



Samenvatting

De gemeente legt het ontwerpbestemmingsplan Fort Willemweg Lage Frontweg ter inzage. De Raad van State heeft op 27 oktober 2021 het bestemmingsplan Retailpark Belvédère, zoals dat is vastgesteld door de raad op 9 februari 2021, gedeeltelijk vernietigd. De bestemming Verkeer-Verblijfsgebied uit dat plan is echter niet vernietigd. Hierdoor houden een aantal percelen en bedrijven die liggen tussen de Fort Willemweg en de Baron des Tombeslaan deze bestemming, terwijl ze wel in gebruik zijn als bedrijventerrein. Als de Raad van State het bestemmingsplan Retailpark Belvédère helemaal had vernietigd, dan zou automatisch de bestemming Bedrijventerrein uit het daarvoor geldende bestemmingsplan Noorderbrug e.o. van toepassing zijn. Door de gedeeltelijke vernietiging is dat nu niet het geval. Het is van belang om aan deze percelen/bedrijven de bestemming Bedrijventerrein toe te kennen, zodat de bestemming in overeenstemming is met het feitelijk gebruik en de gebruiks- en bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. mogelijk worden gemaakt.

Beslispunten

Instemmen met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Fort Willemweg Lage Frontweg.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 12 december 2023:

Conform.



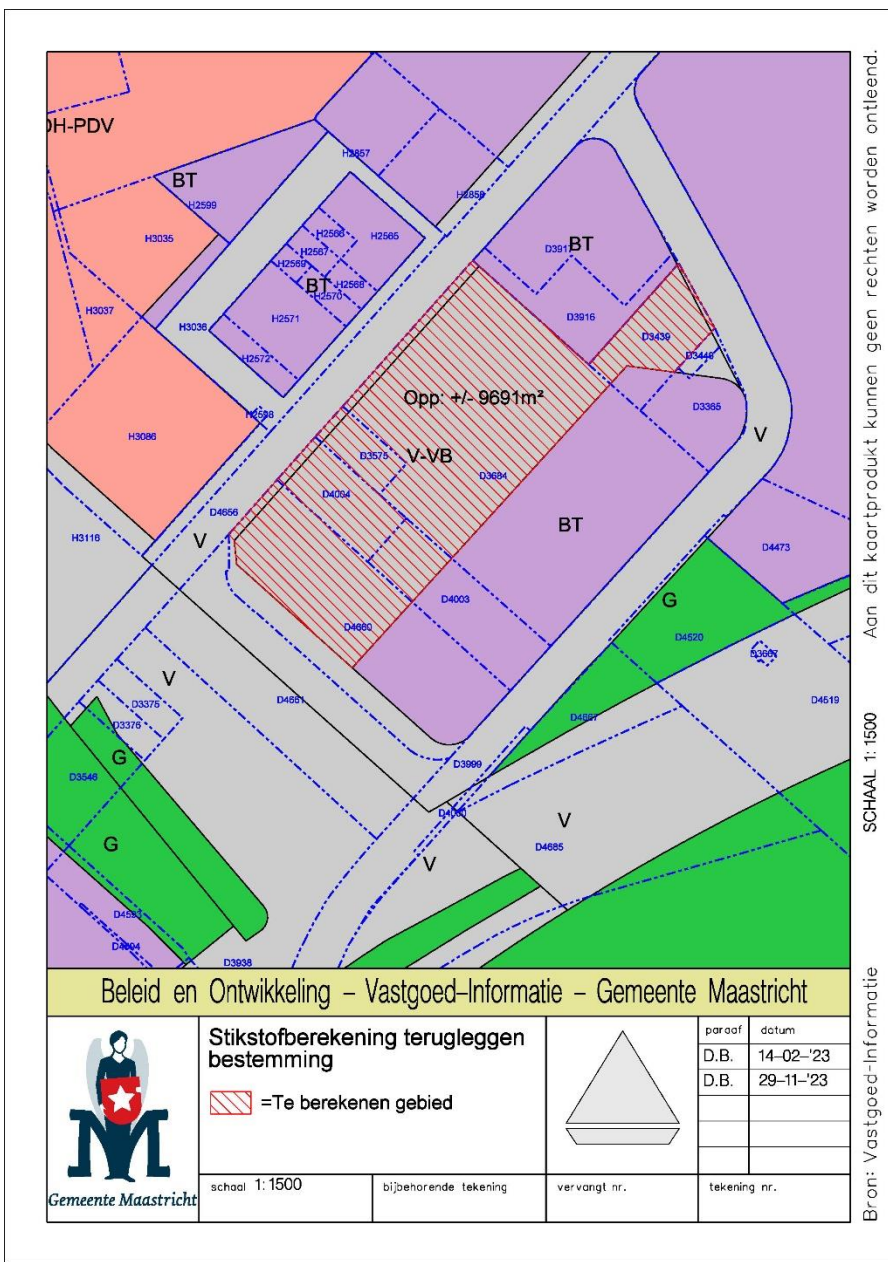
1. Aanleiding

Op 27 oktober 2021 heeft de Raad van State het bestemmingsplan Retailpark Belvédère, zoals dat is vastgesteld door de raad op 9 februari 2021 gedeeltelijk vernietigd. In het collegebesluit van 9 mei 2023 is aangegeven dat we gaan onderzoeken in hoeverre de huidige planologische situatie nog aanpassing behoeft, ook in relatie tot mogelijke gebruiksbelemmeringen voor de zittende ondernemers. Dit hebben we nu onderzocht.

Door de gedeeltelijke vernietiging houden een aantal percelen en bedrijven die liggen tussen de Fort Willemweg en de Baron des Tombeslaan de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied (die was nodig om het parkeren voor het Retailpark te realiseren) terwijl zij in gebruik zijn als bedrijventerrein. Als de Raad van State het bestemmingsplan Retailpark Belvédère helemaal had vernietigd, dan zou automatisch de bestemming, Bedrijventerrein, uit het daarvoor geldende bestemmingsplan Noorderbrug e.o. van toepassing zijn. Door de gedeeltelijke vernietiging is dat nu niet het geval.

Zolang de gewenste bestemming ten behoeve van perifere detailhandel door de stikstofregelgeving niet mogelijk is, is het van belang dat de actieve bedrijven in het gebied de bestemming Bedrijventerrein krijgen zoals dat voorheen in het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. was voorzien. Dat doen we door bij deze bedrijven weer de bestemming Bedrijventerrein terug te leggen, zodat hun bestemming in overeenstemming is met het feitelijk gebruik én de gebruiks- en bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan Noorderbrug e.o.

Op basis van de recente jurisprudentie over Wet Natuurbescherming (stikstof) is het echter niet mogelijk om het volledige aantal m² bestemming Verkeer-Verblijfsgebied, circa 9.700 m² (zie onderstaand kaartje 1) te bestemmen tot bedrijventerrein. Er kan circa 5.900 m² (zie onderstaand kaartje 2) bestemd worden tot bedrijventerrein. Dit wordt veroorzaakt doordat de verkeersbestemming (parkeerterrein) geen verkeersaantrekkende werking heeft die stikstofemissie veroorzaakt en de bedrijvenbestemming wel (de functies trekken het verkeer aan, het parkeren faciliteert dat).



Aan dit kaartproduct kunnen geen rechten worden ontleend.

SCHAAL 1:1500

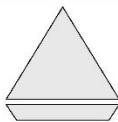
Bron: Vastgoed-informatie

Beleid en Ontwikkeling – Vastgoed-Informatie – Gemeente Maastricht



Stikstofberekening terugleggen bestemming

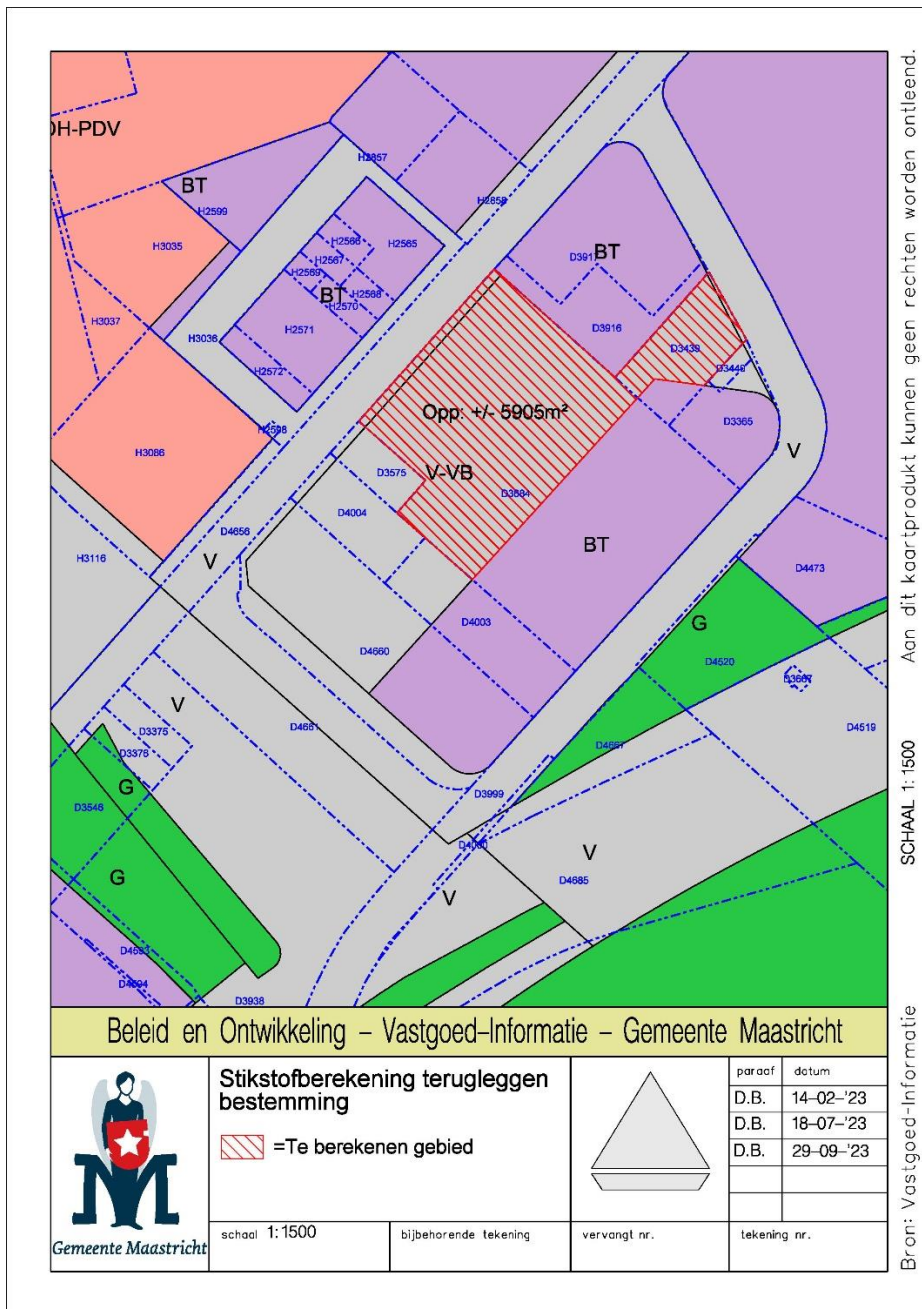
= Te berekenen gebied



paraaf	datum
D.B.	14-02-'23
D.B.	29-11-'23

school 1:1500	bijbehorende tekening	vervangt nr.	tekening nr.
---------------	-----------------------	--------------	--------------

Collegevoorstel



Aan dit kaartproduct kunnen geen rechten worden ontleend. SCHAAL 1:1500 Bron: Vastgoed-Informatie

Collegevoorstel

Daarom krijgen de percelen die nu feitelijk als bedrijventerrein worden gebruikt, ook de eerdere bestemming Bedrijventerrein terug. Het betreft de percelen aan de Fort Willemweg 33 en de Lage Frontweg 24. Het perceel Fort Willemweg heeft overigens door de uitspraak van de Raad van State al deels de bedrijvenbestemming conform het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. Voor de percelen die niet als bedrijventerrein in gebruik zijn, blijft de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gelden. Dit zijn de eigendommen van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V en een perceel waarop een pand staat dat in gebruik is als een reguliere woning. Ten aanzien van de bedrijven aan de Fort Willemweg 33 en de Lage Frontweg 24 geldt dat zij onder het overgangsrecht vallen. Zij kunnen



echter geen gebruik maken van de gebruiks- en bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. mogelijk maakt.

Ten aanzien van het pand dat als reguliere woning wordt gebruikt, geldt dat het weer terugleggen van de voorheen geldende bedrijfsbestemming geen recht doet aan het feitelijk gebruik. Hetgeen wel het geval is bij de percelen waarop de bedrijven gevestigd zijn.

2. Context

Deze nota vloeit voort uit de uitspraak van de Raad van State van 27 oktober 2021 en het collegebesluit van 9 mei 2023 om te stoppen met de voorbereiding van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère. Dit besluit is genomen in verband met de stikstofregelgeving waardoor er aanzienlijk minder m2 retail gerealiseerd kunnen worden.

3. Gewenste situatie

De revitalisering en transformatie van het bedrijventerrein Bosscherveld is nog steeds van belang. Hierbij wordt rekening gehouden met onder andere de stikstofregelgeving, de eigendomsposities, maar ook de actuele thema's zoals bijvoorbeeld bouwkosten en marktomstandigheden. Dit alles is onderdeel van een bredere strategische afweging die mede in relatie tot de omgevingsvisie wordt uitgevoerd. Dit vergt voorbereidingstijd en gebeurt ook in overleg met directbetrokkenen zoals de bedrijvenvereniging Bosscherveld.

Voor de bedrijven die gevestigd zijn op de Fort Willemweg 33 en Lage Frontweg 24, is het van belang om aan deze gronden de bestemming Bedrijventerrein toe te kennen zodat de bestemming in overeenstemming is met het feitelijk gebruik en gebruik kan worden gemaakt van de gebruiks- en bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. mogelijk maakt. Hiermee worden ook mogelijke claims voorkomen.

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 (incl. Smart City)

Niet van toepassing

8. Financiën

Alle kosten in verband met dit bestemmingsplan worden ten laste gebracht van de grex Belvédère, deelgrex PDV- fase 2, vastgesteld in de Raadsvergadering van 27 juni 2023 (raadsvoorstel 41-2023).

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, op basis van dit collegebesluit, wordt aan iedereen de mogelijkheid geboden om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. De directbetrokkenen en de bedrijvenvereniging Bosscherveld zijn al geïnformeerd over dit voorstel.

11. Voorstel

Instemmen met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Fort Willemweg Lage Frontweg.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage. Gedurende deze termijn van zes weken kunnen zienswijzen schriftelijk of mondeling kenbaar worden gemaakt aan de gemeenteraad.

Vervolgens vindt besluitvorming door uw college plaats ten aanzien van de ingediende zienswijzen en wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aangeboden. Naar verwachting zal de vaststelling in Q2 2024 zijn. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.