



Raadsvergadering	28 mei 2024
Volgnummer	32-2024
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Fort Willemweg (33) Lage Frontweg (24)
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2024.01307
Collegevergadering	23 april 2024
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Afdeling	Ruimte
Behandelend ambtenaar	APJ Savelberg CHG Goessens T (0627850568) (0627075162) E Astrid.Savelberg@maastricht.nl E Claire.Goessens@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 - Raadsbesluit Bijlage 2 - Regels ontwerpbb Fort Willemweg Lage Frontweg Bijlage 3 - Toelichting ontwerpbb Fort Willemweg Lage Frontweg Bijlage 4 - Verbeelding ontwerpbb Fort Willemweg Lage Frontweg De bijlagen van de regels en de toelichting zijn in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl Bijlage 5 - Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Fort Willemweg Lage Frontweg Bijlage 6 - Berekningen stikstofdepositie

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Indien de gemeenteraad instemt met dit bestemmingsplan krijgen de percelen die in gebruik zijn als bedrijf weer de bestemming Bedrijventerrein. Het betreft de gronden aan de Fort Willemweg 33 en



de Lage Frontweg 24. Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan zijn kleine wijzigingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

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..

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan “Fort Willemweg Lage Frontweg” gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van de wijzigingen in bijlage 5.
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Fort Willemweg Lage Frontweg” het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpFWillemwLFrontw-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De vaststelling van het bestemmingsplan “Fort Willemweg Lage Frontweg” op de gebruikelijke wijze bekend te maken.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

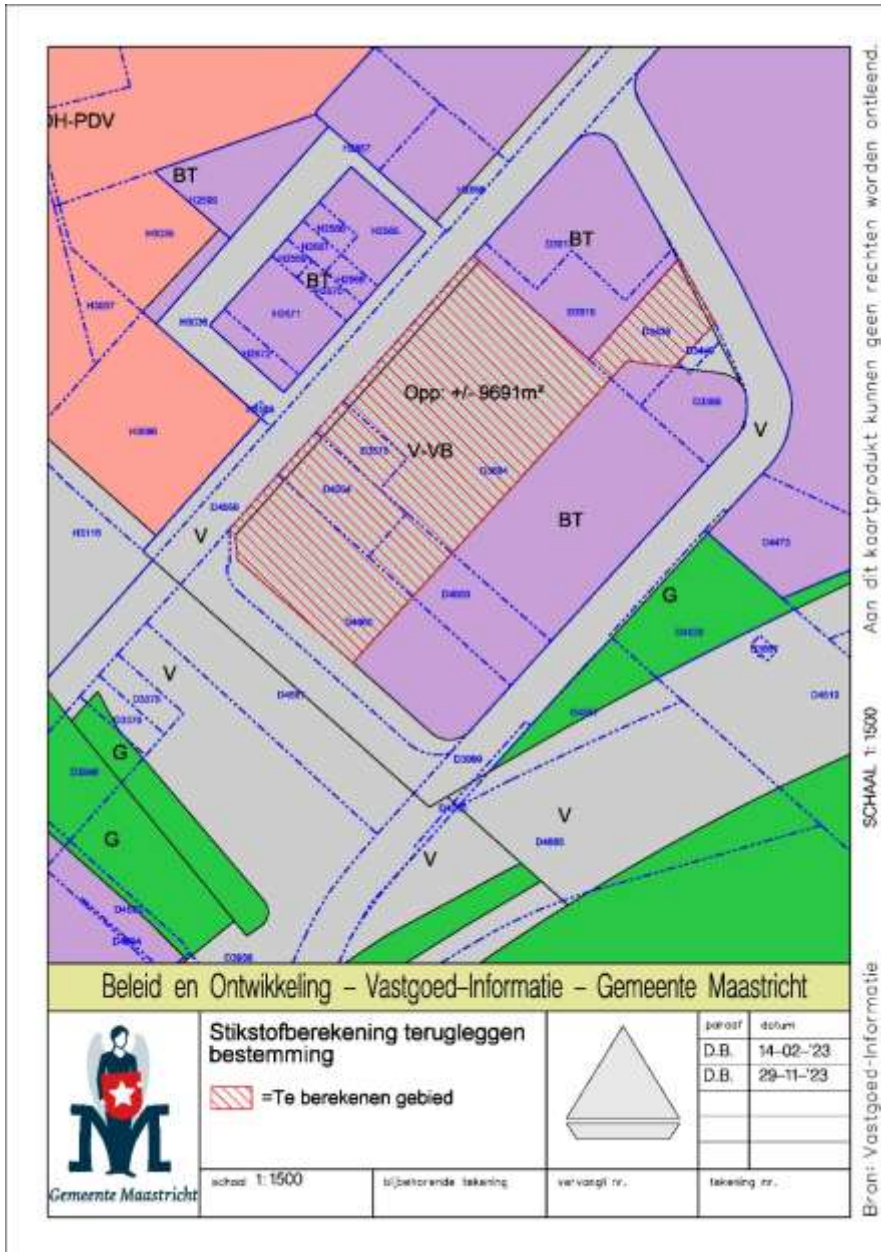
1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

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.

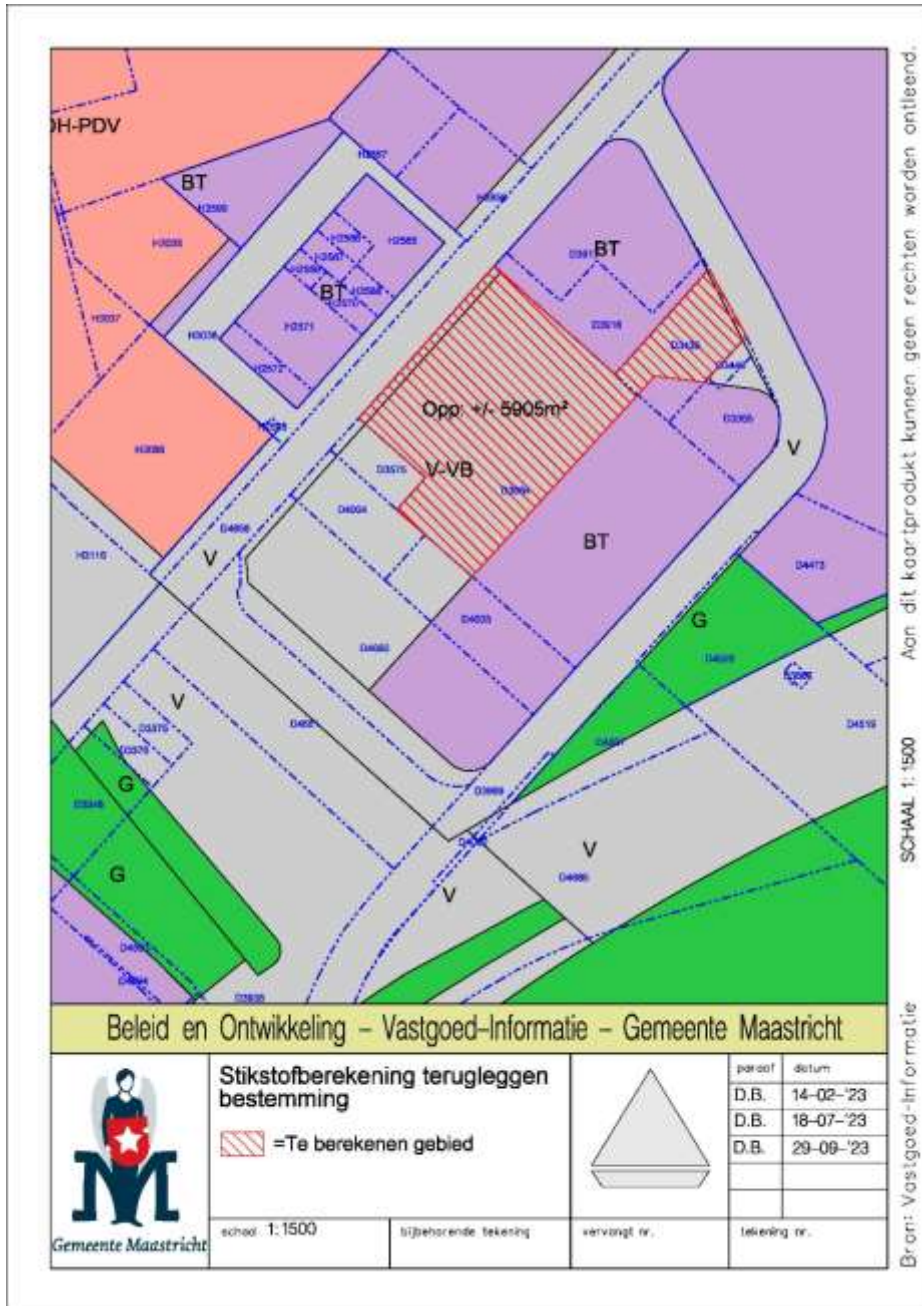


Door de gedeeltelijke vernietiging houden een aantal percelen en bedrijven die liggen tussen de Fort Willemweg en de Baron des Tombeslaan de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied (die was nodig om het parkeren voor het Retailpark te realiseren) terwijl zij in gebruik zijn als bedrijventerrein. Als de Raad 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. De visie op het gebied is niet gewijzigd, deze is nog steeds om het gebied te transformeren naar perifere detailhandel (PDV) en Leisure. Voor een eventuele ontwikkeling zal dan de daarvoor benodigde planologische procedure worden gevolgd. Zolang de dit onder andere 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 en de gebruiks- en bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan Noorderbrug e.o..

Op basis van jurisprudentie over de 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).



Raadsvoorstel



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

Raadsvoorstel

Daarom krijgen enkel 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 aan de 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 bouwmogelijkheden 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.

Deze nota vloeit voort uit de uitspraak van de Raad van State van 27 oktober 2021 en het collegebesluit van 9 mei 2023 om op dat moment geen nieuw bestemmingsplan op te stellen in verband met de stikstofregelgeving waardoor er aanzienlijk minder m2 retail gerealiseerd kunnen worden. Hiermee is echter geen afscheid genomen van de visie om het gebied te transformeren tot een retailpark (met leisure).

2. 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 bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. mogelijk maakt. Hiermee worden ook mogelijke claims voorkomen.

Indicatoren.

Niet van toepassing.



3. Argumenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, na bekendmaking in het Gemeenteblad op 20 december 2023, ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Binnen de termijn van terinzagelegging kon eenieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Wel wordt voorgesteld om enkele ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt in de regels voor wat betreft het bebouwingspercentage verwezen naar de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)', hier moet worden verwezen naar de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein (%)'. Ten aanzien van de bouwhoogte wordt verwezen naar de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)', hier moet worden verwezen naar de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

In de toelichting wordt paragraaf 4.10 toegevoegd. Hieruit volgt dat dit plan gezien de aard en omvang, niet te beschouwen is als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein in de zin van het Besluit m.e.r. en een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling dan ook niet aan de orde is.

Ten aanzien van bijlage 1 Berekeningen stikstofdepositie, is de daarbij behorende bijlage 2 AERIUS berekeningen aangepast naar aanleiding van de nieuwe release van de AERIUS Calculator op 4 april jl. In deze release zijn nieuwe functionaliteiten en verbeteringen in gebruiksgemak doorgevoerd, de rekenresultaten zijn ongewijzigd door deze release. AERIUS is een rekentool waarmee de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden wordt berekend. Het volledige stikstofonderzoek inclusief de aangepaste bijlage is opgenomen als bijlage 6 van dit voorstel.

Ten slotte is een bijlage die dubbel opgenomen was, verwijderd.

Voor meer informatie betreffende de ambtshalve wijzigingen, verwijzen wij naar bijlage 5.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.

5. 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).



Er wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen omdat het gaat om een bestaand bedrijventerrein, waarin grondexploitatie geen rol meer speelt; de gronden zijn in eigendom van de bedrijfsexploatanten en bevatten nog beperkt bouwmogelijkheden bij wijze van uitbreiding.

6. Vervolg.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd gedurende zes weken. Vervolgens staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Participatie

De directbetrokkenen en de bedrijvenvereniging Bosscherveld zijn destijds geïnformeerd. Deze partijen zijn nu ook weer geïnformeerd.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 23 april 2024, Afdeling Ruimte,
no. 2024.01307;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan "Fort Willemweg Lage Frontweg" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van de wijzigingen in bijlage 5.
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan "Fort Willemweg Lage Frontweg" het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpFWillemwLFrontw-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De vaststelling van het bestemmingsplan "Fort Willemweg Lage Frontweg" op de gebruikelijke wijze bekend te maken.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 28 mei 2024.

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit