



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP

Voorontwerpbestemmingsplan Retailpark
Belvédère

BEHANDELD DOOR

MME (Moniek) Wetzels

DATUM

20 februari 2018

TELEFOONNUMMER

043 350 4577

BIJLAGEN

—

ONZE REFERENTIE

2018-05281

E-MAILADRES

moniek.wetzels@maastricht.nl

FAXNUMMER

043 - 350 5149

UW REFERENTIE

—

VERZONDEN 22 FEB 2018

Geachte raadsleden,

Het college brengt het voorontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère in procedure. Dit bestemmingsplan betreft de verdere ontwikkeling van de concentratie van Perifere Detailhandel ten noorden van de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug en langs de Belvédèrelaan. Dit voorontwerp wordt nu voorgelegd aan diverse adviserende instanties. In deze brief informeren wij u over de achtergrond en het vervolgproces.

Achtergrond

Het onherroepelijke bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' voorziet in een PDV-ontwikkeling binnen Belvédère van ongeveer 50.000 m² winkelvloeroppervlak, verdeeld in twee fasen. De eerste fase betreft een ontwikkeling van 20.000 m² winkelvloeroppervlak bestemd voor bouwmarkten en tuincentra. De tweede fase betreft een ontwikkeling van 30.000 m² winkelvloeroppervlak bestemd voor woonwinkels. De ontwikkeling van fase 1 loopt volop met de vestiging van Gamma en de bouw van de Praxis Megastore. Voor deze fase resteert nog een klein deel van de uitgeefbare bouwgrond die in eigendom is van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. Voor deze bouwgrond is een bouwplan in ontwikkeling, gericht op de vestiging van een zestal winkels.

Voor fase 2 is in het vigerende bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt dat de huidige bestemming 'Bedrijventerrein' kan worden omgezet naar 'Detailhandel-PDV' in de branches wonen en woninginrichting. In het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' is vastgelegd dat deze ontwikkeling van PDV fase 2 tussen 2014 en 2018 opgepakt zou worden.

Brancheverbreiding wenselijk - nieuw bestemmingsplan noodzakelijk

In 2015/2016 is door het bureau BRO onderzoek gedaan naar zowel de ontwikkelingsmogelijkheden van de resterende gronden in fase 1 als ook fase 2 van de PDV-ontwikkeling. Een belangrijk onderwerp van dit onderzoek is de branchering geweest; dit heeft onder meer geleid tot de conclusie dat brancheverbreiding voor het Retailpark Belvédère wenselijk is. Deze conclusies zijn overgenomen in de nieuwe Detailhandelsvisie 2016 die op 13 december 2016 door uw raad is vastgesteld.

Vanwege deze nieuwe detailhandelsvisie, de wens om het zoekgebied voor detailhandel te verkleinen en recente ontwikkelingen aangaande bestaande bedrijven binnen het plangebied is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Het vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan is de eerste processtap naar dit nieuwe bestemmingsplan.

Raadsinformatiebrieft



Ambitie Retailpark Belvédère

De doorontwikkeling van het Retailpark Belvédère is gericht op het bereiken van een aantrekkelijke en toekomstbestendige concentratie van Perifere Detailhandel met een totale omvang van circa 30.000 tot 50.000 m² winkelvloeroppervlak.

Het bestemmingsplan is erop gericht om in ieder geval zo snel mogelijk te groeien tot een totaal winkelvolumen van circa 25.000 à 30.000 m² winkelvloeroppervlak in het Retailpark Belvédère. De gemeente beschikt echter over weinig tot geen gronden in de 2^e fase. Voor een deel van de gronden wordt gekozen voor actieve grondpolitiek. Aanvullend op deze PDV-ontwikkeling van ongeveer 50.000 m² vloeroppervlakte PDV is er bestemmingsplanmatig ruimte opgenomen voor een leisureprogramma van maximaal 15.000 m².

Aangemeld als experiment in kader van de Crisis- en herstelwet

De transformatie is een complexe opgave. Dit staat op gespannen voet met de strakke kaders waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn op grond van de bestaande Wet ruimtelijke ordening. Specifiek voor het in procedure te brengen van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère zijn de aspecten looptijd, open normen, uitvoerbaarheid en exploitatieplan van belang. Een flexibeler bestemmingsplan met een langere looptijd maakt het mogelijk om het plan tot uitvoering te brengen. De nieuwe Omgevingswet (2021) biedt hier mogelijkheden voor.

Voor de planvorming voor het Retailpark Belvédère kan niet worden gewacht op de invoering van de Omgevingswet. Versoepeling van deze kaders is op dit moment wel mogelijk in het kader van de Crisis- en herstelwet. Deze wet kent namelijk een experimenteerbepaling om nu al, op aangewezen onderdelen, in de geest van de Omgevingswet te werken en daarmee op onderdelen van bestaande wet- en regelgeving af te wijken. Het Retailpark Belvédère is daarom als experimenteel gebied aangemeld en opgenomen.

Tijdspad

Het voorontwerp wordt nu in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, voor advies voorgelegd aan o.a. de provincie Limburg, Waterschap Roer en Overmaas, gemeente Lanaken, de Regionale Brandweer Zuid-Limburg enzovoorts.

Na besluitvorming door het college inzake de overlegreacties wordt aansluitend het bestemmingsplan voor iedereen als ontwerp ter visie gelegd en voor vaststelling aan de raad aangeboden. Dit laatste zal naar verwachting in het laatste kwartaal 2018 plaatsvinden.

Communicatie

Uw raad is en wordt jaarlijks op de hoogte gesteld van de stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex waar de ontwikkeling Retailpark Belvédère onderdeel van uitmaakt. De raad is hiermee op de hoogte van de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor de PDV-ontwikkeling in Belvédère.

In deze fase is er nog geen specifieke communicatie naar de bewoners en anderen. Na het vooroverleg zal het ontwerpbestemmingsplan door het college worden vastgesteld en vervolgens ter inzage worden gelegd. De terinzagelegging wordt in 1 Maastricht en de Staatscourant bekendgemaakt. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd. Tijdens de terinzagelegging kan iedereen zijn zienswijzen mondeling of schriftelijk kenbaar maken. Voor de omgeving wordt in het voorjaar 2018 (voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd) een inloopbijeenkomst georganiseerd waar informatie gegeven wordt over de planvorming en het nieuwe bestemmingsplan Retailpark Belvédère. Uw raad wordt hierover eveneens geïnformeerd.



DATUM
20 februari 2018

Mocht u al kennis willen nemen van het voorontwerpbestemmingsplan met alle daarbij behorende bijlagen, dan kunt u daarvoor een afspraak maken met mevrouw Moniek Wetzels via telefoonnummer 043 - 3504577 of via het emailadres moniek.wetzels@maastricht.nl.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

Raadsinformatiebrieven