



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Update Retailpark Belvédère

DATUM
5 februari 2019

BIJLAGEN
-

BEHANDELD DOOR
JHA (Koos) Jans

VERZONDEN 1 A FEB. 2019
043 3504547

ONZE REFERENTIE
2019-03587

E-MAILADRES
Koos.Jans@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4650

UW REFERENTIE
-

Geachte raadsleden,

Periodiek wordt u geïnformeerd over de stand van zaken van de planontwikkeling Belvédère inclusief het Retailpark Belvédère. In deze raadsinformatiebrief informeer ik u graag over de volgende stap die we zetten in de ontwikkeling van het Retailpark.

Planning

Met het raadsstuk 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex' van juli 2018 bent u ervan in kennis gesteld dat het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan, dat de gebiedsontwikkeling Retailpark Belvédère in zijn volle omvang mogelijk moet maken, een complexe opgave is waarvoor meer tijd nodig is en dat daardoor de oorspronkelijke planning niet haalbaar is. In het licht daarvan stemde u op 29 mei 2018 in met een nieuw voorbereidingsbesluit voor het gebied.

Postzegelbestemmingsplan voor cluster 1 (vijf woonwinkels)

Na het voorbereidingsbesluit is voor cluster 1 van het Retailpark Belvédère (de gronden gelegen op de hoek Fort Willemweg-Belvédèrelaan-Pontonniersweg-naast de GAMMA) een postzegelbestemmingsplan gemaakt om te voldoen aan de contractuele afspraken met de ontwikkelaar/initiatiefnemer. Over deze planjuridische knip tussen cluster 1 en de rest (clusters 2 tot en met 4) van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère bent u met de raadsinformatiebrief van 3 juli 2018 geïnformeerd. Genoemd postzegelbestemmingsplan is inmiddels door uw raad vastgesteld op 23 oktober 2018. Het postzegelbestemmingsplan heeft samen met de bijbehorende omgevingsvergunning vanaf 16 november 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn beroep in te stellen. Er is zowel een beroep ingesteld tegen het postzegelbestemmingplan als tegen de omgevingsvergunning. Het verweerschrift is op 25 januari jongstleden verstuurd naar de Raad van State en is u via 'Gemeente Maastricht Raad attentelingen' d.d. 28 januari 2019 ter informatie toegezonden. In de raadsinformatiebrief van 3 juli 2018 heb ik aangegeven dat ik u op de hoogte houd van het vervolgproces. De volgende stap wordt nu genomen.

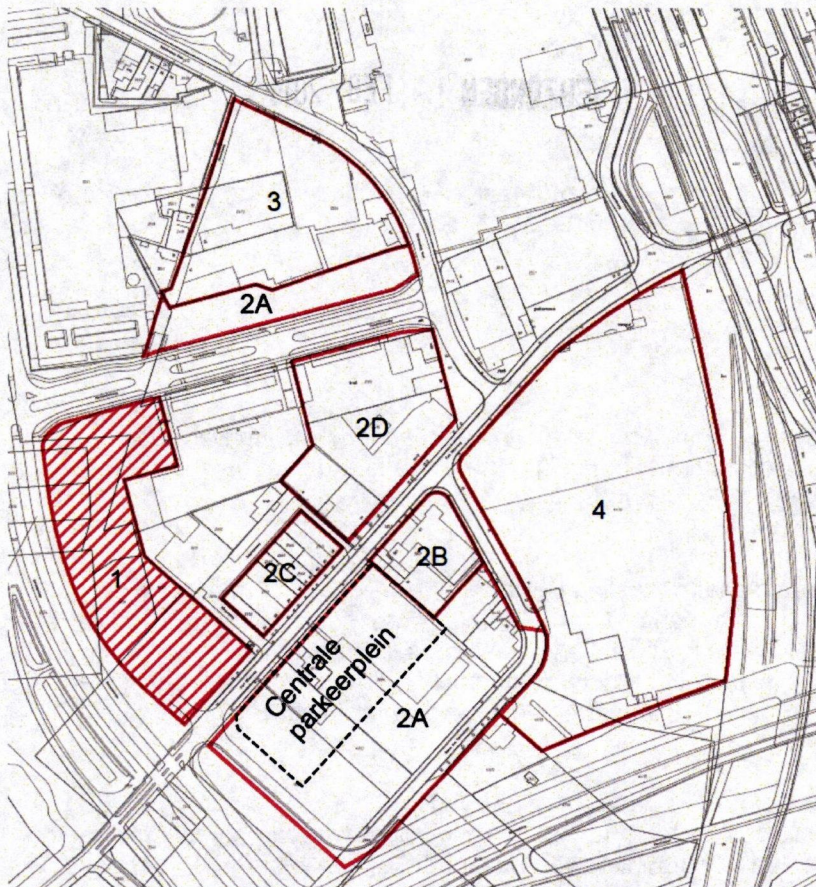
Ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère in procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère is thans gereed en op 5 februari 2019 heeft het college besloten in te stemmen met het in procedure brengen van dit ontwerpbestemmingsplan.



DATUM
5 februari 2019

Het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère is het juridische kader voor de (gefaseerde) realisatie van het Retailpark Belvédère, clusters 2 t/m 4, met een programma van maximaal 28.500 m² winkelvloeroppervlak aan perifere en grootschalige detailhandel en 15.000 m² leisure. Ter verduidelijking is onderstaande plattegrond ingevoegd.



Noot:

De nieuwe Gamma is gesitueerd op de witte vlek tussen cluster 1 en cluster 2D.

De nieuwe Praxis is gesitueerd op de witte vlek naast de clusters 2A en 3.

De actuele behoefte aan dit totale programma is met het onderzoek "Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Retailpark Belvédère Maastricht (BRO 3 mei 2018) onderbouwd.

Dit ontwerpbestemmingsplan is een experimenteel bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in de Crisis- en herstelwet (Chw). Dat wil zeggen dat in dit bestemmingsplan gebruik wordt gemaakt van de nieuwe juridische mogelijkheden die de Chw biedt, dit vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2021. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is meer in detail uitgewerkt wat die experimentele onderdelen zijn. Een van die onderdelen is dat er in het ontwerpbestemmingsplan open normen zijn opgenomen, waarvan de uitleg afhankelijk is van beleidsregels. Voor dit ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor het opstellen van een tweetal beleidsregels te weten, de beleidsregel Stedenbouwkundig Kader



DATUM
5 februari 2019

Retailpark Belvédère 10 januari 2019 en de beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019. De genoemde beleidsregels zijn een uitwerking van de open normen in het bestemmingsplan Retailpark Belvédère. Vanwege de samenhang met het bestemmingsplan wordt het ontwerpbesluit tot vaststelling van de beleidsregels gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Tegen het besluit tot vaststelling van de beleidsregels staat niet de mogelijkheid van beroep open, wel is mogelijk een zienswijze in te dienen tegen deze beleidsregels. De beleidsregels treden overigens gelijktijdig met het bestemmingsplan in werking.

Relatie met ontwerpbestemmingsplan Noorderbrug en Sphinx

Op basis van de uitkomsten van bovenstaand onderzoek en de Detailhandelsvisie 2016 (bestaand beleid) wordt het totaalprogramma van 28.500 m² winkelvloeroppervlak in het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère mede mogelijk gemaakt door de programmacapaciteit aan detailhandel op andere plekken te verminderen. Daarom wordt in de vigerende bestemmingsplannen Noorderbrug e.o. en Sphinx de programmacapaciteit verkleind (in Noorderbrug van 20.000 m² naar 16.500 m², in Sphinx van 30.000 m² naar 20.000 m²). Daarom worden parallel aan en gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère de ontwerpbestemmingsplannen Partiële Herziening Noorderbrug e.o. en Partiële Herziening Sphinx in procedure gebracht.

Inzage en termijn van tervisielegging

Met ingang van 15 februari 2019 tot en met 28 maart 2019 liggen de volgende stukken ter inzage aan het gemeenteloket, Mosae Forum 10, Maastricht:

- ontwerpbestemmingsplan 'Retailpark Belvédère';
- ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Noorderbrug e.o.', wijziging programma perifere detailhandel;
- ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Sphinx', wijziging programma detailhandel;
- ontwerp-beleidsregel 'Stedenbouwkundig Kader Retailpark Belvédère 10 januari 2019';
- ontwerp-beleidsregel 'Parkeren en Duurzaamheid Maastricht 2019'.

De terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Staatscourant, VIA Limburg rubriek "Thuis in Maastricht" en op de gemeentelijke website. De ontwerpbestemmingsplannen en de bijlagen zijn raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt een papieren exemplaar ter inzage gelegd bij de stadsbalie. De beleidsregels zijn digitaal raadpleegbaar op de website van de gemeente Maastricht en er wordt een papieren exemplaar ter inzage gelegd bij de stadsbalie. Gedurende deze termijn van zes weken kunnen zienswijzen worden ingediend. Ook wordt de mogelijkheid geboden om mondelinge zienswijzen in te dienen op dinsdag 12 maart 2019 van 16.00 uur tot 18.00 uur of op donderdag 14 maart 2019 van 11.00 uur tot 13.00 uur. Hiervoor dient van tevoren een afspraak gemaakt te worden. Na afloop van de termijn van zes weken worden eventueel ingekomen zienswijzen beoordeeld en worden de bestemmingsplannen ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Inloopmoment

Op dinsdag 26 februari 2019 van 17.00 uur tot 19.00 uur is er een inloopbijeenkomst in het Infocentrum Belvédère, Fenikshof 1 in Maastricht (naast het Eiffelgebouw op het Sphinxterrein). Tijdens deze bijeenkomst wordt nadere uitleg gegeven over (de achtergronden van) de ontwerpbestemmingsplannen en de ontwerp-beleidsregels. Deze inloopbijeenkomst is puur informatief en niet bedoeld voor het indienen van zienswijzen.

De planning is vooralsnog dat we de vaststelling van de bestemmingsplannen aan uw raad kunnen aanbieden in juni 2019.



DATUM
5 februari 2019

Communicatie

De betreffende eigenaren van panden/gronden binnen het bestemmingsplangebied van het Retailpark Belvédère, waarvoor een verwerving (of mogelijk een onteigening) noodzakelijk is, zijn geïnformeerd over het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère. Daarnaast is de SIM (Samenwerkende industrieterreinen Maastricht e.o.), de Bedrijvenvereniging Bosscherveld en het buurtplatform Bosscherveld in kennis gesteld van de procedure en het inlooppmoment.

Ik vertrouw erop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gert-Jan Krabbendam,
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit.