



Samenvatting

Het college stemt in met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère, het ontwerpbestemmingsplan Partiële Herziening Bestemmingsplan Noorderbrug e.o., wijziging programma perifere detailhandel en het ontwerpbestemmingsplan Partiële Herziening Bestemmingsplan Sphinx, wijziging programma detailhandel conform de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening. 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 detailhandel en 15.000 m² leisure.

Consequentie van opname van dit totaalprogramma van 28.500 m² in het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère is dat de programmacapaciteit aan perifere detailhandel in de vigerende bestemmingsplannen Noorderbrug e.o. en Sphinx moet worden verkleind (in Noorderbrug van 20.000 m² naar 16.500 m², in Sphinx van 30.000 m² naar 20.000 m²). Daarvoor worden gelijktijdig de ontwerpbestemmingsplannen Partiële Herziening Noorderbrug e.o., wijziging programma perifere detailhandel en Partiële Herziening Sphinx, wijziging programma detailhandel in procedure gebracht.

Met de ter inzage legging van deze drie ontwerpbestemmingsplannen start de wettelijke verplichte inspraaktermijn van 6 weken, waarbinnen eenieder een zienswijze kan indienen bij de gemeenteraad.

Beslispunten

1. Instemmen met het in procedure brengen van de ontwerpbestemmingsplannen Retailpark Belvédère, Partiële Herziening Bestemmingsplan Noorderbrug e.o., wijziging programma perifere detailhandel en Partiële Herziening Bestemmingsplan Sphinx, wijziging programma detailhandel conform de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Instemmen met het ter visie leggen van de ontwerpbeleidsregel Stedenbouwkundig Kader Retailpark Belvédère 10 januari 2019 en de ontwerpbeleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019.
3. Kennisnemen van bijgaande raadsinformatiebrief.
4. De portefeuillehouder machtigen tekstuele wijzigingen in de stukken aan te brengen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 5 februari 2019

Conform.



1. Aanleiding

Bij besluit van 20 februari 2018 heeft het college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère en het opstarten van de bestemmingsplanprocedure middels het houden van het reguliere vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad werd hierover geïnformeerd middels een RIB (verzonden 22 februari 2018). Op dit voorontwerpbestemmingsplan zijn reacties ontvangen van de Provincie Limburg, het Waterschap bedrijf Limburg, ProRail en de Brandweer. De drie eerstgenoemde instanties hebben aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben over het voorontwerp. De Brandweer heeft in relatie tot de ligging van een buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen op redelijke afstand van de locatie van het Retailpark geadviseerd om in ieder geval beheersmaatregelen te treffen om de kans op ongevallen (brand, explosie en uitstroom giftige stoffen) te verkleinen en in het bestemmingsplan een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico op te nemen. Dat advies is overgenomen en in paragraaf 5.5. van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère (en daarbij behorende bijlage 6) uitgewerkt.

2. Context

In het raadsstuk "Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2016 is de opstelling van een nieuw bestemmingsplan voor de aanpak van de 2e fase van het Retailpark Belvédère voor het eerst aangekondigd. Besloten werd om deze 2e fase niet in één keer maar gefaseerd tot ontwikkeling te brengen om daarmee de risico's in deze dynamische markt beheersbaar te houden. Ook werd besloten om de branchering te verbreden en de oorspronkelijke branches van bouw- tuin- en sfeercentra en woonwinkels uit te breiden met bruin- en witgoed, rijwielen, sport en kamperen, dierbenodigdheden en -voeders.

Bij de grex 2017 (raadsbesluit 27 juni 2017) is de bij de grex 2016 aangekondigde aanpak beschreven en verder uitgewerkt. Daarbij is ook gemeld dat voor de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan voor het Retailpark Belvédère gebruik wordt gemaakt van het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in artikel 7c van het Besluit Crisis- en herstelwet (15e tranche). Daardoor verkrijgt de gemeente meer passende tools om de beoogde gebiedsontwikkeling op een gewenste wijze te laten verlopen. Specifiek voor het bestemmingsplan Retailpark Belvédère zijn de aspecten looptijd, het werken met open normen (die verder in beleidsregels worden uitgewerkt) en (economische) uitvoerbaarheid van belang. Met een flexibeler bestemmingsplan wordt een langere looptijd mogelijk om het plan tot uitvoering te brengen. Ook de mogelijkheid om de wettelijke kostenverhaalsplicht casu quo de exploitatieplanverplichting door te schuiven naar het moment van de concrete vergunningsaanvraag levert een positieve bijdrage aan



de totstandkoming van een bestemmingsplan, dat de gemeente een werkbaar planjuridisch kader biedt voor de beoogde ontwikkeling en marktpartijen uitnodigt om het Retailpark fasegewijs te realiseren (zogenaamde uitnodigingsplanologie, vooruitlopend op de Omgevingswet, die per 1 januari 2021 in werking treedt. Deze aanpak is bij raadsbesluit van 27 juni 2017 akkoord bevonden.

Op grond van het experiment heeft gemeente de mogelijkheid om, voor de gevallen waarin sprake is van particuliere exploitatie en er sprake is van toepassing van de exploitatieplanplicht, een omgevingsvergunning voor het bouwen te kunnen weigeren indien vaststelling van een exploitatieplan leidt tot een tekort dat niet door de gemeente is gedekt. De gemeente heeft op dat moment de mogelijkheid te contracteren met de initiatiefnemer om zodoende het kostenverhaal te verzekeren.

In het raadsstuk “Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2018” (raadsbesluit 3 juli 2018) is het ontwikkelmodel Retailpark Belvédère inclusief fasering, hoofdopzet, stand van zaken van het bestemmingsplan en financiën nog eens beschreven en aangekondigd dat onverminderd wordt doorgewerkt aan het gereedmaken van het ontwerpbestemmingsplan. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère, dat bij dit collegevoorstel behoort, is hiervan het resultaat.

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is in dit ontwerpbestemmingsplan een juridische knip gemaakt. Voor cluster 1 heeft de raad op 23 oktober 2018 een afzonderlijk (postzegel-) bestemmingsplan vastgesteld voor de realisatie van maximaal 7.500 m² winkelvloeroppervlak aan woonwinkels/woninginrichtingzaken.

Dit 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.

3. Gewenste situatie

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.

De actuele behoefte aan dit totale programma is met het onderzoek “Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Retailpark Belvédère Maastricht (BRO 3 mei 2018) onderbouwd. 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., wijziging programma perifere detailhandel en Partiële Herziening Sphinx, wijziging programma detailhandel in procedure gebracht.

Voor cluster 1 heeft de raad op 23 oktober 2018 een afzonderlijk (postzegel-) bestemmingsplan vastgesteld voor de realisatie van maximaal 7.500 m² winkelvloeroppervlak aan woonwinkels/woninginrichtingzaken. Met deze complementaire bestemmingsplannen wordt de ontwikkeling van één centrale PDV-locatie in de stad Maastricht met een lokale tot bovenlokale verzorgende functie beoogd en mogelijk gemaakt.

Hieronder wordt de planopzet casu quo de planregeling van het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère op hoofdlijnen uiteengezet.

Als eerder gemeld is dit ontwerpbestemmingsplan 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.

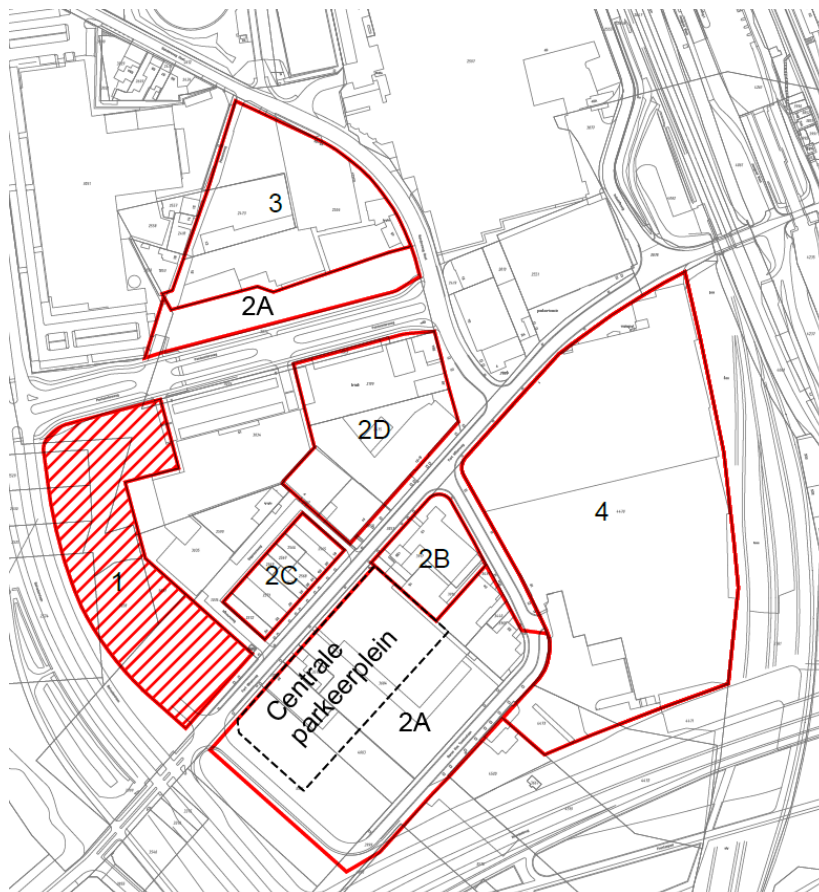
De belangrijkste daarvan zijn dat er in het ontwerpbestemmingsplan open normen zijn opgenomen, waarvan de uitleg afhankelijk is van beleidsregels:

De beleidsregel Stedenbouwkundig Kader Retailpark Belvédère 10 januari 2019 en de beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019 en dat de exploitatieplanverplichting wordt doorgeschoven naar de vergunningfase. De genoemde beleidsregels zijn een uitwerking van de open normen in het bestemmingsplan Retailpark Belvédère en dienen in samenhang met de regels uit dit bestemmingsplan in acht te worden genomen. De beleidsregel Stedenbouwkundig Kader Retailpark Belvédère 10 januari 2019 wordt door de gemeenteraad vastgesteld omdat hierin bepalingen ten aanzien van welstand zijn opgenomen. De beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid 2019 wordt door uw college vastgesteld. Op de vaststelling van de beleidsregels is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) van toepassing.



Vanwege de samenhang met het bestemmingsplan wordt het ontwerp besluit tot vaststelling van de beleidsregels gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Tegen het besluit tot vaststelling van de beleidsregel staat niet de mogelijkheid van beroep open. De beleidsregels treden gelijktijdig met het bestemmingsplan in werking.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het Retailpark Belvédère mogelijk gemaakt binnen drie (hoofd-)bestemmingen: Detailhandel-Periferie (voor cluster 2A), Gemengd-Transformatie (voor de clusters 2B-C-D) en Bedrijventerrein (clusters 3 en 4). Zie onderstaande plattegrond.



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.

Voor cluster 2A is gekozen voor een actieve grondpolitiek, de gronden zijn direct bestemd voor Detailhandel-Periferie. De zittende/bestaande bedrijven zijn wegbestemd. Hiervoor koerst de gemeente actief op verwerving en zo nodig onteigening, omdat dit cluster (samen met cluster 1) als vliegwiel dient voor de resterende ontwikkeling van het Retailpark Belvédère.



Voor de clusters 2B-C-D is gekozen voor een andere vorm van sturing in de vorm van uitnodigingsplanologie op basis van organische ontwikkeling. Hier kiest de gemeente niet voor een actieve grondpolitiek maar wordt met de bestemming Gemengd-Transformatie ontwikkelruimte aan de markt gegeven. De zittende/bestaande bedrijven in deze clusters zijn positief bestemd in hun huidige omvang en het huidige gebruik. Uitbreiding en functieverandering is niet mogelijk. Functieverandering naar perifere detailhandel en aan het Retailpark gerelateerde bedrijvigheid is wel mogelijk, mits de bij het bestemmingsplan behorende beleidsregels in acht worden genomen.

Voor de clusters 3 en 4 geldt dat een ontwikkeling naar perifere detailhandel pas gewenst en mogelijk is na de realisatie van de clusters 2B-C-D. Deze clusters 3 en 4 zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen met de bestemming Bedrijven. Aan de zittende/bestaande bedrijven binnen de clusters 3 en 4 is uitbreidingsruimte gegeven en ook is functieverandering, passend binnen de bij het bestemmingsplan behorende staat van bedrijven, rechtstreeks mogelijk. In die bestemming zijn tevens wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee in de vorm van een nadere procedure onder voorwaarden, geclausuleerd en gefaseerd een transformatie naar perifere detailhandel op termijn (na 5 jaar) kan plaatsvinden.

In de bij dit collegevoorstel behorende matrix (bijlage 2) is per cluster de inhoud van de bestemmingsregeling schematisch weergegeven. De planopzet casu quo de bestemmingsplanmethodiek is in de plantoelichting meer in detail uitgewerkt in hoofdstuk 6.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Voor wat betreft duurzaamheid is een beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid opgesteld. Deze beleidsregel geeft een nadere uitwerking van de regel dat bij de realisatie van het Retailpark een bijdrage geleverd moet worden aan duurzaamheid met in acht name van het feit dat wij publiekrechtelijk en privaatrechtelijk geen strengere eisen kunnen stellen dan het Bouwbesluit (de wettelijke eisen) maar dat wij marktpartijen actief willen stimuleren om extra duurzaamheidsmaatregelen te treffen door dit middels een inspanningsverplichting in de verkoopovereenkomst op te nemen.

Op basis van genoemd bouwbesluit moet voldaan worden aan een Energie Prestatie Norm (EPN). Deze norm kan bereikt worden door onder andere de wijze van isoleren, luchtvolumestromen, gebruik warm tapwater, energiegebruik verwarming, het toepassen van warmtepompen, stadsverwarming, zonnepanelen et cetera. Het is aan de bedrijven om in te vullen welke maatregelen zij treffen om te voldoen aan de wettelijke EPN.



Van belang in deze is te melden dat naar verwachting in 2020 een nieuwe normering, aangestuurd door het bouwbesluit van kracht wordt. Dit betekent dat voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). BENG vloeit voort uit het energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD.

Dit is ook weer een verdere verfijning en aanscherping van de duurzaamheidsmaatregelen.

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

8.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 moet bij een bestemmingsplan de economische uitvoerbaarheid worden aangetoond. Het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère maakt binnen de diverse clusters bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening juncto 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hiervoor geldt een wettelijke kostenverhaalsplicht in de vorm van vaststelling van een exploitatieplan of het sluiten van een anterieure overeenkomst vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van de verkregen experimentstatus is de raad tevens bevoegd om de aan de besluitvorming van het bestemmingsplan gekoppelde exploitatieplanplicht door te schuiven naar de fase van de vergunningverlening.

Voor de ontwikkeling van de clusters 2 B-C-D heeft de gemeenteraad vastgesteld geen tekorten af te dekken en als uitgangspunt vastgesteld dat alleen medewerking aan een ontwikkeling casu quo exploitatie wordt verleend als deze economisch uitvoerbaar is. Conform de nieuwe wettelijke mogelijkheid die de Chw biedt, is dit in het ontwerpbestemmingsplan juridisch vertaald door de exploitatieplanplicht door te schuiven naar het moment waarop de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. In geval van een doorgeschoven exploitatieplanplicht kan de omgevingsvergunning voor het bouwen worden geweigerd als de verplichting geldt een exploitatieplan vast te stellen en dat exploitatieplan een tekort vertoont, dat niet is gedekt. De gemeente heeft op dat moment de mogelijkheid te contracteren met de initiatiefnemer om zodoende het kostenverhaal te verzekeren.



De vooruitgeschoven exploitatieplanverplichting geldt ook voor de uitbreidingsruimte die het bestemmingsplan biedt voor de zittende/bestaande bedrijven in de clusters 3 en 4 en voor de buiten de clusters gelegen overige gronden met de bestemming Bedrijventerrein.

In totaal zijn er primair (dat wil zeggen zonder rekening te houden met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid) vijf exploitatiegebieden in het bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 8 van de plantoelichting is dit meer in detail uitgewerkt.

Op deze wijze is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère voldoende verzekerd en wordt op juridisch correcte wijze voldaan aan de wettelijke kostenverhaalsplicht.

8.2 Relatie grex Belvédère

In de grexen Belvédère is steeds uitgegaan van een tekort op het onderdeel Retailpark. Dit is onlosmakelijk verbonden met de herontwikkeling van een verouderd bedrijventerrein waar bedrijven verworven of verplaatst en zware milieuproblemen opgelost moeten worden. Het tekort maakt vanaf het begin onderdeel uit van de geprognosticeerde onrendabele top van de totale grex waar tegenover de raad het financieel vangnet van € 2,3 mio per jaar heeft gesteld. In de op 3 juli 2018 (raadsstuk "Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2018") vastgestelde grex is het tekort op de totale retailontwikkeling beschreven, afgerond € 10,96 mio ten laste van de onrendabele top grex.

Van deze € 10,96 mio is een gedeelte ad € 1,55 mio aangewend voor cluster 1.

Het restant zijnde € 9,41 mio blijft daarmee beschikbaar voor de retailontwikkeling.

Naar de inzichten van dit moment is een gedeelte van dit bedrag zijnde afgerond € 7,8 mio te reserveren voor het actief ontwikkelen van cluster 2 A. Het restant zijnde afgerond € 1,6 mio blijft gereserveerd voor volgende retailontwikkelingen.

Zoals al aangegeven zijn we aan het experimenteren, waarbij een aantal zaken nog nader uitgezocht worden in de periode tot aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Mochten deze zaken

financiële consequenties hebben, dan hebben we het restant van € 1,6 mio (deels) achter de hand.

Als deze financiële consequenties van dien aard zijn dat zelfs het bedrag van € 1,6 mio onvoldoende mocht zijn, dan zijn enkele heroverwegingen aan de orde met als sluitstuk ophoging van de onrendabele top.

Na afloop van de zienswijzetermijn in het kader van de eerstvolgende herijking 2019 komt dit aan de orde. Er is in ieder geval manoeuvreerruimte ingebouwd afhankelijk van nadere inzichten, de (financiële) voortgang en de marktontwikkeling.

9. Aanbestedingen



Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Over de stand van zaken van de planontwikkeling Belvédère is en wordt de raad periodiek geïnformeerd in de vorm van raadsinformatiebrieven of raadsvoorstellen. Meest recentelijk is dat gebeurd met het raadsstuk van 3 juli 2018 “Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2018”. Het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère is derhalve uitvoering van bestaand beleid van de raad.

11. Voorstel

1. Instemmen met het in procedure brengen van de ontwerpbestemmingsplannen Retailpark Belvédère, Partiële Herziening Bestemmingsplan Noorderbrug e.o., wijziging programma perifere detailhandel en Partiële Herziening Bestemmingsplan Sphinx, wijziging programma detailhandel conform de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Instemmen met het ter visie leggen van de ontwerpbeleidsregel Stedenbouwkundig Kader Retailpark Belvédère 10 januari 2019 en ontwerpbeleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019.
3. Kennisnemen van bijgaande raadsinformatiebrief.
4. De portefeuillehouder machtigen tekstuele wijzigingen in de stukken aan te brengen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De ontwerpbestemmingsplannen liggen met ingang van 15 februari 2019 tot 28 maart 2019 voor eenieder ter inzage ten behoeve van de wettelijk verplichte zienswijzenprocedure. Gedurende deze termijn van zes weken kunnen zienswijzen worden ingediend. Dat wordt vooraf publiek bekend gemaakt op 14 februari 2019. De ontwerpbestemmingsplannen worden voor de behandeling en vaststelling door de raad geagendeerd voor de raadsavond van 11 juni 2019 en de raad van 18 juni 2019. De vastgestelde bestemmingsplannen worden vervolgens ter visie gelegd, wat met een voorafgaande publicatie bekend wordt gemaakt. Tegen de vastgestelde bestemmingsplannen staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De beleidsregels liggen gedurende bovengenoemde termijn op basis van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage. De beleidsregels zijn niet vatbaar voor beroep.