwachting zal de procedure eind 2018 afgerond zijn en treedt het nieuwe bestemmingsplan in werking.

## Beslispunten

1. In te stemmen met voorliggend voorontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère;
2. In te stemmen met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure middels het houden van het reguliere vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
3. De raad te informeren middels bijgaande concept raadsinformatiebrief.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 februari 2018:

Conform.



## 1. Aanleiding

### *Huidige planologisch regime*

Voor de uitvoering van de plannen voor onder meer de aanpassing van het Noorderbrugtracé, de aanleg van de Belvédèrelaan (de verbindingsweg richting België) en de realisering van de PDV-locatie Belvédère zijn de afgelopen jaren diverse bestemmingsplannen in procedure gebracht.

Het onherroepelijke bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' voorziet in een PDV-ontwikkeling binnen Belvédère van ongeveer 50.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak, verdeeld in twee fasen. De eerste fase betreft een ontwikkeling van 20.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak bestemd voor bouwmarkten en tuincentra. De tweede fase betreft een ontwikkeling van 30.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak bestemd voor woonwinkels.

De ontwikkeling van fase 1 loopt volop met de vestiging van Gamma en de bouw van de Praxis Megastore die gestart is. Er resteert nog een deel van de uitgeefbare bouwgrond die in eigendom is van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM). De plannen van een vijftal initiatiefnemers voor deze kavel verkeren in gevorderd stadium. Zie hierna in dit collegevoorstel. Voor fase 2 is in het vigerende bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt dat de huidige bestemming 'Bedrijventerrein' kan worden omgezet naar 'Detailhandel-PDV' in de branches wonen en woninginrichting. Deze wijzigingsbevoegdheid omvat een ruim (zoek)gebied groter dan nodig voor de benodigde 30.000 m<sup>2</sup>.

### *Positionering van fase 2 binnen het ruime zoekgebied*

Bij het bepalen van de positie van de benodigde 30.000 m<sup>2</sup> van fase 2 van het Retailpark Belvédère binnen dat grotere zoekgebied wilde de gemeente zowel de ontwikkelingen van de bedrijven binnen het beoogde gebied alsook de meest optimale stedenbouwkundige invulling meewegen. Afhankelijk van de toekomst van bedrijven binnen het zoekgebied is het zoekgebied verkleind en wordt de plek van het te ontwikkelen PDV-gebied gedefinieerd. Deze aanpak was mede gericht op het werkgelegenheidsbelang. In het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' is vastgelegd dat de ontwikkeling van PDV fase 2 tussen 2014 en 2018 opgepakt wordt.

### *Oprekking branchering*

In 2015/2016 is door het bureau BRO onderzoek gedaan naar zowel de ontwikkelingsmogelijkheden van de resterende gronden in fase 1 als ook fase 2 van de PDV-ontwikkeling. Een belangrijk onderwerp van dit onderzoek is de PDV-branchering geweest; dit heeft onder meer geleid tot de conclusie dat brancheverbreding voor Belvédère wenselijk is. De branche bouwmarkten, tuincentra en woonwinkels werd aangevuld met bruin- en witgoed, fiets en autoaccessoires, sport en kamperen en dierenbenodigdheden-voeding. Tevens adviseerde BRO om tot nog meer differentiatie te komen



via toevoeging van leisureprogramma's omdat daardoor de eigenstandige trekkracht en de toekomstbestendigheid van de PDV nog verder versterkt worden. Het BRO-rapport lag aan de basis van de besluitvorming op raadsniveau van december 2016 strekkende tot vaststelling van de nieuwe Detailhandelsvisie 2016. Dit raadsbesluit ligt aan de basis van het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan.

### *Nieuw bestemmingsplan noodzakelijk*

De verruimde branchering, leisure, de wens om het zoekgebied te verkleinen en recente ontwikkelingen aangaande bestaande bedrijven binnen het plangebied hebben ertoe geleid dat het vervolg van de ontwikkeling van de PDV-locatie niet volledig kan worden gerealiseerd binnen de bepalingen van het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.'. Vandaar dat een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is.

## **2. Context**

### *Eerdere besluitvorming door de raad*

Voor de uitvoering van de plannen voor onder meer de aanpassing van het Noorderbrugtracé, de aanleg van de Belvédèrelaan (de verbindingsweg richting België) en de realisering van de PDV-locatie Belvédère zijn de afgelopen jaren diverse (ruimtelijke) besluiten van meer algemene aard in procedure gebracht, te weten:

- structuurplan Belvédère vastgesteld op 23 januari 2007;
- bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' vastgesteld op 26 juni 2012;
- ambitiedocument 'Het antwoord van de Sphinx' vastgesteld op 22 januari 2013;
- uitwerkingsplan 'Aanlanding Noorderbrug', vastgesteld op 23 april 2013;
- bestemmingsplan 'Partiële herziening Noorderbrug', vastgesteld op 18 juni 2013;
- bestemmingsplan 'Bosscherveld-Noord', vastgesteld op 18 juni 2013;
- bestemmingsplan 'Verlegging gasleidingen Noorderbrugtracé', vastgesteld op 12 mei 2015;
- bestemmingsplan 'Optimalisering inpassing Noorderbrugtracé', vastgesteld op 20 oktober 2015;
- vaststelling Detailhandelsvisie 2016.

De besluiten van de raad van juni 2016 en juni 2017 gelden als opmaat voor het nieuwe bestemmingsplan dat nu voorligt. In haar vergadering d.d. 28 juni 2016 heeft de gemeenteraad beslist in te stemmen met:

- het advies van bureau BRO voor de PDV-locatie over te nemen voor de resterende gronden in fase 1 en voor fase 2 PDV;



- het beoogde PDV-gebied voor fase 2 te verkleinen door de locatie van het bedrijf Thomas Regout daaruit te verwijderen;
- fase 2 van de PDV gefaseerd tot ontwikkeling te doen brengen uit het oogpunt van (financiële) beheersbaarheid met een eerste fase aansluitend aan fase 1 met een ontwikkelvolume van ongeveer 14.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak;
- parallel aan de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan in onderhandeling te treden met potentiële eindgebruikers voor de resterende gronden in fase 1 PDV en bij een haalbaar planconcept tot toewijzing en verkoop over te gaan en de procedure projectafwijkingbesluit te starten.

Bij raadsbesluit van 27 juni 2017 met betrekking tot 'stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2017' heeft de raad hieraan toegevoegd het voorgestelde ontwikkelingsmodel voor fase 2, de uitgangspunten voor het ontwerpbestemmingsplan en de aanpak gebaseerd op de (toekomstige) experimenteerstatus ingevolge de Crisis- en herstelwet (zie hieronder) met deels een actieve aanpak en deels een aanpak waarbij het initiatief aan de markt wordt overgelaten. Verder werd het zoekgebied nog verder verkleind in relatie tot de locatie van Drankenhandel Bessems.

### **3. Gewenste situatie**

Het succes van het Retailpark Belvédère en de toekomstbestendigheid staat en valt met het continueren van het concentratieprincipe, voldoende massa (voldoende meters winkelvloeroppervlak), differentiatie in programma's en een aantrekkelijk verblijfsklimaat.

De totaalontwikkeling PDV is gericht op ongeveer 50.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte; het is belangrijk om snel door te groeien tot een totaal winkelvolume van circa 25.000 à 30.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak in het Retailpark Belvédère. Aanvullend op deze PDV-ontwikkeling van ongeveer 50.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte PDV is er bestemmingsplanmatig ruimte opgenomen voor een leisureprogramma van maximaal 15.000 m<sup>2</sup>. Dit leisureprogramma is middels een advies van BRO onderbouwd ten behoeve van 'de Ladder van duurzame verstedelijking' en kan gefaseerd, solitair of als geïntegreerd onderdeel van een PDV-bouwplan worden meeontwikkeld.

De hierna beschreven aanpak waarbij de gemeente binnen de huidige wet- en regelgeving enerzijds actief optreedt als aanjager en anderszijds de markt uitnodigt en faciliteert, vloeit voort uit de hiervoor geciteerde besluiten van de raad van juni 2016 en juni 2017.



*Fase 1= actief*

De eerste fase is grotendeels afgerond (er is inmiddels 16.500 m<sup>2</sup> gerealiseerd/verkocht) en is ontwikkeld op gronden in eigendom van de WOM. Voor de resterende gronden in fase 1 PDV (ook in eigendom van de WOM) is inmiddels overeenstemming bereikt om te komen tot een ontwikkeling van maximaal 7.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak binnen de opgerekte branchering. Om dit planologisch mogelijk te maken, wordt het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan nu in procedure gebracht. Uw college wordt nog over deze laatste kavel in fase 1 via een apart collegevoorstel verder geïnformeerd.

*Fase 2 deels actief en deels facilitering*

Zoals aangegeven, wordt fase 2 gefaseerd ontwikkeld. In fase 2 beschikt de WOM over weinig tot geen eigendommen. Om de aanzet te geven voor de doorontwikkeling van het Retailpark Belvédère is het beleid gericht op de actieve verwerving van een deel van de gronden in de 2e fase (cluster 2a) en deels gericht om eventuele initiatieven uit de markt te faciliteren (clusters 2b, 2c en 2d). De clusters 3 en 4 in fase blijven vooralsnog onder de wijzigingsbevoegdheid binnen het zoekgebied in afwachting van de voortgang van de voorgaande clusters en in afwachting van mogelijke initiatieven bij de bedrijven die in die clusters zijn gelegen.

*Actief: afronding fase 1 zijnde cluster 1 en cluster 2a van fase 2*

Voor clusters 1 en 2a wordt gekozen voor een actieve aanpak, de gronden worden met het voorliggende bestemmingsplan direct bestemd voor de bestemming 'Detailhandel PDV+'. De gronden waarop cluster 1 is voorzien zijn reeds in eigendom van de gemeente Maastricht (WOM). Het beleid voor cluster 2a is gericht op verwerving en zo nodig onteigening. Dit deel (cluster 1 en 2a) dient als vliegwiel voor de resterende ontwikkeling van het Retailpark Belvédère (cluster 2b, 2c en 2d).

*Uitnodigingsplanologie: fase 2, de clusters 2a, 2b en 2c*

Voor de clusters 2b, 2c, en 2d wordt een andere vorm van sturing gezocht in een vorm van uitnodigingsplanologie op basis van organische gebiedsontwikkeling. De hiervoor benodigde ontwikkelkaders, waardoor het Retailpark Belvédère de gewenste stedenbouwkundige structuur, beeldkwaliteit en herkenbare identiteit krijgt, worden door middel van voorliggend bestemmingsplan en twee beleidsregels (te weten 'beleidsregel Stedenbouwkundige kader Retailpark Belvédère' en beleidsregel 'Parkeren Retailpark Belvédère') specifiek voor het Retailpark Belvédère vastgelegd. Juist met deze combinatie van ruimtelijk- en grondbeleid wil de gemeente het Retailpark Belvédère op een innovatieve en creatieve manier oppakken. Inspelen op kansen en omstandigheden maar



ook zelf omstandigheden creëren. De markt stimuleren en helpen maar ook zijn eigen werk laten doen. De wereld is dynamisch, vooral de retailwereld. Ontwikkelingen volgen elkaar snel op. Juist daarom wordt gezocht naar maximale speelruimte en naar beheersbaarheid. Dit betekent wel dat het op voorhand niet zeker is dat de ontwikkeling van de clusters 2b, 2c en 2d naar 'Detailhandel-PDV+' daadwerkelijk zal plaatsvinden.

#### *Handhaven van het wijzigingsregime voor fase 2, clusters 3 en 4*

Voor wat betreft de clusters 3 en 4 is gekozen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om onder voorwaarden de bestemming 'bedrijventerrein' op termijn te wijzigen. De vraag of en wanneer de bestemming wordt gewijzigd is mede afhankelijk van de voortgang van de PDV-ontwikkeling en de ontwikkeling van de bedrijven in die clusters.

#### *Nieuwe juridische kaders voor de retailontwikkeling*

De transformatie van bedrijfslocatie naar een retaillocatie is een complexe opgave. Dit staat op gespannen voet met de strakke kaders waarbinnen ontwikkelingen tot nu toe mogelijk zijn op grond van de bestaande Wet ruimtelijke ordening. Er is daarom gezocht naar nieuwe manieren om tot kaderstelling over te kunnen gaan gericht op de realisatie zoals die voor ogen staat.

#### *De nieuwe Omgevingswet*

Door het kabinet wordt op dit moment gewerkt aan een fundamentele herziening van het omgevingsrecht, wat tot gevolg heeft dat tal van bestaande wettelijke bepalingen in gewijzigde vorm zullen opgaan in de toekomstige Omgevingswet. Deze Omgevingswet is inmiddels door de Eerste Kamer aanvaard. Op dit moment wordt door het kabinet gewerkt aan de totstandkoming van aanvullingswetten, invoeringswetten en uitvoeringsregelgeving. Er is sprake van een omvangrijke en ingrijpende wetsoperatie die onder meer tot doel heeft regels in het omgevingsrecht te verbeteren en te vereenvoudigen. De invoering van de Omgevingswet is voorzien in 2021. Voor de toepassing van de toekomstige planvorming voor het Retailpark Belvédère kan niet worden gewacht op de invoering van de Omgevingswet.

#### *Experimenteerstatus*

Versoepeling van de juridische kaders is op dit moment mogelijk in het kader van de Crisis- en herstelwet. Deze wet kent namelijk een experimenteerbepaling om nu al, op aangewezen onderdelen, in de geest van de Omgevingswet te werken en daarmee op onderdelen van bestaande wet- en regelgeving af te wijken. Deze experimenteerstatus is aangevraagd.



Door gebruik te maken van het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (artikel 7c Besluit Crisis- en herstelwet) verkrijgt de gemeente meer passende tools om de door de gemeente voorgestane ontwikkeling op een gewenste wijze te laten verlopen. Op 27 juni 2017 is het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (vijftiende tranche) in werking getreden waarbij het Retailpark Belvédère als experimenteergebied is opgenomen.

#### *Experimenten*

Specifiek voor het in procedure te brengen bestemmingsplan Retailpark Belvédère zijn de aspecten looptijd, open normen, uitvoerbaarheid en exploitatieplan van belang. Met een flexibeler bestemmingsplan zoals dat nu voorligt, wordt een langere looptijd mogelijk gemaakt om het plan tot uitvoering te brengen. Daarbij zal de mogelijkheid om met open normen te werken en, indien dit nodig is, het exploitatieplan op een later moment in de procedure te kunnen vaststellen eveneens positief bijdragen aan de totstandkoming van een bestemmingsplan dat de gemeente een werkbaar planologisch kader biedt voor de ontwikkeling en partijen uitnodigt om het Retailpark Belvédère tot stand te brengen.

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

In het vervolgtraject zal de aandacht verder worden gericht om enkele duurzaamheidsthema's zoals de uitvoering van het dakenlandschap, beheer van het regenwater en de eventuele vergroening van de parkeerplaatsen en dergelijke. Parallel daaraan blijft de inspanning gericht op de Belvédère (stads)brede thema's op het vlak van duurzaamheid zoals de biomassacentrale, het warmtenetwerk van Sappi en het zonnepark op de Belvédèreberg.

#### **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

Door de raad is in voorgaande jaren in de grondexploitatie Belvédère een bedrag van € 7,5 mio negatief aangehouden als zijnde een voorlopig tekort op de totale retailontwikkeling binnen het Belvédèregebied. Dit tekort is verdisconteerd in het saldo van de grex.

Op 27 juni 2017 heeft de raad aan de hand van eerste kengetallen dit bedrag nader gespecificeerd tot € 6 mio voor het actief ontwikkelen van de clusters 1 en 2a.

Zoals eerder gemeld, heeft het project Retailpark Belvédère de experimenteerstatus gekregen conform de 15e Tranche van het Besluit Uitvoering Chw. (BuChw). Het voordeel daarvan is dat de mogelijkheid ontstaat om de exploitatieplanplicht door te schuiven tot het moment waarop de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Daarnaast biedt artikel 7c lid11 BuChw de gemeente de mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor een bouwplan te weigeren indien daarbij de plicht ontstaat een exploitatieplan vast te stellen en dat exploitatieplan een tekort vertoont dat niet is gedekt. In dit bestemmingsplan wordt van deze mogelijkheid gebruik gemaakt voor wat betreft aanvragen voor omgevingsvergunning binnen de clusters 2b, 2c en 2d. Dat betekent dat de gemeente géén tekorten voor een ontwikkeling in de clusters 2b, 2c en 2d zal afdekken c.q. vergoeden en dat daarmee het in de grex ingecalculerde tekort wordt gerespecteerd.

## 9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

## 10. Participatie tot heden

De raad is jaarlijks op de hoogte gesteld van de stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex waar de PDV-ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. De raad is hiermee op de hoogte van de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor de PDV-ontwikkeling in Belvédère.

## 11. Voorstel

1. In te stemmen met voorliggend voorontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère;
2. In te stemmen met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure middels het houden van het reguliere vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
3. De raad te informeren middels bijgaande concept raadsinformatiebrief.





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

Het voorontwerp wordt thans in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, voor advies voorgelegd aan o.a. de provincie Limburg, Waterschap Roer en Overmaas, gemeente Lanaken, de Regionale Brandweer Zuid-Limburg, enzovoorts.

Na besluitvorming door het college inzake de overlegreacties wordt aansluitend het bestemmingsplan voor iedereen als ontwerp ter visie gelegd en voor vaststelling aan de raad aangeboden. Dit laatste zal naar verwachting in het laatste kwartaal 2018 plaatsvinden.