



Samenvatting

Het college van B&W vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan Molensingel-Sandersweg vast te stellen. Beoogd wordt het hoofdgebouw, de opslagfaciliteiten en de oppervlakte voor de buitenverkoop van Intratuin aan de Molensingel 87 uit te breiden. Op het aangrenzende perceel zal langs de Molensingel een nieuwe parkeerplaats, als overloopvoorziening, worden aangelegd. Uitbreiding van het inpandige deel van detailhandelsfuncties dient elders in de stad gecompenseerd te worden. Daartoe wordt op het perceel Sandersweg 195 de aanduiding voor een agrarisch tuincentrum weggenomen.

Het bestemmingsplan heeft van 21 december tot en met 31 januari 2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beslispunten

1. Het college wordt gevraagd in te stemmen met het raadsvoorstel, het ontwerpbesluit en het rondbriefje.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 26 februari 2019:
Conform.



1. Aanleiding

Intratuin Maastricht is voornemens de bestaande vestiging aan de Molensingel 87 uit te breiden. Daarbij zal het hoofdgebouw worden uitgebreid en zal een uitbreiding van de opslagfaciliteiten op het bedrijfskavel plaatsvinden. Daarnaast wordt de oppervlakte ten behoeve van buitenverkoop uitgebreid. Op het aangrenzende perceel zal langs de Molensingel een nieuwe parkeerplaats worden aangelegd voor het daar nog te vestigen bedrijf. Deze parkeerplaats zal tevens als overloopvoorziening worden gebruikt door Intratuin.

Aangezien het uitbreiden van het in pandige deel van detailhandelsfuncties vanwege regionaal beleid gekoppeld dient te zijn aan sanering van minimaal hetzelfde aantal vierkante meters elders in de stad, is door Intratuin overeenstemming bereikt met de eigenaar van het perceel Sandersweg 195. Op dit perceel, dat een bedrijfsbestemming kent met een specifieke detailhandelsfunctie voor een agrarisch tuincentrum, was tot enige tijd geleden een ander tuincentrum gevestigd. Dit tuincentrum is ter ziele en het pand is inmiddels in gebruik als groothandel in bruidsaccessoires, passend binnen de bedrijfsbestemming. De gronden waarop dit pand is gelegen worden meegenomen in dit bestemmingsplan vanwege het planologisch wegbestemmen van de detailhandelsfunctie ter plaatse.

2. Context

De beoogde ontwikkeling is in strijd met drie apart vigerende bestemmingsplannen: Bosscherveld Noord, Maastricht Zuidoost en Molensingel Tuincentrum. Het realiseren van de eerder genoemde ontwikkelingen is, vanwege de strijdigheid met die plannen, niet mogelijk. Daartoe is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Met de inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan zal het bestemmingsplan Molensingel Tuincentrum komen te vervallen. Met betrekking tot de plannen Bosscherveld Noord en Maastricht Zuidoost zullen alleen voor de betreffende gronden deze plannen komen te vervallen.

3. Gewenste situatie

In de huidige situatie is sprake van een hoogwaardig ingericht bedrijfskavel met een parkeerterrein. Het perceel maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein 'Randwyck Zuid'. Het naastgelegen, nog onbebouwde, perceel ten zuiden van Intratuin zal binnen afzienbare tijd worden bebouwd en in gebruik genomen door een nieuw te vestigen bedrijf. Ten zuiden van dit onbebouwde perceel ligt een thans leegstaand distributiecentrum dat ook binnen afzienbare tijd opnieuw in gebruik zal worden genomen door een nieuw te vestigen bedrijf. Daarmee zal het bedrijventerrein tot aan de Köbbesweg bebouwd en in gebruik zijn. De huidige ontwikkelingssituatie is derhalve de beste en tevens laatste



mogelijkheid om een uitbreiding van de Intratuin-vestiging (en met name de parkeerplaats) te realiseren.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

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

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeente en de ontwikkelaar hebben overeenstemming bereikt inzake de overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over het verhaal van kosten, de planning en de uitwerking van het plan.

Voor dit bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan toegevoegd, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten. De kosten van de planontwikkeling komen voor zijn rekening en ook de planschaderisico is op hem afgewenteld.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.



10. Participatie tot heden

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten, zoals voorgeschreven in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening zowel analoog als digitaal ter inzage gelegd gedurende zes weken. Tijdens deze periode kon een ieder zijn zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

11. Voorstel

1. Het college wordt gevraagd in te stemmen met het raadsvoorstel, het ontwerpbesluit en het rondbriefje.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk.

In beginsel wordt het besluit tot vaststelling binnen twee weken bekend gemaakt. Indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt. Het college van burgemeester en wethouders zenden het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg aan gedeputeerde staten en de inspecteur.

In het onderhavige geval wordt de gemeenteraad verzocht het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.