

Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan

**'Partiële Herziening Noorderbrug e.o. Cluster 1 Retailpark
Belvédère'**

Contents

1. Inleiding
2. Ontvankelijkheid van de reclamant
3. Beantwoording zienswijze
4. Eindconclusie

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Partiële Herziening Noorderbrug e.o. Cluster 1 Retailpark Belvédère" heeft tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwplan met ingang van 13 juli 2018 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken.

De gemeente Maastricht heeft de binnengekomen zienswijze zonder persoonsnamen en adressen bijgevoegd als bijlage 1 bij deze zienswijzennota.

De zienswijze is geanalyseerd en samengevat.

In deze Zienswijzennota komt u het begrip 'reclamant' tegen. Hiermee wordt de indiener van de zienswijze bedoeld. Het woord 'reclamant' kan betrekking hebben op zowel mannelijke als vrouwelijke personen, alsmede op bedrijven, instanties en verenigingen.

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de navolgende zienswijze ingediend.

Reclamantnr.	Registratienummer	Datum Zienswijze	Ingekomen op
1	2018.26312	21 augustus 2018	22 augustus 2018

2 Ontvankelijkheid van de reclamant

Het ontwerpbestemmingsplan "Partiële Herziening Noorderbrug e.o. Cluster 1 Retailpark Belvédère" en de ontwerp-omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwplan hebben met toepassing van de coördinatie-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als bedoeld in artikel 3.30 Wro met ingang van 13 juli 2018 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot de ontwerpbesluiten kenbaar te maken.

De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden middels:

- Publicatie in de Staatscourant van 12 juli 2018, en;
- De elektronische kennisgeving op de website van de gemeente Maastricht op 12 juli 2018, en;
- Publicatie in De Limburger van 12 juli 2018.

De termijn van de terinzagelegging eindigde derhalve op 23 augustus 2018. Daarmee is voldaan aan de wettelijke eisen.

Er is binnen de zienswijzentermijn één schriftelijke zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze is daarom ontvankelijk. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om mondeling een zienswijze in te dienen.

3 Beantwoording zienswijze

	Zienswijze	Reactie
1	<p>In de bekendmaking wordt vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Dit wordt in het ontwerp niet nader gemotiveerd. Gezien de omstandigheid dat het een postzegelbestemmingsplan betreft houdende een partiële herziening van het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. gericht op een gewijzigde branchering van toegelaten detailhandelsbranches ligt toepassing van de Crisis- en herstelwet niet in de rede. Dit punt dient in het bestemmingsplan nader te worden onderbouwd.</p>	<p>Op grond van het besluit van 13 juli 2017 tot vaststelling van de 15^e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is het deelgebied Retailpark Belvédère aangewezen als een gebied in de zin van artikel 7c van dat besluit. Hiermee is de Crisis- en herstelwet van toepassing op dit gehele gebied. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om gebruik te maken van de mogelijkheden uit de Crisis- en herstelwet. In casu is alleen afdeling twee van de wet van toepassing.</p> <p>De zienswijze wordt gevolgd door de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt aan te vullen cq. te verduidelijken.</p>
2	<p>In de bekendmaking in de Staatscourant wordt vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning conform het besluit van de raad “Coördinatie regeling Wro” in één procedure worden gecoördineerd.</p> <p>In de zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning heeft reclamant aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning onvolledig is. Het ontwerpbestemmingsplan had niet eerder in procedure mogen worden gebracht totdat de aanvraag omgevingsvergunning volledig is ingediend.</p>	<p>Er is sprake van een ontvankelijke aanvraag die voldoende inzicht geeft in het bouwplan zodat het ontwerpbesluit aangaande de omgevingsvergunning volgens de geldende wet- en regelgeving genomen is.</p> <p>De aanvraag omgevingsvergunning is wel nader onderbouwd waarbij nadrukkelijk inzicht is gegeven in de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering van maximaal 7.500m² winkelvloeroppervlak.</p> <p>Ter verduidelijking zal in de toelichting van het bestemmingsplan nader worden ingegaan op de coördinatie regeling</p>
3	<p>De planregels artikel 5 lid 2.1 sub c en artikel 5 lid 2.1 sub d zijn onjuist geredigeerd. (gezien de redactie van het moederplan (Noorderbrug e.o.) moet het woord ‘meer’ in deze regels worden gewijzigd in ‘minder’).</p> <p>Verder moet op basis van de definities in het moederplan de functie ‘detailhandel in aanvullend assortiment I’ worden gewijzigd in ‘PDV-detailhandel in aanvullend assortiment I’.</p>	<p>De redactie van de aangehaalde regels in het ontwerpbestemmingsplan kan inderdaad duidelijker. De strekking, het regelen van een minimale bouw- en goothoogte is wel duidelijk. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de redactie aangepast aan het moederplan.</p> <p>Dit wordt in het bestemmingsplan aangepast.</p>

4	<p>Het ontwerpbestemmingsplan wordt gemotiveerd met het argument dat 3.500m² marktruimte voor bouwmarkten in Belvédère uit de markt wordt gehaald. Ten onrechte is daarbij geen rekening gehouden met het gerechtvaardigde belang van reclamant om op eigen perceel te kunnen en mogen uitbreiden.</p>	<p>Het ontwerpbestemmingsplan doet niets af aan de planologische mogelijkheden van reclamant om uit te breiden op het eigen perceel. De bestaande en juridische verankerde uitbreidingsruimte blijft ongewijzigd, zodat reclamant door dit bestemmingsplan niet in een planologisch nadeliger positie komt.</p> <p>Het is niet juist dat met het ontwerpbestemmingsplan 3.500m² wvo marktruimte voor bouwmarkten (en/of Tuin- en Sfeercentra) uit de markt wordt gehaald. De marktruimte blijft bestaan maar wordt naar de volgende fase van de ontwikkeling van het Retailpark Belvédère verschoven. Zie hiervoor het rapport "Ruimtelijk-functionele effectanalyse Retailpark Belvédère" opgenomen als bijlage 1 bij het ontwerpbestemmingsplan "Partiële Herziening Noorderbrug e.o. Cluster 1 Retailpark Belvédère":</p>
5	<p>Vergeleken met het voorontwerp "Retailpark Belvédère", waar het thans ter discussie staande ontwerpbestemmingsplan uit is gelicht, bevat het ontwerpbestemmingsplan minder waarborgen. Zo ontbreekt het in het voorontwerp opgenomen voorschrift dat gebouwd dient te worden zoals aangegeven in de beleidsregel 'Stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère. Ook ontbreekt de verwijzing naar de beleidsregel 'Parkeren Retailpark Belvédère'.</p> <p>De in het ontwerpbestemmingsplan gehanteerde parkeernorm van 2,25 pp per 100m² bvo is in de planstukken niet gemotiveerd. Het is volstrekt onbegrijpelijk dat reclamant conform de regels van bestemmingsplan Noorderbrug e.o. (artikel 5.5.6) moe(s)t voldoen aan een parkeernorm van 3 pp per 100 m² terwijl voor de woonwinkels een veel lagere norm wordt gehanteerd.</p>	<p>Het ontwerpbestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. Gelet op het feit dat het plan zich in hoofdzaak richt op het wijzigen van de branche, is niet gekozen voor het opnemen van beleidsregels in dit ontwerpbestemmingsplan. De door reclamant genoemde beleidsregels stedenbouw en parkeren maken geen deel uit van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Voor cluster 1 van het Retailpark Belvédère is een parkeernorm van 2,25 pp per 100m² bruto vloeroppervlak vastgesteld. Daaraan ligt de volgende motivering ten grondslag.</p> <p>Omdat in de Parkeernormen Maastricht 2017 geen specifieke parkeernormen zijn vastgesteld voor woonwinkels, is voor de parkeernorm aansluiting gezocht bij de landelijke cijfers/kengetallen van het CROW.</p> <p>Voor woonwinkels hanteert het CROW minimaal 2 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak en maximaal 2,5 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak. Omdat de gemeente de vaste gedragscode hanteert dat de parkeervraag gebaseerd wordt op het gemiddelde aantal parkeerplaatsen per functie, is voor cluster 1 gekozen voor het gemiddelde van de</p>

		<p>minimum- en de maximumnorm, zijnde 2,25 parkeerplaats per 100 m2 bruto vloeroppervlak. Daarmee wordt in voldoende mate voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid en is er geen reden om op voorhand aan te nemen dat zich parkeerproblemen zullen voordoen.</p>
6	<p>Het toegelaten bebouwingsoppervlak, bebouwingshoogte en maximale bebouwingspercentage tasten de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing van reclamant aan. Om onbegrijpelijke redenen wordt het toegelaten bebouwingspercentage in artikel 5 lid 2.1 sub e. verhoogd van 70% naar 100%, terwijl conform het moederplan korte tijd geleden aan reclamant een bebouwingspercentage van maximaal 70% is opgelegd. De gemeente meet hier overduidelijk met twee maten.</p> <p>De toegelaten bebouwing van twee bouwlagen aan de Pontonniersweg in samenhang met het toegelaten bebouwingspercentage onttrekt een substantieel deel van de bebouwing van reclamant aan het zicht van de openbare weg.</p> <p>Er wordt voorts onvoldoende rekening gehouden met een adequate ontsluiting. De manoeuvreerruimte voor landend en lossend vrachtverkeer is dusdanig gering dat de bereikbaarheid van de winkel van reclamant in het gedrang komt. De vrachtwagens zullen via het bouwplan op de Mineursweg een eind moeten terugrijden waardoor de winkel van reclamant via de Mineursweg moeilijk wordt.</p> <p>Voor de winkelunits aan de Pontonniersweg en op de hoek Pontonniersweg-Belvédèrelaan dreigt onvoldoende ruimte op eigen terrein voor het bevoorradingsverkeer als van de maximale bouwmogelijkheden gebruik wordt gemaakt. Voorts leiden de te ruime bouwmogelijkheden ertoe dat de uitweg naar de Pontonniersweg voor de bezoekers in het bouwplan is gesitueerd op gronden van reclamant.</p>	<p>De bouwmogelijkheden zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan schaden de gebruiksmogelijkheden van reclamant niet. In het ontwerpbestemmingsplan is een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak opgenomen. Deze bouwregeling is materieel/inhoudelijk gelijk aan het moederplan waarin de maximale oppervlakte is gerelateerd aan het perceel. Reeds in het moederplan is ter plaatse bebouwing mogelijk in twee bouwlagen met een maximale hoogte van 12 meter. In beide plannen wordt aaneensluitende bebouwing nagestreefd met een continue rooilijn. De zichtbaarheid van de voorgevel van reclamant verslechtert niet door het voorliggende plan. Het voorliggende plan heeft overigens minder bouwmassa dan het moederplan toelaat.</p> <p>Het bouwkevel wordt op twee plaatsen ontsloten. Het overgrote deel van de toelevering met vrachtauto's zal plaatsvinden via de Mineursweg. De manoeuvres van de vrachtwagens ten behoeve van het laden en lossen vindt (deels) plaats op de openbare weg net zoals dit gebeurt bij reclamant. Mogelijk kan incidenteel enige wachttijd optreden voor personeel of leveranciers. Deze wachttijd valt binnen het normale verwachtingspatroon van wegen in een bebouwde omgeving.</p>
7	<p>De bebouwing dient conform het tot heden toegepaste stedenbouwkundig kader een uniforme hoogte te hebben. Om die reden kan reclamant niet volgen dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in verschillende bouwlagen.</p>	<p>Zowel het moederplan als het ontwerp partiële herziening kennen behoudens de bouwregels geen aanvullende bindende stedenbouwkundige voorwaarden. Er is wel een duidelijke stedenbouwkundige visie (zie ook paragraaf 4.3 van de toelichting). Reeds in het moederplan is ter plaatse bebouwing</p>

		<p>mogelijk in twee bouwlagen met een maximale hoogte van 12 meter. In beide plannen wordt aaneensluitende bebouwing nagestreefd met een continue rooilijn. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte van 10 meter geregeld.</p> <p>Ook wordt de minimale bouwhoogte vastgelegd op 6 meter. Met deze aanpassingen en de borging van een hoge wand in de gevellijn van de Bélvédèrelaan, Pontonniersweg en de Fort Willemweg wordt invulling gegeven aan de stedenbouwkundige visie zoals opgenomen in paragraaf 4.3 van de toelichting</p>
--	--	--

4. Eindconclusie

De ingediende zienswijze wordt deels gevolgd en geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingplan. Er is ook een zienswijze ingebracht tegen de ontwerp-omgevingsvergunning die op grond van de artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening gecoördineerd wordt afgehandeld met het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijze geeft ook aanleiding het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Het bestemmingsplan wordt op de navolgende punten gewijzigd vastgesteld:

1. Planverbeelding
 - a. De aanduiding maximale bebouwingsoppervlak wordt gewijzigd in maximale oppervlak wvo.
 - b. De aanduidingen voor de minimale en maximale bouwhoogte, zijnde 4/6 worden gewijzigd in 6/10.
2. Planregels
 - a. Artikel 5 lid 1 wordt gewijzigd in "PDV-detailhandel", overeenkomstig het moederplan.
 - b. De redactie van artikel 5 lid 1 sub d en e wordt gewijzigd overeenkomstig het moederplan, de redactie houdt in dat de minimale bouwhoogte niet "minder" bedraagt.
 - c. Het artikel 5 lid 2.1 sub b uit het moederplan komt te vervallen.
3. Plantoelichting
 - a. In de toelichting worden enkele regels gericht op de toepassing van de Crisis- en herstelwet toegevoegd.
 - b. In de toelichting wordt Paragraaf 2.2. Afronding cluster 1 (p 7) gewijzigd. De minimale bouwhoogte van 6 meter wordt opgenomen.
 - c. In de toelichting wordt de toegepaste parkeernorm van 2,25 pp per 100 m2 bruto vloeroppervlak nader toegelicht.
 - d. Invoegeen paragraaf 6.2 waarin wordt ingegaan op de coördinatie-regeling.

