

## **Samenvatting**

Het college stemt in met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Partiële Herziening Bestemmingsplan Noorderbrug e.o. cluster 1 Retailpark Belvédère en de ontwerp omgevingsvergunning op basis van de coördinatieregeling zoals bedoeld in artikel 3.30 lid 2 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) ten behoeve van de realisatie van maximaal 7.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak aan woonwinkels/woninginrichtingzaken aansluitend aan Gamma en Praxis, zijnde Leen Bakker, Beter Bed en Beddenreus, Carpetright, Jysk en Kwantum op het kavel gelegen op de hoek van de Fort Willemweg-Belvédèrelaan-hoek Pontonniersweg. Met de ter inzage legging start de wettelijk verplichte inspraaktermijn van 6 weken waarbinnen zienswijzen kunnen worden ingediend over het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning.

## **Beslispunten**

Op basis van de ingediende aanmeldnotitie vaststellen dat de omstandigheden waaronder de voorgenomen activiteit wordt ondernomen niet tot zodanige nadelige milieugevolgen leiden dat het opstellen van een milieueffectrapport (m.e.r.) noodzakelijk is;

Instemmen met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Partiële Herziening Noorderbrug e.o. cluster 1 Retailpark Belvédère en de ontwerp omgevingsvergunning cluster 1 Retailpark Belvédère op basis van de coördinatieregeling, als bedoeld in artikel 3.30 lid 2 Wro;

1. Instemmen met de concept exploitatieovereenkomst tussen WOM en de gemeente;
2. WOM opdracht geven om tot ondertekening van de exploitatieovereenkomst over te gaan ter uitvoering van het gestelde in dit collegevoorstel, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de AvA te besluiten, waarna de directie van de WOM tot uitvoering van dit besluit zal overgaan;
3. Kennisnemen van bijgaande raadsinformatiebrief.

**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 3 juli 2018:**

**Conform.**

## **Aanleiding**

Het voorontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère is op 20 februari 2018 door uw college vastgesteld en voor commentaar voorgelegd aan de relevante instanties, ter voldoening aan de wettelijke overlegverplichting als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit voorontwerpbestemmingsplan is de planjuridische regeling voor het in het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. als tweede fase van het Retailpark Belvédère aangegeven gebied, alsmede het resterende kavel in de eerste fase naast de nieuwe Gamma vestiging (hierna ook te noemen: cluster 1), waarmee de raad eerder heeft ingestemd. Alleen de Brandweer heeft opmerkingen bij dit voorontwerpbestemmingsplan gemaakt en deze worden verwerkt. Alle andere instanties hebben geen aanleiding gevonden inhoudelijk te reageren en stemmen in met het voorontwerpbestemmingsplan.

Op basis van de oorspronkelijke planning zou het ontwerpbestemmingsplan in mei 2018 aan uw college worden voorgelegd, deze planning wordt echter met ruim een half jaar overschreden. Dit ontwerpbestemmingsplan valt onder de experimentstatus van de 16<sup>e</sup> tranche Crisis- en herstelwet (Besluit uitvoering Crisis en herstelwet d.d. 20 juni 2017, Staatscourant 33137), om vooruit te lopen op de nieuwe Omgevingswet. Doel van de aanmelding voor deze experimentstatus is om met name flexibeler te kunnen inspelen op gewijzigde marktomstandigheden. De experimentstatus maakt een organische gebiedsontwikkeling mogelijk. Zo hoeft wettelijk verplicht kostenverhaal bijvoorbeeld pas plaats te vinden als daadwerkelijk een omgevingsvergunningaanvraag voor een bouwplan wordt aangevraagd, en hoeft niet reeds bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld te worden (vaststelling van een exploitatieplan is noodzakelijk in verband met eigendommen van derden in het gebied). Het bestemmingsplan 'nieuwe stijl' vergt ook een andere systematiek van uitwerking van het bestemmingsplan dan een 'klassiek' bestemmingsplan dat volgens de geldende Wet op de ruimtelijke ordening wordt opgesteld.

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. Het is daarom niet gelukt om het ontwerpbestemmingsplan in mei jongstleden aan uw college voor te leggen. Dat is de reden geweest waarom uw college de raad op 29 mei 2018 heeft voorgesteld een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen om ongewenste bouwplannen te kunnen voorkomen die de ontwikkeling van het Retailpark Belvédère zouden kunnen doorkruisen. Op dit moment wordt onverminderd doorgewerkt aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère.

Voor een deel van de gronden binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Retailpark Belvédère heeft uw college op 13 maart 2018 ingestemd met verkoop aan K&F Ontwikkeling B.V. ten behoeve van de realisering van maximaal 7.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak woonwinkels/woninginrichtingzaken aansluitend aan de nieuwe vestigingen van Gamma en Praxis. In de woonwinkels/woninginrichtingzaken zullen Leen Bakker, Beter Bed en Beddenreus, Carpentry, Jysk en Kwantum gevestigd worden. Op 30 maart 2018 is de verkoopovereenkomst tussen WOM en K&F Ontwikkeling B.V. getekend. Een van de contractafspraken die met K&F Ontwikkeling B.V. is gemaakt, is dat de omgevingsvergunning gecoördineerd met het bestemmingsplan Retailpark Belvédère wordt afgedaan. Door de vertraging die er bij het bestemmingsplan 'nieuwe stijl' Retailpark Belvédère is opgetreden kan dit niet binnen het eerder afgesproken tijdpad.

Om de contractafspraken met K&F Ontwikkeling BV te kunnen nakomen is ervoor gekozen om een zogenaamde 'planjuridische knip' te maken. Die knip houdt in dat de planjuridische regeling voor cluster 1 van de gebiedsontwikkeling Retailpark Belvédère nu uit het ontwerpbestemmingsplan 'nieuwe stijl' wordt gehaald, dat daarvoor een 'klassiek' postzegelbestemmingsplan wordt gemaakt en dat dit postzegelbestemmingsplan versneld en vooruitlopend op de afronding van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'nieuwe stijl' (dus met toepassing van de bepalingen uit het besluit Crisis- en herstelwet) voor de totale gebiedsontwikkeling Retailpark Belvédère in procedure wordt gebracht. Met deze knip is het ook mogelijk de in maart 2018 door K&F Ontwikkeling B.V. ingediende ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor cluster 1 via de coördinatieprocedure als bedoeld in artikel 3.30 lid 2 Wro af te handelen binnen het overeengekomen tijdpad. De procedures die gevolgd moeten worden om te komen tot een definitief c.q. onherroepelijk bestemmingsplan en een definitieve c.q. onherroepelijke omgevingsvergunning worden (wederom) gekoppeld, lopen parallel en er is in tegenstelling tot andere opties om af te wijken van het huidige bestemmingsplan maar één rechtsgang mogelijk (bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van Staten). Een 'klassiek' bestemmingsplan en de mogelijkheid van een gecoördineerde beroepsprocedure (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) bij één instantie geven dus maximale grip op de planning. K&F Ontwikkeling B.V. heeft ingestemd met deze aanpak.

De kosten van het postzegelbestemmingsplan neemt WOM als initiatiefnemer voor dit postzegelbestemmingsplan voor haar rekening omdat de vertraging voor risico van de WOM komt.. Er hoeft geen feitelijke betaling van een exploitatiebijdrage door WOM meer plaats te vinden omdat de gemaakte gemeentelijke kosten reeds overeenkomstig de Samenwerkingsovereenkomst uit 2005 tussen WOM en de gemeente zijn verrekend.

Voor de realisatie van het initiatief in cluster 1, waarvoor dit postzegelbestemmingsplan is gemaakt, is planjuridisch nog het volgende van belang. Het initiatief betreft een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit m.e.r. (Bijlage D, activiteit D11.2), waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Omdat het planvoornemen c.q. de omvang van het initiatief voor cluster 1 ruim onder de drempel van het Besluit m.e.r ligt, kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen uitgebreide milieueffectenrapportage opgesteld. Voor de beantwoording van de vraag of volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft de ontwikkelaar/initiatiefnemer een zogenaamde aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. Deze aanmeldnotitie, die voldoet aan Bijlage III van de Europese richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, ligt voor u ter inzage. Op basis van deze aanmeldnotitie is beoordeeld dat het planvoornemen c.q. het initiatief voor cluster 1 geen zodanige milieugevolgen heeft die het opstellen van een milieueffectrapportage rechtvaardigen. Daarom wordt voorgesteld de conclusie van de aanmeldnotitie over te nemen en te besluiten dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet nodig is voor dit bestemmingsplan. Dat is als beslispunt 1 bij dit voorstel opgenomen.

## **Context**

Voor de realisering van de PDV-locatie Belvédère zijn de afgelopen jaren diverse besluiten genomen, onder andere:

- Raadsbesluit 31-2011 d.d. 22.02.2011 'Locatiekeuze PDV concentratie';
- Raadsbesluit 74-2012 d.d. 26.06.2012 'Bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.';
- Raadsbesluit 60-2016 d.d. 28.06. 2016 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2016';
- Raadsbesluit 89-2016 d.d.13.12.2016 'Detailhandelsvisie 2016 gemeente Maastricht';
- Collegebesluit 2018-07629 d.d. 13.03.2018 'Verkoop bouwkaavel aan Belvédèrelaan ten behoeve van woonwinkels/woninginrichtingszaken';
- Collegebesluit 2018-05279 d.d. 20.02.2018 'Voorontwerp bestemmingsplan Retailpark Belvédère';
- Raadsbesluit 51-2017 d.d. 27.06.2017 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2017';
- Raadsbesluit 56-2018 d.d. 29.05.2018 'Vorbereidingsbesluit Retailpark Belvédère';
- Raadsvoorstel 59-2018 (raadsronde 05.06.2018) 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2018'.

Het onderhavige collegevoorstel betreft de uitvoering van die eerdere besluiten en is daarmee geheel in lijn.

### **Gewenste situatie**

Uiteindelijk is het van belang dat er een volwaardig Retailpark Belvédère gerealiseerd wordt. 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. Met de realisering van Gamma en Praxis is een belangrijke stap gezet in de richting van een volwaardig retailpark. Van belang is dat deze bouw- en tuincentra aangevuld worden met andere branches. De ontwikkeling van 7.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak woonwinkels/wooninginrichtingzaken is hierop een belangrijke en gewenste ontwikkeling. De kwalitatieve en kwantitatieve behoefte hiervoor is middels het BRO-rapport onderbouwd en aangetoond. Met deze ontwikkeling wordt de eerste fase PDV afgerond en vormt deze de opmaat naar fase 2 het bestemmingplan Retailpark Belvédère waarmee uiteindelijk de totaalontwikkeling van 50.000 m<sup>2</sup> retail in combinatie met 15.000 m<sup>2</sup> leisure mogelijk gemaakt wordt. Zoals in paragraaf 1 wordt deze gewenste ontwikkeling mogelijk met een nieuw bestemmingsplan voor het gehele gebied, maar wel in 2 fasen c.q. een planjuridische knip.

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

Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) en de gemeente Maastricht zijn in het kader van het Maastrichts Energie Akkoord overeengekomen dat de WOM bij alle in de bijlage van het contract aangeduide/genoemde deelprojecten zal sturen op het gebruik van duurzame oplossingen die bijdragen aan de doelstellingen van het landelijk energieakkoord (SER-Akkoord). Het deelproject Retailpark Belvédère maakt hier geen deel van uit. Ondanks het voorgaande en het feit dat de koopovereenkomst tussen WOM en K&F Ontwikkeling B.V. in maart 2018 tot stand is gekomen en de ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning begin maart 2018 is ingediend, zal met de initiatiefnemer het gesprek worden aangegaan of extra duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn bij de realisatie en exploitatie van de woonwinkels/wooninginrichtingzaken.

### **Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

### **Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

## **Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.

## **Financiën**

Het kostenverhaal is door middel van een exploitatieovereenkomst tussen WOM en de gemeente verzekerd zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wet op de ruimtelijke ordening. Er is geen sprake van aanleg van openbare ruimte door de gemeente of andere kosten dan ambtelijke inzet. Er hoeven gezien de door WOM aan de gemeente betaalde vergoedingen voor ambtelijke inzet op grond van de Samenwerkingsovereenkomst van 2005, geen feitelijke betalingen door WOM aan de gemeente meer plaats te vinden op grond van de exploitatieovereenkomst. Deze exploitatieovereenkomst wordt dus uitsluitend gesloten ter voldoening aan een wettelijke verplichting.

## **Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **Participatie tot heden**

Over de stand van zaken van de planontwikkeling Belvédère is en wordt de raad periodiek geïnformeerd. Meest recentelijk is dit gebeurd met het raadsbesluit 56-2018 van 29 mei 2018 inzake het voorbereidingsbesluit Retailpark Belvédère, de jaarlijkse informatieve raadsbijeenkomst waarin de raad over alle projecten in Belvédère is bijgepraat (recent op 2 juni 2018) en het raadsvoorstel 59-2018 inzake stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2018 (behandeld in raadsronde 5 juni) dat ter besluitvorming voorligt op 3 juli 2018.

## **Voorstel**

Op basis van de ingediende aanmeldnotitie vaststellen dat de omstandigheden waaronder de voorgenomen activiteit wordt ondernomen niet tot zodanige nadelige milieugevolgen leiden dat het opstellen van een milieueffectrapport (m.e.r.) noodzakelijk is;

Instemmen met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Partiële Herziening Noorderbrug e.o. cluster 1 Retailpark Belvédère en de ontwerpomgevingsvergunning cluster 1 Retailpark Belvédère op basis van de coördinatieregeling, als bedoeld in artikel 3.30 lid 2 Wro;

1. Instemmen met de concept exploitatieovereenkomst tussen WOM en de gemeente;
2. WOM opdracht geven om tot ondertekening van de exploitatieovereenkomst over te gaan ter uitvoering van het gestelde in dit collegevoorstel, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de AvA te besluiten, waarna de directie van de WOM tot uitvoering van dit besluit zal overgaan;

3. Kennisnemen van bijgaande raadsinformatiebrief.

### **Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning voor cluster 1 aan de Belvédèrelaan liggen met ingang van 13 juli tot en met 24 augustus 2018 voor een ieder ter inzage ten behoeve van de wettelijk verplichte zienswijzenprocedure. Gedurende deze termijn van 6 weken kunnen zienswijzen worden ingediend. Dat wordt vooraf publiek bekend gemaakt op 12 juli 2018. Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor behandeling en vaststelling door de raad geagendeerd voor 27 november 2018. Daags na de vaststelling kunnen Burgemeester en Wethouders de omgevingsvergunning voor het bouwplan van cluster 1 verlenen. Het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning worden vervolgens parallel/gelijktijdig ter visie gelegd, wat met een voorafgaande publicatie bekend wordt gemaakt. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In verband met de coördinatieregeling waarbij bestemmingsplan en omgevingsvergunning gezamenlijk ter inzage gelegd worden en gezamenlijk ter besluitvorming aan uw college en de gemeenteraad worden aangeboden is dus sprake van één beroepsprocedure.