



Raadsvergadering	17 mei 2016
Volgnummer	39-2016
Onderwerp	Vorbereidingsbesluit Retailpark Belvédère
Programmanummer	10 Stadsontwikkeling
Registratienummer	2016-14796
Collegevergadering	26-04-2016
Portefeuillehouder	Wethouder Van Grootheest
Organisatieonderdeel	BO Programma's en Strategie
Behandelend ambtenaar	MME Wetzels Telefoonnummer: 043-350 4577 moniek.wetzels@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 bijlage 2_Verbeelding vorbereidingsbesluit Retailpark Belvédère
Ter inzage in raadsportefeuille	-

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

De raad wordt voorgesteld een vorbereidingsbesluit te nemen voor het PDV-gebied Belvédère. Dit besluit biedt bescherming aan toekomstige ontwikkelingen in het benoemde gebied door onder andere ongewenste (bouw)activiteiten in het gebied te voorkomen. Op 26 juni 2012 is het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' vastgesteld. Hierin is het nieuwe Noorderbrugtracé en de 1e fase van de vestiging van Perifere Detailhandel (PDV) planologisch geregeld. De realisatie van de 1e fase van de PDV-concentratie is in volle gang. De Gamma heeft zijn deuren geopend en in de loop van dit jaar start de bouw van de Praxis Megastore. Voor de resterende kavels in fase 1 en fase 2 is een vorbereidend onderzoek nagenoeg afgerond. Een voorstel voor de beoogde invulling van fase 1 en 2 wordt binnenkort aan de raad ter besluitvorming voorgelegd. Om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor het beoogde doel, wordt dit vorbereidingsbesluit aan de raad voorgelegd.



Beslispunten

1. Het voorbereidingsbesluit Retailpark Belvédère digitaal vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0935.vbretailbelv-vg01.GML' met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Gemeentelijke Basiskaart d.d. 22 april 2016 vervat in het bestand 'O_NL.IMRO.0935.vbretailbelv-vg01.GML, alsmede de daarvan afgeleide analoge verbeelding vast te stellen, opgenomen als bijlage 2;
2. In het voorbereidingsbesluit genoemd in punt 1 te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden of bouwwerken binnen het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt te wijzigen;
3. Het onder punt 2 genoemde verbod geldt niet voor:
 - voor gebruik dat is toegestaan op grond van een verleende omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, sub 3;
4. In het voorbereidingsbesluit genoemd in punt 1 te bepalen dat burgemeester en wethouders op grond van art. 2.1. lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in punt 2, indien:
 - het betreffende gebruik niet strijdig is met het vigerende bestemmingsplan en;
 - de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met de togedachte bestemmingen zoals beschreven in de raadsnota die op 28 juni 2016 ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd met betrekking tot de ontwikkeling van dit gebied of zodra dit als ontwerp ter inzage is gelegd het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het gebied Retailpark Belvédère;
5. In het voorbereidingsbesluit genoemd in punt 1 te bepalen, dat burgemeester en wethouder bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in punt 2, voor:
 - het tijdelijk gebruiken van leegstaande panden voor niet met de omgeving conflicterende activiteiten en functies die afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid, het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
6. Te bepalen dat dit besluit in werking treedt daags na bekendmaking.



1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Op 26 juni 2012 is het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' vastgesteld, waarin zowel het nieuwe Noorderbrugtracé als ook de (1e fase van de) concentratie voor de vestiging van Perifere Detailhandel (PDV) planologisch is geregeld.

In dit bestemmingsplan is vastgelegd dat fase 2 van de PDV wordt ontwikkeld in de periode 2014-2018. Ook is daarin gebied vastgelegd door uw raad waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden. Voor de PDV-ontwikkeling fase 2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Op 3 november 2015 is de motie van de fracties van het CDA, PVM, LPM en MV aangehouden strekkende tot verruiming van de branchering van fase 1.

Bij raadsinformatiebrief van 17 december 2015 bent u geïnformeerd over de aanpak van de PDV-ontwikkeling.

De realisatie van de eerste fase van de PDV-concentratie is in volle gang, de Gamma heeft zijn deuren geopend en in de loop van dit jaar start de bouw van de Praxis Megastore. Dan resteren er nog twee kavels in fase 1.

Voor de tweede fase zijn de voorbereidende studies naar positionering van PDV binnen het gebied afgerond. Over de brancheverruiming zijn voorstellen ontwikkeld.

De resultaten hiervan worden ter besluitvorming aan de raad voorgelegd op 28 juni 2016.

In samenhang hiermee stelt het college voor aan de raad om op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening hieraan voorafgaand een voorbereidingsbesluit te nemen voor het betreffende gebied. Daarmee wordt voorkomen dat zich ongewenste ontwikkelingen kunnen gaan voordoen waardoor de door uw raad gewenste ontwikkeling wordt gefrustreerd.

2. Gewenste situatie.

Op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad bepalen dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit voorkomt dat het gebied minder geschikt wordt voor de daaraan te geven bestemmingen. Het voorbereidingsbesluit heeft namelijk tot gevolg dat aanvragen om omgevingsvergunningen voor bouw- en aanlegactiviteiten kunnen worden aangehouden tijdens de geldingsduur van het voorbereidingsbesluit. Daarnaast bevat het voorbereidingsbesluit een gebruiksverbod. Ook het



bestaande gebruik wordt daarmee 'bevroren'. Om te voorkomen dat dit verbod tot onnodige belemmeringen voor de bedrijven in het gebied leidt, is in het voorbereidingsbesluit een afwijkingsmogelijkheid (bevoegdheid college) opgenomen. Hiermee kan worden geanticipeerd op de nieuwe visie voor het gebied en vervolgens het nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan. Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid moet een afweging worden gemaakt of het voornemen tot gebruikswijziging vanuit planologisch oogpunt wel of niet acceptabel is. Ongewenste gebruikswijzigingen kunnen worden tegengegaan terwijl wijzigingen die voldoen aan het toekomstige bestemmingsplan kunnen worden toegelaten. Die toestemming wordt dan verleend door uw college in de vorm van een omgevingsvergunning. Het betreft een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Een aanvraag om een dergelijke omgevingsvergunning doorloopt de reguliere procedure. Het toetsingskader wordt primair gevormd door het voorbereidingsbesluit. Daaruit volgt voor welk gebied de vergunningplicht geldt en wat de aanleiding daarvoor is geweest.

Het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt, is weergegeven op de kaart opgenomen als bijlage 2 bij de bijgevoegde raadsnota en wordt ongeveer als volgt begrensd: Belvédèrelaan (met uitzondering van 1e fase PDV-concentratie, het gerealiseerde deel), nieuwe Noorderbrugtracé, Industrieweg, deel Sandersweg.

Het voorbereidingsbesluit geldt met ingang van de dag na de bekendmaking ervan voor de termijn van één jaar. Om de voorbereidingsbescherming te continueren, dient binnen dit jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

3. Argumenten.

Zoals reeds aangegeven in het bovenstaande wordt een voorbereidingsbesluit genomen om te voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen in een gebied plaatsvinden. Dit betreft bouw- en aanlegactiviteiten en ook gebruikswijzigingen. Aan eventuele gewenste en passende ontwikkelingen (tijdelijk of permanent) kan desondanks door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning worden meegewerkt, mits deze geen belemmering vormen voor of passen binnen de beoogde ontwikkeling van het gebied.



4. Alternatieven.

Er is geen alternatief.

5. Financiën.

Niet van toepassing.

6. Vervolg.

Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is niet onderworpen aan inspraak op grond van de Wet ruimtelijke ordening of de Algemene wet bestuursrecht. Ook bestaat er geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid tegen het nemen van een voorbereidingsbesluit.

De vaststelling van het voorbereidingsbesluit wordt conform de wettelijke eisen bekendgemaakt via de Maaspost, de gemeentelijke website en de Staatscourant. Ook wordt het voorbereidingsbesluit digitaal raadpleegbaar gemaakt via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het voorbereidingsbesluit treedt de dag na bekendmaking in werking en vervalt als niet binnen één jaar na inwerkingtreding daarvan een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

7. Participatie

Participatie vooraf is gezien het karakter van het voorbereidingsbesluit niet aan de orde, noch wettelijk voorgeschreven.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,
P.J. Buijtels.

De Burgemeester,
J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.26 april 2016,
organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2016-14796

gelet op Artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. Het voorbereidingsbesluit Retailpark Belvédère digitaal vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0935.vbretailbelv-vg01.GML' met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Gemeentelijke Basiskaart d.d. 22 april 2016 vervat in het bestand 'O_NL.IMRO.0935.vbretailbelv-vg01.GML', alsmede de daarvan afgeleide analoge verbeelding vast te stellen, opgenomen als bijlage 2;
2. In het voorbereidingsbesluit genoemd in punt 1 te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden of bouwwerken binnen het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt te wijzigen;
3. Het onder punt 2 genoemde verbod geldt niet voor:
 - voor gebruik dat is toegestaan op grond van een verleende omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, sub 3;
4. In het voorbereidingsbesluit genoemd in punt 1 te bepalen dat burgemeester en wethouders op grond van art. 2.1. lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in punt 2, indien:
 - het betreffende gebruik niet strijdig is met het vigerende bestemmingsplan en;
 - de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met de togedachte bestemmingen zoals beschreven in de raadsnota die op 28 juni 2016 ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd met betrekking tot de ontwikkeling van dit gebied of zodra dit als ontwerp ter inzage is gelegd het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het gebied Retailpark Belvédère;



5. In het voorbereidingsbesluit genoemd in punt 1 te bepalen, dat burgemeester en wethouder bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in punt 2, voor:
 - het tijdelijk gebruiken van leegstaande panden voor niet met de omgeving conflicterende activiteiten en functies die afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid, het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
6. Te bepalen dat dit besluit in werking treedt daags na bekendmaking.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 17 mei 2016.

de griffier,

de voorzitter,

Raadsvoorstel