



Raadsvergadering	9 februari 2021
Volgnummer	3-2021
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' en 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère, 1 ^e herziening 2021'
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2021-00776
Collegevergadering	12-01-2021
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Programma's en Strategie
Behandelend ambtenaar	MME Wetzels Telefoonnummer: 043-350 4577 Moniek.Wetzels@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 B2_UitspraakAbRvSRetailparkBelvédère.pdf' bijlage 3 B3_Regels gewijzigd BP 'Retailpark Belvédère' bijlage 4 B4_Verbeelding gewijzigd BP 'Retailpark Belvédère' bijlage 5 B5_Toelichting gewijzigd BP 'Retailpark Belvédère' bijlage 6 B6_Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère, 1 ^e herziening 2021'

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders legt het bestemmingsplan "Retailpark Belvédère" en de 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019' ter gewijzigde vaststelling voor aan de gemeenteraad. Hiermee wordt invulling gegeven aan de opdracht van de Afdeling



bestuursrechtspraak van de Raad van State om via de bestuurlijke lus binnen 26 weken het bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' te wijzigen. Zowel de verbeelding, de regels als de toelichting worden gewijzigd. In samenhang hiermee wordt ook aan de raad voorgesteld de 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère, 1e herziening 2021' vast te stellen.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' (digitaal bekend als NL.IMRO.0935.bpRetailpBelvedere-vg02 waarbij de volgende ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0935.bpRetailpBelvedere-vg02.dwg gewijzigd vaststellen conform bijlagen 3, 4 en 5 behorende bij dit raadsvoorstel;
2. De 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère, 1^e herziening 2021' vaststellen conform bijlage 6 behorende bij dit raadsvoorstel;
3. Besluiten dat het raadsvoorstel en de daarbij behorende bijlagen integraal deel uitmaken van het raadsbesluit;
4. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de appellanten van dit besluit op de hoogte brengen en het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Op 18 juni 2019 heeft de raad van de gemeente Maastricht besloten tot vaststelling van de bestemmingsplannen: 'Retailpark Belvédère' (Verruimde reikwijdte), 'Partiële herziening Noorderbrug e.o., wijziging programma perifere detailhandel' en 'Partiële herziening Sphinx, wijziging programma detailhandel'. Ook heeft de raad besloten tot vaststelling van de 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019'. Tegen dit besluit is door vier appellanten beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna de Afdeling). Op 17 december 2019 heeft de zitting plaatsgevonden bij de Afdeling. Op 19 augustus 2020 heeft de Afdeling een (tussen)uitspraak gedaan (bijlage 2).

De Afdeling concludeert dat de beroepen van appellanten niet slagen voor een groot aantal inhoudelijke beroepsgronden zoals bijvoorbeeld de strijdigheid met de Europese Dienstenrichtlijn, de strijdigheid met artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking), een ondeugdelijke belangenafweging, handelen in strijd met het



vertrouwensbeginsel en het feit dat er milieuonderzoeken zijn gebruikt, die onvoldoende actueel zouden zijn. Op enkele punten slagen de beroepsgronden wel. Het gaat hierbij om de juridisch technische vormgeving van het bestemmingsplan die samenhangt met het experiment op grond van de Crisis- en herstelwet.

Het bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère is, zoals bovenstaand aangegeven, een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (op basis van de Crisis- en herstelwet), waardoor er nieuwe juridische mogelijkheden zijn ten opzichte van een normaal bestemmingsplan.

Om ruimte aan initiatieven te geven bij de ontwikkeling van het Retailpark is er gekozen om te werken met open normen die worden ingevuld door middel van beleidsregels. Juist op het gebied van de toepassing van een open norm constateert de Afdeling een aantal technische gebreken:

- In de 'Beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019' is abusievelijk een tabel met parkeernormen voor de ontwikkelfuncties, waarin de bestemmingen "Detailhandel-PDV+" en "Gemengd-Transformatie" voorzien, niet als bijlage opgenomen. Daardoor is in artikel 19, lid 19.2, aanhef en onder a, van de planregels onvoldoende zeker gesteld dat bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning zal worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen en is het plan op dit punt in strijd met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld.
- In art. 4 lid 4.5.11 van de regels van het bestemmingsplan is een vergunningstelsel opgenomen voor het wijzigen van gebruik van gronden of bouwwerken. Als een vergunning voor een wijziging van het gebruik wordt aangevraagd, wordt aan de hand van de in deze regels opgenomen voorwaarden getoetst of de gebruikswijziging kan worden vergund. De vergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 19 en 20 van de planregels, hierin werd vervolgens verwezen naar de "Beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019". Volgens de Afdeling is in de planregels onvoldoende duidelijk gemaakt wanneer een dergelijke gebruikswijziging vergunning plichtig is, waardoor de regel op dit punt rechts onzeker is.
- In de artikelen 4.2.2, 5.2.2, 12.2, 13.2, 13.3, 19.1 en 20 van de planregels wordt verwezen naar de "Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019". De beoogde open norm in de planregels, die verwijst naar de beleidsregel en waarin deze open norm dan verder wordt uitgewerkt, is volgens de Afdeling echter niet te herleiden tot ter zake in de planregels



opgenomen open normen. Daarom zijn de in de planregels opgenomen verwijzingen naar die beleidsregel in strijd met artikel 7c, zesde lid, van het Besluit uitvoering Chw.

- In het bestemmingsplan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor cluster 3 en 4. In deze wijzigingsregels zijn ook voorwaarden opgenomen om te borgen dat de toepassing van die wijzigingsbevoegdheid niet in strijd komt met een goede ruimtelijke ordening. Ook zijn in die voorwaarden verwijzingen opgenomen naar de 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019' en de 'Beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019'. In het bestemmingsplan was ook opgenomen dat de beleidsregels een dynamisch karakter hebben, en wel in die zin dat ze door de raad, respectievelijk het college tijdens de gelding van het bestemmingsplan kunnen worden gewijzigd. Door de eerder aangegeven gebreken in de regels c.q. beleidsregels waarnaar ook in deze wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen, voldoen de wijzigingsbevoegdheden niet aan artikel 7c, zesde lid, van het Besluit uitvoering Chw, noch aan het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro. Naar het oordeel van de Afdeling zijn de wijzigingsbevoegdheden, in het licht van de wijze waarop daaraan toepassing kan worden gegeven aldus in zoverre onvoldoende objectief in de planregels begrensd en in strijd met artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro, vastgesteld.

De Afdeling draagt de gemeente op met inachtneming van wat in de tussenuitspraak is overwogen de gebreken te herstellen via de bestuurlijke lus binnen 26 weken in de vorm van een wijziging van het bestemmingsplan. Het college vraagt uw raad om het gewijzigde bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' vast te stellen. Dit bestemmingsplan vervangt dan het op 18 juni 2019 vastgestelde bestemmingsplan voor het Retailpark. Ook vraagt het college uw raad de gewijzigde 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère, 1^e herziening 2021' vast te stellen.

2. Gewenste situatie.

Het bestemmingsplan 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 bruto vloeroppervlak aan leisure. Voor cluster 1 heeft uw raad op 23 oktober 2018 een afzonderlijk postzegelbestemmingsplan vastgesteld voor de realisatie van 7.500 m² winkelvloeroppervlak aan



woonwinkels/woninginrichting zaken. Tezamen maken deze beide bestemmingsplannen de gewenste en gefaseerde ontwikkeling van één centrale PDV-locatie in de stad met een lokale tot bovenlokale verzorgende functie mogelijk.

In de (tussen)uitspraak van 19 augustus 2020 heeft de Afdeling de gemeenteraad de opdracht gegeven om, met het oog op een spoedige geschilbeslechting, binnen 26 weken na verzending van de (tussen)uitspraak het bestemmingsplan te wijzigen met inachtneming van de uitspraak.

Om aan deze opdracht te voldoen dient het bestemmingsplan, alsook de beleidsregels op een aantal punten te worden gewijzigd. Voor wat betreft het bestemmingsplan is in de regels een aantal begripsbepalingen toegevoegd (begrippen '(Sub)branche', 'brancheverdeling' en 'functie', 'Landmark', 'maatvoeringsnormen'). In de bestemming 'Bedrijventerrein' is artikel 3.2.1 (Bouwregels), artikel 3.3. (Nadere eisen) en artikel 3.5.1. (Parkeerregels) zijn aangepast. Ook de wijzigingsbevoegdheden (artikelen 3.7.1 en 3.7.2) om de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' binnen bepaalde voorwaarden te kunnen wijzigen in een andere bestemming.

In de bestemming 'Detailhandel – PDV+' is artikel 4.1.1.a (functieomschrijving), artikel 4.2.1 (Bouwregels), artikel 4.3 (Nadere eisen), artikel 4.4.1. (Landmark), artikel 4.5.6. (Parkeren), artikel 4.5.11 (Vergunningplicht bij gewijzigd gebruik) en artikel 4.6.1 (Branchering) aangepast.

In de bestemming 'Gemengd – Transformatie' is artikel 5.1.1.c (functieomschrijving), artikel 5.2.1. (Bouwregels), artikel 5.3 (Nadere eisen), artikel 5.5.5 (Parkeren), artikel 5.5.10 (Vergunningplicht bij wijzigen gebruik), artikel 5.6.1 (Aan retailpark gerelateerde bedrijven) en artikel 5.6.2 (Branchering) gewijzigd. In artikel 6 'Groen' is de nadere eisen regeling aangepast (artikel 6.3.) en de regels over de landmark in artikel 6.4.2. In de algemene bouwregels is artikel 12.1 verduidelijkt en in de algemene gebruiksregels is artikel 13.2 en 13.3 gewijzigd. Tot slot zijn artikelen 19 en 20 gewijzigd om de toepassing van de beleidsregels voor het Retailpark Belvédère verder te verduidelijken.

Voor de regels geldt verder dat de namen van de beleidsregels zijn aangepast, en dat artikelen waar nodig vernummerd zijn en daaropvolgend ook verwijzingen naar artikelleden zijn gecorrigeerd.

Door de consequentere toepassing van open normen in de regels die verwijzen naar de voor het gebied van toepassing zijnde beleidsregels is de verbeelding ook gewijzigd in die zin, dat de minimale/maximale bouwhoogte, het maximaal aantal bouwlagen en het maximale bebouwingspercentage zijn geschrapt. Deze aspecten vallen onder de open norm



'maatvoeringsnormen' en worden geregeld in de analoog hieraan gewijzigde 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère, 1^e herziening 2021'.

In de toelichting van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen in de regels in paragraaf 6.2 worden toegelicht. Gezien de experimentstatus van dit bestemmingsplan met verruimde reikwijdte is het wenselijk om de werking en toepassing van de open normen in de regels in relatie met de beleidsregels voor het gebied te verduidelijken.

Om de wijzigingen in het bestemmingsplan en de beleidsregel te verduidelijken zijn deze stukken als bijlagen 3 tot en met 6 aan dit raadsvoorstel toegevoegd. Bijlage 3 bevat de gewijzigde regels, waarin met arcering/doorhaling de wijzigingen in de regels zijn aangegeven.

Overigens is ook de 'Beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019, 1^e herziening' (er is sprake van een 1^e herziening omdat deze beleidsregel gedurende het proces al een keer is aangepast) gewijzigd in aansluiting op de voornoemde wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan. Hiertoe is het college bevoegd en heeft het college de 2^e herziening van deze beleidsregel vastgesteld op 12 januari 2021.

Indicatoren.

Niet van toepassing.

3. Argumenten.

Het (gewijzigde) bestemmingsplan Retailpark Belvédère is het juridische kader voor de gefaseerde ontwikkeling en realisatie van een grootschalige PDV en leisure locatie in de stad Maastricht. Het betreft uitvoering van bestaand beleid. De raad heeft hierover al meerdere keren een besluit genomen.

Met het vaststellen van de wijzigingen van het bestemmingsplan en het vaststellen van de gewijzigde 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère, 1^e herziening 2021' worden de reeds eerder vastgestelde inhoudelijke uitgangspunten verduidelijkt en beter verankerd conform de uitgangspunten van art. 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en wordt voldaan aan de opdracht in de (tussen)uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



4. Alternatieven.

Er zijn geen alternatieven aan de orde.

5. Financiën.

Kort samengevat dient ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in algemene zin bij een bestemmingsplan de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond. De aan de gemeente toegekende experimentstatus biedt de mogelijkheid hiervan af te wijken. Hierover is door de raad besloten om de aan de besluitvorming van het bestemmingsplan gekoppelde plicht tot het nemen van een besluit omtrent de vaststelling van exploitatieplannen voor gronden gelegen binnen de in het bestemmingsplan Retailpark Belvédère onderscheiden exploitatiegebieden door te schuiven naar de fase van de vergunningverlening. Dit is als een afzonderlijk en expliciet genoemd besluit in het raadsstuk tot vaststelling van het bestemmingsplan d.d. 18 juni 2019 reeds door de gemeenteraad genomen en blijft ongewijzigd van toepassing.

Zoals eerder met onze raadsinformatiebrief van 9 september 2020 is aangegeven, wordt er met de diverse eigenaren onderhandeld over aankoop van gronden met opstallen die zijn gelegen in dat deel van het bestemmingsplan dat door de gemeente actief wordt opgepakt. Daaronder valt ook de autowasstraat. Parallel aan het onderhandelingstraject loopt het onteigeningsspoor. Op het moment dat er meer zicht komt op de financiële consequenties worden deze aan uw raad voorgelegd. Wij vragen om uw begrip dat wij hierover in het openbaar geen nadere mededelingen kunnen doen omdat daarmee het onderhandelingsproces wordt geschaad.

6. Vervolg.

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' en gewijzigde vaststelling van de 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère, 2019' wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Vervolgens dient de raad de Afdeling en de betrokken partijen (appellanten) hiervan mededeling te doen. De Afdeling zal daarop partijen in de gelegenheid stellen hun zienswijzen kenbaar te maken. Indien de Afdeling daartoe aanleiding ziet, kan de Afdeling een nieuwe mondelinge behandeling gelasten. Vervolgens zal de Afdeling einduitspraak doen in de zaak.



7. Participatie.

Participatie heeft eerder plaatsgevonden tijdens de ontwerpfase van het bestemmingsplan en de beleidsregels. Deze zijn conform de wettelijke vereisten zoals voorgeschreven in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening respectievelijk de Algemene wet bestuursrecht, zowel analoog als digitaal ter inzage gelegd gedurende zes weken. Er zijn toen zienswijzen ingediend, waarop bij de eerste vaststelling is ingegaan. Participatie is in het kader van de bestuurlijke lus niet aan de orde. Appellanten worden zoals hierboven aangegeven op de hoogte gesteld van het raadsvoorstel en – besluit. Ook wordt de gewijzigde vaststelling bekendgemaakt.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

R.E.C. Kleijnen.

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake.

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 12-01-2021, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2021-00776;

gelet op Art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening en art. 8.51d Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' (digitaal bekend als NL.IMRO.0935.bpRetailpBelvedere-vg02 waarbij de volgende ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0935.bpRetailpBelvedere-vg02.dwg gewijzigd vaststellen conform bijlagen 3, 4 en 5 behorende bij dit raadsvoorstel;
2. De 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère, 1e herziening 2021' vaststellen conform bijlage 6 behorende bij dit raadsvoorstel;
3. Besluiten dat het raadsvoorstel en de daarbij behorende bijlagen integraal deel uitmaken van het raadsbesluit;
4. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de appellanten van dit besluit op de hoogte brengen en het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 9 februari 2021

de griffier,

{{(esl:Signer1:Signature:size(200,50))}}

de voorzitter,

{{(esl:Signer2:Signature:size(200,50))}}