

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Grens van het plangebied	4
1.3 Leeswijzer	4

Hoofdstuk 2 Inhoud herziening	5
2.1 Fasering Retailpark Belvédère	5
2.2 Afronding cluster 1	7
2.3 Nieuwe beleidskaders	8
2.4 Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking	13

Hoofdstuk 3 (Milieu-)planologische aspecten	17
3.1 Algemeen	17
3.2 Mer-beoordeling	17
3.3 Ecologie/natuurwaarden	17
3.4 Waterparagraaf	18

Hoofdstuk 4 Juridische regeling	20
4.1 Algemeen	20
4.2 Opzet van de regels	20
4.3 Wijzigingen ten opzichte moederplan	20

Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid	21
---	-----------

Hoofdstuk 6 Communicatieparagraaf	22
6.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	22
6.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	22
Bijlage 1 Raadsvoorstel	23

Separate bijlagen:

1. BRO, 'Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Retailpark Belvédère Maastricht' (rapportnummer 203X01446.093544_6, d.d. 3 mei 2018);
2. Kragten, 'Aanmeldingsnotitie m.e.r. vormvrije mer-beoordeling ontwikkeling retaillocatie Belvédère' (rapportnummer MAT 000-0015 MER-RAP001.v1.0, d.d. 15.06.2018);
3. Ecolybrum, 'Actualisatie herbestemming PDV 2 locaties in relatie tot de Wet Natuurbescherming (projectnummer 16-109, d.d. 02.01.2017);
4. Kragten, 'Stikstofdepositie-onderzoek ontwikkeling retaillocatie Belvédère Maastricht, rapportnummer MAT 000-0015, d.d. 14.06.2018.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Bestemmingsplan Noorderbrug e.o. (2012)

Ten behoeve van het planologisch mogelijk maken van onder andere het nieuwe Noorderbrugtracé en het bestemmen van de locatie voor de vestiging van Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV) in het gebied Belvédère is door de gemeente Maastricht het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' opgesteld (vastgesteld door de raad van Maastricht d.d. 26.06.2012 en onherroepelijk na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 20.03.2013). Het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' wordt in het vervolg van deze toelichting 'het moederplan' genoemd.

Aanleiding voor deze partiële herziening

Er is een nieuw bestemmingsplan in ontwikkeling voor het Retailpark Belvédère. Dit is een bestemmingsplan dat vanuit de Crisis- en herstelwet als experiment is aangewezen. Door middel van deze experimenten kan een gemeente voorsorteren op het gebruik van het omgevingsplan, dat na inwerkingtreding van de Omgevingswet het bestemmingsplan zal vervangen. Het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Retailpark Belvédère geldt in dit verband als een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte', waarin een aantal nieuwe mogelijkheden vanuit het ruimtelijke ordeningsrecht wordt geïntroduceerd. Dit bestemmingsplan gaat binnen afzienbare tijd in procedure.

Voor een deel van de gronden binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Retailpark Belvédère heeft het college van burgemeester en wethouders op 13 maart 2018 ingestemd met verkoop aan een ontwikkelaar ten behoeve van de realisering van maximaal 7.500 m² winkelvloeroppervlak woonwinkels/woninginrichtingzaken aansluitend aan de nieuwe vestigingen van Gamma en Praxis. In de woonwinkels/woninginrichtingzaken zullen Leen Bakker, Beter Bed en Beddenreus, Carpetright, Jysk en Kwantum gevestigd worden. Op 30 maart 2018 is de verkoopovereenkomst tussen WOM en de ontwikkelaar getekend. Een van de contractafspraken die met de ontwikkelaar is gemaakt, is dat de omgevingsvergunning gecoördineerd met het bestemmingsplan Retailpark Belvédère wordt afgedaan. Door de vertraging die er bij het bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' is opgetreden kan dit niet binnen het eerder afgesproken tijdpad. Vandaar dat besloten is voor dit bouwplan een postzegelbestemmingsplan in procedure te brengen om aan de contractafspraken te kunnen voldoen en de ontwikkeling van het retailpark niet verder te vertragen.

Binnen dit bestemmingsplan is reeds sprake van een bestemming 'Detailhandel-PDV', maar om het beoogde bouwplan mogelijk te maken dient een aantal beperkte wijzigingen ten opzichte van de huidige juridisch-planologische regeling te worden doorgevoerd. Voor het bouwplan dat thans voorligt geldt dat in het eerste cluster van het retailpark zes winkelunits in de PDV-branche 'wonen en woninginrichting' worden ontwikkeld. Hiertoe dient de branchering voor dit gedeelte van cluster 1 te worden beperkt tot de voornoemde branche. Leisure en zelfstandige horecafuncties zijn uitgesloten. Daarnaast is sprake van wijziging in het bouwplan in die zin, dat het gebouw deels uit één en deels uit twee bouwlagen zal bestaan, waarbij de aangegeven minimale/maximale goot- en bouwhoogte dienen te worden aangepast. De gewenste ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur (bebouwingwand langs de Belvédèrelaan) blijft intact.

Opbouw van het bestemmingsplan

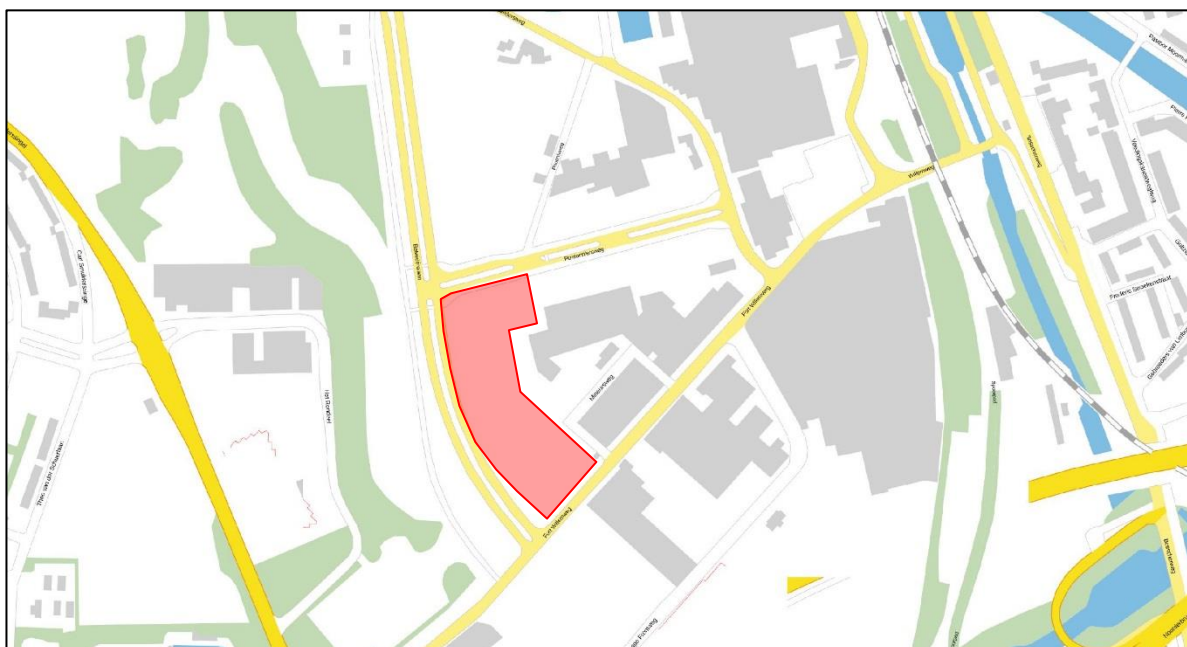
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. De juridische regeling is opgebouwd conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die is verankerd in paragraaf 1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Daarnaast is aangesloten op het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpphNbrugcluster1-ow01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding van voorliggend plan zijn alleen gronden opgenomen die behorende tot het bouwplan. Deze gronden zijn in het moederplan reeds bestemd tot 'Detailhandel – PDV'. De verbeelding is getekend op schaal 1:1.000. De regels van voorliggend plan bevatten een verwijzing naar de regels van het moederplan, waarbij is aangegeven op welk punt het moederplan juridisch wordt gewijzigd. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van de voorliggende toelichting, waarin is aangegeven welk doel beoogd wordt met deze partiële herziening.

1.2 Grens van het plangebied

Op onderstaande topografische kaart is de begrenzing van het plangebied van deze partiële herziening aangegeven:



Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Belvédèrelaan, aan de noordzijde door de Pontonniersweg, aan de oostzijde door de Gamma-vestiging en de Mineursweg en aan de zuidzijde door de Fort Willemweg.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de inhoud van deze partiële herziening. Hierin komen de fasering van het retailpark, het bouwplan voor cluster 1, nieuwe beleidsdocumenten ten opzichte van het moederplan en de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde. Hoofdstuk 3 handelt over de overige (milieu-)planologische aspecten van het plan. In hoofdstuk 4 wordt de opbouw van de regels van deze partiële herziening besproken. In hoofdstuk 5 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 6 bevat een communicatieparagraaf. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen onder meer de ingediende zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

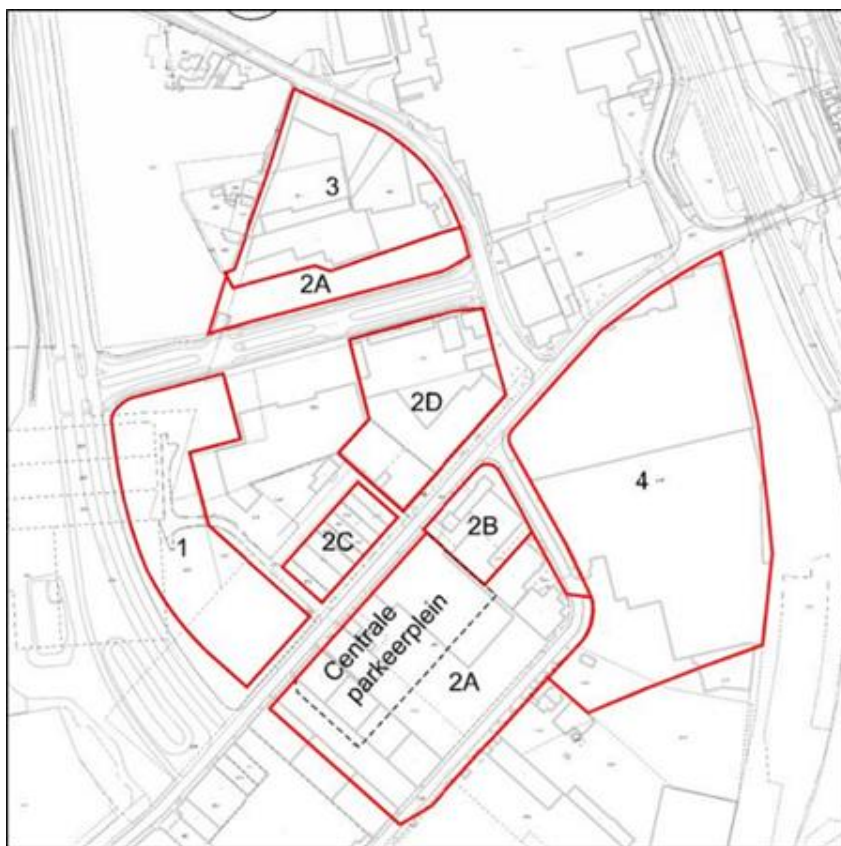
Hoofdstuk 2 Inhoud herziening

2.1 Fasering Retailpark Belvédère

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, specifiek bestemd voor bouwmarkten en tuincentra. De tweede fase betreft een ontwikkeling van 30.000 m² winkelvloeroppervlak, specifiek bestemd voor woonwinkels. Fase 1 (voor de branches bouwmarkten en tuincentra) is ingevolge bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' rechtstreeks bestemd. Fase 2 kan op basis van een wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd. Dit heeft te maken met de zachte plancapaciteit van 30.000 m² volgens het rapport van BRO (zie paragraaf 2.4 en separate bijlage 1), waarvan beleidsmatig uit werd gegaan dat deze volledig zou worden ingevuld. Als onderdeel van de ontwikkeling van het Retailpark Belvédère is plancapaciteit waar jarenlang beleidsmatig rekening mee is gehouden, gereduceerd:

- in het bestemmingsplan van Sphinx wordt 10.000 m² vwo voor grootschalige detailhandel wegbestemd;
- de 3.500 m² vwo onbenutte plancapaciteit uit fase 1 voor de branches bouwmarkten en tuincentra wordt wegbestemd en deze meters worden overgeheveld naar het nieuwe bestemmingsplan voor het Retailpark;
- de 30.000 m² vwo zachte plancapaciteit uit fase 2 waar jarenlang beleidsmatig rekening mee werd gehouden dat deze zou worden ingevuld met woonwinkels, wordt slechts deels gerealiseerd als onderdeel van het beoogde initiatief (21.400 m² vwo woonwinkels).

De ontwikkeling van fase 1 verloopt voorspoedig met de reeds enkele jaren in gebruik zijnde vestiging van Gamma en de thans in uitvoering zijnde bouw van de Praxis Megastore. Inmiddels is de fasering (verdeling in fase 1 en 2) vervangen door een clusterindeling. Deze is in onderstaande figuur opgenomen:



Clusterindeling Retailpark Belvédère

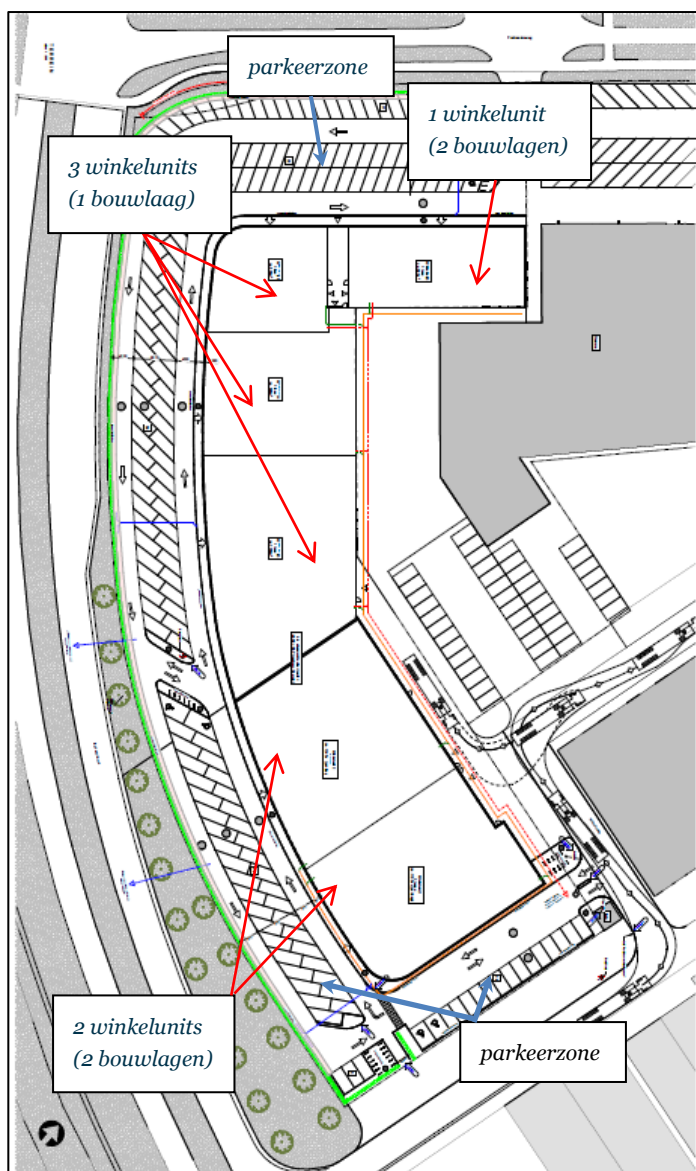
De oorspronkelijke fase 1 omvatte, naast de gronden van de huidige Gamma-vestiging, tevens de gronden van de thans in aanbouw zijnde Praxis Megastore (ten noorden van cluster 1 en de Pontonniersweg) en de gronden van cluster 1. De afronding van de ontwikkeling van de (voormalige) eerste fase van het Retailpark Belvédère zal plaatsvinden door de ontwikkeling van cluster 1 middels de voorliggende planontwikkeling, waarover meer in paragraaf 2.2. Door de ontwikkeling van deze clusters ontstaat er (samen met het reeds gerealiseerde deel) een retailpark van levensvatbare omvang.

De transformatie van de clusters 2b en 2c kan gelijktijdig plaatsvinden. Voorwaarde voor ontwikkeling van cluster 2b en 2c is in ieder geval de realisering van voldoende parkeergelegenheid op het centrale parkeerplein. De transformatie van deze gebieden en cluster 2d wordt, zoals aangegeven, binnen de in het nieuwe bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' op te nemen randvoorwaarden, overgelaten aan de markt. De ontwikkeling van de clusters 3 en 4 is in principe pas aan de orde na in ieder geval de realisering van clusters 1, 2a (inclusief centrale parkeerplein) en na de eventuele transformatie van de clusters 2b, 2c en 2d.

2.2 Afronding cluster 1

Zoals aangegeven zal de planologisch-juridische basis voor de verdere gefaseerde ontwikkeling van het Retailpark Belvédère worden neergelegd in het bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère'. Vooruitlopend hierop is een concreet plan ingediend voor de ontwikkeling van cluster 1. Voor het bouwplan dat thans voorligt geldt dat in het eerste cluster van het retailpark zes winkelunits in de PDV-branche 'wonen en woninginrichting' worden ontwikkeld. Leisure en zelfstandige horecafuncties zijn uitgesloten.

Op onderstaande afbeelding (bron: Traanberg Partners) is de plattegrond van het bouwplan weergegeven:



Er worden zes winkelunits gerealiseerd in één bouwmassa, die gezamenlijk niet meer dan 7.500 m² vwo omvatten.

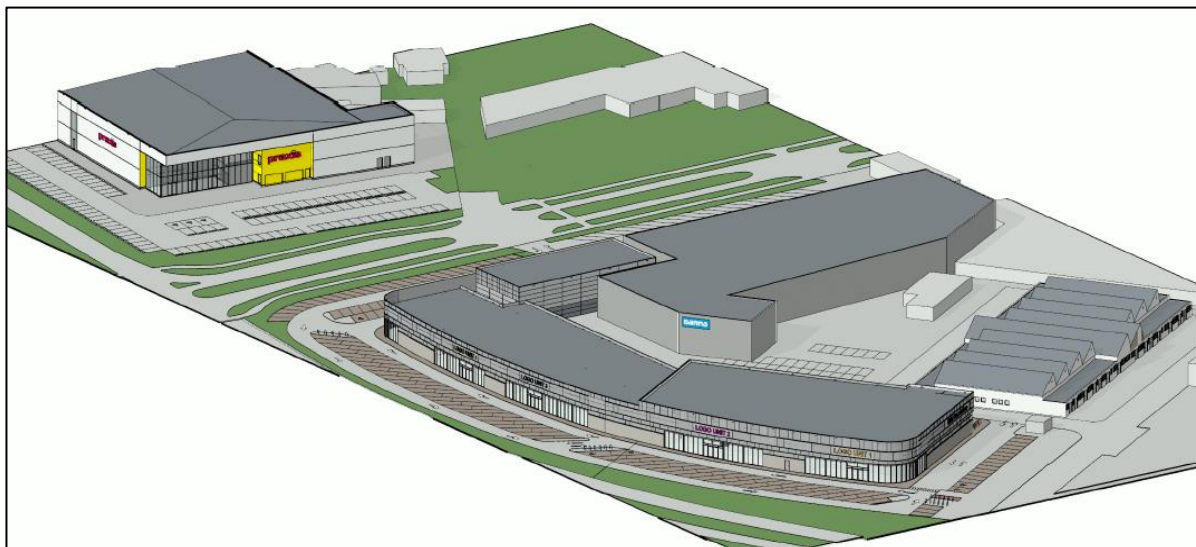
De stedenbouwkundige opzet, waarbij één bebouwingswand langs de Belvédèrelaan moet ontstaan, blijft gehandhaafd. Er zal een ononderbroken bebouwingswand worden gerealiseerd in de rooilijn die verloopt langs de Fort Willemweg, de Belvédèrelaan en de Pontonniersweg. De hoogte van deze bebouwingswand bedraagt minimaal 8 en maximaal 10 meter. Achter deze wand wordt het complex vervolgens in één of twee bouwlagen gebouwd. De bebouwing wordt hierdoor één geheel en sluit goed aan op de nieuwbouw van de Gamma-vestiging aan de noordzijde.

Het gebouw zal deels uit één bouwlaag bestaan (dit is het noordelijkwestelijk deel van het gebouw met drie winkelunits) met bouwhoogte van 4 meter. Het zuidelijk en noordoostelijk gebouwdeel wordt in twee bouwlagen gebouwd met een bouwhoogte van 9,5 meter.

De ontsluiting voor bezoekers verloopt via de ingang aan de Pontonniersweg (bereikbaar via de Belvédèrelaan) en via de ingang vanaf de Mineursweg (bereikbaar vanuit de Fort Willenweg). Leveranciers zullen ook via deze zuidelijke ontsluiting de achterzijde van het pand bereiken. Er is rekening gehouden met noodzakelijke manoeuvreerruimte voor laden en lossen van vrachtwagens.

Parkeren vindt plaats in de aangegeven zones aan de zijde van de Belvédèrelaan (westzijde), aan de zijde van de Pontonniersweg (noordzijde) en aan de zijde van de Fort Willemweg (zuidzijde). Bovendien worden op vijf verschillende plekken in de parkeerzone worden fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de beoogde bebouwing (bron: Traanberg Partners):



Impressie eindsituatie PDV-complex cluster 1 met vestiging Praxis aan noordzijde (in aanbouw) en de bestaande vestiging van Gamma (oostzijde)



Impressie hoeksituatie ter plaatse van kruising Belvédèrelaan-Fort Willemweg



Impressie aansluiting aan noordzijde op Gamma-vestiging

2.3 Nieuwe beleidskaders

Sinds inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan ‘Noorderbrug e.o.’ is een aantal nieuwe, relevante provinciale/regionale en gemeentelijke beleidskaders ontwikkeld. Deze beleidskaders komen onderstaand aan de orde.

De onderbouwing ten behoeve van ‘ladder voor duurzame verstedelijking’, die als verplichte motiveringseis bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen is opgenomen in het Bro en tevens is doorvertaald in de Omgevingsverordening Limburg, is opgenomen in paragraaf 2.4 in dit hoofdstuk.

2.3.1 Provinciaal/regionaal beleid

De nieuwe relevante provinciale en of regionale beleidsdocumenten zijn het POL2014 en de daaruit voortgekomen Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg 2016 en de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg 2017 (SVREZL). Deze komen in het navolgende aan de orde.

POL2014 en Bestuursovereenkomst Regionale afspraken 2016

De ontwikkeling van het Retailpark Belvédère past in de filosofie van het POL2014 om te werken aan een goed leef- en vestigingsklimaat, ook voor bedrijven. Een oud, stedelijke industrieterrein (in bestaand stedelijk gebied) wordt door deze ontwikkeling getransformeerd tot een PDV-locatie met winkel- en bijbehorende voorzieningen, die een welkome aanvulling vormen van het winkelaanbod in Maastricht.

Detailhandel

De centrale opgave die benoemd wordt in het POL is een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit. Om dit te bereiken zet het POL nadrukkelijk in op dynamisch voorraadbeheer. De belangrijkste kwalitatieve uitdagingen worden als volgt geformuleerd:

- de kwaliteit van de binnensteden als belangrijke ontmoetingsplaatsen behouden en waar mogelijk versterken;
- voor dorpskernen en wijken is de opgave vooral om het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid zoveel mogelijk op peil te houden. Dat zal echter niet overal op het niveau van nu kunnen, dat vraagt om keuzes;
- verbeteren kwaliteit van de grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden, maar dit mag niet leiden tot ‘nieuwe binnensteden’.

In het POL zijn voor de regio Zuid-Limburg expliciet enkele hoofduitgangspunten benoemd ten aanzien van het thema detailhandel. Deze hoofduitgangspunten worden door de regio Zuid-Limburg nader uitgewerkt. De hoofduitgangspunten van het POL zijn:

- geen nieuwe solitaire of verspreid gelegen winkelgebieden ontwikkelen;
- inzetten op compacte winkelgebieden;
- het laten verkleuren van aanloopstraten;
- geen detailhandel toestaan op bedrijventerreinen (m.u.v. volumineuze goederen);
- concentratie op (boven)regionale ontmoetingsplekken (binnensteden) en thematisch op de Woonboulevard;
- (boven)lokaal verzorgende centra die aansluiten bij bestaande levendige ontmoetingsplekken (veelal historische kernen met functiemenging) in balans houden;

Voor overige winkelconcentraties geldt dat op lokaal niveau keuzen moeten worden gemaakt met aandacht voor het voorzieningenniveau in wijken en kernen. Dit kan leiden tot ruimtelijke verschuivingen en transitie. Belvédère wordt in het POL opgenomen in de hoofdstructuur van de regio Zuid-Limburg met de indicatie: “Regionaal verzorgend perifeer themacentra”.

Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg 2016

Dit zijn afspraken tussen de colleges van de 18 gemeenten over de regionale uitwerking van POL2014 voor Zuid-Limburg over het Nationaal Landschap als geheel en over de thema’s wonen, detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen, energie, landschap, land- en tuinbouw en vrijetijdseconomie. Met als doel om te komen tot een intergemeentelijke structuurvisie op het niveau van Zuid-Limburg. Op basis van het POL, deze bestuurlijke afspraken, nadere uitwerkingen, regionale samenwerking en het bespreken van casussen is in 2017 een regionale

structuurvisie ruimtelijke economie vastgesteld (zie verder in deze paragraaf). In de bestuursovereenkomst is voor de detailhandel het doel opgenomen om te komen tot een gezonde en toekomstbestendige detailhandelsstructuur en er zijn onder meer afspraken gemaakt tot het maken van een uniforme aanbod- en vraaginventarisatie.

Op basis van deze bestuurlijke afspraken is tevens de voorgenomen ontwikkeling van het Retailpark Belvédère voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie (BORE) voor Zuid-Limburg. Dit gremium heeft gesproken over het Retailpark Belvédère (de omvang en de programmering) en is gekomen tot een positief advies met enkele aandachtspunten, waarna het gebied op de kaarten in de SVREZL is vastgesteld als concentratiegebied.

Het BORE is over de beoogde ontwikkeling Retailpark Belvédère tot het volgende advies gekomen:

‘Het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie kan zich vinden in de beoogde ontwikkeling van fase 2 Belvédère, maar vraagt aandacht voor de volgende belangrijke elementen.

- 1. Er dient ruimte te blijven voor (kleinschalige) ontwikkeling elders in de regio Maastricht-Hewelland;*
- 2. De gemeente Maastricht dient nog uit te werken op welke manier men om wil gaan met het effectueren van verplaatsingen en het uit de markt halen van de te verlaten locaties;*
- 3. Mede gelet op de ontwikkeling/invulling van woninginrichting in het Sphinxgebied en gelet op het feit, dat een belangrijk deel van de woninginrichtingsbranche in fase 2 door verplaatsers dient te worden ingevuld, wordt een gefaseerde ontwikkeling geadviseerd. De gemeente Maastricht dient bij de uitwerking van het plangebied nader op deze aandachtspunten in te gaan.’*

Hoe de gemeente Maastricht met dit advies is omgegaan is opgenomen in deze paragraaf bij de behandeling van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg 2017 (SVREZL)

De SVREZL is een gezamenlijke visie op de ruimtelijke structuur voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Het is gericht op het versterken van de leefbaarheid en het vestigingsklimaat van de regio door het aanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag. In de SVREZL is de indicatie die voor Belvédère is aangegeven in het POL dan ook verder uitgewerkt. In deze uitwerking is retailpark Belvédère in de regionale winkelhiërarchie als “Perifere thematische concentratie (boven)lokaal” aangegeven en is het retailpark in de SVREZL opgenomen als concentratiegebied in de hoofdstructuur van de detailhandel.

In de SVREZL zijn kernpunten vastgesteld en zijn basisafspraken gemaakt om zo de doelen te bereiken. Eén van de kernpunten geeft aan dat de SVREZL een bindende basis legt voor de uitvoering. Denk hierbij aan een lokale uitwerking in het bestemmingsplan. Met het vaststellen van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère zal daar uitvoering aan worden gegeven. Ook zijn er in de SVREZL basisafspraken gemaakt over hoe en op welk schaalniveau initiatieven besproken worden bij strijd met het bestemmingsplan.

De SVREZL legt een voor overheden bindende basis voor de uitvoering. Deze vindt in de praktijk plaats in een lokale uitwerking in de vorm van het bestemmingsplan. Daarnaast maakt de structuurvisie de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur inzichtelijk (met betrekking tot winkels, kantoren, en bedrijventerreinen) waarbinnen gemeenten dienen te opereren en initiatieven getoetst worden. Verder bereidt de structuurvisie voor op de uitvoering door handelingskaders en procesbomen te formuleren waarbinnen de subregio’s en de gemeenten opereren. Daar hoort bij dat afwegingen voor initiatieven – afhankelijk van schaal en invloedssfeer – telkens in het juiste regionale of subregionale gremium plaatsvinden.

Advies BORE

De afspraken van het BORE worden vertaald in het nog in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan ‘Retailpark Belvédère’, dat binnen afzienbare tijd in procedure wordt genomen. Dit zal daarin als volgt verwerkt.

1. Het realiseren van het Retailpark Belvédère sluit niet uit dat elders ook nog kleinschalige ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, bijvoorbeeld als onderdeel van een bijzonder concept. Het is dan aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat dat geen negatieve effecten op de detailhandelshoofdstructuur heeft.

2. Het programma voor het Retailpark Belvédère bestaat voor een deel uit nieuwe marktruimte (13.500 m²) en voor een deel uit verplaatsers (10.000 m²). Het is niet altijd mogelijk om bij verplaatsingen de achterblijvende locaties uit de markt halen. Daarom wordt een meerledige aanpak gevolgd:
 - het Retailpark dermate aantrekkelijk in de markt zetten zodat de animo om achterblijvende locaties opnieuw met detailhandel in te vullen, klein is;
 - bij verplaatsers die de achterblijvende locatie in eigendom hebben, zullen afspraken gemaakt worden over een nieuwe invulling van de locatie;
 - bij verplaatsers die de achterblijvende locatie niet in eigendom hebben, zullen we in gesprek gaan met de eigenaar en deze proberen te motiveren om de locatie anders in te vullen;
 - de voorzienbaarheidsaanpak uit de SVREZL wordt gehanteerd: zodra een verplaatser vertrekt, wordt voorzienbaarheid gecreëerd en kan na 3 jaar een (ongebruikte) detailhandelsbestemming (leegstand of andere invulling) wegbestemd worden;
 - tenslotte worden, mede in het kader van deze programmering, elders vierkante meters detailhandel geschraapt uit bestemmingsplannen, zoals de 10.000 m² wvo detailhandel uit bestemmingsplan 'Sphinx' en de 3.500 m² wvo uit bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.'
3. Er is voorzien in een gefaseerde ontwikkeling: er is een aantal clusters aangewezen; deze zullen niet allemaal tegelijkertijd ontwikkeld zullen worden.

Reeds bij het opstellen van bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' heeft een uitgebreide economische effectenstudie plaatsgevonden, waarbij de totale PDV-ontwikkeling is beschouwd. Bij de nu voorliggende verdere ontwikkeling van het Retailpark is de (regionale) behoefte in het kader van de nieuwe gemeentelijke Detailhandelsvisie geactualiseerd. Korthedshalve zij verwezen naar de paragraaf 2.3.2 inzake 'Detailhandelsvisie 2016' en paragraaf 2.4.

2.3.2 Gemeentelijk beleid

De nieuwe relevante gemeentelijke beleidskaders zijn de Detailhandelsvisie 2016 en de Horecanota 2016-2019. Deze komen in het navolgende aan de orde.

Detailhandelsvisie (2016)

De Detailhandelsvisie 2016 is vastgesteld door de raad op 13 december 2016. De ontwikkelingen in de detailhandelssector zijn erg dynamisch. Enerzijds betekent dit een bedreiging in de vorm van leegstand en wellicht verloederding, maar aan de andere kant zorgt deze 'nieuwe tijd' voor nieuwe kansen die de goede winkelcentra op de juiste plekken verder kunnen versterken. Met het oog op het voorzieningenniveau en leefbaarheid van de buurten en wijken kiest de vastgestelde Detailhandelsvisie 2016 nadrukkelijk voor behoud en versterking van de fijnmazige detailhandelsstructuur. De visie zet gericht in op binnenstad, stadsdeel-, wijk- en buurtcentra en voor de PDV/GDV (Perifere Detailhandelsvestigingen/Grootschalige Detailhandelsvestigingen) op Belvédère. Uitgangspunt is versterking door kwaliteitsverbetering. In een beperkt aantal gevallen is hierbij ook uitbreiding noodzakelijk (binnenstad, Belvédère, Brusselse Poort en Limmel-Nazareth). Navolgend zijn enkele hoofdlijnen van de algemene uitgangspunten van de onderhavige detailhandelsvisie benoemd:

- behouden van de huidige fijnmazige detailhandelsstructuur;
- faciliteren van de vraag van de consument en creëren van ruimte voor vernieuwing op de meest kansrijke plekken binnen de structuur;
- streven naar een afbouw van de kwantitatieve winkelruimte, met name op verspreid gelegen en kansarme locaties;
- versterken van de kwaliteit van winkelgebieden, door met name de markt ruimte te geven om te investeren in thema's zoals gastvrijheid, service, beleving en ontmoeting;
- ontwikkelingen moeten passen binnen de context van het profiel van een winkelgebied. Dit profiel wordt primair bepaald aan de hand van het bezoekmotief: recreatief winkelen, doelgerichte aankopen, boodschappen doen of een combinatie hiervan;
- Belvédère is dé locatie voor perifere detailhandel binnen de gemeente Maastricht, met een bovenlokale verzorgingsfunctie. Het programma wordt afgestemd op de huidige marktomstandigheden. Doelstelling is een mix van nieuwvestigers en verplaatsers binnen de gemeentegrenzen. Daarnaast is de complementariteit met de binnenstad en regio een uitgangspunt;

- de mogelijkheden tot branchevervaging op perifere locaties zijn beperkt. Er wordt slechts ruimte geboden voor branchevervaging, indien dit aantoonbaar niet leidt tot onaanvaardbare effecten op de hoofdstructuur. Een gemaximeerd nevenassortiment moet bovendien aansluiten op de hoofdactiviteit en passen in het kader van trends en ontwikkelingen. Levensmiddelen, drogisterij- en modische artikelen worden sowieso expliciet niet toegestaan;
- in principe wordt een initiatief dat betrekking heeft op blurring gestimuleerd, mits deze aansluit bij zowel de kaders van de onderhavige visie als de drank- en horecawetgeving.

In de Detailhandelsvisie 2016 wordt ingezet op één krachtig perifeer detailhandelsgebied met een lokaal tot (beperkt) regionale aantrekkingskracht, namelijk de locatie Belvédère. Belvédère is (zoals reeds eerder aangegeven) in het POL opgenomen in de hoofdstructuur van de regio Zuid-Limburg met de indicatie: 'Regionaal verzorgend perifeer themacentra'. Een cluster met perifere detailhandel is enkel toekomstbestendig wanneer voldoende aanbod, ruimtelijke kwaliteit en sfeer kan worden geboden.

De locatie Belvédère heeft een belangrijke betekenis in het verbeteren van de bereikbaarheid van de (binnen)stad. Door de verlegging van de aanlanding van de Noorderbrug wordt het gebied, samen met de binnenstad, goed ontsloten en ontstaat een gebied met potentie. Tussen de ontwikkellocatie Belvédère en de binnenstad ligt de locatie Sphinx. Deze voormalige industriële locatie heeft een belangrijke betekenis als verbinding van de binnenstad naar de locatie op de Belvédèrelaan. Daarom wordt ook wel gesproken over deze structuur als een kralensnoer (binnenstad – Sphinx – Belvédère). De kralensnoergedachte wordt de komende jaren doorontwikkeld. Dit betekent enerzijds dat de as Binnenstad-Sphinx-Belvédère een nadrukkelijke positie krijgt in de hoofdstructuur en anderzijds dat andere concurrerende PDV/GDV-locaties niet worden toegestaan. Er wordt gestreefd naar één duidelijke grootschalige detailhandelslocatie die complementair is aan de binnenstad en waar zowel perifere als grootschalige detailhandel een plaats kan krijgen. De aangewezen locatie is Sphinx/Belvédère. Ingezet moet worden op verplaatsing van bestaande (verspreide) winkels die kunnen bijdragen aan het thema 'in en om het huis' op Belvédère.

De nieuwe concentratie op Belvédère is complementair aan concentraties met een verworven positie in de structuur in de regio en de provincie, zoals ook wordt benoemd als voorwaarde in de gemeentelijke visie op bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Belvédère is kortom geen concurrent voor clusters buiten de gemeente. Enerzijds vanwege omvang, anderzijds vanwege uniciteit/thema. Bovendien is het streven gericht op een combinatie van nieuwvestigings- en verplaatsers. Dit met als doel om het aandeel verspreide bewinkeling terug te brengen en het aanbod meer te concentreren. Dit scheidt helderheid naar de consument en komt de positie van Maastricht als (inter)nationaal verzorgend stedelijk centrum ten goede.

Horecanota 2016-2019

De raad heeft d.d. 31.05.2016 de Horecanota 2016-2019 vastgesteld. Het horecabeleid van de gemeente Maastricht voor de komende vier jaar heeft als motto kwaliteit, gastvrijheid en vernieuwing, omdat steeds meer mensen steden als Maastricht bezoeken. De Horecanota 2008 is geëvalueerd in 2012. Daaruit kwam naar voren dat het bestaande beleid een goed instrument is geweest. De positie van de horeca in Maastricht is onveranderd hoog gebleven ten opzichte van regio en Nederland als geheel. Toch heeft dat beleid niet geleid tot veel nieuwe kwalitatief sterke horeca-initiatieven. De wens tot actualisatie is dan ook duidelijk, ook vanwege nieuwe ontwikkelingen van winkelondersteunende horeca en detailhandel in horecagelegenheden. De nieuwe horecanota 2016-2019 heeft als motto Kwaliteit, Gastvrijheid en Vernieuwing en is terughoudend als het gaat om meer van hetzelfde maar geeft mogelijkheden voor meer vernieuwende concepten.

Samengevat moet het nieuwe horecabeleid er (onder meer) toe bijdragen dat:

- nieuwe ontwikkelingen een kans krijgen, vooral ontwikkelingen die passen bij het imago van de stad die Maastricht wil zijn en die bijdragen aan een hogere kwaliteit van de horeca;
- het horeca-aanbod gedifferentieerd is en kwantitatief en kwalitatief mede voorziet in de behoefte van de doelgroepen uit de economische visie;
- er in de horeca zoveel mogelijk werkgelegenheid behouden blijft;
- er geen ongeoorloofde hinder door horeca-inrichtingen ontstaat en een goede balans gecreëerd wordt tussen horeca en leefmilieu, o.a. door informatieverstrekking, overleg, bemiddeling en, als sluitstuk, een goede handhaving;

Voor de in ontwikkeling zijnde retailclusters als Belvédère is maatwerk nodig om deze ontwikkeling te faciliteren zonder andere horecaontwikkelingen in de weg te zitten. Het horecabeleid biedt, binnen de aangegeven kaders, voldoende ruimte om bij het Retailpark passende horeca te faciliteren. In het nieuwe bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' krijgt dit zijn beslag voor verschillende vormen van horeca. Voor het voorliggende bestemmingsplan voor de realisering van cluster 1 geldt dat hier uitsluitend winkelondersteunende (niet-zelfstandige) horeca mogelijk is.

2.4 Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

De op basis van dit bestemmingsplan te realiseren 7.500 m² wvo aan woonwinkels/wooninrichtingszaken past binnen het programma van 21.400 m² wvo ontwikkelingsruimte die is opgenomen voor deze branche in het uitgevoerde onderzoek 'Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Retailpark Belvédère Maastricht'. De motivering hiervan in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is onderstaand uiteengezet.

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Bro en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder in werking getreden. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Artikel 3.1.6. lid 2 luidt als volgt: *'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'*

Opmerking:

Bij de behandeling van de Ladder is de volledige PDV-ontwikkeling van Retailpark Belvédère beschouwd en onderbouwd. Daarbij is onderscheid gemaakt in de functies detailhandel, horeca en leisure. Het voorliggende deelplan voor cluster 1 maakt deel van uit van de functie detailhandel. Op deze plek worden geen (zelfstandige) horecavoorzieningen en geen leisurevoorzieningen ontwikkeld. Bij de beschouwing van de Ladder ten behoeve van dit plan wordt daarom de eindconclusie beschouwd en wordt specifiek ingezoomd op het functiegedeelte detailhandel.

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens de ladder te motiveren dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het voorliggende initiatief betreft de uitbreiding van een PDV+ locatie (detailhandel) met een tweede fase. In het vigerende bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' heeft een deel van de gronden (cluster 1) al de bestemming 'Detailhandel-PDV' en voor een ander deel is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Detailhandel – PDV' (cluster 2a, 2b, 2c, 2d, 3 en 4). In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming 'Detailhandel – PDV' voor het cluster 1 opnieuw opgenomen. In het nog in procedure te nemen bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' zal ook cluster 2a deze bestemming krijgen. Clusters 2b, 2c en 2d krijgen dan een bestemming ('Gemengd - Transformatie') waarbinnen zowel de bestaande bedrijvigheid wordt geregeld en ook (onder voorwaarden) een andere functie wordt toegestaan, namelijk PDV+ alsook bedrijvigheid aansluitend bij het Retailpark. Voor de clusters 3 en 4 wordt opnieuw een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling een NSO betreft. Het doorlopen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is daardoor verplicht.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Ter onderbouwing van de behoefte is door bureau BRO het onderzoek 'Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Retailpark Belvédère Maastricht' (d.d. 3 mei 2018, separate bijlage 1) uitgevoerd. De voornoemde studie toont aan dat de huidige tijd niet te vergelijken is met de periode waarin het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' is vastgesteld. De retailmarkt is zwaar getroffen door de economische recessie en bovendien is consumentengedrag drastisch veranderd. Met name de woonbranche heeft flink te lijden gehad. Aan de kant van het

consumentengedrag is duidelijk dat onder andere het winkelen via internet een vlucht heeft genomen. Internetwinkelen is een algemeen geaccepteerd fenomeen en maakt 8% uit van de totale detailhandelssector. Winkelgebieden veranderen daardoor van 'places to buy' naar 'places to be/meet'. De consument verlangt naar beleving en ontmoeting. Monofunctionele winkelgebieden hebben het daardoor zwaar.

Algemene conclusie (totale ontwikkeling retailpark Belvédère)

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van het Retailpark Belvédère voorziet in een behoefte. Aan deze conclusie liggen diverse overwegingen ten grondslag:

- Het plan voor het Retailpark Belvédère kan worden beschouwd als uitwerking van een langdurig beleidsmatig wenselijke en voorzienbare ontwikkelingsrichting die met het vaststellen van het POL nogmaals is bevestigd, namelijk het creëren van een goed bereikbaar concentratiegebied in Maastricht waar grootschalige detailhandel, horeca en leisure gefaciliteerd kan worden. Dit concentratiegebied is belangrijk voor de toekomstbestendigheid van het grootschalig aanbod en duurzaamheid van de detailhandelsstructuur. Het voegt nadrukkelijk kwaliteit toe, wat positief is voor de structuur en de consumentenverzorging. Een dergelijke locatie ontbreekt momenteel in Maastricht, waardoor de aanwezige behoefte onvoldoende kan worden opgevangen. Het planinitiatief speelt, door het creëren van een toekomstbestendige grootschalige concentratie, in op de beleidsmatige wens om de reeds aanwezige verspreide bewinkeling in de periferie in Maastricht te beperken. Het planinitiatief zet voor een wezenlijk deel in op verplaatsing van momenteel verspreid aanwezige (woon)winkels. Als verspreid aanwezige (woon)zaken verplaatsen naar Retailpark Belvédère wordt concentratie van winkelaanbod bereikt, wat positief is voor de ondernemers omdat deze meer van elkaars aantrekkingskracht kunnen profiteren via combinatiebezoek. Voor de consument ontstaat bovendien helderheid, gemak en meer keuzemogelijkheden op één locatie. De verspreide bewinkeling neemt in functionele zin af en concentratie van winkelaanbod neemt toe, wat een versterking van de detailhandelsstructuur betekent.
- De binnenstad van Maastricht (inclusief het Sphinx-kwartier) kan profiteren van het Retailpark en andersom. Zoals blijkt uit het onderzoek is in andere gemeenten sprake van combinatiebezoek tussen grootschalige concentraties en binnensteden indien er een goede verbinding bestaat. Vanuit de kralensnoergedachte is het Retailpark nabij de binnenstad geprojecteerd, wat daarmee ook combinatiebezoek oplevert. Het is hierbij dan ook de intentie om een goede ruimtelijk-functionele verbinding tussen het Retailpark, het Sphinx-kwartier en de binnenstad vorm te geven.
- Op basis van trends en ontwikkelingen blijkt dat in Nederland sprake is van schaalvergroting in de detailhandel, omdat winkels het volledige assortiment willen uitstallen en ruimte willen bieden voor beleving. Ook het toevoegen van horeca en leisure is hierbij essentieel, mede als reactie op de verkoop via internet. De behoefte naar PDV/GDV (perifere en grootschalige detailhandel), horeca en leisure neemt toe. In Maastricht is momenteel geen concentratie aanwezig die deze behoefte duurzaam kan faciliteren, wat wel te verwachten is bij een stad met vergelijkbare omvang. Retailpark Belvédère voorziet hierin.
- De combinatie van detailhandel, horeca en leisure is essentieel voor de toekomstbestendigheid van het Retailpark. Een multifunctionele concentratie zorgt voor de benodigde aantrekkingskracht, beleving, kwaliteit en bekendheid met het gebied om goed te kunnen blijven functioneren en toekomstbestendig te zijn. Door het toevoegen van winkelondersteunende horeca en grootschalige leisure wordt het gebied aantrekkelijker om te verblijven.

Programmavoorstel uit 2015

Als onderdeel van de visie op Retailpark Belvédère heeft BRO in 2015 onderzoek gedaan naar de distributieve uitbreidingsruimte binnen diverse doelgerichte branches in de gemeente Maastricht en de ruimtelijk-functionele effecten van een eventuele uitbreiding in deze branches op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand. Op basis van dit onderzoek is door BRO in 2015 een programmavoorstel gedaan voor de detailhandelsbranches. Het uiteindelijk beoogde programma van het Retailpark sluit goed aan op het advies van 2015, maar houdt ook rekening met nieuwe uitgangspunten anno 2018 (aanbod, vraag, bestedingen, etc.). De gemeente Maastricht beoogt mede op basis van dit voorstel een detailhandelsprogramma conform onderstaande tabel:

Branche	Realistisch programma in m² w.v.o.
- Wonen	21.400
- Doe-het-zelf en tuinentra	3.500
- Overige branches	11.100
- <i>Bruin- en witgoed</i>	<i>2.000</i>
- <i>Rijwielen</i>	<i>2.600</i>
- <i>Sport en kamperen</i>	<i>5.000</i>
- <i>Dierbenodigdheden en -voeding</i>	<i>1.500</i>
Totaal	36.000 m² w.v.o.

Detailhandelsprogramma Retailpark Belvédère (bron: onderzoek BRO, zie separate bijlage 1)

Benadrukt moet worden dat dit programma beschouwd moet worden als meest maximale invulling. In het nieuwe bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' wordt slechts 23.800 m² w.v.o. direct mogelijk gemaakt. De overige 12.200 m² w.v.o kan na realisatie van de eerste 23.800 m² w.v.o. via een wijzigingsbevoegdheid worden ingevuld. Er is dus sprake van een gefaseerde ontwikkeling. Navolgend is het bovenstaande totale maximale detailhandelsprogramma getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierin wordt primair ingezoomd op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Ook zijn de ruimtelijk-functionele effecten van het programma op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat benoemd.

Conclusie detailhandel

Kwantitatieve behoefte

Uit het onderzoek van BRO wordt geconcludeerd dat het programma ten aanzien van detailhandel voorziet in een kwantitatieve behoefte, omdat:

- in alle detailhandelsbranches die zijn opgenomen in het programma (wonen, sport, rijwielen, bruin- & witgoed, doe-het-zelf, tuinentra en dierbenodigdheden/-voeding) is distributieve uitbreidingsruimte berekend. In sommige branches wordt de distributieve ruimte bij een maximale invulling echter deels overschreden. De ruimtelijk-functionele effecten van deze overschrijding zijn echter niet onaanvaardbaar. Bovendien is het maar de vraag of het volledige maximum uiteindelijk feitelijk wordt ingevuld. Immers wordt een deel van het maximale programma straks als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.
- er is landelijk sprake van een sterke groei van de omzet in de woonbranche, mede verklaard door de sterk aantrekkende economie en woningmarkt. Ook in de tuinentra- en doe-het-zelfbranche is sprake van omzetgroei. De forse toename in bestedingen en de aantrekkende woningmarkt zorgt voor meer investeringen van ondernemers en consumenten, wat extra behoefte betekent aan kwalitatief goede winkels.
- benadrukt moet worden dat de gemeente Maastricht naast het gefaseerd toevoegen van juridisch-planologische mogelijkheden voor detailhandel, horeca en leisure op het Retailpark ook retailmeters zal gaan wegbestemmen op andere locaties in de gemeente Maastricht. Zo zal 10.000 m² wvo grootschalige detailhandel worden wegbestemd in het bestemmingsplan van Sphinx, wordt 3.500 m² wvo doe-het-zelf en tuin wegbestemd uit het bestemmingsplan uit fase 1 van Bélvédère en wordt de totaal 30.000 m² wvo als wijzigingsbevoegdheid voor woonzaken in het huidige bestemmingsplan (fase 2 van Bélvédère), waar beleidsmatig altijd van werd uitgegaan dat deze zouden worden ingevuld, beperkt. Immers wordt in het beoogde plan maximaal 21.400 m² wvo voor woonwinkels voorzien. Het beoogde detailhandelsprogramma voor het Retailpark van 36.000 m² wvo kan in juridisch-planologische zin daardoor uiteindelijk niet volledig worden aangemerkt als 'nieuwe' meters. Bovendien is de kans groot dat de maximale omvang binnen de branches nooit volledig zal worden benut, vanwege juridische en fysieke beperkingen.
- in het verlengde van het bovenstaande moet ook worden opgemerkt dat een deel van de meters in functionele zin zal worden ingevuld door verplaatsters. Hoewel de juridisch-planologische situatie op achterblijvende locaties niet direct zal worden wegbestemd (is immers afhankelijk van eigenaar, locatie, ondernemer, etc.) betekent dit wel een verschuiving van functionele meters op momenteel vaak ongeschikte en perspectiefarme locaties naar een perspectiefrijk en toekomstbestendige locatie (Retailpark). Als de achterblijvende locatie niet wordt heringevuld met dezelfde functie, zijn de effecten bij een gelijke omvang van de winkelruimte per saldo nihil (functionele verplaatsing).

Kwalitatieve behoefte

Het programma ten aanzien van detailhandel voorziet ook in een kwalitatieve behoefte, omdat:

- de hoofddetailhandelsstructuur wordt gerealiseerd, zoals vastgelegd in het POL2014, de gemeentelijke Detailhandelsvisie (2016) en de SVREZL (2018) door het (door)ontwikkelen van het Retailpark;
- momenteel is er geen toekomstbestendige locatie voor grootschalige en perifere detailhandel in Maastricht aanwezig, wat wel te verwachten is voor een stad met een dergelijke omvang. Bovendien is een dergelijke locatie noodzakelijk voor voldoende toekomstperspectief van het aanbod en om te kunnen inspelen op de behoefte van de consument. Met name woon- en doe-het-zelfzaken zijn in Maastricht momenteel verspreid aanwezig, wat niet ten goede komt aan een duurzame detailhandelsstructuur.
- per saldo zijn de effecten op de detailhandelsstructuur als gevolg van het initiatief positief:
 - Retailpark Belvédère zet in op één concentratiegebied voor grootschalige en perifere detailhandelsvoorzieningen met een goede bereikbaarheid en voldoende parkeren. Dit speelt daarmee in op gemak, comfort en keuzemogelijkheden voor de consument, maar zorgt er ook voor dat winkels beter kunnen functioneren omdat er combinatiebezoek ontstaat tussen primair zaken op het Retailpark;
 - het initiatief zet voor een belangrijk deel in op verplaatsers van reeds verspreid aanwezige bewinkeling;
 - Retailpark Belvédère is qua aard, ligging en omvang complementair aan de binnenstad van Maastricht en heeft geen onaanvaardbare effecten op de door de gemeente Maastricht vastgestelde hoofddetailhandelsstructuur;
 - met de (door)ontwikkeling van het Retailpark wordt uitvoering gegeven aan het beleidsmatige voornemen (zowel provinciaal, regionaal als lokaal) om het Retailpark, dat is opgenomen als onderdeel van de hoofddetailhandelsstructuur, verder uit te breiden en te versterken. Het versterkt de kwaliteit en verbinding tussen de binnenstad, het Sphinx-kwartier en het Retailpark (kralensnoergedachte). De in het bestemmingsplan opgenomen minimale maten voor functies, borgen voor een belangrijk deel de complementariteit met de binnenstad en andere reguliere winkelcentra (buurt- en wijkcentra). Het uitgangspunt is immers grootschaligheid (minimale maten zijn opgenomen);
 - het is niet uit te sluiten dat de ontwikkeling van Retailpark Belvédère binnen sommige branches zal leiden tot enige omzetverschuivingen. De omzeteffecten zullen echter met name terecht komen bij momenteel slecht functionerende zaken op verspreide locaties in Maastricht en in beperkte mate bij omliggende gemeenten. Indien er eventueel een zaak verdwijnt is dit niet onaanvaardbaar voor de detailhandelsstructuur. Per saldo ontstaat immers een versterking van een tot de hoofdstructuur behorend winkelgebied;
 - in relatie tot bovenstaande bullet is het ontstaan van leegstand bijvoorbeeld bij woonwinkels niet volledig uit te sluiten. Eventuele leegstand zal echter niet onaanvaardbaar zijn omdat veel woonzaken die eventueel effecten zullen ondervinden op verspreide locaties aanwezig zijn of op locaties aanwezig zijn die niet goed meer aansluiten op moderne vestigingseisen van woonzaken. Per saldo ontstaat door de ontwikkeling wel concentratie van winkels, wat voor de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging positief is. Daarnaast hebben deze units vaak een bredere bestemming, waardoor invulling met andere functies (anders dan woonwinkels) voldoende kansen heeft. Het effect op de leegstand achten wij per saldo daardoor niet onaanvaardbaar;
 - Retailpark Belvédère heeft primair een bovenlokale verzorgingsfunctie, waardoor onaanvaardbare effecten in de regio beperkt blijven. Eventuele omzeteffecten zullen zich bovendien ook spreiden over een groot gebied wat geen onaanvaardbare effecten veroorzaakt;
 - de ontwikkeling van Retailpark Belvédère heeft per saldo een positief effect op de consumentenverzorging. De keuzemogelijkheden nemen toe en er wordt ingespeeld op efficiëntie en gemak;
 - Uit de leegstandsanalyse blijkt dat de aangetoonde behoefte niet in bestaand leegstaand (winkel) vastgoed kan worden ingepast. Er is, gelet op de omvang en locatie-aspecten, geen leegstaand vastgoed geschikt om de aangetoonde behoefte in de kwaliteit die het Retailpark kan bieden te ondervangen.

De in voorliggende plan beoogde ontwikkeling van 7.500 m² wvo voor 'wonen en woninginrichting' past binnen het programma van 21.400 m² wvo zoals onderbouwd in het onderzoek.

Voor de tekst van het volledige onderzoek wordt verwezen naar separate bijlage 1.

Hoofdstuk 3 (Milieu-)planologische aspecten

3.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan, dat voorziet in de ontwikkeling van 7.500 m² wvo aan PDV in de branche ‘wonen en woninginrichting’, is opgesteld om een wijziging in de branchering mogelijk te maken en om de minimale en maximale bouwtechnische maatvoering van het bouwplan te kunnen aanpassen op basis van het concrete bouwplan. De gehele ruimtelijke ontwikkeling zoals beschreven en geregeld in het bestemmingsplan ‘Noorderbrug e.o.’ (bestaande uit de verlegging van het Noorderbrugtracé en de ontwikkeling van de eerste fase van de PDV-locatie) is onderbouwd met onderzoeken op de verschillende sectorale milieugebieden. De ruimtelijke impact van de voorliggende partiële herziening is nihil; de bestemming blijft gehandhaafd en alleen de branchering wordt aangepast alsmede een aanpassing van de bouwhoogte van een deel het te realiseren winkelgebouw.

Omdat ook dit onderdeel van het PDV-cluster Belvédère een stedelijke ontwikkeling betreft is een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. De beperkte wijzigingen ten opzichte van het moederplan hebben voorts geen invloed op de aspecten bodem, geluid, archeologie, externe veiligheid, geur en luchtkwaliteit; de geprojecteerde bestemming, de programmatische omvang van het te realiseren PDV-cluster, de verkeersontsluiting en het parkeren blijven hetzelfde. Ten aanzien van de aspecten ecologie en water is respectievelijk een nieuw onderzoek uitgevoerd en een kleine aanvulling gedaan op de waterparagraaf uit het plan Noorderbrug e.o. Deze onderwerpen komen in het navolgende aan de orde.

3.2 Mer-beoordeling

Voor de realisatie van dit voorliggende plan is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit m.e.r. (Bijlage D, activiteit D 11.2), waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Omdat het planvoornemen c.q. de omvang van het initiatief ruim onder de drempel van het Besluit m.e.r. ligt, kan worden volstaan met een zogenaamde ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’. Hiervoor is een aanmeldnotitie opgesteld. Een aanmeldnotitie is vormvrij, mits wordt voldaan aan Bijlage III van de Europese richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. Daaraan voldoet de aangeleverde aanmeldnotitie. Op basis van de aanmeldingsnotitie is beoordeeld dat het voorliggende plan geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu die het opstellen van een milieueffectrapportage rechtvaardigen. Daarom is door het bevoegd gezag besloten dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet nodig is voor dit bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de aanmeldingsnotitie (d.d. 15.06.2018) en de Collegenota (d.d. 03.07.2018), samen opgenomen in separate bijlage 2.

3.3 Ecologie/natuurwaarden

Actualisering onderzoek natuurwaarden

In het kader van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan voor het gehele Retailpark Belvédère (dat binnen afzienbare tijd in procedure gaat) heeft een actualisering plaatsgevonden van het ecologisch onderzoek. Door Ecolybrium is in dit verband het rapport ‘Actualisatie herbesteding PDV 2 locaties in relatie tot de Wet Natuurbescherming’ (d.d. 02.01.2017, separate bijlage 3) opgesteld. Dit onderzoek is onder meer uitgevoerd in verband met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet natuurbescherming op 1 januari 2017, waarin de Natuurbeschermingswet, de Flora- en faunawet en de Boswet zijn opgegaan. In dit rapport wordt de actualisatie

van de voorgenomen wijziging van de bestemming 'Bedrijventerrein' in 'Detailhandel-PDV' in het kader van de Wet Natuurbescherming beschreven.

In het kader van de voornoemde bestemmingswijziging van enkele terreindelen is het noodzakelijk zicht te krijgen op de actuele situatie met betrekking tot het voorkomen van beschermde natuurwaarden. Om dit beeld actueel te krijgen is er een terreinbezoek uitgevoerd en zijn alle beschikbare ecologische onderzoeksrapporten, soortmanagementplannen en verspreidingsonderzoeken bestudeerd. Daarnaast is beoordeeld of de wijziging van de bestemming effecten heeft op de voorschriften die opgenomen zijn in de ontheffing Flora- en faunawet (FF/75C/2013/0187, geldig van 3 maart 2014 tot en met 1 augustus 2018).

In dit rapport wordt geconcludeerd dat voor het op te stellen bestemmingsplan Retailpark Belvédère (waarvan het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan deel uitmaakt) de wijziging van de bestemming 'Bedrijventerrein' naar 'Detailhandel- PDV' géén aantasting van bestaande natuurwaarden tot gevolg heeft. Er worden bovendien geen gebieden aangetast die de bestemming 'Natuur' of 'Groen' hebben. Ook brengt de beoogde bestemmingswijziging geen nadelige effecten met zich mee in relatie tot de verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming. Het wijzigen van deze bestemming past tevens binnen de voorschriften van de ontheffing Flora- en Faunawet FF/75C/2013/0187.

Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de separate bijlage 2.

Stikstofdepositieonderzoek

Door Kragten is in dit verband met dit postzegelbestemmingsplan het rapport 'Stikstofdepositie-onderzoek ontwikkeling retaillocatie Belvédère Maastricht' (d.d. 14.06.2018, separate bijlage 4) opgesteld. Doel van dit onderzoek is toetsing van (negatieve) effecten op natura2000-gebieden als gevolg van de activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt, aan de Wet natuurbescherming.

Ten behoeve van een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens. De depositie is op de omliggende Natura2000-gebieden berekend en er is vervolgens getoetst of het plan (mogelijke) significante negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Uit de berekening blijkt dat vanwege het plan, rekening houdend met 'worst-case'-aannames, ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in nabijgelegen Nederlandse Natura2000-gebieden een stikstofdepositiebijdrage wordt berekend van ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar.

Conform de nota van toelichting bij het Besluit natuurbescherming blijkt dat een waarde van 0,05 mol N/ha/jaar overeenkomst met een depositie die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Gelet op het feit dat een stikstoftoename van 0,05 mol N/ha/jaar als verwaarloosbaar wordt geacht, is het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde. Een toename van 0,05 mol N/ha/jaar of minder is in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) vergunningvrij en derhalve altijd vergunbaar.

Ter plaatse van de Natura2000-gebieden op Belgisch grondgebied wordt een stikstofdepositiebijdrage in de beoogde situatie van ten hoogste 0,03 mol N/ha/jaar bereken als gevolg van het onderhavige plan. Het plan voldoet derhalve aan het Belgische toetsingskader ter plaatse van Natura2000-gebieden.

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

3.4 Waterparagraaf

Het plan dient te voldoen aan de principes van duurzaam stedelijk waterbeheer. Algemeen geldt dat regenwater van nieuwe bebouwing en verharding niet wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering en in binnen het plangebied moet worden verwerkt. De waterbeheerders hebben een voorkeursvolgorde uitgewerkt. Hergebruik van hemelwater heeft de eerste voorkeur, gevolgd door infiltratie in de bodem en afvoer naar oppervlaktewater. Voor de dimensionering van regenwatervoorzieningen wordt een bui van 35 mm in 45 minuten (T=25 jaar) gehanteerd. Een doorkijk naar een bui van 45 mm in 30 minuten (T=100 jaar) biedt zicht op de kans op

wateroverlast in extreme situaties. De voorzieningen dienen na 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een eventuele volgende bui.

In het kader van bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' is een uitvoerige waterparagraaf opgesteld voor het gehele plangebied. Hiervoor is de watertoets doorlopen met een positief advies van het waterschap (d.d. 09.12.2011).

Samenvatting afkoppelingsmaatregelen plangebied 'Noorderbrug e.o.' t.a.v. bestemming 'Detailhandel-PDV'

Binnen de bestemming Detailhandel-PDV is een zeer hoge bebouwingsdichtheid voorzien waarvan ongeveer de helft bebouwing en de andere helft parkeren. In dit gebied is wateroverlast bekend. De gemeente Maastricht zet zich in om deze overlast op te lossen, maar vraagt ook aan de toekomstige perceeleigenaar een bijdrage door circa 10% van de ruimte te reserveren voor regenwaterberging, afvoer en infiltratie. Dit is de wettelijke zorgplicht voor regenwater. Bij ruimtegebrek kan voor de berging bijvoorbeeld het toepassen van waterberging op platte daken worden overwogen of berging in de fundering (vlijlaag) van de verharding in combinatie met waterdoorlatende verharding. Infiltratie op perceelniveau is het uitgangspunt. Indien de bodem op het perceel niet geschikt is voor infiltratie, bijvoorbeeld door de gelaagdheid of de aanwezigheid van mobiele verontreinigingen, wordt het regenwater afgevoerd naar het openbare regenwatersysteem. Gezien de hoogteligging is het goed mogelijk om het regenwater van dit deelgebied af te voeren naar de voet van de stijland om daar te bergen en te infiltreren. Dit gebeurt bij voorkeur via open greppels of goten.

Aanvulling

Ten aanzien van de afkoppeling van hemelwater wordt aan nieuw te vestigen bedrijven binnen de bestemming 'Detailhandel -PDV' de verplichting opgelegd om regenwatervoorzieningen voor het verwerken van een bui van T=25 op eigen terrein te realiseren.

Hoofdstuk 4 Juridische regeling

4.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Deze landelijke standaard is verwerkt in het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Daarnaast is aangesloten op de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de in deze wet gebezigde terminologie (afwijkingsregels, omgevingsvergunningen). De partiële herziening van het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het onderwerp van de herziening is verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt aangegeven.

4.2 Opzet van de regels

De juridische regeling van deze partiële herziening bestaat uit drie hoofdstukken van elk één artikel:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels → Artikel 1: Begrippen
- Hoofdstuk 2: Algemene regels → Artikel 2: Van toepassing verklaring regels moederplan
- Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels → Artikel 3: Slotregel.

In artikel 1 zijn de begripsbepalingen ‘plan’, ‘moederplan’ en ‘partiële herziening’ opgenomen ter duiding van de plannen en hun naamgeving en om verderop in de regels vast te kunnen leggen dat de regels van het moederplan onverkort van toepassing zijn op deze partiële herziening. In artikel 2 is de van toepassing verklaring van de regels van het moederplan geregeld en zijn de tekstuele wijziging binnen de bestemming ‘Detailhandel – PDV’ van het moederplan opgenomen. Artikel 3 bevat de slotregel, waarin de naam van de partiële herziening is vastgelegd.

4.3 Wijzigingen ten opzichte moederplan

Omdat een concreet bouwplan is ingediend voor fase 1 van het retailpark Belvédère, dat voorziet in de realisering van PDV-winkels voor wonen en woninginrichting, is besloten om, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan ‘Retailpark Belvédère’, een postzegelbestemmingsplan op te stellen voor dit bouwplan. Hiermee kan de ontwikkeling van het retailpark zo spoedig mogelijk een aanvang nemen.

Ten opzichte van het moederplan is voor het voorliggende plangebied de vigerende bestemming ‘Detailhandel – PDV’ deels aangepast. In deze partiële herziening wordt qua branchering uitsluitend 7.500 m² winkelvloeroppervlak in de PDV-branche ‘wonen en woninginrichting’ mogelijk gemaakt. Dit betekent dat dit gedeelte van 7.500 m² niet (meer) bestemd is voor de oorspronkelijk hier ook toegelaten PDV-branche ‘tuin- en sfercentra’. Leisurfuncties en zelfstandige horeca zijn uitgesloten. Ook is de parkeernormering aangepast en toegespitst op de functie ‘PDV- wonen en woninginrichting’.

Daarnaast dient een ononderbroken bebouwingwand van minimaal 8 en maximaal 10 meter te worden gerealiseerd langs de rooilijnen langs de Fort Willemweg, belvédèrelaan en Pontonniersweg. Daarachter wordt een deel van het bouwplan in één bouwlaag en een deel in twee bouwlagen uitgevoerd. Hiertoe zijn de minimale en maximale maatvoering van het bouwplan aangepast aan het bouwplan, waarbij de gewenste ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit ter plekke (wandvorming langs de Belvédèrelaan) in stand is gebleven.

Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro dient de gemeenteraad, gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan, een of meerdere exploitatieplannen vast te stellen, indien zich de volgende situatie voordoet:

- a. Het bestemmingsplan bevat zogenoemde aangewezen bouwplanmogelijkheden, en
- b. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd, en
- c. er zich een noodzaak voordoet tot het stellen van regels over zogenoemde locatie-eisen als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, onder b en c Wro (zoals over tijdvakken, fasering, eisen over aanleg openbare ruimte etc.).

Ad a.

Het begrip ‘aangewezen bouwplan’ is uitgewerkt in artikel 6.2.1 Bro. Daarin is bepaald dat tot de aangewezen bouwplannen behoren:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid aangewezen bouwplannen te realiseren. Zo is voorzien in een directe bouwtitel tot realisatie van maximaal 7.500 m² vwo PDV.

Ad b.

De wettelijke kostenverhaalsplicht is gekoppeld aan ‘kosten van de grondexploitatie’ als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c. Wro. In artikel 6.2.3 Bro en verder is dit uitgewerkt in de zogenoemde ‘kostensoortenlijst’. Dit zijn onder meer uit te voeren investeringen die zien op de aanleg van infrastructurele werken die benodigd zijn voor de realisatie van het Retailpark voor PDV-detailhandel, leisure en horecafuncties.

Voor de gronden van het voorliggende plangebied geldt dat deze (naar verwachting) eind 2019 overgaan van de WOM naar de ontwikkelende partij. Tot dat moment is de WOM derhalve nog grotendeels (er wordt nog een beperkt aantal vierkante meters grond nageleverd door de gemeente Maastricht) eigenaar van de gronden. Ten aanzien van deze planontwikkeling wordt met de initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst over grondexploitatie gesloten, zodat het kostenverhaal voor die gronden anderszins is verzekerd. Er wordt derhalve afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Ad c.

Voor dit plangebied (cluster 1 van het retailpark Belvédère) geldt dat dit gebied wordt bestreken door de werking van de met WOM-Belvédère gemaakte afspraken in de gesloten anterieure overeenkomst, zodat er uit dien hoofde geen noodzaak is regels over locatie-eisen vast te stellen.

Hoofdstuk 6 Communicatieparagraaf

6.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère', dat het totale ontwikkelingsplan van de retailpark omvat, is in het stadium van voorontwerp toegestuurd aan belanghebbende instanties. De belanghebbende instantie inzake detailhandelsontwikkeling is de provincie Limburg. In het kader van het vooroverleg ten behoeve van het bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' heeft de provincie geen aanleiding gezien een reactie in te dienen. Aangezien het voorliggende postzegelbestemmingsplan volledig onderdeel vormt van de totale ontwikkeling van het retailpark (en vanwege contractuele verplichtingen is losgeknipt) is niet opnieuw vooroverleg gevoerd.

6.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van deze partiële herziening heeft met ingang van **(P.M.)** 2018 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode is **(P.M.)** zienswijze ingediend.

De ten behoeve van de beantwoording van de ingediende zienswijze opgestelde zienswijzennota is als bijlage 2 bij het raadsvoorstel opgenomen. Het raadsvoorstel is tezamen met het besluit tot vaststelling van de partiële herziening opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. De partiële herziening is ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht.

Bijlage 1 Raadsvoorstel

(incl. raadsbesluit en zienswijzenbeantwoording).