



Raadsvergadering	16 mei 2017
Volgnummer	33-2017
Onderwerp	Vorbereidingsbesluit Retailpark Belvédère
Programmanummer	10 Stadsontwikkeling
Registratienummer	2017-13489
Collegevergadering	2 mei 2017
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 Verbeelding voorbereidingsbesluit Retailpark Belvédère 2017

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

De raad wordt voorgesteld een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied waar het Retailpark Belvédère beoogd is. Gezien de complexiteit van de opgave om te komen tot een precieze invulling en vormgeving van dit Retailpark, kan het ontwerpbestemmingsplan nog niet ter inzage worden gelegd binnen de geldigheidsduur van het voorbereidingsbesluit dat de raad in mei 2016 heeft vastgesteld. Verwacht wordt dat het ontwerpbestemmingsplan in het 4^e kwartaal van 2017 aan de raad kan worden voorgelegd ter vaststelling.

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.vbretailbelv2017-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. 6 april 2017 vervat in het bestand



- 'o_NL.IMRO.0935.vbretailbelv2017-vg01.GML, alsmede de daarvan afgeleide analoge verbeelding vast te stellen, opgenomen als bijlage 2.
2. 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 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. Te bepalen, dat 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 onder punt 2 genoemde verbod, indien:
 - het betreffende gebruik niet strijdig is met het vigerende bestemmingsplan en
 - de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met de toegedachte bestemmingen zoals beschreven in:
 - het raadsbesluit “Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2016” (vastgesteld op 28 juni 2016);
 - de raadsnota “Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2017” die op 27 juni 2017 ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd met betrekking tot de ontwikkeling van dit gebied;
 - de ‘Detailhandelsvisie 2016, Gemeente Maastricht’ (vastgesteld op 13 december 2016);
 - het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het gebied 'Retailpark Belvédère', zodra dit als ontwerp ter inzage gelegd is.
 5. Te bepalen, dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het onder 2 genoemde verbod, 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 (1^e fase van de) concentratie voor de vestiging van Perifere Detailhandel (PDV) planologisch is geregeld. Voor de realisatie van de tweede fase is conform het raadsbesluit van 28 juni 2016 gestart met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan dat op basis van de huidige planning in het 4^e kwartaal van dit jaar aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt aangeboden. Vooruitlopend daarop zal in het raadsvoorstel "Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2017" (geagendeerd voor de juni-raad) alvast worden ingegaan op hoofdlijnen en wordt een terugkoppeling gegeven op de diverse besluitpunten over dit deelproject zoals vastgesteld in het raadsbesluit 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2016". Tevens wordt de raad om besluitvorming gevraagd op andere punten aangaande de ontwikkeling in dit gebied.

De raad wordt nu voorgesteld een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied waar het Retailpark Belvédère beoogd is. Gezien de complexiteit van de opgave om te komen tot een precieze invulling en vormgeving van dit Retailpark, kan het ontwerpbestemmingsplan nog niet ter inzage worden gelegd binnen de geldigheidsduur van het voorbereidingsbesluit dat de raad in mei 2016 heeft vastgesteld.

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 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 deze raadsnota en wordt ongeveer als volgt begrensd: Belvédèrelaan (m.u.v. 1^e fase PDV-concentratie), 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 '1Maastricht', 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, De Burgemeester,

P.J. Buijtels. J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 02-05-2017, organisatieonderdeel Ruimte, no. 2017.13489;

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.vbretailbelv2017-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. 6 april 2017 vervat in het bestand 'o_NL.IMRO.0935.vbretailbelv2017-vg01.GML, alsmede de daarvan afgeleide analoge verbeelding vast te stellen, opgenomen als bijlage 2.
2. 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 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. 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 onder punt 2. genoemde verbod, 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:
 - het raadsbesluit "Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2016" (vastgesteld op 28 juni 2016);



- de raadsnota “Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2017” die op 27 juni 2017 ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd met betrekking tot de ontwikkeling van dit gebied;
 - de ‘Detailhandelsvisie 2016, Gemeente Maastricht’ (vastgesteld op 13 december 2016);
 - het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het gebied 'Retailpark Belvédère', zodra dit als ontwerp ter inzage gelegd is.
5. Te bepalen, dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het onder punt 2. genoemde verbod, 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 16 mei 2017.

de griffier,

de voorzitter,