



Samenvatting

Het college besluit om op grond van de uitkomsten van het meest recente stikstofonderzoek de voorbereiding van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère te beëindigen en zet de verwerving van de drie benodigde eigendommen voor de realisatie van het retailpark stop. De reden voor de beëindiging en stopzetting is dat op basis van de huidige stikstofnormen beduidend minder programma gerealiseerd kan worden dan aanvankelijk was voorzien. Minder programma maakt dat het doel van het plan op dit moment niet meer bereikt kan worden. Met dit besluit komt een einde aan de 'on hold situatie' rondom de ontwikkeling van het Retailpark Belvédère. De toekomstmogelijkheden voor het gebied zullen opnieuw onderzocht worden.

Beslispunten

1. Te besluiten tot beëindiging van de voorbereiding van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère en het stopzetten van de verwervingen, als gevolg van de stikstofproblematiek.
2. In te stemmen met het onderzoeken van de toekomstmogelijkheden voor het gebied.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 9 mei 2023:

Conform.



1. Aanleiding

Op 27 oktober 2021 is het bestemmingsplan Retailpark Belvédère deels vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Op 14 december 2021 heeft het college besloten om –ter vervanging van het gedeeltelijk vernietigde bestemmingsplan- een nieuw bestemmingsplan voor het Retailpark Belvédère op te stellen, omdat de inhoudelijke onderbouwing voor de realisatie van het retailpark op basis van de uitspraak van de AbRvS, in stand is gebleven. De raad heeft hiertoe op 12 januari 2022 een voorbereidingsbesluit genomen dat op 14 januari 2022 in werking is getreden, en inmiddels dus is verlopen. Omdat er momenteel nog geen duidelijkheid is over de toekomst van het gebied en wij de zittende ondernemers niet langer in hun ontwikkelingsmogelijkheden willen beperken is er geen nieuw voorbereidingsbesluit genomen.

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan betekende, dat er gekeken moest worden in hoeverre de onderzoeken die aanvankelijk in 2018 zijn gedaan ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère door de raad in juni 2019, geactualiseerd moesten worden. Bij deze actualisatie werd duidelijk dat er rondom het thema stikstof nieuwe onderzoeken uitgevoerd moesten worden. Dat is de reden geweest om de ontwikkelingen rondom het Retailpark Belvédère ‘on hold’ te zetten. De raad is hierover op 5 mei 2022 via een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Inmiddels zijn de uitkomsten van het uitgevoerde stikstofonderzoek bekend. Vanwege de complexiteit van de nieuwe en steeds wijzigende regelgeving en jurisprudentie rondom stikstof heeft het onderzoek langer geduurd dan verwacht. Daarnaast is nog met partijen gekeken of het mogelijk was om toch nog een beperkte uitbreiding van het aantal m² PDV toe te voegen. Helaas heeft deze exercitie niet geleid tot een redelijke financiële uitkomst.

De uitkomsten van het stikstofonderzoek zijn voor het retailpark teleurstellend: er kan in de huidige constellatie slechts 4.776 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) retail gerealiseerd worden. Bij verwerving en uitplaatsing uit het gebied van de ter plaatse gelegen wasstraat, kan hier circa 2.300 m² aan toegevoegd worden. De beoogde uitbreiding van het Retailpark voorzag in 28.500 m² wvo retail en 15.000 m² leisure. Minder programma maakt dat het doel van het plan op dit moment niet meer bereikt kan worden.

Een en ander betekent dat het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het Retailpark Belvédère niet afgerond kan worden. Voor de actieve verwervingen van de eigendommen van derden betekent dit dat de onderhandelingen worden gestopt. Hierdoor komt ook een einde aan de ‘on hold situatie’.



In paragraaf 3 gaan we nader in op de uitkomsten van het stikstofonderzoek en de consequenties.

2. Context

Deze nota komt voort uit eerdere besluitvorming met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère te weten:

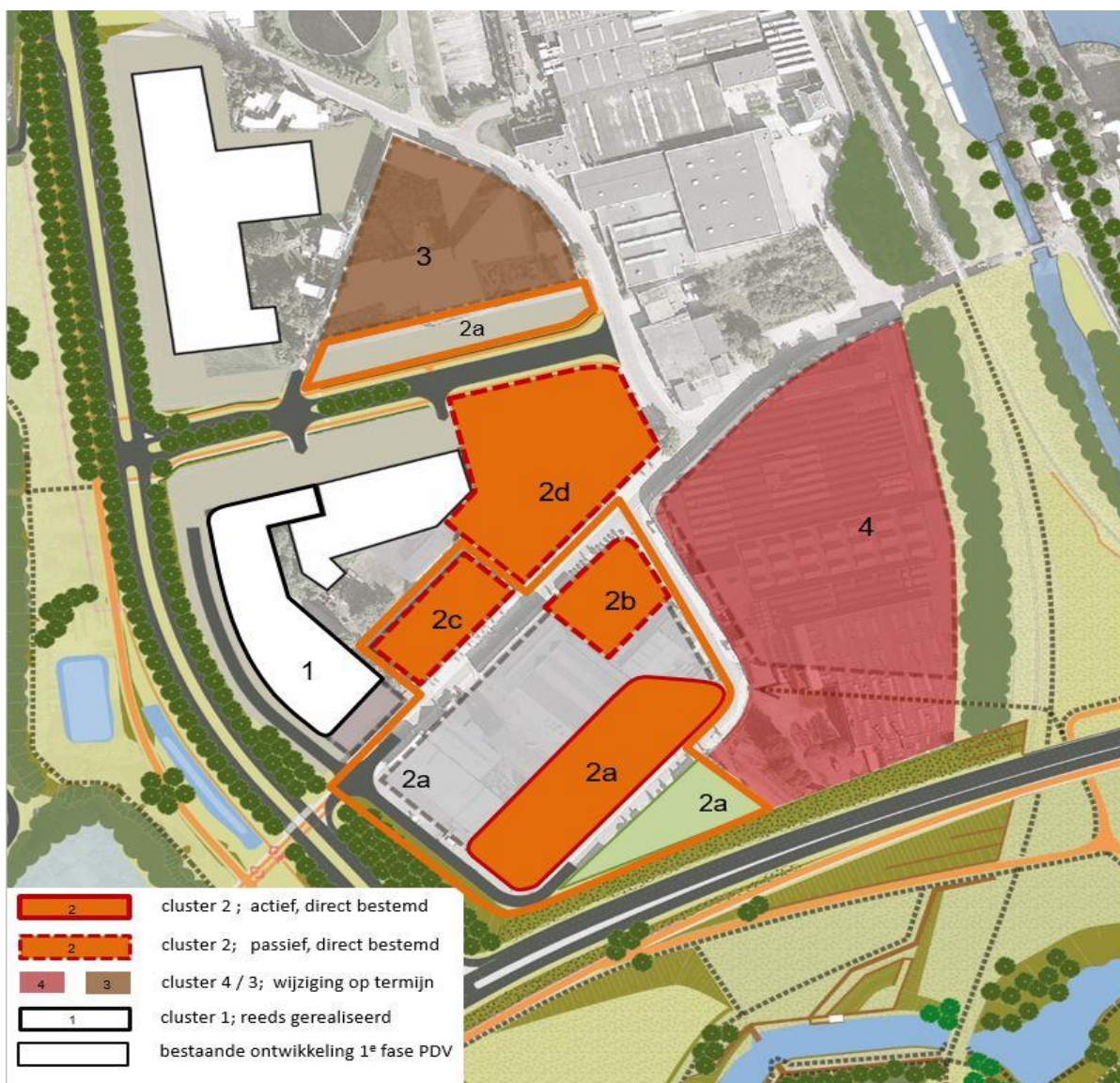
- Raadbesluit 18 juni 2019 Vaststelling bestemmingsplan Retailpark Belvédère en de twee partiële herzieningen, Bestemmingsplan partiële herziening Noorderburg e.o., wijziging programma perifere detailhandel en Bestemmingsplan partiële herziening Sphinx, wijziging programma detailhandel;
- Tussenuitspraak van de AbRvS op 19 augustus 2020;
- Raadsbesluit 9 februari 2021, gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Retailpark Belvédère. Daarmee was het bestemmingsplan Retailpark Belvédère uit 2019 van tafel; de twee partiële herzieningen zijn wel in stand gebleven.
- Uitspraak AbRvS 27 oktober 2021, gedeeltelijke vernietiging van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère.
- Collegebesluit 14 december 2021 om een nieuw bestemmingsplan voor het Retailpark Belvédère te gaan opstellen.
- Raadsbesluit 12 januari 2022 tot het nemen van een voorbereidingsbesluit.
- Uitspraak van de AbRvS op 5 oktober 2022 over de door Valkenhuizen gevraagde herziening van de uitspraak van 27 oktober 2021 waarbij de AbRvS deze uitspraak handhaaft. Hierdoor blijft de verkeersbestemming zowel geheel als deels op de eigendommen van derden van kracht.
- Raadinformatiebrief van 5 mei 2022 over de 'on hold situatie'.

3. Gewenste situatie

De door de gemeenteraad vastgestelde en gewenste situatie zou zijn om een retailpark te realiseren op basis van de oorspronkelijke opzet door een actieve ontwikkeling van cluster 2a (zie onderstaand kaartje).

Dit cluster zou door de zichtlocatie aan de Noorderbrug als een zogenaamd 'vliegwiel' moeten gaan fungeren. Dit is nu echter onhaalbaar op basis van de resultaten van het stikstofonderzoek.

Onderstaand gaan we nader in op het oorspronkelijke plan versus de uitkomsten van het stikstofonderzoek, de consequenties en geven aan "hoe nu verder".



3.1. Oorspronkelijke plan

In het deels vernietigde bestemmingsplan Retailpark Belvédère was voorzien in een toevoeging aan het huidige retailpark van 28.500 m² wvo retail en 15.000 m² leisure, op basis van een gefaseerde ontwikkeling over de clusters 2a, b, c en d, 3 en 4 (zie bovenstaand kaartje). Deze metrages zijn niet meer realiseerbaar als gevolg van de uitkomsten van het stikstofonderzoek die u onderstaand aantreft.

3.2. Uitkomsten stikstofonderzoek Retailpark Belvédère

Er zijn een tweetal berekeningen uitgevoerd, één op basis van de huidige constellatie (met handhaving van de huidige wasstraat) en één bij verwerving en dus uitplaatsing uit het gebied van de wasstraat. In de huidige constellatie kan circa 4.776 m² wvo aan retail gerealiseerd worden. Bij



verwerving en uitplaatsing van de wasstraat uit het gebied, kan hier circa 2.300 m² aan toegevoegd worden.

De bovenstaande m² zijn gebaseerd op retail. Mocht er leisure toegevoegd worden dan betekent dit dat er minder m² retail gerealiseerd kunnen worden vanwege het feit dat ook leisure verkeer aantrekt en verkeer veroorzaakt stikstof.

3.3. Gevolgen

3.3.1. *Ontwikkeling niet meer haalbaar binnen gestelde kaders*

De beperkte omvang van het aantal te realiseren m² maakt het onmogelijk om binnen de met de raad afgesproken (financiële) kaders door te gaan met de ontwikkeling van cluster 2a op basis van de oorspronkelijke ontwikkelstrategie, gebaseerd op actief grondbeleid (lees: verwerven/onteigenen). In cluster 2a was op basis van het oorspronkelijke plan 9.000 m² wvo retail en 3.000 m² leisure mogelijk.

3.3.2. *Onteigeningsprocedure*

De raad heeft formeel tot onteigening besloten. Er is echter geen besluit meer nodig van de raad om de onteigeningsprocedure te stoppen. Deze procedure is formeel al beëindigd omdat niet meer wordt voldaan aan de randvoorwaarden die gesteld zijn in het Koninklijk Besluit (KB), dat nodig is om een gerechtelijke onteigening uit te voeren. Die voorwaarden zijn een onherroepelijk bestemmingsplan en een dagvaarding binnen 2 jaar nadat het KB is verleend (dat was 21 januari 2021).

Het bestemmingsplan is op 27 oktober 2021 (deels) vernietigd door de AbRvS. Op de gronden van cluster 2A zijn enkel de verkeersbestemming, lees het parkeren ten behoeve van de vernietigde PDV-bestemming en de groenbestemming in stand gebleven. In het collegebesluit van 21 december 2021 is al aangegeven om het KB van 21 januari 2021 te laten verlopen. Het zou namelijk te risicovol zijn om de gerechtelijke onteigening door te zetten voor alleen de niet vernietigde delen (verkeersbestemming/parkeren) terwijl voor de vernietigde delen (PDV) nog een nieuw bestemmingsplan gemaakt moest worden. Ook het proces om te komen tot een minnelijke verwerving van de percelen wordt op basis van de uitkomsten van het stikstofonderzoek stopgezet.

3.3.3. *Eventuele aanpassing bestemmingsplan*

Omdat het bestemmingsplan Retailpark Belvédère fase 2 slechts gedeeltelijk is vernietigd door de AbRvS, gaan we onderzoeken in hoeverre de huidige planologische situatie nog aanpassing behoeft, ook in relatie tot mogelijke gebruiksbelemmeringen voor de zittende ondernemers.



3.4. Hoe nu verder?

Van belang is nu om de nieuwe kansen voor het gebied af te wegen, zowel op korte als lange termijn, rekening houdend met onder andere de nieuwe stikstofnormen en bestaande eigendomsposities. Daarbij betrekken we ook andere actuele thema's zoals bijvoorbeeld bouwkosten en marktomstandigheden. Deze afweging zal onderdeel zijn van een bredere strategische afweging die mede in relatie tot de omgevingsvisie zal worden opgestart.

Dit laat overigens onverlet dat eigenaren in het gebied een aanvraag omgevingsvergunning kunnen indienen om af te wijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van detailhandel.

Indien dergelijke aanvragen voldoen aan ons beleid en overige wet- en regelgeving, kunnen dit goede aanvullingen zijn op het huidige retailpark. Tevens kunnen dergelijke toevoegingen de ruimtelijke uitstraling van het gebied ten goede komen. Dit zal op basis van concrete aanvragen in dat geval individueel beoordeeld moeten worden.

3 Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Op dit moment niet van toepassing.

4 Effect op de openbare ruimte

Omdat de voorbereidingen voor het bestemmingsplan Retailpark Belvédère worden beëindigd is er nu geen effect op de openbare ruimte

5 Personeel en organisatie

Niet van toepassing

6 Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing

7 Financiën

Door het veel beperktere programma dat nog maar mogelijk is, bij gelijkblijvende kosten, kan het plan op basis van een actieve ontwikkeling (verwerving/onteigening) onmogelijk binnen de door de raad vastgestelde (financiële) kaders worden ontwikkeld.

We gaan de mogelijkheden voor het gebied onderzoeken, zoals beschreven onder 3.4. Vooral nog handhaven we de cijfers van de grondexploitatie (grex) 2022 in de Herijking grex 2023, die ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd op 27 juni 2023. Zodra er een nieuwe visie op de



invulling van dit deelgebied ligt, zullen we hiermee terugkomen bij uw college en de raad, inclusief de effecten ervan op de grex Belvédère.

Naar verwachting zullen er schadeclaims worden ingediend. Desalniettemin is het nu beëindigen van de ontwikkelingen rondom het retailpark nu het meest verantwoord. Het verwerven/onteigenen op basis van de m² die nu toegestaan zijn op basis van het stikstofonderzoek is onhaalbaar. Mochten we claims ontvangen dan zullen deze op rechtmatigheid worden beoordeeld. Voor de definitieve afhandeling hiervan zullen we bij uw college terugkomen.

8 Aanbestedingen

Niet van toepassing

9 Participatie tot heden

Over de stand van zaken van de planontwikkeling Belvédère, is de raad op 5 mei 2022 via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het 'on hold' zetten van de ontwikkelingen rondom het Retailpark Belvédère als gevolg van de stikstofproblematiek.

Ook zijn alle stakeholders in het gebied actief geïnformeerd over het feit dat de ontwikkelingen rond het Retailpark Belvédère 'on hold' zijn gezet omdat er nader onderzoek op het gebied van stikstof noodzakelijk was. De inhoud van dit collegevoorstel schetst de gevolgen van de uitkomsten van dit stikstofonderzoek.

10 Voorstel

1. Te besluiten tot beëindiging van de voorbereiding van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère en het stopzetten van de verwervingen, als gevolg van de stikstofproblematiek.
2. In te stemmen met het onderzoeken van de toekomstmogelijkheden voor het gebied.

11 Uitvoering, evaluatie en vervolg

Er wordt onderzocht hoe tijdelijk en op langere termijn de ontwikkeling van het betreffende gebied kan worden vormgegeven, rekening houdend met onder andere de nieuwe stikstofnormen en de eigendomsposities. Dit zal onderdeel zijn van een bredere strategische afweging die mede in relatie tot de omgevingsvisie zal worden opgestart.