Toelichting

Gelet op de uitspraak van Raad van State d.d. 27 oktober 2021 (Uitspraak 201906673/2/R1) zijn de delen van deze toelichting voor zover deze betrekking hebben op de enkelbestemmingen ‘Detailhandel – PDV+’ en ‘Gemengd – Transformatie’ niet meer van toepassing.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**

1.1 Algemeen 4

1.2 Grens van het plangebied 12

1.3 Vigerende bestemmingsplannen 14

1.4 Leeswijzer 15

Hoofdstuk 2 Beleid **16**

2.1 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving 16

2.2 Provinciaal beleid 18

2.3 Gemeentelijk beleid 22

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied **34**

3.1 Algemeen: het Belvédèregebied anno 2018 34

3.2 Ruimtelijke structuur 35

3.3 Functionele structuur 38

Hoofdstuk 4 Het plan **40**

4.1 Ontwikkeling Retailpark Belvédère 40

4.2 Ontwikkeling van het plangebied 46

4.3 Ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet 46

4.4 Verkeer en parkeren 48

Hoofdstuk 5 (Milieu)planologische aspecten **51**

5.1 M.e.r.-beoordelingsplicht 51

5.2 Water 51

5.3 Geluid 55

5.4 Bodem 56

5.5 Externe veiligheid 57

5.6 Geurhinder 59

5.7 Luchtkwaliteit 59

5.8 Natuurbescherming en flora en fauna 60

5.9 Archeologie en cultuurhistorie 62

5.10 Duurzaamheid 65

5.11 Kabels, leidingen en overige belemmeringen 65

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan 66

6.1 Algemeen 66

6.2 Opzet van de regels 66

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid 71

7.1. Algemeen 71

7.2. Rolverdeling gemeente Maastricht en Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV 72

Hoofdstuk 8 Kostenverhaal 75

8.1. Beginselplicht vaststelling exploitatieplan 75

8.2. Doorschuiven beginselplicht vaststelling exploitatieplan 77

8.3. De exploitatiegebieden 78

8.4. Toepassing kostenverhaal bij doorgeschoven exploitatieplanplicht 82

8.5 Samenwerking gemeente en WOM Belvédère 95

8.6. Collectieve parkeerplaatsen 95

Hoofdstuk 9 Handhavingsparagraaf 96

Hoofdstuk 10 Communicatieparagraaf 97

10.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro 97

10.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro 97

10.3 Bestuurlijke lus 97

Separate bijlagen

Separate bijlage 1: BRO, 'Maastricht, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Retailpark Belvédère' (rapportnummer 203X01446.093544_6, d.d. 03.05.2018);

Separate bijlage 2: Goudappel Coffeng, 'Retailpark Belvédère, Gevoeligheidsanalyse verkeersintensiteiten' (kenmerk 00160405.20181212.N1.02, d.d. 12.12.2018);

Separate bijlage 3: Artifex Terra, 'Vooronderzoek milieuhygiënische bodemkwaliteit Retailpark Maastricht fase 2' (2016.002.R1, d.d. 08.02.2018);

Separate bijlage 4: Antea Group, Retailpark Belvédère, onderzoek externe veiligheid ten behoeve van het bestemmingsplan' (projectnummer 254353, d.d. 27.09.2018);

Separate bijlage 5a: Ecolybrium, 'Actualisatie Flora- en faunawet PDV 2 locatie t.b.v. Bestemmingsplan Retailpark Belvédère', rapportnummer 16-109, d.d. 08.01.2019);

Separate bijlage 5b: Ontheffing Flora- en faunawet met kenmerk FF/75C/2013/0187.toek.sg;

Separate bijlage 6: Gemeente Maastricht, 'Memo groepsrisicoverantwoording Retailpark Belvédère, d.d. 08.04.2019;

Separate bijlage 7: Kragten, 'Stikstofdepositieonderzoek ontwikkeling retaillocatie Belvédère Maastricht'(rapportnummer MAT093-0001, d.d. 03.10.2018).

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding
Voor de uitvoering van de plannen voor onder meer de aanpassing van het Noorderbrugtracé, de aanleg van de Belvédèrelaan (de verbindingsweg richting België) en de realisering van de PDV-locatie Belvédère zijn de afgelopen jaren diverse bestemmingsplannen in procedure gebracht, te weten:

- bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' vastgesteld op 26 juni 2012;
- uitwerkingsplan 'Aanlanding Noorderbrug', vastgesteld op 23 april 2013;
- bestemmingsplan 'Partiële herziening Noorderbrug', vastgesteld op 18 juni 2013;
- bestemmingsplan 'Bosscherveld-Noord', vastgesteld op 18 juni 2013;
- bestemmingsplan 'Verlegging gasleidingen Noorderbrugtracé', vastgesteld op 12 mei 2015;
- bestemmingsplan 'Optimalisering inpassing Noorderbrugtracé', vastgesteld op 20 oktober 2015.

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, bestemd voor bouwmarkten, tuin- en sfeercentra. De tweede fase betreft een ontwikkeling van 30.000 m² winkelvloeroppervlak, bestemd voor woonwinkels. Fase 1 is ingevolge bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' rechtstreeks bestemd. De ontwikkeling van fase 1 is reeds gerealiseerd met een vestiging van Gamma en de Praxis Megastore. Er resteert nog een deel van de uitgeefbare bouwgrond die in eigendom is van de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV (WOM, een BV van de gemeente Maastricht). Hiervoor is inmiddels een postzegelbestemmingsplan in procedure gebracht.

Voor fase 2 is in het vigerende bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt dat de huidige bestemming 'Bedrijventerrein' kan worden omgezet naar 'Detailhandel-PDV' in de branches wonen en woninginrichting. Deze wijzigingsbevoegdheid omvat een ruim (zoek)gebied. Bij het bepalen van de positie van de benodigde 30.000 m² van fase 2 van het Retailpark wilde de gemeente zowel de ontwikkelingen van de bedrijven binnen het beoogde gebied alsook de meest optimale stedenbouwkundige invulling meewegen. Afhankelijk van concrete investeringsplannen van bedrijven binnen het zoekgebied zou de plek van het te ontwikkelen PDV-gebied gedefinieerd worden. Deze aanpak was gericht op het werkgelegenheidsbelang. In het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' is vastgelegd dat de ontwikkeling van PDV fase 2 tussen 2014 en 2018 opgepakt wordt.

In 2015/2016 is door het bureau BRO onderzoek gedaan naar zowel de ontwikkelingsmogelijkheden van de resterende gronden in fase 1 als ook fase 2 van de PDV-ontwikkeling. Een belangrijk onderwerp van dit onderzoek is de branchering geweest; dit heeft onder meer geleid tot de conclusie dat brancheverbreding voor het Retailpark wenselijk is. Dit onderzoek komt in paragraaf 4.1 van deze toelichting aan de orde. Overigens zijn de bovenstaande conclusies vervolgens overgenomen in de nieuwe Detailhandelsvisie 2016, die op 13 december 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht.

De resultaten van genoemd onderzoek, de wens om het zoekgebied te verkleinen en recente ontwikkelingen aangaande bestaande bedrijven binnen het plangebied hebben ertoe geleid dat het vervolg van de ontwikkeling van de PDV-locatie niet volledig kan worden gerealiseerd binnen de bepalingen van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.'. Vandaar dat een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is.

In haar vergadering d.d. 28 juni 2016 heeft de gemeenteraad beslist in te stemmen met:

- het advies van bureau BRO over de brancheverbreding voor de PDV-locatie over te nemen voor de resterende gronden in fase 1 en voor fase 2 PDV;

- het beoogde PDV-gebied voor fase 2 te verkleinen door de locatie van het bedrijf Thomas Regout daaruit te verwijderen;
- fase 2 van de PDV gefaseerd tot ontwikkeling te doen brengen met een eerste fase aansluitend aan fase 1 met een ontwikkelvolume van 14.000 m² winkelvloeroppervlak;
- parallel aan de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan in onderhandeling te treden met potentiële eindgebruikers voor de resterende gronden in fase 1 PDV en bij een haalbaar planconcept tot toewijzing en verkoop over te gaan en de procedure projectafwijkingsbesluit te starten.

Bij raadsbesluit van 27 juni 2017 met betrekking tot 'stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2017' heeft de raad hieraan het voorgestelde ontwikkelingsmodel en de uitgangspunten voor het ontwerpbestemmingsplan en de aanpak gebaseerd op de (toekomstige) experimenteerstatus ingevolge de Crisis- en herstelwet (zie hieronder) met deels een actieve aanpak en deels een aanpak waarbij het initiatief aan de markt wordt overgelaten (uitnodigingsplanologie met organische gebiedsontwikkeling).

Experimentstatus Crisis- en herstelwet (Chw)
De Crisis- en herstelwet (Chw, in werking getreden op 31 maart 2010) versnelt enerzijds de procedures voor enkele aangewezen grote projecten, maar handhaaft anderzijds de noodzakelijke waarborgen voor zorgvuldige besluitvorming. De wet bevat een groot aantal wetswijzigingen, waarmee procedures worden ingekort, het aantal benodigde vergunningen wordt teruggedrongen en meer duidelijkheid wordt geschapen in bestuurlijke verantwoordelijkheden waarbij Europese en internationale regelgeving wel volledig van kracht blijven. Hoewel de wet aanvankelijk als tijdelijke maatregel was beoogd, is zij permanent geworden op 25 april 2013.

Het doel van de Crisis- en herstelwet (Chw) is om met nieuwe en al dan niet aangepaste procedures doelgericht te werken aan werkgelegenheid en duurzaamheid. De Chw omvat twee categorieën van maatregelen:
- maatregelen voor afgebakende lijsten met projecten en bevoegdheden. Deze maatregelen zijn uitgewerkt in de Chw en zijn alleen van toepassing op de op grond van de Chw aangewezen projecten;
- wijzigingen van bijzondere wetten. Deze wijzigingen zijn uitgewerkt in de bijzondere wetten en zijn van toepassing op alle projecten waarvoor de bijzondere wetten gelden.

Het gaat bij deze bepalingen met name om versnellingen (met name in de beroepsfase van procedures) en experimenteerbepalingen (zoals de mogelijkheid om vooruit te lopen op de Omgevingswet). Deze versnellingen en experimenteerbepalingen worden toegekend aan bepaalde plannen en projecten die gelet op omvang, uitvoeringstermijn en complexiteit gebaat zijn bij meer flexibiliteit. Daarnaast geeft de experimentstatus ook de mogelijkheid om beperkingen als gevolg van bestaande wet- en regelgeving op te heffen, hierbij voorsorterend op de invoering van de Omgevingswet.

In artikel 7c Besluit Uitvoering Chw is voor een aantal gemeenten de mogelijkheid opgenomen om te experimenteren met een bredere reikwijdte van bestemmingsplannen. Zo moet gedacht worden aan het opnemen van bepalingen inzake de handhaving van een veilige en gezonde leefomgeving, het oprekken van de geldigheidsduur van bestemmingsplannen of het delegeren van wijziging van onderdelen van het bestemmingsplan aan het college van B&W. Bij de experimentstatus kunnen onderdelen van het omgevingsplan bij wijze van experiment worden opgenomen in het bestemmingsplan. Er ontstaat nog geen volwaardig omgevingsplan, maar wel een 'bestemmingsplan met 'verbrede reikwijdte'.

Aanmelding 15e tranche, Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet,
Het Retailpark Belvédère maakt onderdeel uit van de grootschalige en integrale gebiedsontwikkeling van het gebied Belvédère.

Sinds midden jaren negentig van de vorige eeuw heeft de gemeente Maastricht de ambitie om tot 2030 in het gebied Belvédère een transformatieproces tot stand te brengen waardoor er een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam stedelijk gebied met een aantrekkelijk woon-, werk- en recreatieklimaat ontstaat.

Uitbreiding aan de stadsrand is gezien het gemeentelijk beleid en de ligging van Maastricht in het nauwe Maasdal, nauwelijks mogelijk. Nieuwe ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk binnen de bestaande stedelijke begrenzing

worden gerealiseerd. Het gebied Belvédère is samen met de A2-locatie (ondertunneling en gebiedsontwikkeling) de belangrijkste ontwikkelingslocatie. Het is relatief groot (ongeveer 280 ha) en ligt ten noordwesten van het centrum, sluit aan op de binnenstad en het ontsluitende wegennet. Het gebied Maastricht-Belvédère werd eerder al als project opgenomen in Bijlage II van de Crisis- en herstelwet. De gemeente Maastricht ziet in de transformatie van het gebied Belvédère – grotendeels bestaand stedelijk gebied met grote milieuproblemen – een goede mogelijkheid om te voorzien in een deel van de gemeentelijke opgave voor ruimte voor wonen, werken en recreëren. Het gebied wordt gekenmerkt door een zware milieubelasting. Binnen het gebied ligt één van de oudste bedrijventerreinen van Maastricht waarin leegstand en verloedering voor problemen zorgen.

De doorontwikkeling van het Retailpark Belvédère is gericht op het bereiken van een aantrekkelijke en toekomstbestendige concentratie van perifere detailhandel met een totale omvang van circa 30.000 tot 50.000 m² winkelvloeroppervlak. De eerste fase is nagenoeg afgerond (er is inmiddels 16.500 m² gerealiseerd op gronden in eigendom van de gemeente Maastricht (Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV)).

De besloten vennootschap Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV (WOM) is in 2005 opgericht als een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij, die tot doel had de voor de gebiedsontwikkeling Belvédère benodigde gronden aan te kopen en bouwrijp te maken, als uitwerking van de in 2005 gesloten Samenwerkingsovereenkomst Belvédère tussen Gemeente Maastricht, Bouwinvest Projecten BV en ING Real Estate Development Holding BV. Na de oprichting van de WOM, is deze in 2005 toegetreden tot de Samenwerkingsovereenkomst. Bouwinvest Projecten BV en ING Real Estate Development Holding BV hebben in 2011 besloten uit de Samenwerkingsovereenkomst te treden en hebben in 2012-2013 hun aandelen WOM aan de gemeente overgedragen. De verhouding WOM en gemeente inzake de gebiedsontwikkeling Belvédère wordt tot op heden ongewijzigd beheerst door de Samenwerkingsovereenkomst. Vanwege het doel van de oprichting van WOM in het algemeen belang (herstructurering van met name het verouderde industriegebied Bosscherveld en omgeving) en de invloed van de gemeente op de financiering, besluitvorming en benoeming van het bestuur en toezichthoudende organen, is WOM hoewel een privaatrechtelijke rechtspersoon, tevens een publiekrechtelijke instelling die aanbestedingplichtig is. Ook wordt deze BV ook aangemerkt als een instelling die onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkt en daardoor valt onder de Wet openbaarheid van bestuur. Tussen de gemeente en WOM wordt op reguliere wijze toepassing gegeven aan de op de gemeente rustende wettelijke kostenverhaalsplicht, verbonden aan een bestemmingsplanwijziging, wanneer daarin sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet op de ruimtelijke ordening juncto 6.2.1.a Besluit op de ruimtelijke ordening. In dat kader zal door de gemeente met WOM een (anterieure) overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro worden gesloten, die betrekking heeft op de daarvoor in aanmerking komende (in het bestemmingsplan onderscheiden) exploitatiegebieden.

In het gebied voor de vervolgfase beschikt de gemeente echter over weinig tot geen eigendommen. De gemeente acht het van groot belang om te komen tot een volwaardige en aantrekkelijke concentratie van perifere detailhandel voor de stad in het gebied Belvédère en wil fungeren als aanjager, maar wordt hierbij beperkt door de huidige wet- en regelgeving. Om de aanzet te geven voor de doorontwikkeling van het Retailpark, is het beleid van de gemeente gericht op de actieve verwerving van een deel van de gronden in de 2e fase (i.c. de gronden van cluster 2a inclusief het daarvan deel uitmakende centrale parkeerplein, zie afbeelding op pagina 9 ‘Clusterindeling’).

De gemeente acht het verder van belang om zo snel mogelijk te groeien tot een totaal winkelvolume van circa 25.000 à 30.000 m² winkelvloeroppervlak in het Retailpark. Voor clusters 1 (reeds in ontwikkeling) en 2a kiest de gemeente voor actieve grondpolitiek, de gronden zijn direct bestemd voor de bestemming ‘Detailhandel - PDV+’. De gronden waarop cluster 1 is voorzien[1] zijn reeds in eigendom van de gemeente Maastricht (Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV). Het beleid voor cluster 2a is gericht op verwerving en zo nodig onteigening. Dit deel (cluster 1 en 2a) dient als vliegwiel voor de resterende ontwikkeling van het Retailpark (cluster 2b, 2c en 2d), waarvoor een andere vorm van sturing wordt gezocht, in een vorm van uitnodigingsplanologie op basis van

[1] Cluster 1 maakt deel uit van het Retailpark Belvédère, maar maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Voor cluster 1 is een separaat postzegelbestemmingsplan opgesteld om de versnelde ontwikkeling van dit gebied te kunnen faciliteren. Hierover is verderop in deze paragraaf meer informatie opgenomen.

organische gebiedsontwikkeling. De hiervoor benodigde ontwikkelkaders, waardoor het Retailpark de gewenste stedenbouwkundige structuur, beeldkwaliteit en herkenbare identiteit krijgt, worden door middel van voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Juist met deze combinatie van ruimtelijk- en grondbeleid wil de gemeente het Retailpark op een innovatieve en creatieve manier oppakken. Inspelen op kansen en omstandigheden maar ook zelf omstandigheden creëren. De markt stimuleren en helpen maar ook zijn eigen werk laten doen. De wereld is dynamisch, vooral de retailwereld. Ontwikkelingen volgen elkaar snel op. Juist daarom wordt gezocht naar maximale speelruimte. Dit betekent wel dat het op voorhand niet zeker is, dat de ontwikkeling van de clusters 2b, 2c en 2d naar een bij het Retailpark passende functie zal plaatsvinden. Mocht deze ontwikkeling echter wel plaatsvinden, dan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van de op de gemeente rustende kostenverhaalsplicht. Op grond van de verkregen experimentstatus is er sprake van gewijzigde wet- en regelgeving voor de toepassing van kostenverhaal (zie artikel 7c lid 10 en 11 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet).

Op 3 juli 2018 heeft de raad besloten een tekort af te dekken van € 9,4 mio. voor de realisatie van het retailpark. Voor de ontwikkeling van de clusters 2b, 2c en 2d heeft de gemeente vastgesteld geen tekorten af te dekken. Dit aspect is mede van belang in relatie tot de op de gemeente rustende kostenverhaalsplicht, zoals deze is opgenomen in de Wro. De gemeente maakt gebruik van de bevoegdheid in artikel 7c BuChw om de exploitatieplanplicht door te schuiven tot het moment waarop de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. In artikel 7c lid 11 sub d BuChw is bepaald dat de gemeente, ingeval van een doorgeschoven exploitatieplanplicht, een omgevingsvergunning voor het bouwen mag weigeren indien daarbij:

- de plicht ontstaat een exploitatieplan vast te stellen en;
- de exploitatieopzet zoals die betrokken wordt in een zodanig exploitatieplan, een tekort vertoont, dat niet is gedekt.

In hoofdstuk 8 (Kostenverhaal) wordt een toelichting gegeven op de toepassing en gevolgen van de kostenverhaalsplicht, waarbij gebruik is gemaakt van de bevoegdheid om de exploitatieplanplicht door te schuiven naar de vergunningfase. Daarbij is, voor de toepassing van kostenverhaal, sprake van vijf te onderscheiden exploitatiegebieden (A tot en met E). In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan is, op basis van de thans bekende uitgangspunten, een eerste indicatieve opzet gemaakt van de toepassing van de kostenverhaalsregeling van afdeling 6.4 Wro, dit om inzicht te krijgen of toepassing van de publiekrechtelijke kostenverhaalsregels van het exploitatieplan leidt tot een tekort in de op te stellen juridische exploitatieopzet per exploitatiegebied, en zo ja, tot welke omvang. Zoals gesteld hebben deze cijfers een indicatief karakter. Indien, als gevolg van de doorgeschoven exploitatieplanplicht binnen een exploitatiegebied, als gevolg van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden gekomen tot het voorbereiden van een exploitatieplan, dan zal op dat moment worden uitgegaan van geactualiseerde ramingen van kosten en opbrengsten, dit met inachtneming van de regels die daarover in afdeling 6.4 Wro en het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zijn opgenomen.

Voor wat betreft de clusters 3 en 4 is ervoor gekozen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om onder voorwaarden de bestemming ‘bedrijventerrein’ te wijzigen naar ‘Detailhandel - PDV+’ of ‘Gemengd - Transformatie’.

De transformatie van bedrijfslocatie naar een retaillocatie is een complexe opgave. Dit staat op gespannen voet met de strakke kaders waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn op grond van de bestaande Wet ruimtelijke ordening. Specifiek voor het in procedure te brengen bestemmingsplan ‘Retailpark Belvédère zijn de aspecten looptijd, open normen, uitvoerbaarheid en toepassing van de kostenverhaalsplicht (exploitatieplan) van belang. Een flexibeler bestemmingsplan met een langere looptijd maakt het mogelijk om het project tot uitvoering te brengen. Daarbij zal de mogelijkheid om met een open norm te werken en, indien dit nodig is, de besluitvorming omtrent de vaststelling van het exploitatieplan op een later moment door te kunnen schuiven naar de vergunningfase, eveneens positief bijdragen aan de totstandkoming van een bestemmingsplan dat de gemeente een werkbaar planologisch kader biedt voor de ontwikkeling en partijen uitnodigt om het Retailpark tot stand te brengen.

Door het Kabinet wordt op dit moment gewerkt aan een fundamentele herziening van het omgevingsrecht, wat tot gevolg heeft dat tal van bestaande wettelijke bepalingen in gewijzigde vorm zullen opgaan in de toekomstige Omgevingswet. Deze Omgevingswet is inmiddels door de Eerste Kamer aanvaard[2]. Op dit moment wordt door het kabinet gewerkt aan de totstandkoming van aanvullingswetten, invoeringswetten en uitvoeringsregelgeving. Er is sprake van een omvangrijke en ingrijpende wetsoperatie, die onder meer tot doel heeft regels in het omgevingsrecht te verbeteren en te vereenvoudigen. De invoering van de Omgevingswet is voorzien in 2021.

Voor de toepassing van de toekomstige planvorming voor het Retailpark kan niet worden gewacht op de invoering van de Omgevingswet. Versoepeling van deze kaders is op dit moment mogelijk in het kader van de Crisis- en herstelwet. Deze wet kent namelijk een experimenteerbepaling om nu al, op aangewezen onderdelen, in de geest van de Omgevingswet te werken, en daarmee op onderdelen van bestaande wet- en regelgeving af te wijken.

Door gebruik te maken van het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (artikel 7c Besluit Crisis- en herstelwet) verkrijgt de gemeente meer passende tools om de door de gemeente voorgestane ontwikkeling op een aanvaardbare wijze te laten verlopen. Op 27 juni 2017 is het *Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (vijftiende tranche)*[3], in werking getreden, waarbij het Retailpark Belvédère als experimenteergebied is opgenomen.

In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de volgende nieuwe mogelijkheden die op grond van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw):

- ***verlengde tijdshorizon bestemmingsplan van 20 jaar;***

Op grond van artikel 7c lid 2 BuChw bestaat de mogelijkheid om de planhorizon in plaats van 10 jaar te verlengen tot 20 jaar. Naar verwachting zal de volledige ontwikkeling van het Retailpark Belvédère langer duren dan 10 jaar. Deze lange ontwikkelperiode brengt met zich mee dat de wettelijke planperiode van 10 jaar van het bestemmingsplan (artikel 3.1 lid 2 Wro) wordt overschreden en dat de uitvoerbaarheid binnen deze termijn niet kan worden aangetoond. Splitsing van het plan in twee of meer afzonderlijke bestemmingsplannen is niet wenselijk, omdat daarmee de gewenste kwaliteit van één integrale gebiedsontwikkeling onder druk komt te staan. Een langere geldingsduur biedt wel een goede oplossing.

- ***doorschuiven besluitvorming omtrent vaststelling exploitatieplan naar de vergunningenfase;***

Bij vaststelling van een bestemmingsplan, waarin sprake is van aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro ontstaat voor de gemeente een plicht tot kostenverhaal. Dit betekent dat een exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Dit strookt niet met de in dit bestemmingsplan gewenste uitnodigingsplanologie waarbij niet op voorhand duidelijk is welk kostenverhaal bij welk initiatief past. Op grond van art. 7c lid 10 BuChw kan de besluitvorming over de verplichting al dan niet een exploitatieplan vast te stellen worden doorgeschoven naar de fase van een concrete aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen. Ter uitvoering van artikel 7c BuChw zijn de te onderscheiden vijf exploitatiegebieden voor de toepassing van het kostenverhaal in het bestemmingsplan aangegeven. De gemeente krijgt daarbij voorts de beschikking over een nieuwe weigeringsgrond voor de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen, indien bij de verlening van de omgevingsvergunning een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarbij de aan het exploitatieplan verbonden exploitatieopzet een tekort vertoont dat niet door gemeente wordt gedekt. Zou niet over de experimentstatus worden beschikt en/of zou binnen deze experimentstatus geen gebruik worden gemaakt van de doorschuifmogelijkheid van de exploitatieplanbesluitvorming, dan ontstaat voor de gemeente het mogelijke financiële risico dat de gelijktijdige vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan voor de gemeente leidt tot een situatie waarin de gemeente blijft zitten met niet-verhaalbare kosten c.q. de situatie dat zij te maken krijgt met een verhoging van het door de raad aanvaarde tekort. Beide situaties zijn voor de gemeente niet aanvaardbaar.

[2] *Omgevingswet (Stb. 2016, 156).*

[3] *Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, 15e tranche (Stb. 2017, 275).*

- ***Open norm opnemen in het bestemmingsplan, waarvan de uitleg afhankelijk is van beleidsregel;***

Art. 7c lid 6 en 7 BuChw geeft de bevoegdheid om in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte regels te stellen, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Daarbij kan worden bepaald dat, afhankelijk van het onderwerp, de beleidsregels worden vastgesteld door de raad of door burgemeester en wethouders. Gelijktijdig met dit bestemmingsplan zal de gemeenteraad beleidsregels vaststellen als vervat in 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019'. Tevens zal het college van Burgemeester en wethouders de beleidsregel 'Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019' vaststellen.

- ***Vormvrij Chw bestemmingsplan;***

De 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP) stelt eisen aan de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen. Zo moet elk gebied een bestemming krijgen. Voor een bestemmingsplan als het onderhavige geldt dat dit vormvrij mag worden opgesteld (art. 7c lid 9 sub b BuChw) en er hoeven dus geen concrete bestemmingen aan gebieden te worden gegeven. Voor het onderhavige bestemmingsplan is slechts ten dele afgeweken van de bedoelde standaarden (bijvoorbeeld aanduidingen clusters en exploitatiegebieden op de verbeelding), de hoofdopzet van het bestemmingsplan voldoet aan de SVBP.

- ***Stellen van regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving***

Op grond van artikel 7c lid 4 BuChw kan het bestemmingsplan de door het gemeentebestuur gestelde regels als bedoeld in artikel 108 van de Gemeentewet bevatten die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Deze mogelijkheid wordt toegepast voor wat betreft de toegankelijkheid van alle parkeerplaatsen in het Retailpark voor bezoekers van het Retailpark en gedurende de openingstijden van de functies gevestigd op het Retailpark.

- ***Voorafgaande melding aan burgemeester en wethouders***

In het bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen, die een verbod inhouden om zonder voorafgaande melding aan burgemeester en wethouders een daarbij aangewezen activiteit te verrichten (art. 7c lid 5 BuChw). In dit bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid toegepast voor de activiteit 'wijzigen van het bestaand gebruik' binnen de bestemmingen 'Detailhandel – PDV+', en 'Gemengd – Transformatie' in relatie tot toetsing parkeernorm. Deze meldingsplicht zal ook worden opgenomen als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheden.

- ***Directe planschade voorzienbaar vanaf 3 jaar na aankondiging planvoornemen***

Volgens art. 7c lid 8 BuChw wordt binnen het experiment met verbrede reikwijdte eventuele planschade voorzienbaar geacht bij het vervallen van planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden, die tenminste drie jaar ongebruikt zijn gebleven. Om gebruik te maken van deze mogelijkheid moet aan drie voorwaarden zijn voldaan:

1. De herziening moet tenminste drie jaar voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangekondigd;
2. Van de voorgenomen herziening is kennis gegeven aan de eigenaren in het gebied, en
3. gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid de bouw- of gebruiksmogelijkheden alsnog te realiseren.

- ***Vergunningstelsel bij wijziging gebruik***

Ingevolge artikel 7c lid 14 BuChw kunnen in het bestemmingsplan regels worden opgenomen, waarbij het zonder omgevingsvergunning verboden is gronden of bouwwerken te gebruiken voor een daarbij gegeven activiteit, als de activiteit niet in strijd is met het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is een vergunningplicht opgenomen voor wijziging gebruik van gronden/bouwwerken in relatie tot de vereiste invulling en wijze van uitvoering van de parkeervereiste.

Doelstelling

Op 29 mei 2018 heeft de gemeenteraad een nieuw voorbereidingsbesluit voor het betreffende gebied genomen, dat met ingang van 8 juni 2018 in werking is getreden. De primaire doelstelling van het thans voorliggende

bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van de doorontwikkeling van het 'Retailpark Belvédère', conform de thans voorliggende uitgangspunten. In het plangebied is sprake van een wijziging van de bestemming 'Bedrijventerrein' naar 'PDV+'. Deels zal de PDV+-ontwikkeling rechtstreeks mogelijk zijn conform de opgenomen bestemming, deels door middel van een 'transformatie'-bestemming, waarbij een meer organische ontwikkeling mogelijk is en wordt overgelaten aan de markt en tot slot ook deels door middel van een (aangepaste) wijzigingsbevoegdheid met bijbehorende wijzigingsprocedure. Ook wordt de vigerende wijzigingsbevoegdheid voor een deel van het plangebied verwijderd. De ontwikkeling van de verschillende clusters binnen het plangebied is verder toegelicht in paragraaf 4.2 van deze toelichting.

Structuur van het bestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 structuur van bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' dient conform artikel 1.2.1., eerste lid en artikel 3.1.7 van het Bro en artikel 2, lid 1 van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Daarnaast is, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

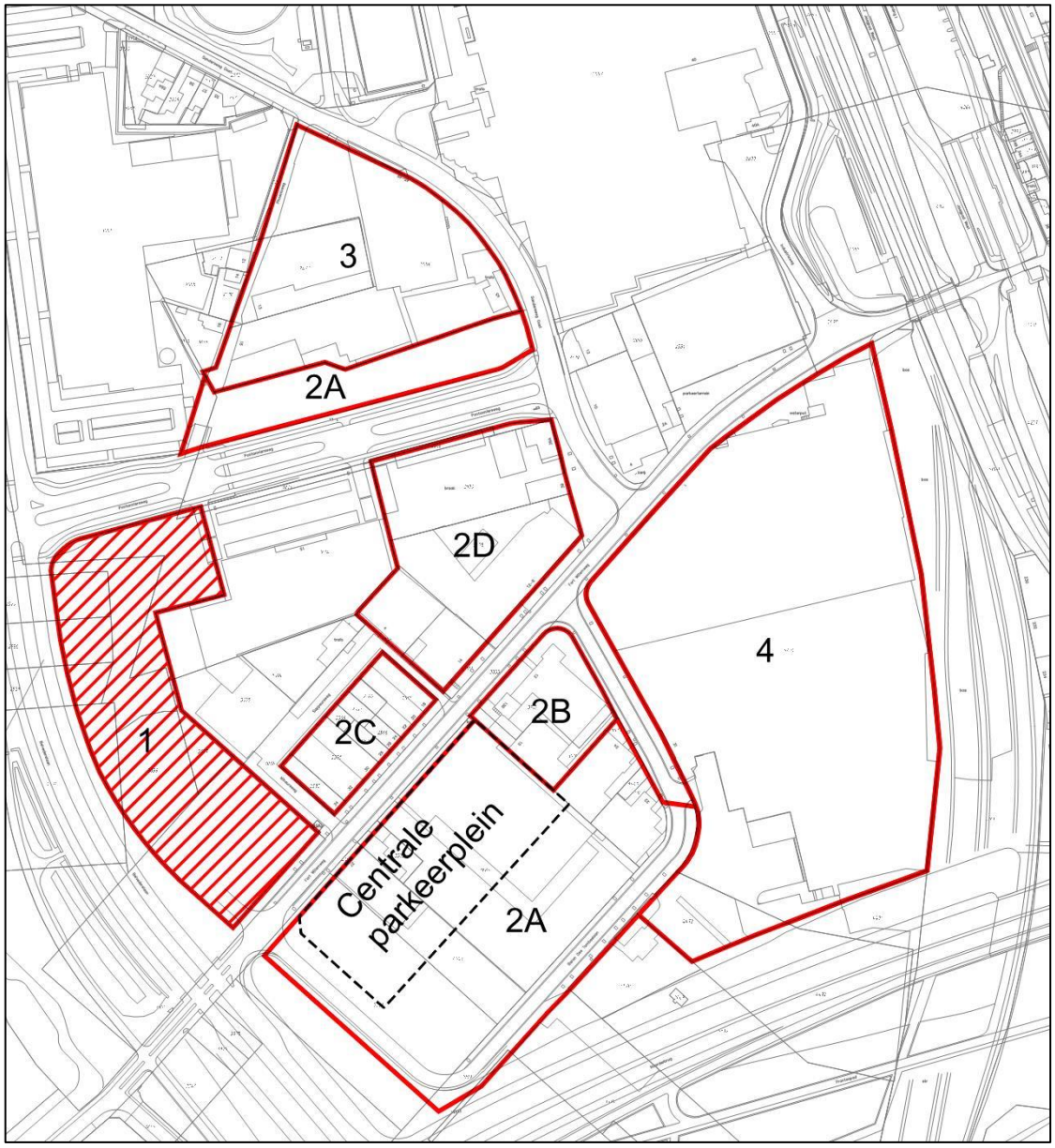
- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer), in dit geval NL.IMRO.0935.bpRetailpBelvedere-vg03;
- een set regels; deze regels zijn in de SVBP2012 deels gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de (dubbel)bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen de verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de bijbehorende regels. De verbeelding is getekend op schaal 1:1.000. De voorliggende toelichting behoort bij het bestemmingsplan, maar maakt daar juridisch geen deel van uit. In de toelichting van dit plan zijn de gekozen bestemmingen onderbouwd en is een overzicht gegeven van het beleid van de verschillende overheden in relatie tot het plangebied. Ook is het ten behoeve van deze ontwikkeling uitgevoerde onderzoek naar branchering in de toelichting verwerkt; dit onderzoek is ook in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' noodzakelijk. Daarnaast zijn de milieuplanologische aspecten behandeld in het licht van de geldende wet- en regelgeving.

In het kader van de experimenteerstatus op grond van de Chw zijn aanvullende regels opgenomen in het kader van de open normen die in beleidsregels zijn uitgewerkt en regels in het kader van het doorschuiven van exploitatieplanplicht. Ook is een vergunningenstelsel opgenomen voor gebruikswijziging.

Globale planning Retailpark Belvédère

Zoals aangegeven bestaat de ontwikkeling van het Retailpark Belvédère uit een aantal clusters: cluster 1, 2A, 2B, 2C en 2D, 3 en 4. Voor de gronden van cluster 1 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. Door de vertraging die bij het voorliggende bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' is opgetreden is besloten voor dit bouwplan voor cluster 1 een separaat postzegelbestemmingsplan in procedure te brengen om aan de contractafspraken te kunnen voldoen en de ontwikkeling van het Retailpark niet verder te vertragen. Op onderstaande overzichtskaart is de clusterindeling van het Retailpak Belvédère aangegeven. Omdat cluster 1 geen onderdeel meer uitmaakt van dit bestemmingsplan is dit deelgebied gearceerd weergegeven:



Kaart: clusterindeling Retailpark Belvédère

De ontwikkeling van de (voormalige) eerste fase van het Retailpark Belvédère (cluster 1) zal samen met cluster 2a inclusief het centrale parkeerplein als eerste tot uitvoering worden gebracht tussen 2019 en 2022.

Door de ontwikkeling van deze clusters ontstaat er (samen met het reeds gerealiseerde deel) een Retailpark van levensvatbare omvang, hetgeen, zoals reeds in het bovenstaande aangegeven, zal fungeren als vliegwiel voor de resterende doorontwikkeling van het gebied. 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 deelgebieden en van cluster 2d wordt zoals aangegeven binnen de in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden gedurende de planperiode overgelaten aan de markt.

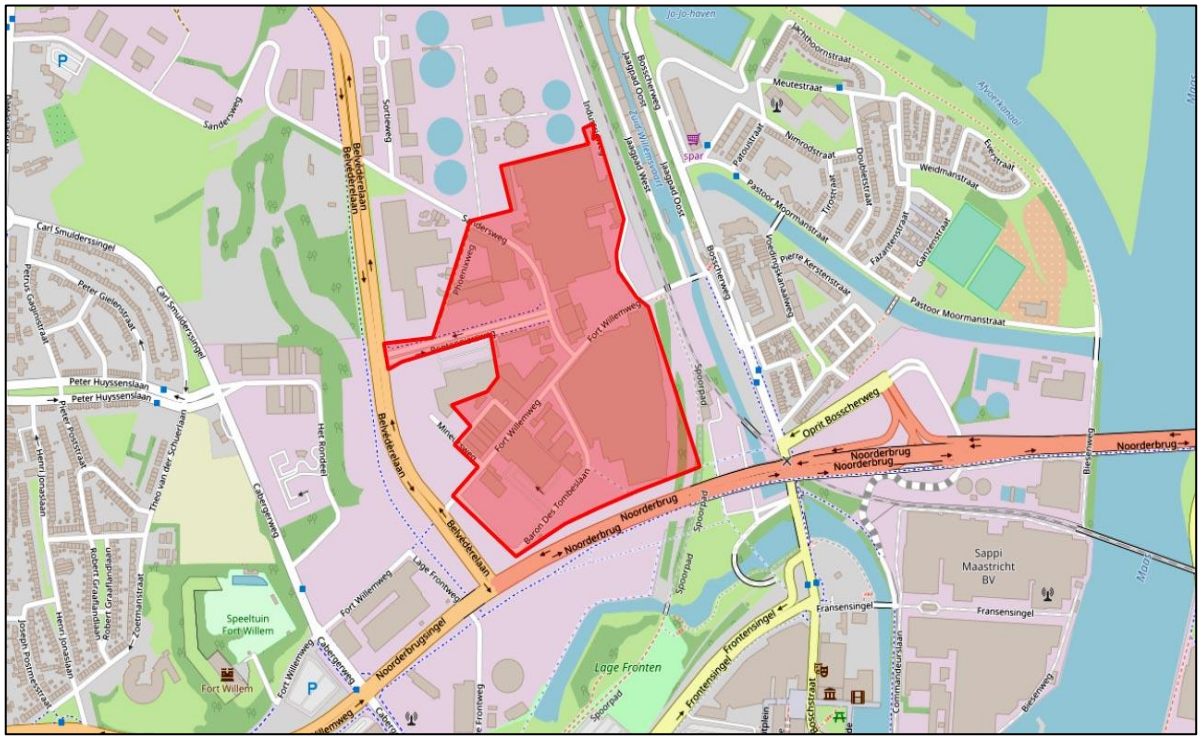
Het bestemmingsplan kent ingevolge de experimentstatus op grond van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet een planperiode van 20 jaar. De ontwikkeling van de clusters 3 en 4 voor retail- en leisurefuncties is in

principe pas aan de orde na in ieder geval de realisering van cluster 2a (inclusief centrale parkeerplein) en na de eventuele transformatie van de clusters 2b, 2c en 2d. Deze clusters kunnen tot 5 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan gebruik maken van de mogelijkheid om te transformeren naar 'Detailhandel – PDV+' of hieraan gelieerde bedrijfsmatige functies. Heeft de transformatie van deze clusters niet plaatsgevonden, binnen de voornoemde vijf jaar, dan kan de bestemming weer worden gewijzigd naar 'Bedrijventerrein'. Voor de cluster 3 en 4 geldt dat deze deelgebieden in het bestemmingsplan zijn opgenomen met de bestemming 'Bedrijventerrein' met een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in 'Detailhandel - PDV' respectievelijk 'Groen', waarbij onder andere de voorwaarde is dat van deze wijzigingsbevoegdheid pas gebruik kan worden gemaakt 5 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

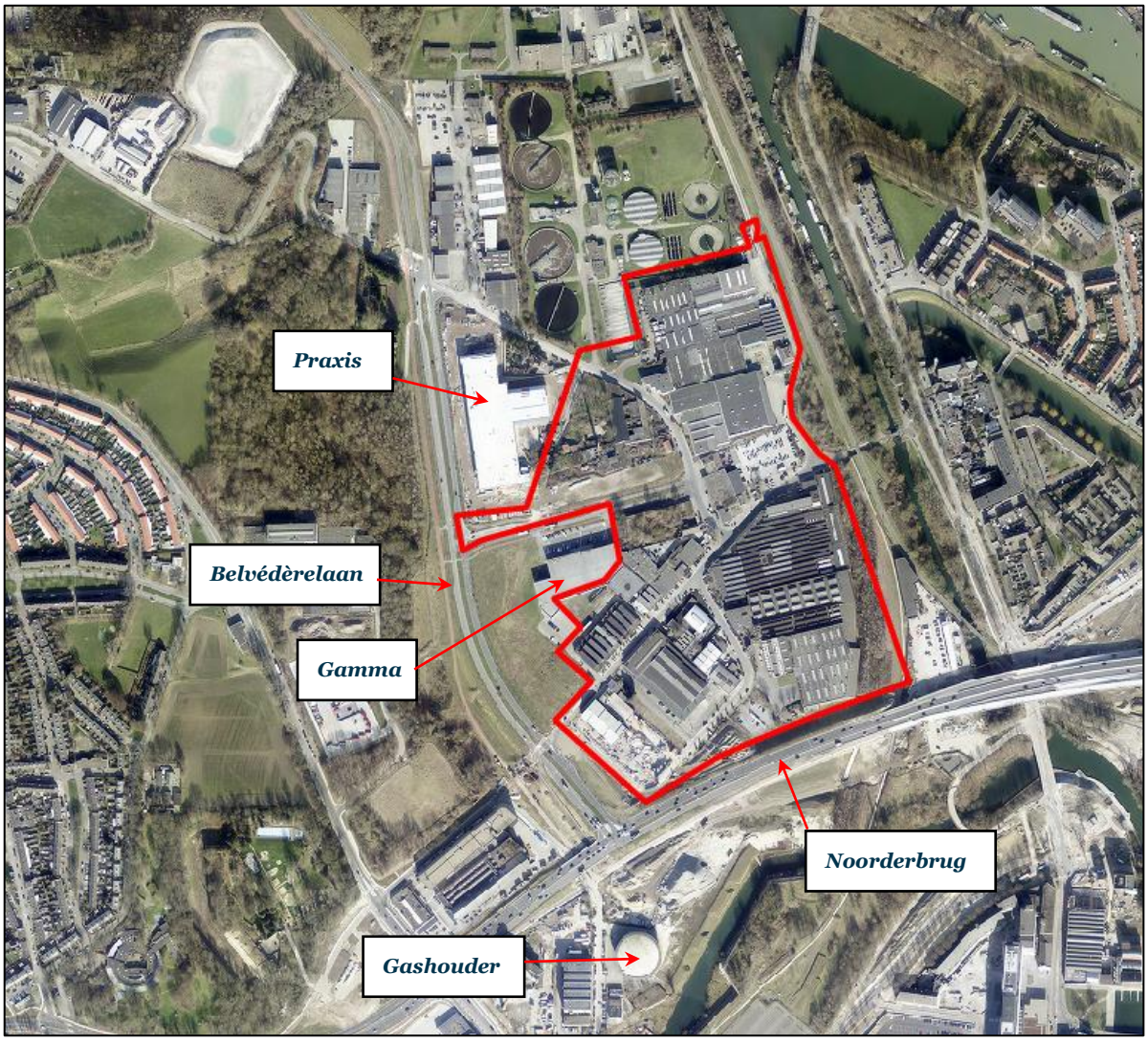
1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de gemeente Maastricht en is de afgelopen twee jaar aan verandering onderhevig geweest door de sloop van gebouwen en andere bouwwerken en de aanleg van nieuwe infrastructuur. Het plangebied wordt begrensd door het zuidelijke deel van de Belvédèrelaan, de Pontonniersweg en de Phoenixweg in het westen, de Sandersweg-Oost en de noordelijke begrenzing van het bedrijfsperceel van Thomas Regout in het noorden, de Industrieweg en de begrenzing van het bedrijfsperceel van Mondi Maastricht in het oosten en de zuidelijke begrenzing van het bedrijfsperceel van Mondi Maastricht en de in aanleg zijnde aanlanding van de Noorderbrug in het zuiden. Voorbij de Baron des Tombeslaan (voorheen Lage Frontweg) verloopt de begrenzing van het plangebied weer in de richting van de Belvédèrelaan.

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



Op onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven (ingeklemd tussen de rioolwaterzuiveringsinstallaties in het noorden en het terrein van de gashouder in het zuiden). Ook de nieuwe Gamma- en Praxisvestiging zijn zichtbaar:

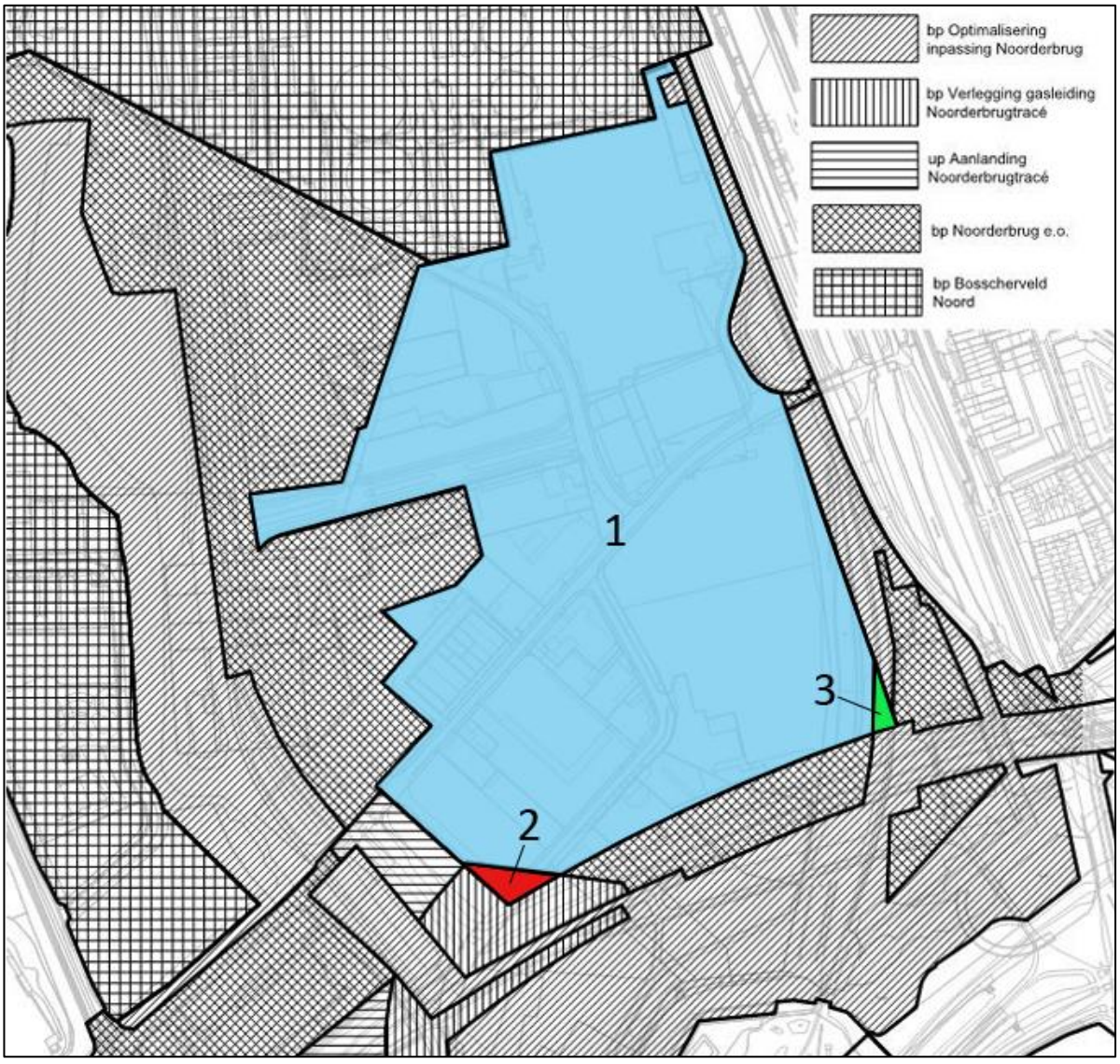


Luchtopname plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeert een aantal bestemmingsplannen. Deze zijn in onderstaand overzicht weergegeven en op de kaart daaronder aangeduid, samen met de omliggende vigerende bestemmingsplannen (in de vorm van grijze arceringen). De ‘partiële herziening bestemmingsplan Noorderbrug e.o.’ en het facetbestemmingsplan 'Shortstay' zijn niet op de kaart opgenomen omdat het ondergeschikte aanpassingen van bestemmingsplan ’Noorderbrug e.o.’ respectievelijk een facetbestemmingsplan betreft (dat voor het hele grondgebied van de gemeente Maastricht geldt).

Nr	Naam bestemmingsplan	Vastgesteld raad
1	Noorderbrug e.o.	26.06.2012
2	Verlegging gasleiding Noorderbrugtracé	12.05.2015
3	Optimalisering inpassing Noorderbrugtracé	20.10.2015
ong.	Partiële herziening bestemmingsplan Noorderbrug e.o.	18.06.2013
ong.	Facetbestemmingsplan Short Stay	05.01.2016
ong.	Facetbestemmingsplan Parkeren	29.05.2018



1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit tien hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven die gelden voor het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 komt de motivering van het nieuwe plan aan de orde. In dit hoofdstuk wordt het onderzoek van BRO toegelicht aangaande de behoefte en branchering, alsmede de fasering van het plan, de ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet en hoe wordt omgegaan met verkeer en parkeren.

De in het kader van het ontwikkelingsplan noodzakelijke (milieu)planologische onderbouwing komt aan de orde in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 het kostenverhaal. Hoofdstuk 9 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 10. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de ingekomen zienswijzen ex artikel 3.8 Wro en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

In het kader van de planologische afwegingen omtrent het voorliggende bestemmingsplan is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bepalen of de beoogde ontwikkelingen invloed hebben op omliggende natuurgebieden en/of beschermde flora en faunasoorten in het geding kunnen zijn bij de uitvoering van de op basis van voorliggend bestemmingsplan te realiseren bouwplannen. Het onderzoek is een actualisering van de onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' zijn uitgevoerd; het betreft hier een gedeelte van het toenmalige plangebied. De rapportage van deze quickscan natuurwetgeving komt aan de orde in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze belangen. Onderstaand zijn deze benoemd:

Doel	**Nationaal belang**
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's; 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting capaciteit bestaande mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving/behoud cultuurhistorische waarden	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

	9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van bovengenoemde nationale belangen uit de SVIR zijn twee besluiten voorhanden:

- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen, met daarin onder meer opgenomen de mainports Rotterdam en Schiphol, militaire terreinen en -objecten, de Wadden, maar ook Rijksvaarwegen, primaire waterkeringen buiten de kust, landelijke hoofd- en spoorwegen en buisleidingen van nationaal belang.

Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Voor het onderhavige plangebied zijn geen aspecten aan de orde van nationaal belang.

- het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Een belangrijk aspect daarbij is de motiveringseis in de vorm van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die in 2012 in het Bro is opgenomen. Op basis van de 'ladder' dient de actuele behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen aannemelijk te worden gemaakt. Indien deze ontwikkeling vervolgens niet in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt dient dit goed te worden gemotiveerd en dient te worden gezocht naar een multimodaal ontsloten locatie buiten bestaand stedelijk gebied.

De beoogde ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De basis voor een PDV-locatie in Maastricht is in het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' onderbouwd door middel van onderzoek. Het nieuw uitgevoerde onderzoek zoomt in op de tweede fase van de PDV-locatie en de gewenste branchering. De onderbouwing in het kader van de 'ladder' is in deze toelichting opgenomen in paragraaf 4.1 'Ontwikkeling Retailpark Belvédère fase II'.

Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In de nota worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédèregebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorzet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

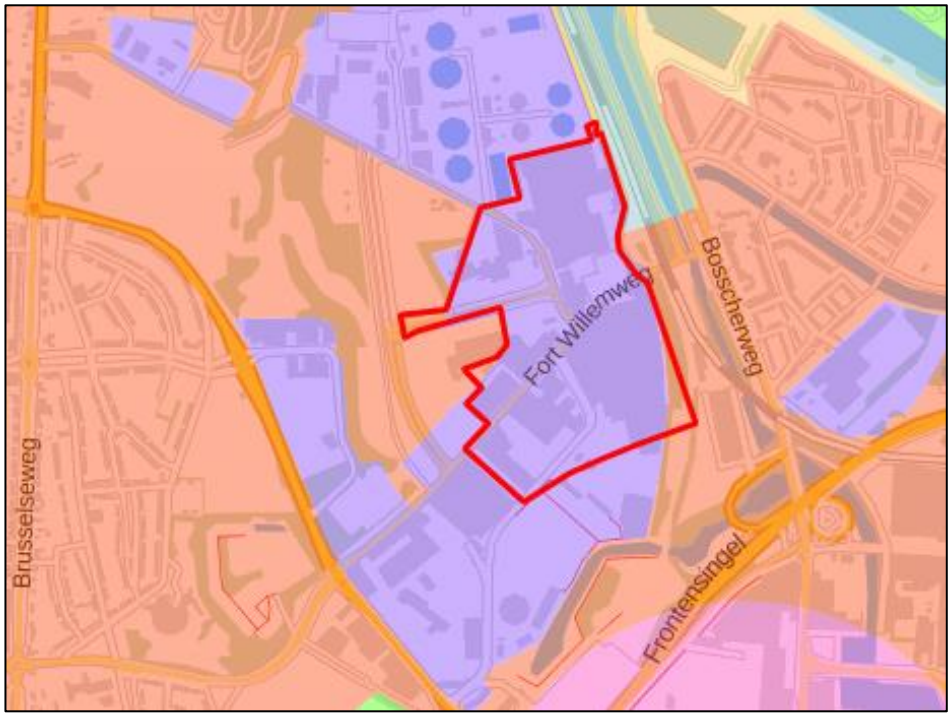
De stad Maastricht is in deze nota aangemerkt als een cultuurhistorisch belangrijke stad. In cultuurhistorisch belangrijke steden wordt extra beleidsmatige aandacht gevraagd voor het in stand houden en ontwikkelen van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor essentiële historische elementen en structuren. De gemeente Maastricht heeft hiervoor het instrument van het Maastrichts Erfgoed geïntroduceerd en geïmplementeerd. Hierover meer in paragraaf 2.3 'Gemeentelijk beleid'. Verder is het gebied tussen de gemeenten Sittard-Geleen, Maastricht en Heerlen aangemerkt als het Belvédèregebied 'Heuvelland'. De cultuurhistorische waarden hiervan

dienen vroegtijdig te worden meegenomen in nieuwe planvorming. Voor dit bestemmingsplan heeft de Nota Belvédère geen specifieke uitgangspunten, anders dan dat het cultureel erfgoed zoveel mogelijk dient te worden beschermd (in casu via het instrument van het Maastrichts Erfgoed).

Verdrag van Valetta (Malta)
Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in de paragrafen 2.3 (‘Gemeentelijk beleid’) en 5.9 ('Archeologie en cultuurhistorie’) van deze toelichting.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014
Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de LimburgAgenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om ernaartoe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden op ‘Kaart 1 ‘Zonering Limburg’ van het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Op onderstaand fragment uit de kaart ‘Zonering Limburg’ is te zien dat voor het plangebied van dit bestemmingsplan aangegeven de zonering ‘Bedrijventerrein’ en ‘Overig bebouwd gebied’ van toepassing is:



Overig bebouwd gebied
De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in deze zone liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

Bedrijventerrein
Volgens het POL 2014 omvat deze zone de bestaande en uitgeefbare bedrijventerreinen. Het zijn de gebieden die specifiek zijn ingericht voor de huisvesting van grotere bedrijven. De beleidsaccenten in deze gebieden liggen op het bieden van ruimte voor bedrijvigheid, een optimale bereikbaarheid en duurzame inrichting en gebruik (bijvoorbeeld door herstructurering). Dit voormalige, niet meer aan de eisen van moderne bedrijfsvoering voldoende (gedeelte van) bedrijventerrein Bosscherveld is en wordt in het kader van deze Belvédère-ontwikkeling ontwikkeld tot een PDV-locatie. Een deel van de infrastructuur voor de nieuwe functie 'Retailpark' in het plangebied is reeds aangelegd op basis van de in de afgelopen jaren vastgestelde bestemmingsplannen. In het gebied is thans één PDV-vestiging aanwezig: de Gamma aan de Pontonniersweg. Daarnaast is de bouw gestart van de Praxis-vestiging langs de Belvédèrelaan. Deze locatie aan de rand van het centrum en bovendien goed ontsloten voor alle modaliteiten, leent zich uitstekend voor de ontwikkeling van een PDV-locatie. De ontwikkeling 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 hoofduitgangpunten benoemd ten aanzien van het thema detailhandel. Deze hoofduitgangspunten worden door de regio Zuid-Limburg nader uitgewerkt. De hoofduitgangpunten 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. 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 Belvedère, maar vraagt aandacht voor de volgende belangrijke elementen.
1. Er dient ruimte te blijven voor (kleinschalige) ontwikkeling elders in de regio Maastricht-Heuvelland.
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.'

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (=SVREZL) 2017
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 wordt daar uitvoering aan 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 e 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."
In dit bestemmingsplan wordt de begrenzing en programmering van het Retailpark Belvédère vastgesteld gelegen binnen het aangegeven concentratiegebied van de SVREZL.

Vervolgens zijn de afspraken van het BORE als volgt verwerkt in dit bestemmingsplan.

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 m2 detailhandel geschrapt uit bestemmingsplannen. Zoals de 10.000 m2 wvo detailhandel uit bestemmingsplan Sphinx en de 3.500 m2 wvo uit bestemmingsplan Noorderbrug.
3. Er is voorzien in een gefaseerde ontwikkeling: Een aantal clusters zijn aangewezen die niet allemaal tegelijkertijd ontwikkeld zullen worden.

Reeds bij het opstellen van bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' heeft een uitgebreide economische effectenstudie plaatsgevonden, waarbij de totale PDVontwikkeling is beschouwd. Bij de nu voorliggende verdere ontwikkeling van het Retailpark is de (regionale) behoefte in het kader van de nieuwe gemeentelijke Detailhandelsvisie geactualiseerd. Kortheidshalve zij verwezen naar de paragraaf 2.3. inzake 'Detailhandelsvisie 2016 en paragraaf 4.1.

Vrijetijdseconomie
Het POL 2014 stelt ten aanzien van vrijetijdseconomie, dat Limburg een groot aanbod aan recreatieve voorzieningen kent, maar het is een voortdurende opgave om de voorzieningen af te stemmen op de veranderende vraag van de consument en nieuwe doelgroepen aan te trekken. Er is een noodzaak tot verbetering van aanbod, toegankelijkheid en beleving van cultuurhistorie, slechtweervoorzieningen, nieuwe leisure concepten, attracties, evenementen, overnachtingsmogelijkheden, horeca en fiets- en wandelroutes. Het is ook belangrijk dat de bestaande kwaliteiten worden benut voor recreatieve doeleinden. Zo is het gewenst de stadscentra te versterken en vernieuwen zodat ze aanlokkelijk blijven voor (inter)nationale en regionale gasten en bezoekers, door de combinatie van een breed aanbod van winkelvoorzieningen (funshopping), horeca, evenementen, cultuur, natuur en landschap en overnachtingsmogelijkheden.

In de Detailhandelsnota 2008 is al aangegeven dat het gebied tussen de binnenstad en de PDV-locatie kansen biedt om functies als detailhandel, horeca en leisure te verknopen. De Visie op de Binnenstad, door de raad vastgesteld in 2015, gaat hier eveneens van uit. Ook in de besluitvorming van de raad rondom de locatiekeuze voor Belvédère als PDV-locatie heeft dit een rol gespeeld.

In het BRO-rapport "Strategie Belvédère PDV Fase II" (zie ook paragraaf 4.1) is de invulling van de detailhandel berekend. In dit kader is tevens geconcludeerd dat er niet gekoerst moet worden op een monofunctioneel detailhandelsgebied, maar dat de aantrekkingskracht vergroot moet worden door ook niet-detailhandelsfuncties toe te voegen. Hierbij is leisure genoemd als een belangrijke invulling. Het gaat dan om leisurefuncties waar grootschaligheid en doelgericht bezoek de motto's zijn. Hierbij zijn leisurefuncties als kinderspeelhal, klimhal of fitnesszaak onder andere als voorbeelden genoemd. Dergelijke functies verlengen de bezoekduur en de levendigheid van het gebied en dragen tevens bij aan de bekendheid van het Retailpark bij het publiek (indirecte synergie). De realisering van een leisurecluster betekent dus een belangrijke combinatie met de detailhandelsfunctie van het Retailpark. Bovendien sluiten de aantrekkingskracht en verzorgingsfunctie van een leisurecluster en de detailhandelsfunctie van het Retailpark goed op elkaar aan. Ook qua ligging is sprake van een optimale locatie. Gelegen aan de verlegde Noorderbrug en nieuwe Belvédèrelaan is er immers sprake van een

actuele en directe verkeersontsluiting naar zowel de regio als België toe. Bovendien maakt de locatie door zijn ligging onderdeel uit van een groter geheel met de binnenstad en Sphinxkwartier en het daarin gelegen complementaire leisureaanbod. Dit alles maakt dat het Retailpark de aangewezen locatie voor de bedoelde leisurefunctie in Maastricht is.

Voor het Retailpark Belvédère zetten we in op grootschalige indoor-entertainment. Vermaak buiten de deur is immers voldoende aanwezig in Maastricht en de regio, terwijl de mogelijkheden om op regenachtige dagen in Maastricht vermaak te vinden, erg beperkt zijn. Deze mogelijkheden zijn vooral gelegen in (semi)culturele voorzieningen zoals theaters en bioscopen. De categorie van de kinderspeelhallen, klimhallen en sportgerelateerde fun/vermaak is niet of nauwelijks aanwezig in Maastricht. Het bestemmingsplan Retailpark Belvédère voorziet dan ook in deze laatste categorie.

Vanuit de markt is er veel interesse in Maastricht als vestigingsplaats voor leisure-initiatieven. Ofschoon er nog geen acquisitie-activiteiten hebben plaatsgevonden, hebben zich de afgelopen tijd spontaan al diverse initiatieven gemeld met een totaaloppervlakte van 17.500 m². Zelfs als hier alle overlap uit gezuiverd zou worden, is nu al sprake van initiatieven met een totaalprogramma van circa 12.000 m². Het betreft hier veelal initiatieven die op zoek zijn naar vestigingsmogelijkheden in steden vanaf 100.000 inwoners. Voor een aantal initiatieven zijn de bovenregionale aantrekkingskracht van Maastricht, de goede en moderne verkeersontsluiting van het Retailpark en/of de ruime vertegenwoordiging van de doelgroepen studenten en expats/internationals ook belangrijke redenen voor hun interesse in Maastricht.

Daarnaast zijn hier bepaalde vergelijkbare soorten van indoor-entertainment nog niet in meegenomen. De verwachting is dan ook dat er nog meer initiatiefnemers interesse zullen hebben, waardoor het realistisch is dat het totaalprogramma al gauw zal oplopen naar 15.000 m². Het bestemmingsplan voorziet dan ook in een leisure-programma van deze omvang (deels via een wijzigingsbevoegdheid). Dit leisure-programma is ook met de regio besproken, namelijk in de themagroep vrijetijdseconomie. De themagroep staat positief tegenover de leisure-plannen voor het Retailpark Belvédère.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL 2014)
In paragraaf 2.2, 'Duurzame verstedelijking', artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Limburg is, aanvullend op de wetgeving in het Bro, de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van toepassing verklaard met dien verstande dat bij herontwikkeling tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen is onderzocht. De motivering in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is, zoals eerder bij de behandeling van de landelijke wet- en regelgeving aangegeven, opgenomen in paragraaf 4.1 van deze toelichting.

Aangaande de monumentale of beeldbepalende panden kan het volgende worden aangegeven. In het kader van het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' heeft op het punt van herbenutting van monumentale en beeldbepalende panden reeds een afweging plaatsgevonden in groter verband. Bij de totale herontwikkeling van dit gebied zijn conform dat bestemmingsplan, een aantal monumentale en beeldbepalende panden behouden, zoals delen van de cokesfabriek en de gashouder (beide gebouwen zijn overigens gelegen buiten voorliggend plangebied). Ook binnen het voorliggende plangebied zijn enkele dominante en kenmerkende bouwwerken en waardevolle cultuurhistorische elementen gelegen, die behouden blijven (zie ook paragraaf 5.9 van deze toelichting). Het betreft met name gebouwen en bouwwerken die zich thans binnen de bedrijfsbestemming bevinden. Wel kunnen zij in de toekomst mogelijk fungeren als markeerpunt/herkenningspunt voor de PDV-locatie.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2030 (juni 2005) + actualisatie 2008
In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf economische, fysieke en sociale speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen.

Voor dit bestemmingsplan biedt de Stadsvisie een aantal aanknopingspunten. Van de twaalf speerpunten die in de Stadsvisie zijn benoemd, is de ontwikkeling van het gehele Belvédèregebied inclusief de daarbij behorende infrastructurele aanpassingen een plan dat passend is binnen speerpunt 8: "Versterking en behoud van de fysieke kwaliteit". De opgave is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin. De kwalitatieve inzet en het evenwicht tussen bereikbaarheid en leefbaarheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Als nieuwe gebieden binnen het stedelijk gebied vrijkomen en transformatie aan de orde is, moeten deze gericht worden ingezet, waarbij een afweging is te maken tussen de mogelijkheden van de plek en de meerwaarde voor het stadsdeel, de vitaliteit en concurrentiekracht van de stad en de positie binnen het stedelijk netwerk op Zuid-Limburgse schaal.

De ontwikkeling van het Belvédèregebied is een herontwikkeling van (hoofdzakelijk) oude industriegebieden tot nieuwe werk-, woon-, groen- en recreatiegebieden in bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt de Maastrichtse planningsfilosofie 'compacte stad in een weids landschap' wederom bekrachtigd. Daarnaast past het plan ook binnen de speerpunten 1 en 3 van de Stadsvisie, die gericht zijn op de versterking van de economische structuur en de bijbehorende infrastructuur.

Speerpunt 1: Realisatie en behoud van een brede economische structuur
Als gevolg van diverse economische ontwikkelingen zijn de economische structuren van West-Europese steden veranderd. Maastricht heeft een omslag gemaakt van een industriestad naar een kennis- en dienstenstad, met een brede en gedifferentieerde werkgelegenheidsstructuur, waarin de industrie gekoesterd wordt. Een gedifferentieerd aanbod van bedrijvigheid en werk biedt de meeste kansen op een langdurige economische weerbaarheid. Het verlies aan werkgelegenheid in de ene sector kan opgevangen worden door een andere sector als het economisch slechter gaat. In de toekomst blijft dit een belangrijke randvoorwaarde voor de economische ontwikkeling van de stad. Een consolidatie van de industrie, met nieuwe impulsen voor het midden- en kleinbedrijf, starters en doorstarters, moet - hoe moeilijk ook - gelijktijdig plaatsvinden. Verder moet de positie in de groeisectoren kenniseconomie en vrijetijdseconomie versterkt worden.

Speerpunt 3: Versterking van de economische infrastructurele voorzieningen
De aantrekking, het behoud en de binding van nieuwe bedrijvigheid, nieuwe werknemers en bezoekers is voor de stad van essentieel belang. De stad is in korte tijd zowel qua bedrijven als werkgelegenheid opmerkelijk gegroeid en geëvolueerd tot een belangrijk centrum van het Euregionale stedelijk gebied. De bestaande infrastructuur moet daaraan worden aangepast; vanuit de economie worden hiervoor grote inspanningen geleverd. Daarnaast moeten er voldoende, veilige en kwalitatief goede bedrijfsterreinen, én starters- en kantoorlocaties én bedrijfsverzamelgebouwen beschikbaar zijn, ook op wijkniveau. Ook aantrekkelijke, leefbare woonbuurten zijn belangrijk voor de economische structuur, omdat ze naast cultuur en sport een belangrijke vestigingsfactor vormen. Hier blijft de gemeente op aansturen. Ook hierbinnen past de ontwikkeling van het Belvédèregebied: er wordt nieuwe economische trekkers aangetrokken en er vindt een gedeeltelijke verandering plaats van industriële bedrijven naar dienstverlenende bedrijven met passende infrastructurele voorzieningen.

In de actualisering van de Stadsvisie 2030 in 2008 formuleert het stadsbestuur instrumenten om de dynamiek, die noodzakelijk is om de demografische en economische veranderingen in Maastricht het hoofd te kunnen bieden, verder op gang te brengen. De dynamiek bestaat uit 'Maastricht cultuurstad', 'Maastricht internationale kennisstad' en 'Maastricht stedelijke woonstad'. Met fysieke ingrepen kan de gewenste dynamiek worden ontwikkeld door te investeren in (1) het leefmilieu (woningen; stedelijke voorzieningen; onderwijs, landschappelijke kwaliteit; milieu) en in (2) het werkmilieu (bedrijventerreinen, vrijetijdseconomie, kantoren, atelierruimtes, toerisme). Voor een evenwichtige ontwikkeling van Maastricht moeten beide zijden in evenwicht zijn. De bereikbaarheid van Maastricht is daarbij essentieel en fungeert als smeerolie. Wetende dat in de kennis- en diensteneconomie het 'werk' in belangrijke mate het 'wonen' volgt, is om de gewenste innovatieve, vitale bevolking aan de stad te binden, het sturen op kwaliteit van het 'leefmilieu' van essentieel belang. De stad dient de juiste voorzieningen, stedelijke kwaliteiten, woningen en woonmilieus te bezitten om haar aantrekkelijk te maken voor deze groep. De economische structuur zal afgestemd moeten zijn op de aard van de bevolking: een brede economische structuur met een sterke focus op enerzijds werkgelegenheid in de kennis- en dienstensector; anderzijds werkgelegenheid in de vrijetijdseconomie.

Het voorliggende plan draagt bij aan de werkgelegenheid en de vrijetijdseconomie en past binnen de uitgangspunten van de Stadsvisie 2030.

Structuurvisie Maastricht 2030 (mei 2012)
Als antwoord op de huidige ontwikkelingen (stagnerende bevolking, inperking verspreid voorzieningenniveau, aandacht voor duurzaamheid, klimaatverandering et cetera) en om de aantrekkelijkheid van de stad voor (bestaande en nieuwe) inwoners, ondernemingen en haar bezoekers te verbeteren gaat Maastricht gericht werken aan de volgende vier ruimtelijke thema's:
- versterking van haar positionering als internationale stad ten behoeve van de economische vitaliteit en innovatie van de stad en regio;
- investeren in een robuuste en duurzame bereikbaarheid om het vestigingsklimaat voor inwoners, bezoekers en ondernemingen te verbeteren;
- het landschap versterken en verbinden met de stad zodat het nog meer bijdraagt aan de unieke woonkwaliteit en de toeristische aantrekkingskracht en:
- het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten.

Het accent van de Structuurvisie ligt op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Deze visie geeft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken aan. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol. Meer kleinschalige en flexibele stadsontwikkeling en de nadruk op herbestemmen biedt kansen om in te spelen op het dagelijks leven van bewoners en gebruikers met een groeiende behoeften aan meer vrijheid, invloed en diversiteit.

Aan de ontwikkeling van de infrastructuur en bereikbaarheid wordt in de Structuurvisie veel aandacht besteed. Goede bereikbaarheid is een onontbeerlijke pijler onder de economische structuur van de stad. Wil Maastricht zich doorontwikkelen als aantrekkelijke vestigingsplaats, dan is het noodzakelijk de bereikbaarheid van de stad en de economische centra per auto, maar vooral ook met het openbaar vervoer en het langzaam verkeer, te optimaliseren. De hoofdontsluiting van de stad gaat veranderen van een ring rond de binnenstad naar een structuur, waarin de A2 de ruggengraat vormt en de Noorderbrug en J.F. Kennedybrug de belangrijkste 'ribben' zijn. Door het verleggen en opwaarderen van de Noorderbrug (thans in realisatiefase) verbetert de ontsluiting van het westelijk deel van Maastricht, dat door de druk van het Maaskruisend verkeer de afgelopen periode kwetsbaar was in haar bereikbaarheid. Het betekent dat verkeersaantrekkende functies nu ook in Maastricht-West kunnen landen. Er is echter wel een verschil tussen beide 'ribben' qua intensiteit. Het tracé over de Noorderbrug heeft een grotere verkeerscapaciteit en in het noordwesten is ook de bediening met het openbaar vervoer beter dan in het zuidwesten. Daarom zal bij meer grootschalige en verkeersaantrekkende ontwikkelingen in het westen van Maastricht het accent liggen rondom het Noorderbrugtracé.

Het gebied Belvédère/Bosscherveld wordt in de Structuurvisie specifiek benoemd: 'Het gebied Bosscherveld is momenteel een bedrijventerrein. Door het verleggen van de aanlanding van de Noorderbrug zal dit terrein veel beter ontsloten worden. Het zuidelijk deel van Bosscherveld is aangewezen als nieuwe locatie voor perifere detailhandel, waaronder bouwmarkten. Hierdoor ontstaat er ten noorden van het nieuwe tracé van de Noorderbrug een nieuw subcentrum. Dit moet samen met de ontwikkeling van het Sphinxterrein in de binnen stad een kralensnoer van sferen en programma's gaan vormen op beloopbare afstand van elkaar. De verwachting is dat Bosscherveld door de ze aanpak geleidelijk gaat veranderen. Dat zal extra worden gestimuleerd door in dit gebied zoveel mogelijk vrijheid en experimenteerruimte te bieden. Hierdoor kunnen zich een grotere diversiteit aan bedrijven en andere kleinschalige vormen van werkgelegenheid in Belvédère vestigen'.

Resumé
Het voorliggende plan past volledig in de nieuwe Structuurvisie van Maastricht. Er is in algemene zin sprake van transformatie van bestaand stedelijk gebied in de vorm van herbestemming van delen van een bedrijventerrein tot PDV-locatie. Samen met de grootschalige aanpassing van de Noorderbrugaanlanding leveren deze ontwikkelingen een sterke ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering op voor het Belvédèregebied. De genoemde ontwikkelingen zijn als zodanig benoemd in de Structuurvisie 2030.

Masterplan Belvédère (2004) en Structuurplan Belvédère (2007)

De dato 23 juni 2004 heeft de gemeenteraad het Masterplan Belvédère vastgesteld. Dit Masterplan is gericht op de gefaseerde transformatie, via een publiek-private samenwerking, van een belangrijk stadsdeel gelegen aan de noordwestzijde van de stad. Het transformatieproces beloopt een periode van ruim twintig jaar. Deze lange duur vraagt enerzijds om een heldere structuur, een kader waarbinnen en waarlangs de diverse ontwikkelingen zich zullen voltrekken, anderzijds moet er sprake zijn van voldoende flexibiliteit om in te kunnen spelen op onvoorziene omstandigheden en voortschrijdende inzichten die zich gedurende deze lange planperiode ongetwijfeld zullen voordoen. De raad heeft in 2007 besloten het Masterplan, de aanpak, het raamwerk en de flexibiliteit in het Structuurplan Belvédère vast te leggen. Een structuurplan beperkt zich niet tot een bepaalde geldingsduur terwijl het wel een wettelijk gereguleerde planvorm is die zich uitstekend leent voor het vastleggen van het raamwerk. Het Masterplan maakt daarbij in zijn geheel onderdeel uit van het Structuurplan.

Er is onderscheid gemaakt tussen de structuur die wordt aangemerkt als het raamwerk (hardware) van het plan en de stedenbouwkundige invulling van de deelgebieden waarbij flexibiliteit wordt betracht. Deze flexibiliteit komt tot uitdrukking in het programma van Belvédère en vormt de software van het plan. In het structuurplan worden heldere keuzes gemaakt; dat betekent dat niet elk sectoraal beleidsveld maximaal gefaciliteerd kan worden. Het raamwerk geeft duidelijk aan waar de prioriteit naar uitgaat. De opgave van Belvédère laat zich in zijn algemeenheid omschrijven als een aaneenschakeling van activiteiten die erop gericht is een bestaand stukje stad dat kan worden gekarakteriseerd als een grotendeels oud, vervallen bedrijventerrein en een tussen industrie en infrastructuur ingeklemde woonbuurt met alle problemen die daarbij horen, zal worden getransformeerd tot een gebied waar op een prettige en gezonde manier zal worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Deze ontwikkeling zal fasegewijs plaatsvinden omdat, meer dan waar ook, rekening gehouden moeten worden met gevestigde grote belangen binnen en buiten het plangebied. Dat maakt de opgave tot een bijzondere en vraagt om een transparant en zorgvuldig planproces waarbij stap voor stap en na afweging van diverse uiteenlopende belangen het uiteindelijke doel wordt nagestreefd, zijnde een nieuw en hedendaags stadsdeel van Maastricht.

Voor de toekomstige inrichting van het Belvédèregebied is gekozen voor een model waarin landschap, verkeer en stedenbouw in grote lijnen evenwichtig samengaan. Het verkeer wordt op een logische wijze (noord)westelijk door het gebied geleid waarbij het verkeer met bestemming binnenstad wordt gescheiden van het verkeer met bestemming buitenwijken of regio. Dit model gaat voorts uit van het verschuiven van de aanlanding van de Noorderbrug in noordelijke richting (Boschpoort). Door deze verschuiving ontstaat de mogelijkheid de groen- en waterzones, het natuurgebied Hoge Fronten, de Lage Fronten, de Zuid-Willemsvaart en ’t Bassin met elkaar te verweven tot een samenhangend gebied van groen en water (het ‘Frontenpark’) met aan de randen nieuwe stadsbuurten met een aantrekkelijk woon- en werkmilieu. Hiermee ontstaat een impuls voor de stedelijke natuur, een betere bereikbaarheid en leefbaarheid in het gebied met uitstralingseffecten voor de gehele stad.

Het raamwerk wordt met name vormgegeven door de verkeersstructuur en de groenstructuur. Deze elementen vormen de ruggengraat van Belvédère, waaraan de verdere ontwikkeling van het gebied wordt opgehangen. In het bestemmingsplan ‘Noorderbrug e.o.’ is, naast het vastleggen van de infrastructuur en de PDV-locatie, ook het raamwerk vastgelegd. Dit bestemmingsplan is een geactualiseerde uitwerking van fase 2 van de PDV-locatie en doet derhalve niet af aan de in bestemmingsplan ‘Noorderbrug e.o.’ vastgelegde structuur.

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 verloedering, 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 op hoofdlijnen de algemene uitgangspunten van de onderhavige detailhandelsvisie benoemd:

- behouden van de huidige fijnmazige detailhandelsstructuur.
- de detailhandel in de buurten en wijken dient primair gericht te zijn op bedienen van de inwoners in de directe omgeving. Het voorzieningenniveau en de leefbaarheid dienen op peil te blijven.
- winkels dienen bij voorkeur te worden opgenomen in een bestaand winkelgebied c.q. ontmoetingsplek dat behoort tot de hoofdstructuur.
- in het bijzonder behouden van de huidige fijnmazige supermarktstructuur. Supermarkten (binnen de eigen verzorgingsfunctie) krijgen de ruimte om mee te bewegen met de wensen/eisen van de moderne consument. Dit moet echter wel binnen aanvaardbare kaders geschieden.
- 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.
- streven naar een afname van de leegstand, met name op onaanvaardbare plekken aangrenzend of in winkelgebieden.
- 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.
- versterken van de positie van de binnenstad van Maastricht als lokaal verzorgend centrum, maar ook als (inter)nationale en regionale aankoopplaats voor recreatief winkelen.
- detailhandel op bedrijventerreinen wordt in principe niet toegestaan. Onder strikte voorwaarden is op bedrijventerreinen productiegebonden detailhandel toegestaan. De kaders hiervoor zijn aangegeven in het document: 'Visie op Maastrichtse bedrijventerreinen'.
- 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.
- internethandel met afhaalpunt moet zoveel mogelijk in of aansluitend aan winkelgebieden plaatsvinden. Ten aanzien van internethandel zonder afhaalpunt wordt minder strikt beleid gevoerd. Wel dient benadrukt te worden dat als internetbedrijven zonder afhaalpunt te groot worden, deze meer aansluiten op de aangewezen werklocaties in de visie op bedrijventerreinen en kantorenlocaties.
- solitaire (mega)supermarkten worden niet toegestaan.
- detailhandel op trafficlocaties wordt toegestaan indien het initiatief past bij de functie van het gebied en ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit. De detailhandel dient bovendien hoofdzakelijk gericht te zijn op reizigers/forensen of werkers op de locatie en mag niet concurreren met de reguliere winkelgebieden.
- met verkoop van dagelijkse artikelen in het buitengebied, op boerderijen of buiten het stedelijk gebied wordt terughoudend omgegaan, om onaanvaardbare effecten op de reguliere detailhandelsstructuur te voorkomen. Er geldt een maximum van 100 m² wvo.
- 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 industrielocatie 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 nieuwvestigers en verplaatsers. Dit met als doel om het aandeel verspreide bewinkeling terug te brengen en het aanbod meer te concentreren. Dit schept helderheid naar de consument en komt de positie van Maastricht als (inter)nationaal verzorgend stedelijk centrum ten goede.

In de woon-, tuin- en doe-het-zelfbranche is branchevervaging een relevant verschijnsel. In de Detailhandelsvisie 2016 wordt dit dan ook niet per definitie tegengewerkt. Het kan namelijk vanuit trends en ontwikkelingen (beleving, blurring, verwachting van de consument e.d.) een bijdrage leveren aan een verfijning van het detailhandelsaanbod. Branchevervaging mag echter niet bedoeld zijn voor de directe consumentverzorging of als economische basis voor de winkelexploitatie en mag al helemaal niet leiden tot ongewenste effecten op de hoofdstructuur van de detailhandel.

De Detailhandelsvisie 2016 bepaalt daarom dat per initiatief weloverwogen moeten worden omgegaan met nevenassortimenten en voorziet in een maximering voor een nevenassortiment van branchevreemde artikelen, namelijk maximaal 10% van het totaal gevoerde assortiment tot een maximum van 500 m² w.v.o.. Bovendien moet het nevenassortiment aansluiten op de hoofdactiviteit van de winkel en passen in het kader van trends en ontwikkelingen. Levensmiddelen, drogisterij- en modische artikelen zijn expliciet niet toegestaan vanwege de gevolgen voor de andere winkelgebieden in de hoofdstructuur. Deze regeling is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Zoals gezegd moet het nevenassortiment aansluiten op de hoofdactiviteit van de desbetreffende winkel. Voor speciaalzaken kan men dan bijvoorbeeld denken aan de volgende artikelen als nevenassortiment: potten, pannen, ovenschalen, serviezen, kookboeken e.d. bij keukenzaken; washandjes, bad- en handdoeken bij sanitairwinkels; maxi-cosy's, kinderwagens en babyspeelgoed/knuffels in babymeubelzaken. Bij de breder geassorteerde winkels kan men dan bijvoorbeeld denken aan: huishoudelijke artikelen, volumineus speelgoed, volumineuze sportartikelen en bruin- en witgoed bij bouwmarkten; kookartikelen en artikelen t.b.v. het nuttigen van maaltijden bij tuin- en sfeercentra; huishoudelijke artikelen, speelgoed en de hierboven genoemde babyartikelen in een woonwarenhuis.

Verder is er nog een zeer beperkte afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten aanzien van de levensmiddelen, drogisterij- en modische artikelen. Deze geldt alleen indien de verkoop van deze artikelen in direct verband staat met de verkoop van artikelen uit het regulier assortiment, samenhangt met promoties of demonstraties, gebonden is aan een afgebakende periode/seizoen en geen zelfstandige uitstraling binnen de winkel krijgt. De omvang is maximaal 1% van het w.v.o. van de winkel met een maximum van 50 m². Voor speciaalzaken in babywoonartikelen geldt het vereiste van samenhang met promoties/demonstraties en een afgebakende periode niet, omdat hier sprake is van een zeer specifieke en beperkte doelgroep en er nauwelijks babyspeciaalzaken in Maastricht aanwezig zijn.

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 ertoe 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;
- er een spannender aanbod voor jongeren en studenten komt;
- 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 categorie industriegebieden/kantoorparken (de categorie waaronder industrieterrein Bosscherveld valt) is aangegeven dat voor deze gebieden nieuwe vestiging van horeca alleen gericht moet zijn op de gebruikers en bezoekers van deze gebieden. De horeca mag niet leiden tot extra bezoekersstromen naar deze gebieden. De openingstijden zijn dan ook hierop aangepast. 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 dit bestemmingsplan zijn de verschillende vormen van horeca die op deze plek kunnen worden toegestaan, aangegeven. Het betreft enerzijds zelfstandige horecavormen in de categorieën 1, 2 en deels 3 tot een maximale omvang van 1.500 m² (met een maximale oppervlakte van 500 m² per horecavestiging), die via een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt. Daarnaast is ook winkel- en leisure-ondersteunende (niet-zelfstandige) horeca mogelijk, waarbij geldt dat per winkelvestiging 5% van het winkel c.q. leisurevloeroppervlak voor dergelijke horecavormen mag worden gebruikt met een maximale omvang van 250 m² per winkelvestiging.

Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012

Deze beleidsnota gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad, namelijk voor de sociale identiteit, de economische vitaliteit, de culturele rijkdom en de fysieke leefbaarheid. In de Stadsvisie 2030 is het belang van het waarborgen van de cultuurhistorie eveneens aangegeven. De missie die in de beleidsnota wordt aangegeven is 'behoud door behoedzame ontwikkeling'. Er worden twee soorten bedreigingen genoemd voor het cultureel erfgoed van Maastricht:

- een gebrek aan menselijk ingrijpen, waardoor verval en verpaupering optreedt; dit geldt voor archeologie en monumenten;
- onzorgvuldig menselijk ingrijpen, waardoor het erfgoed bewust, ongezien of onbedoeld verdwijnt.

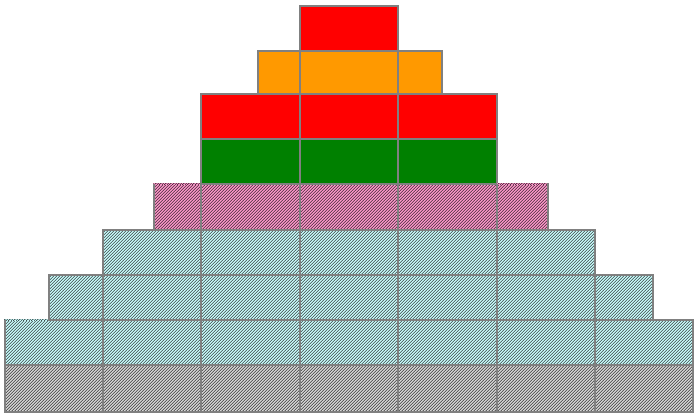
De strategie die wordt gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:

- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart worden alle cultuurhistorische relicten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per gebiedstype keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in de eerste opzet van het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen wordt meegenomen. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien;

- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.
- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling;
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

De dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' ligt op gebieden met een bijzondere, cultuurhistorisch waardevolle identiteit waaraan voorwaarden en richtlijnen zijn gekoppeld. Eén van de voorwaarden hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geënt dienen te zijn op de cultuurhistorische uitgangspunten. Op deze manier is cultuurhistorie een van de onderdelen in de belangenafweging bij toekomstige ontwikkelingen. Doordat dit instrument reeds in een vroeg stadium wordt gehanteerd kan het tevens dienen als inspiratiebron voor ontwerpers en ontwikkelaars.

Een van de grote voordelen van het MPE is de mogelijkheid van gradaties in beschermingsniveau. Dit wil zeggen dat niet het volledige cultureel erfgoed dezelfde bescherming krijgt maar dat verschil in het beheer gemaakt wordt. Stedenbouwkundige structuren vragen om een ander beschermingsniveau dan architectonisch waardevolle objecten. Interventies bij het hoogst gewaardeerde erfgoed zal bijvoorbeeld op meer punten afgestemd moeten worden op de bestaande waarden. Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties is opgenomen:



- *Dominant bouwwerk*
- *Kenmerkend bouwwerk*
- *Waardevol cultuurhistorisch element*
- *Waardevol groenelement*
- *Cultuurhistorisch attentiegebied*
- *Archeologische zone a*
- *Archeologische zone b*
- *Archeologische zone c*
- *Primaire bestemming*

Cultuurhistorie
In voorliggend plangebied zijn twee 'waardevolle cultuurhistorisch elementen' gelegen en is tevens een aantal dominante of kenmerkende bouwwerken aanwezig dat beschermd is of beschermd moet worden. In paragraaf 5.9 van deze toelichting is aangegeven hoe de juridische bescherming van deze specifieke cultuurhistorische waarden in het voorliggende bestemmingsplan is verankerd.

Archeologie
Er is tevens sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Het grootste deel van het plangebied valt in de categorie 'archeologische zone c', hetgeen betekent dat de archeologische verwachtingswaarde laag is. Een klein gebiedje aan de zuidoostzijde van het plangebied (in de nabijheid van de vestingwerken) is gecategoriseerd als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hier dient elke verstoring dieper dan 0,40 meter vooraf te worden gegaan door archeologisch onderzoek. In paragraaf 5.9 van deze toelichting is aangegeven hoe de juridische bescherming van deze archeologische waarden in het voorliggende bestemmingsplan is verankerd.

Nota Bodembeheer (2012)
In dit algemene kader wordt voor het milieucompartiment bodem een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Maastricht en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hieraan invulling gegeven wordt. De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Het Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. In dit kader is het kwaliteitsdenken over de bodem nader uitgewerkt (vier sporen). Daarnaast is de gebiedskwaliteit ingebed in het gebiedsgedifferentieerd denken. De duurzaamheid van de Maastrichtse bodemnormen uit zich in een continu beter wordende kwaliteit.

De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet Ruimtelijke Ordening. Binnen dit vier sporenbeleid staat voorop dat het resultaat van de beoordeling van de bodemkwaliteit niet afhankelijk mag zijn van het wettelijk kader dat aanleiding is om de bodemkwaliteit te beoordelen. Het maakt immers niet uit of de gewenste kwaliteit bereikt wordt via een bodemsanering (omdat de interventiewaarde wordt overschreden), via het aanvoeren van grond (omdat het terrein te laag ligt), via een bestemmingsplanherziening (omdat de bestemming gewijzigd wordt van bedrijvigheid naar wonen) of bij het verlenen van een bouwvergunning. De gewenste kwaliteit (uitgewerkt in dit Bodembeheerplan) moet in alle situaties worden bereikt.

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.4 ('Bodem') van deze toelichting.

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (2014)
De dato 09.09.2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) vastgesteld. Aanleiding tot dit gebiedsplan is de aanwezigheid van meerdere omvangrijke grondwaterverontreinigingen binnen de gemeente Maastricht waarvoor de gemeente organisatorisch, juridisch en financieel verantwoordelijkheid heeft. Daarnaast spelen diverse maatschappelijke ontwikkelingen (zoals bodemenergiesystemen en bouwputbemalingen) waardoor het treffen van maatregelen om verspreiding van deze verontreinigingen te voorkomen, noodzakelijk is. Omdat het technisch en financieel onmogelijk is elk geval van verontreiniging separaat te laten onderzoeken (het grondwater beweegt in de gemeente van het hoogterras aan de oostzijde naar het laagterras richting de Maas die het water afvoert, waardoor iedere ingreep van invloed kan zijn op het totale systeem) is gebiedsgericht waterbeheer een oplossing voor gebieden waar meerdere belangen spelen.

In het Ggb zijn doelstellingen voor de korte termijn (eind 2015), de middellange termijn en de lange termijn (meerdere decennia) opgenomen. Op de korte termijn worden locaties met risico's voor de gezondheid aangepakt. Daarnaast dient te worden gezorgd dat onacceptabele verspreiding wordt voorkomen en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Binnen het voorliggende plangebied is een locatie gelegen die in dit kader wordt beheerst op basis van het Ggb. Op de middellange termijn is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als monitoring, gebruiksbeperkingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben.

Beleid externe veiligheid
In deze beleidsvisie is aan de hand van drie thema's omschreven hoe de gemeente Maastricht omgaat met externe veiligheid binnen haar gemeente. De gemeente Maastricht streeft naar een optimale combinatie van gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarbij van belang dat de gemeente een veilige plek is om te werken, wonen, winkelen en recreëren en dat dit door de gebruikers ook zo ervaren wordt. Bedrijven, maar ook spoor-, weg- en watertransport moeten de mogelijkheid hebben om zich te vestigen en activiteiten te ontplooien, terwijl bezoekers en bewoners van de gemeente Maastricht en omgeving daar geen schadelijke gevolgen van mogen ondervinden. Deze beleidsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid-Limburg.

Op de eerste plaats dient voldaan te worden aan de basisveiligheid (voldoen aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico). Gebleken is dat er geen urgente knelpunten met het plaatsgebonden risico bestaan in de gemeente; de gemeente voldoet dus aan de wettelijke basisveiligheid. Naast de basisveiligheid dient de gemeente invulling te geven aan het groepsrisicobeleid. Zoals gesteld is het groepsrisicobeleid niet normatief; dit betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In dit thema worden keuzes omschreven die de gemeente maakt ten aanzien van de locatiekeuze van risicobronnen en de planologische kaders voor invulling van de verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is daarbij verdeeld in drie categorieën (1, 2 en 3). Op basis van de aard en omvang van een plan en de ligging ten opzichte van externe veiligheidsbronnen wordt per geval bezien welke verantwoordingsgraad voor het groepsrisico van toepassing is.

In de beleidsvisie is de huidige situatie in de gemeente Maastricht op het gebied van externe veiligheid geïnventariseerd en vastgelegd. Per onderwerp van externe veiligheid (buisleidingen, gevaarlijk transport, inrichtingen, luchthaven) is aangegeven hoe de situatie is en hoe met nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen moeten worden verantwoord. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader. De inhoudelijke aspecten met betrekking tot externe veiligheid in dit plan zijn verwoord in paragraaf 5.5 van deze toelichting.

Gemeentelijk locatiebeleid luchtkwaliteit
Aan de hand van het Besluit gevoelige bestemmingen heeft de gemeente het gemeentelijke locatiebeleid luchtkwaliteit opgesteld. Dit locatiebeleid gaat nader in op locaties langs gemeentelijke wegen, waar het Besluit gevoelige bestemmingen alleen in gaat op Rijks- en provinciale wegen. Doel van de beleidsnota is dat nieuwe bouwplannen en nieuwe functies op de ‘juiste’ locaties worden ingepland. Juiste locaties zijn locaties met de minste luchtvervuiling, waarbij ‘gevoelige’ en ‘extra gevoelige’ groepen worden ontlast. De inhoudelijke aspecten met betrekking tot luchtkwaliteit in dit plan zijn verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Waterplan Maastricht
Het Waterplan Maastricht is een gezamenlijk plan van alle waterbeheerders in de stad: Gemeente Maastricht, Waterschap Roer en Overmaas, Provincie Limburg en Rijkswaterstaat. Oppervlaktewater en grondwater staan in het waterplan centraal. Riolering, afvalwaterbehandeling en watergebruik worden meegenomen voor zover er een relatie bestaat met het watersysteem van grond- en oppervlaktewater. Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldend beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, hetgeen een belangrijke basis is voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema’s ‘Waterkwantiteit en Veiligheid’ en ‘Waterkwaliteit en Ecologie’. De opdrachten die uit deze doelstellingen volgen zijn vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin zijn principes aangegeven over hoe met water om te gaan in de verschillende delen van de stad.

Voor Waterkwantiteit en Veiligheid geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen. Centraal staat dat

het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies.
- voor schoon oppervlaktewater is het sanering of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden-bergen-afvoeren. In Maastricht-West ligt de nadruk op infiltreren, gezien de grote natuurlijke gradiënten in het landschap. Aangezien de grondwaterstand van nature zeer diep onder maaiveld ligt is er weinig kans op grondwateroverlast. De infiltratiecapaciteit van de bodem zal de beperking vormen, hetgeen vraagt om voldoende ruimte voor infiltratie om genoeg water te kunnen infiltreren. De uitgangspunten van het gemeentelijk waterplan zijn meegenomen in de waterparagraaf, die wordt beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Nota parkeernormen Maastricht (2017) en 'Beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019'

Met de Nota Parkeernormen zijn de gemeentelijke parkeernormen vastgesteld voor nieuwe ruimtelijke plannen en (herstructurerings)projecten in Maastricht om in de toekomst de parkeerbehoefte te kunnen faciliteren en waar mogelijk de bereikbaarheid en leerbaarheid van Maastricht te waarborgen.

In de Nota Parkeernormen wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze parkeernormen zijn van kracht sinds juli 2017. De gemeente Maastricht heeft in deze systematiek parkeernormen vastgelegd voor diverse soorten winkelgebieden en winkelcentra en ook voor GDV, maar niet voor PDV, woonboulevards, winkelboulevards en/of grootschalige bruin- en witgoedzaken. Omdat het aantal bezoekers en het aantal benodigde parkeerplaatsen per type winkel (aanzienlijk) kan verschillen en omdat voor het Retailpark een specifieke parkeerregeling noodzakelijk wordt geacht, wordt voor dit plangebied een beleidsregel vastgesteld waarin zowel aanvullende parkeernormen voor de in het plangebied toegelaten functies worden opgenomen, alsook regels worden gesteld ten aanzien van de bereikbaarheid en collectiviteit van de parkeerplaatsen.

In de basis geldt voor het parkeren in dit plangebied het volgende:

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' geldt dat parkeren ten behoeve van het bedrijf dient plaats te vinden op eigen terrein en dat er voldaan dient te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen Maastricht (2017)' of, indien de Nota parkeernormen wordt herzien, de herziene versie die geldt op het moment van het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning.

Voor de bestemming 'Detailhandel - PDV+' geldt dat er voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor de in het bestemmingsplan toegestane functies. Voor de specifieke winkelbranches gelden op grond van de beleidsregel 'Parkeren en duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019' de normen zoals hierin vastgelegd

Daarnaast wordt in de regels bepaald dat de te vestigen functies in de clusters 2a, 2b en 2c dienen te parkeren op het centrale parkeerplein (onderdeel van cluster 2a). Dit centrale parkeerplein wordt door de Belvédère WOM BV in één keer aangelegd, vóór de ontwikkelingen in de clusters 2a, 2b en 2c gerealiseerd gaan worden. De door de te vestigen functies benodigde parkeerplaatsen worden afgenomen van de Belvédère WOM BV. Zie ook Hoofdstuk 4, paragraaf 4.4.2. Voor het hele plangebied geldt dat alle parkeerplaatsen gedurende openingstijden van het Retailpark openbaar toegankelijk dienen te zijn voor bezoekers van het Retailpark.

Fietsplan Maastricht (2009)

Maastricht is een compacte stad, heeft een hoge mate van stedelijkheid, verscheidene voorzieningen die een fietsaantrekkende werking hebben en een omvangrijk potentieel aan fietsers. De gemeente ziet volop kansen om het fietsgebruik in de gemeente de komende jaren te vergroten. Kansen, die alleen benut kunnen worden als voldaan wordt aan een verbetering van de veiligheid voor fietsers en een comfortabel, aantrekkelijk, samenhangend en direct netwerk wordt gerealiseerd. De ambitie voor het langzaam verkeer in de stad is 'ruim baan te maken voor wandelaar, jogger, skater en fietser'. Dus meer veilige wandel- en fietspaden met een logische routering. Parkeren en verkeersveiligheid spelen een essentiële rol in de doelstelling om het fietsgebruik in de stad te stimuleren.

Om het fietsgebruik te bevorderen en knelpunten te slechten is het Fietsplan Maastricht opgesteld. In het plan worden de knelpunten geanalyseerd in het fietsnetwerk en zijn in de uitvoeringsparagraaf maatregelen opgenomen voor de korte, middellange en lange termijn. Grotere projecten, zoals de A2-ondertunneling, zorgen voor het opheffen van belangrijke barrières in het fietsnetwerk. Er wordt daarnaast ook een groot aantal andere maatregelen voorgesteld die hoofdzakelijk bestaan uit het verbeteren van de veiligheid (ontvlechten van verkeersstromen door o.a. gescheiden fietspaden), het inkorten van fietsroutes naar het centrum, het verbeteren van de kwaliteit van fietspaden en het versterken van fietsroutes door kleine aanpassingen ten aanzien van de begaanbaarheid en het comfort. Vele van deze maatregelen kunnen al worden gerealiseerd binnen de bestaande juridische regeling van de verkeersbestemming.

Op deze PDV-locatie zijn nieuwe dragers van de hoofdinfrastructuur van de PDV-locatie (de Pontonniersweg en Belvédèrelaan) reeds aangelegd. Deze wegen zijn voorzien van vrijliggende fietspaden, met name vanwege de doorgaande functie van beide. De bestaande onderdelen van de verkeersstructuur (Fort Willemweg, Lage Frontweg en Sandersweg-Oost) hebben geen vrijliggende fietspaden. Deze bestaande structuren/wegprofielen zijn hiervoor te smal.

Gemeentelijk grondbeleid

Het beleidskader bij de gemeente Maastricht bij een verkoop is de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid (Raadsbesluit 30-2012), de algemene erfpacht- en verkoopvoorwaarden 2013 (Raadsbesluit 91-2013) en de Nota Grondprijzen 2013 (Raadsbesluit 83-2013) die jaarlijks wordt geactualiseerd door middel van de Grondprijzenbrief (de meest recente is op 30 mei 2017 door het College van B&W vastgesteld). De verkoop- of erfpachtovereenkomst wordt met inachtneming van deze beleidskaders opgesteld.

Bij iedere gronduitgifte zijn de algemene erfpachtvoorwaarden of – verkoopvoorwaarden van toepassing. Als WOM eigenaar is van de betreffende grond dan gebruikt WOM de algemene voorwaarden van de gemeente Maastricht. Voor iedere verkoop of uitgifte in erfpacht vindt een voortoets plaats op de wenselijkheid van het voorziene gebruik. Belangrijke voorwaarde is namelijk dat het verkochte/in erfpacht gegeven binnen de gestelde termijn in gebruik wordt genomen voor de in de overeenkomst genoemde bestemming door de erfpachter/koper zelf. Wanneer ten behoeve van het bouwplan een bestemmingsplan moet worden gewijzigd, is in principe het wettelijk verplicht kostenverhaal niet in de grondprijs verdisconteerd. Voor de kwaliteit van de grond of het pand geldt in principe "verkoop in de huidige staat" waarbij naast de informatie die de gemeente/WOM verstrekt ook de koper/erfpachter een onderzoeksplicht heeft. De verkoop vindt plaats tegen een getaxeerde waarde. Wanneer en op welke wijze de taxatie plaatsvindt wordt toegelicht in de Nota Grondprijzen: dat kan voor een heel gebied en voor een aantal jaren tegelijk plaatsvinden, of juist andersom: in het kader van de betreffende verkoop/erfpachtuitgifte voor een individueel kavel waarbij al dan niet het bouwplan in aanmerking wordt genomen. Hierin wordt door WOM en de gemeente (ieder voor zich) een vaste handelwijze gevolgd zodat geen willekeur ontstaat. Voor het voorgaande geldt: tenzij anders bepaald in de overeenkomst. Afwijkingen van beleid en/of vaste handelwijzen zullen goed gemotiveerd moeten worden en goedgekeurd door het bestuur (meestal het college van burgemeester en wethouders, soms ook de gemeenteraad).

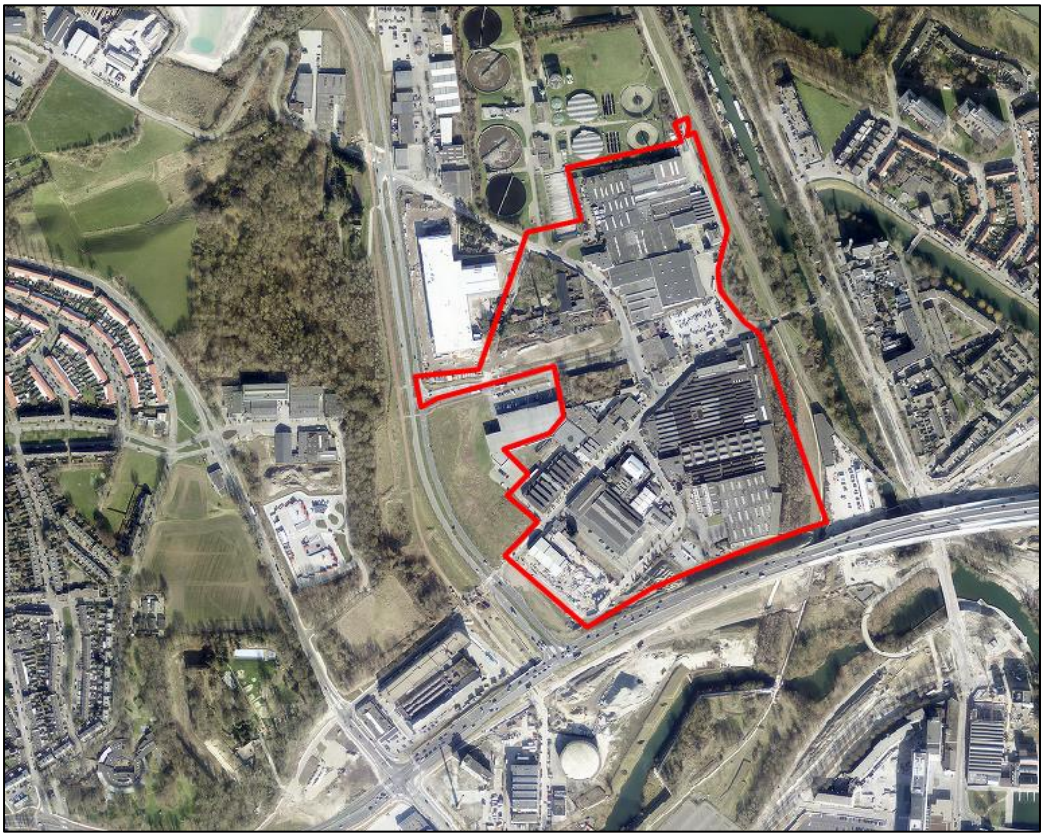
Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

3.1 Algemeen: het Belvédèregebied anno 2018

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat een deel van het gebied Belvédère, in feite het hart van het bedrijventerrein. Belvédère is een gebied vol contrasten: markante hoogtes en diep gelegen waterpartijen, drukke verkeersaders en oases van rust, stedelijk leven en intieme landelijkheid, industrieën en solitaire woongebieden, historische vestingwerken en spontaan gevormde natuurgebieden. Belvédère kende in de oude situatie weinig samenhang met de rest van de stad. Daarnaast kent het gebied een variabele milieukwaliteit, maar biedt het door zijn karakter ook ongekende mogelijkheden voor heroriëntatie en ordening van de aanwezige waarden. Hoogdynamische (infrastructuur) en laagdynamische elementen (natuur en water) liggen/lagen over en door elkaar heen.

De afgelopen vijf jaren is het gebied in een hoog tempo veranderd en deze veranderingen zetten zich de komende jaren gestaag door. Inmiddels is de basis voor het Belvédère van de toekomst gelegd in de vorm van de nieuwe hoofdinfrastructuur (met name de Belvédèrelaan en Pontonniersweg) en is de ontwikkeling van de eerste fase van de nieuwe PDV-locatie volop aan de gang: de Gamma- en de Praxisvestiging zijn reeds in gebruik en voor cluster 1 van het Retailpark wordt, zoals aangegeven, thans een separaat postzegelbestemmingsplan voorbereid, waarmee de afronding van cluster 1 versneld kan plaatsvinden.

Deze elementen van de nieuwe structuur konden niet worden gerealiseerd zonder voorafgaande sloop van hoofdzakelijk oude en in onbruik geraakte industriegebouwen. Daarnaast is inmiddels de aanlanding van de Noorderbrug verlegd, waardoor de verbinding van Belvédère met België wordt verbeterd en de bereikbaarheid van Belvédère vanuit het centrum en vanuit Maastricht-Oost wordt geoptimaliseerd. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven *(bron: gemeente Maastricht)*:



3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Verkeersstructuur

Het project Noorderbrug Maastricht zorgt voor een betere doorstroming van het Maaskruisende verkeer aan de noordkant van de stad, inclusief een snellere verbinding met België (Lanaken/Smeermaas). Daartoe is binnen het bedrijventerrein een rechtstreekse verbinding tussen de nieuwe aanlanding en Brusselseweg aangelegd: de Belvédèrelaan. De Belvédèrelaan, die net buiten het plangebied is gelegen, is al geruime tijd gereed en in gebruik.

Belvédèrelaan vanuit noordelijke richting

Belvédèrelaan richting Sanderweg-Oost

De Belvédèrelaan is in noordelijke richting doorgetrokken tot aan de Brusselseweg. In zuidelijke richting is de Belvédèrelaan aangesloten op het talud – de aardebaan – van de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug.

Ook de Pontonniersweg is aangelegd en in gebruik als hoofdontsluiting van het Retailpark Belvédère. Dit is de verbindingsweg tussen de Belvédèrelaan en de Sandersweg-Oost. De Sandersweg-Oost is de bestaande verbindingsweg tussen de Fort Willemweg en de Brusselseweg.

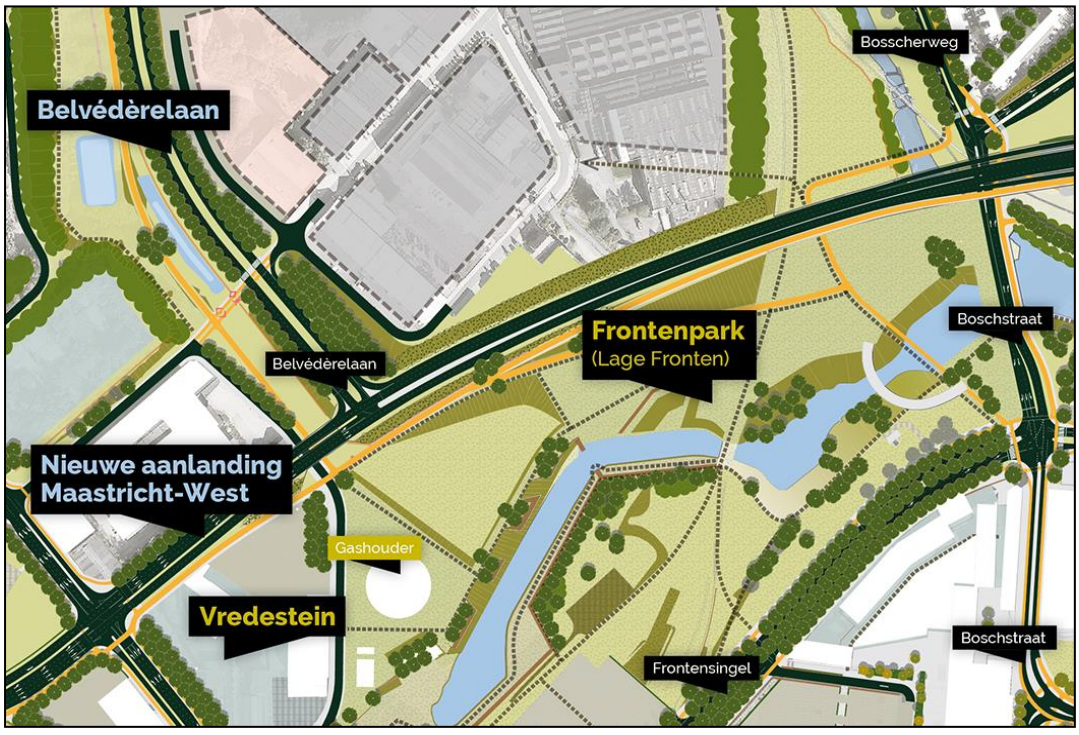
Aansluiting Belvédèrelaan op Pontonniersweg

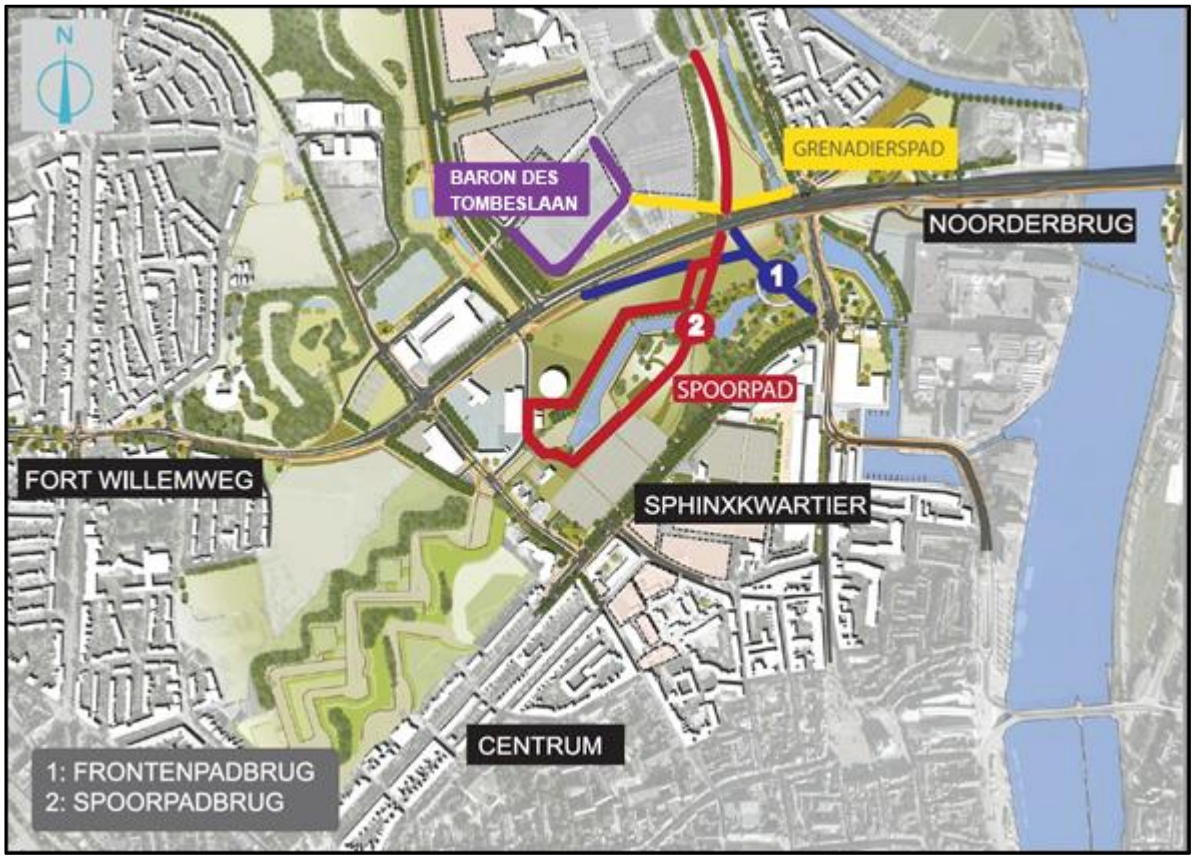
Sandersweg-Oost

De verlegging van de aanlanding van het Noorderbrugtracé is in de zomer van 2017 gerealiseerd.

Het gebied ten zuiden van de Fort Willemweg ligt vanaf september 2017 aan de noordelijke stadsentree van de binnenstad en Maastricht West op een zichtlocatie. Ter hoogte van de Gashouder (gelegen in het gebied ten zuiden van het plangebied) is een nieuw viaduct gemaakt, waarbij een ruime onderdoorgang voor langzaam verkeer is gerealiseerd tussen het Frontenpark en de Fort Willemweg. De Fort Willemweg is nu nog de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein Bosscherveld vanaf de Cabergerweg. De Cabergerweg is bij de Belvédèrelaan onderbroken voor autoverkeer en doet daar nu dienst als doorgaande fietsroute.

Onderstaand is een overzicht van de eindsituatie na verlegging van het Noorderbrugtracé weergegeven (*bron: www.noorderbrugmaastricht.nl)*. De roze en grijs (en deels lichtgroen) ingekleurde gebieden ten oosten van de Belvédèrelaan en ten noorden van de Noorderbrugtracé maken deel uit van het voorliggende bestemmingsplan:





3.2.2 Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van het Belvédèregebied is niet zichtbaar in het voorliggende plangebied zelf, maar moet worden bezien vanuit een ruimer perspectief. Het plangebied wordt namelijk omringd door waardevolle landschappelijke elementen. Belvédère kent een rijke schakering aan elementen, die de deels verborgen historie van de stad blootleggen: de afgravingen, die van de berg Belvédère het slingerende reliëf van de Steilrand hebben gevormd; het vestingstelsel met Fort Willem, de Hoge en de Lage Fronten; de spoordijk en de Zuid Willemsvaart, die als rechte strepen het gebied doorsnijden; de overblijfselen van de industriële revolutie uit de negentiende eeuw. Samen vormen ze de bouwstenen voor een 'laagdynamisch netwerk'. Het zijn elementen die reeds lang aanwezig zijn, waar de tijd aan voorbij is gegaan en die een sfeer ademen van rust, van langzame ontwikkeling of van traag verval. Landschap, natuur en cultuurhistorie zijn in Belvédère sterk met elkaar verweven. Zij volgen in hoofdzaak dezelfde structuurlijnen. Tegelijkertijd zijn delen ervan ook verstopt en verwaarloosd. De herontwikkeling van het gebied gaat zorgen voor een nieuwe samenhang en een extra dimensie geven aan de confrontatie van stad en landschap.

De Steilrand is ten westen van het plangebied gelegen en is een van zuid naar noord in hoogte oplopende, slingerende reliëflijn met semi-droogdalen en de Belvédèreberg als hoogtepunt. De Belvédèreberg is een voormalige vuilstort die nu is afgedekt en binnenkort voor natuur en recreatie opnieuw wordt ingericht. Nog vroeger was dit werkelijk het hoogste punt met de naam Belvédère. Steenfabrieken hebben hier in het verleden met hun afgravingen het huidige landschap bepaald. Nu is de Steilrand een glooiend groengebied. In de winter biedt de Steilrand fascinerende doorkijkjes op het Bosscherveld en Boschpoort en een panoramisch uitzicht op de stad en de overzijde van de Maas tot aan de heuvelrug van het Zuid-Limburgse landschap.

Ten zuiden van het plangebied zijn de Lage Fronten (de vestingwerken) gelegen, waarvan een zeer beperkt deel als archeologische waarde in het uiterste zuidoosten van dit plangebied in de bodem ligt. De aanwezige vestingwerken hebben een hoge cultuurhistorische waarde, maar zijn in de loop van de tijd door tal van ingrepen

uit elkaar getrokken. De Cabergerweg snijdt dwars door de eens aan elkaar geschakelde natte Lage Fronten en de droge Hoge Fronten, terwijl de Fort Willemweg hetzelfde doet met Fort Willem en de Hoge Fronten. Een belangrijk gedeelte van de geschiedenis van het gebied Belvédère ligt in de versnipperde vestingwerken verscholen. De historische verknoping van het water van de Lage Fronten met het kanaal van en naar 't Bassin en de Zuid-Willemsvaart waren aan het oog onttrokken door de betonnen pijlers en afritten van de Noorderbrug en zullen in de toekomst weer beter zichtbaar worden. De komende twee jaar wordt in dit gebied het Frontenpark aangelegd, dat cultuur-historisch erfgoed, natuurwaarden en eigentijds gebruik in zich moet verenigen.

Ten oosten van het plangebied ligt de opgehoogde spoordijk als begrenzing van het bedrijventerrein. Deze in onbruik geraakte spoordijk biedt openheid via de vergezichten in de lengterichting en tevens geslotenheid en intimiteit op plekken die vanaf de weg aan het oog onttrokken zijn.

3.2.3 Groenstructuur

Op dit moment is in het plangebied zelf nauwelijks sprake van een groenstructuur. De randen van het gebied zijn echter volop in ontwikkeling. Langs de nieuwe infrastructuur is sprake van robuuste bermen begeleid door een stevige laanbeplanting. Ook langs de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug zal gelijktijdig met de aanleg van de infrastructuur groenontwikkeling plaatsvinden. Een deel van het plangebied ligt braak in afwachting van de bouw van nieuwe Periferiewinkels. Hier is met name restgroen aanwezig, dat bij aanvang van de bouw zal worden geamoveerd.

3.3 Functionele structuur

De functionele structuur die thans aanwezig is in het plangebied is bestaat uit vooral bedrijvigheid en industrie en enkele overige functies.

Bedrijven
Het grootste gedeelte van de bouwwerken die in het plangebied voorkomen is bedrijfsmatig in gebruik. Een aantal gebouwen in het plangebied staat leeg en is derhalve niet meer bedrijfsmatig in gebruik. De variatie in het type bedrijven is groot; de voorkomende bedrijfsactiviteiten vallen grotendeels in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2; er is een aantal bedrijven waarvan de activiteit valt in milieucategorie 4.1. De bedrijvigheid in het gebied bestaat uit enkele grote bedrijven zoals Thomas Regout (fabrikant van geleidingssystemen en metalen bouwgereedschappen) en Mondi (zakkenfabriek). Daarnaast zijn er vele kleinere bedrijven gelegen in het plangebied, zowel solitair als in bedrijfsverzamelgebouwen. Ook is een wasstraat (Starwash Maastricht XL) gelegen aan de Fort Willemweg.

Bedrijfsverzamelgebouw (Fort Willemweg)

Architectenbureau

Overige functies
Er is, naast de aanwezige bedrijven, sprake van één kantoorfunctie (een architectenbureau) en twee groothandelsbedrijven, een bakkerij en winkels voor auto-onderdelen en autoverkoop).

PDV
In het Belvédèregebied zijn thans twee nieuwe PDV-vestigingen aanwezig: de Gamma aan de Pontonniersweg en de Praxis langs de Belvédèrelaan (beide gelegen buiten het voorliggende plangebied):

Entree Gamma aan de Pontonniersweg

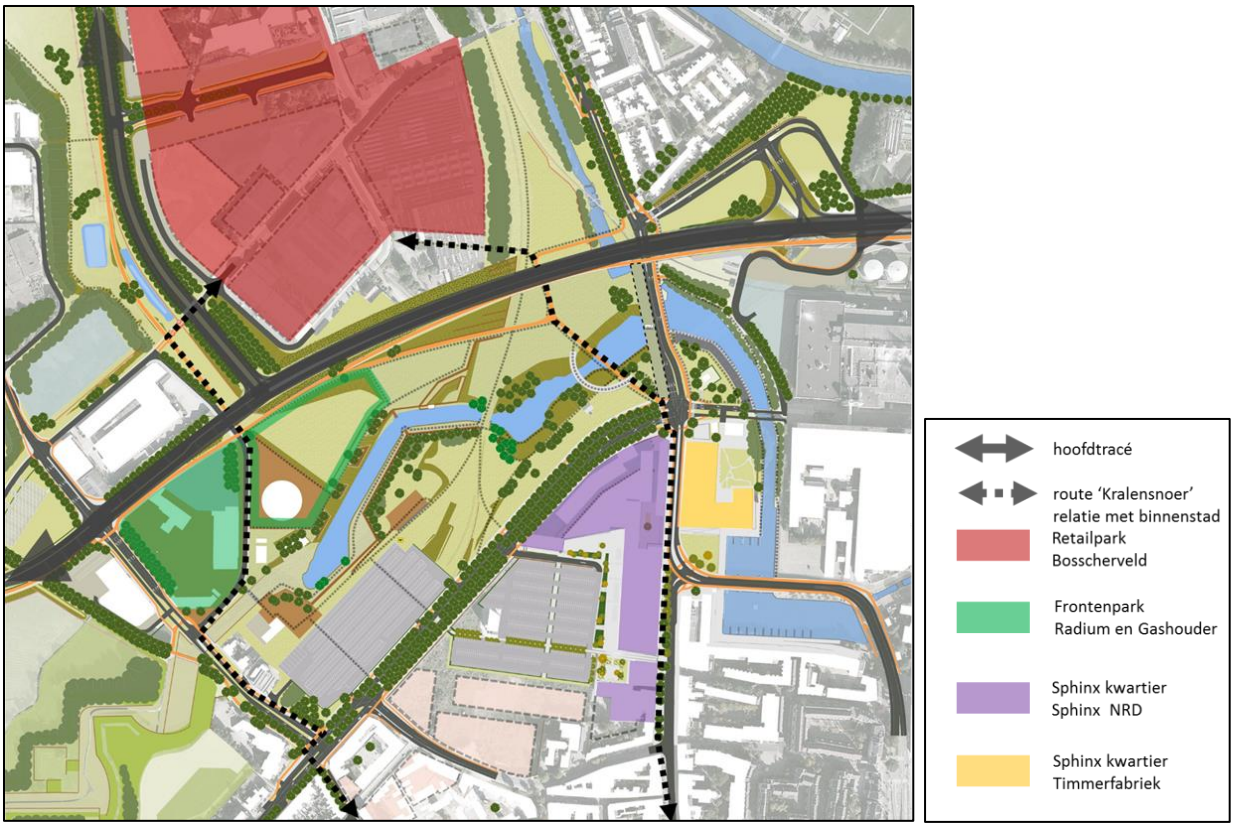
Gebouw Praxis aan de Belvédèrelaan

Op basis van het stedenbouwkundig plan en de daarbij behorende randvoorwaarden (Hoofdstuk 4 van deze toelichting) wordt bepaald welke bebouwing moet worden geamoveerd en welke functies in dit plangebied komen te vervallen.

Ten aanzien van de planning van het Retailpark wordt verwezen naar paragraaf 1.1. Cluster 1 en 2a vormen gezamenlijk het vliegwiel, waarvan actieve ontwikkeling is voorzien tussen 2019 en 2022. De ter plaatse gevestigde bedrijven zullen geamoveerd of waar nodig en wenselijk begeleid worden bij verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten. Voor eigenaren/beleggers van bedrijven die moeten amoveren, geldt dat de gemeenteraad streeft naar minnelijke aankoop dan wel onteigening met bijbehorende schadeloosstelling. Er is geen verplichting tot het faciliteren in een vervangende belegging. Voor de bestaande bedrijvigheid met de bestemming 'Gemengd -Transformatie' wordt geen actieve grondpolitiek toegepast, maar wordt gekozen voor het middel van uitnodigingsplanologie: ontwikkeling wordt onder de gestelde randvoorwaarden overgelaten aan de markt, gedurende de periode tussen inwerkingtreding van het bestemmingsplan tot vijf jaar daarna.

Hoofdstuk 4 Het plan

4.1 Ontwikkeling Retailpark Belvédère



Ontwikkeling in breder perspectief
Inmiddels is het hoofdtracé van de verlegde aanlanding van de Noorderbrug gereed. Het totale project is gereed begin 2019. De gebiedsontwikkeling kan daarom nu voortvarend worden aangepakt. Het Retailpark ligt vanaf eind 2017 direct aan het hoofdtracé op een zichtlocatie. Daarmee is het perfect (boven)lokaal ontsloten.

In de directe omgeving wordt, parallel aan de realisatie van het project Noorderbrug, het Frontenpark ontwikkeld. Dit park heeft een grote betekenis voor de aanliggende gebieden als recreatieve voorziening. De locaties Radium/Vredestein en Gashouder worden zowel voor bedrijvigheid als (grootschalige) evenementen ontwikkeld. Rondom het Bassin komt een bruisend centrumgebied tot ontwikkeling met de nadruk op cultuur, winkelen en wonen. De Timmerfabriek bevat een filmhuis (Lumière) en een poppodium (Muziekgieterij 2017). In het gebied Sphinx-Noord is de bioscoop (Pathé) gevestigd en is een deel van het Eiffelgebouw verbouwd tot hotel (The Student Hotel). Verder is hier detailhandel, bedrijvigheid, horeca en wonen voorzien.

PDV fase 1 is reeds voor een groot deel ontwikkeld (Gamma en Praxis Megastore) en omvat volgens het bestemmingsplan (Noorderbrug e.o.') 20.000 m² wvo.[4] (winkelvloeroppervlak) aan bouwmarkten en tuin- en sfeercentra. Fase 2 was in eerste instantie vooral gericht op woonwinkels tot een omvang van 30.000 m² wvo. De ontwikkeling van fase 2 wordt nu concreet. De omvang van het programma was gebaseerd op studies uit 2009; reden voor de gemeente Maastricht om de behoefte te actualiseren en de marktkansen opnieuw te inventariseren.

[4] Winkelvloeroppervlak (w.v.o.). = winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, enz.).

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro); onderbouwing programma

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 treedt de gewijzigde (nieuwe) Ladder in werking. 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.*'

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 voorgaande bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' had een deel van de gronden (cluster 1) al de bestemming 'Detailhandel – PDV' en voor een ander deel was binnen de bestemming 'bedrijventerrein' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Detailhandel – PDV' (cluster 2a, 2b, 2c, 2d, 3 en 4). In het gememoreerde separate bestemmingsplan voor cluster 1 is de bestemming 'Detailhandel – PDV' voor dat cluster opnieuw opgenomen, waarin functioneel uitsluitend winkels voor wonen en woninginrichting zijn toegestaan. Het cluster 2a in dit voorliggende bestemmingsplan krijgt de bestemming 'Detailhandel – PDV+' (dit is dezelfde bestemming, alleen met een iets andere naamgeving om verwarring met andere begripsbepalingen in dit plan te voorkomen). Clusters 2b, 2c en 2d krijgen 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.

<u>Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?</u>

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 PDV+ 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 vergelijke 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.

<u>Programmavoorstel uit 2015</u>
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	**13.900**
- Doe-het-zelf en tuincentra	**3.500**
- Overige branches	**11.100**
- *Bruin- en witgoed*	*2.000*
- *Rijwielen*	*2.600*
- *Sport en kamperen*	*5.000*
- *Dierbenodigdheden en -voeding*	*1.500*
Totaal	**28.500 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 16.300 m² w.v.o. direct mogelijk gemaakt. De overige 12.200 m² w.v.o kan na realisatie van de eerste 16.300 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, tuincentra 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 tuincentrum- 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 Bélvèdere en wordt de totaal 30.000 m² wvo als wijzigingsbevoegdheid voor woonzaken in het huidige bestemmingsplan (fase 2 van Bélvèdere), 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 verplaatsers. 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.

Conclusie horeca

In het bestemmingsplan wordt via een afwijkingsbevoegdheid ruimte opgenomen voor zelfstandige horeca in de fastfood- en lunchroomsfeer, met een totale maximale omvang van 1.500 m². Uitgangspunt van deze horeca is dat het een winkel- en leisure-ondersteunende functie heeft en complementair is aan de binnenstad. Aanvullend op deze 1.500 m² horeca, is horeca als nevenactiviteit binnen een winkel of leisure-concept toegestaan tot een maximum van 5 tot 10% van het oppervlak tot maximaal 250 m² per winkel.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Het programma ten aanzien van horeca voorziet zowel in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, omdat:

- het op basis van trends en ontwikkelingen wenselijk is een multifunctionele concentratie te ontwikkelen 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 neemt de beleving in het gebied toe en kan de verblijfsduur worden verlengd;
- uit de indicatieve marktruimtebenadering voor horeca, blijkt dat het horeca-aanbod meer omzet kan behalen als gevolg van relatief veel bestedingen dan nodig is om goed te kunnen functioneren rond het landelijk gemiddelde. Dit kan worden verklaard door relatief veel bestedingen van dagtoeristen, die Maastricht een dagje bezoeken om bijvoorbeeld te shoppen. Winkelondersteunende horeca op het Retailpark zal bovendien extra horeca-bestedingen opleveren die niet ten koste zullen gaan van bestedingen in de horeca in de binnenstad. Dit heeft te maken met de verschillende bezoekmotieven. Hierdoor kan worden

beargumenteerd dat er sprake is van marktruimte voor nieuw horeca-aanbod en is het niet de verwachting dat er horecazaken zullen verdwijnen als gevolg van het initiatief;
- maximaal 1.500 m² zelfstandige horeca wordt toegestaan en een winkelondersteunende aard het uitgangspunt is, waardoor negatieve effecten op andere horecagebieden, zoals de Maastrichtse binnenstad, niet te verwachten zijn. Het horeca-aanbod op het Retailpark zal primair als aanvulling op het bezoek aan de winkels en/of leisure worden bezocht;
- het horeca-aanbod als nevenactiviteit van een winkel (niet zelfstandig) eveneens een ondersteunende functie vervult voor de winkels. Dit resulteert in meer beleving in de winkel. Dergelijke horeca zal niet doelgericht bezocht worden en functioneert als onderdeel van de winkel. Er zijn geen onaanvaardbare effecten op bestaand aanbod te verwachten.

Conclusie leisure

Het bestemmingsplan voorziet in een leisure-programma met een maximale omvang van 15.000 m² (deels via een wijzigingsbevoegdheid). Het betreft uitsluitend grootschalige leisure (minimaal 500 m²) in de vorm van doelgerichte voorzieningen van grootschalig indoor-entertainment met een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht. Het betreft voorzieningen voor spel- en/of sportgerelateerde aard. (Semi-)culturele voorzieningen zoals theaters en bioscopen zijn uitgesloten.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Het programma ten aanzien van leisure voorziet zowel in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, omdat:
- uit trends en ontwikkelingen blijkt dat steeds meer behoefte is aan vermaak. Mensen krijgen steeds meer vrije tijd en besteden dit dan ook graag aan leisure-activiteiten;
- vermaak buiten de deur voldoende aanwezig is in Maastricht en de regio, terwijl de mogelijkheden om op regenachtige dagen in Maastricht vermaak te vinden, erg beperkt zijn. De categorie van de kinderspeelhallen, klimhallen en sportgerelateerde fun/vermaak is niet of nauwelijks aanwezig in Maastricht. Het in Maastricht aanwezige leisure-aanbod is hoofdzakelijk kleinschalig en richt zich primair op andere branches, zoals fitness, galeries, bioscoop en musea.;
- het toevoegen van grootschalige indoorsport- en spel op het Retailpark voorziet op basis van het bovenstaande in een behoefte. Bovendien draagt het toevoegen van leisure bij aan de kwaliteit van het gebied als geheel, ook in relatie tot de kralensnoergedachte. De multifunctionele aard van een Retailpark neemt toe door het toevoegen van leisure, wat positief is voor de variatie van bezoekmotieven, de reuring en bekendheid. Leisure-activiteiten kunnen worden gecombineerd met een bezoek aan de winkels op het Retailpark en zelfs de binnenstad (kralensnoer). Hierdoor kunnen voorzieningen optimaal van elkaar profiteren via combinatiebezoek. 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. Het toevoegen van leisure heeft daardoor een positief effect en speelt in op trends en ontwikkelingen.
- door de behoefte aan indoor leisure te faciliteren op het Retailpark bovendien concentratie van voorzieningen bereikt wordt, hetgeen aansluit bij de beleidsmatige wens tot concentratie en het beperken van verspreide voorzieningen. Indoorsport- en spel (leisure) sluit bovendien goed aan bij het locatieprofiel van het Retailpark, namelijk een goede bereikbaarheid vanuit een bovenlokale regio (onder andere door aanlanding Noorderbrug en goede ontsluiting met België) en voldoende parkeren. Daarnaast zijn het Sphinx-kwartier en de binnenstad op loopafstand;
- benadrukt moet worden dat grootschalige leisure ten aanzien van indoorsport- en spel niet past binnen de huidige detailhandelsstructuur, zoals de binnenstad. Hier zijn zowel fysiek als ruimtelijk geen mogelijkheden. Ook sluit het parkeer- en verkeersprofiel van bijvoorbeeld de binnenstad onvoldoende aan op dergelijke leisure-voorzieningen.
- de beoogde maximale omvang van 15.000 m² is te onderbouwen vanuit het feit dat grootschalige indoorsport- en spelconcepten veelal een grote fysieke ruimtebehoefte hebben. Uit de analyse blijkt dat sommige leisure-concepten in deze categorie een omvang kunnen hebben tot 17.000 m². Daarnaast is voldoende massa nodig om een bepaalde aantrekkingskracht te kunnen bereiken.
- de effecten in de regio (Nederland en België) zullen beperkt zijn, omdat deze zich spreiden over een groot gebied. Het is niet te verwachten dat er leisure-voorzieningen zullen verdwijnen als gevolg van het toevoegen

van leisure op het Retailpark. Van onaanvaardbare effecten op de structuur, consumentenverzorging, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, werkt- en leefklimaat zal geen sprake zijn.

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

4.2 Ontwikkeling van het plangebied

Uitgangspunten/randvoorwaarden
Met het bekend worden van de onderzoeksresultaten van BRO is duidelijkheid ontstaan over de marktbehoefte aan de verschillende branches in PDV. De randvoorwaarden voor het ontwikkelen van het Retailpark Belvédère blijven ten opzichte van eerdere onderzoeken echter intact; de resultaten van de marktverkenning nopen niet tot het grondig wijzigen van de vastgestelde uitgangspunten. De centrale uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van het Retailpark Belvédère blijven:

- ontwikkelen van één centrale PDV-locatie met een lokale tot bovenlokale verzorgende functie;
- deze nieuwe concentratie dient complementair te zijn aan bestaande concentraties met een verworven positie in de regionale en provinciale structuur. Enerzijds vanwege de omvang, anderzijds door uniciteit (Woonboulevard Heerlen);
- een combinatie realiseren van nieuwvestigers en verplaatsers; hiermee kan het aandeel verspreide bewinkeling worden teruggebracht (meer concentratie is helder voor consument en versterkend voor de winkels zelf en voor de positie van Maastricht als (inter)nationaal verzorgend stedelijk centrum);
- uitgangspunt 'kralensnoer' (binnenstad – Sphinx – Belvédère) blijft intact, alleen is het wenselijk meer een menging aan te brengen tussen de verschillende winkelconcentraties, waardoor de aantrekkingskracht op de consument wordt vergroot.

Tenslotte wordt waarde gehecht aan het verbeteren van de verblijfskwaliteit op de PDV-locatie door bijvoorbeeld het realiseren van ondersteunende horeca (lunch/fastfood), afhaalpunten voor internetwinkelen of grootschalige leisurefuncties (indoor) zoals een klimhal of een binnenspeeltuin. Deze voorzieningen verlengen de bezoekduur aan de locatie.

4.3 Ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een aantal hoofdelementen.

Zo wordt de eerste fase met begeleidende bebouwing langs de Belvédèrelaan afgebouwd (cluster 1, het gebied dat buiten het plangebied van dit bestemmingsplan valt). De winkels tussen Pontonniersweg en Fort Willemweg vormen samen een aaneengesloten, continue straatwand die qua maat en schaal aansluit bij de ontwikkelingen van de twee bouwmarkten.

Er wordt, aan de reeds aangezette ruimtelijke winkelontwikkeling, ter plaatse van de Fort Willemweg een nieuw winkelplein ontwikkeld. Een dergelijke pleinruimte voegt veel verblijfskwaliteit en ambiance toe aan het Retailpark. Alle omsluitende winkels hebben hoofdtoegangen naar dit nieuwe plein, waardoor de gewenste sfeer/belevingsinteractie tussen winkels wordt verkregen. Ter verhoging van de verblijfskwaliteit en de kwaliteit van de fietsroute wordt de Fort Willemweg begeleid met bomen. Strategisch geplaatste solitaire bomen benadrukken de ruimtelijke overgangen in het gebied, waarbij de bedrijven zichtbaar blijven.

Het nieuwe bouwblok gelegen tussen Fort Willemweg en Baron Des Tombeslaan (voorheen Lage Frontweg), presenteert zich nadrukkelijk naar de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug en wordt het beeldbepalende element van het Retailpark Belvédère. De zichtbaarheid van het complex en de ruimtelijke werking wordt versterkt door tussen dijklichaam en gebouw een driehoekige groene ruimte vrij te laten. Deze groene driehoek/wig is tevens de aanzet voor de fiets-/wandelroute door het Frontenpark (Grenadierspad) richting Sphinx en Binnenstad die vanaf 2019 gebruikt kan worden.

Door het parkeren voor het zuidelijke deel van de ontwikkeling aan de Fort Willemweg te concentreren wordt beoogd ook de overige functies in de omgeving te bedienen (clusters 2b en 2c). Dit is wel afhankelijk van de te vestigen branches en bijbehorende parkeervraag. Daardoor kan onder voorwaarden een geleidelijke transformatie plaatsvinden van de resterende aanliggende, architectonisch interessante bestaande gebouwen. Deze kunnen onder voorwaarden desgewenst worden gerenoveerd en worden ingezet voor retailfuncties of bedrijvigheid die aansluit bij het Retailpark. Mogelijk worden hier meer hybride formules, zoals werkplaats/showroom/winkel in ondergebracht. Dit zal leiden tot een onderscheidende retailomgeving. In verband met de faseerbaarheid en een geleidelijke ontwikkeling zijn de bestaande infrastructuur en rooilijnen als uitgangspunt genomen.

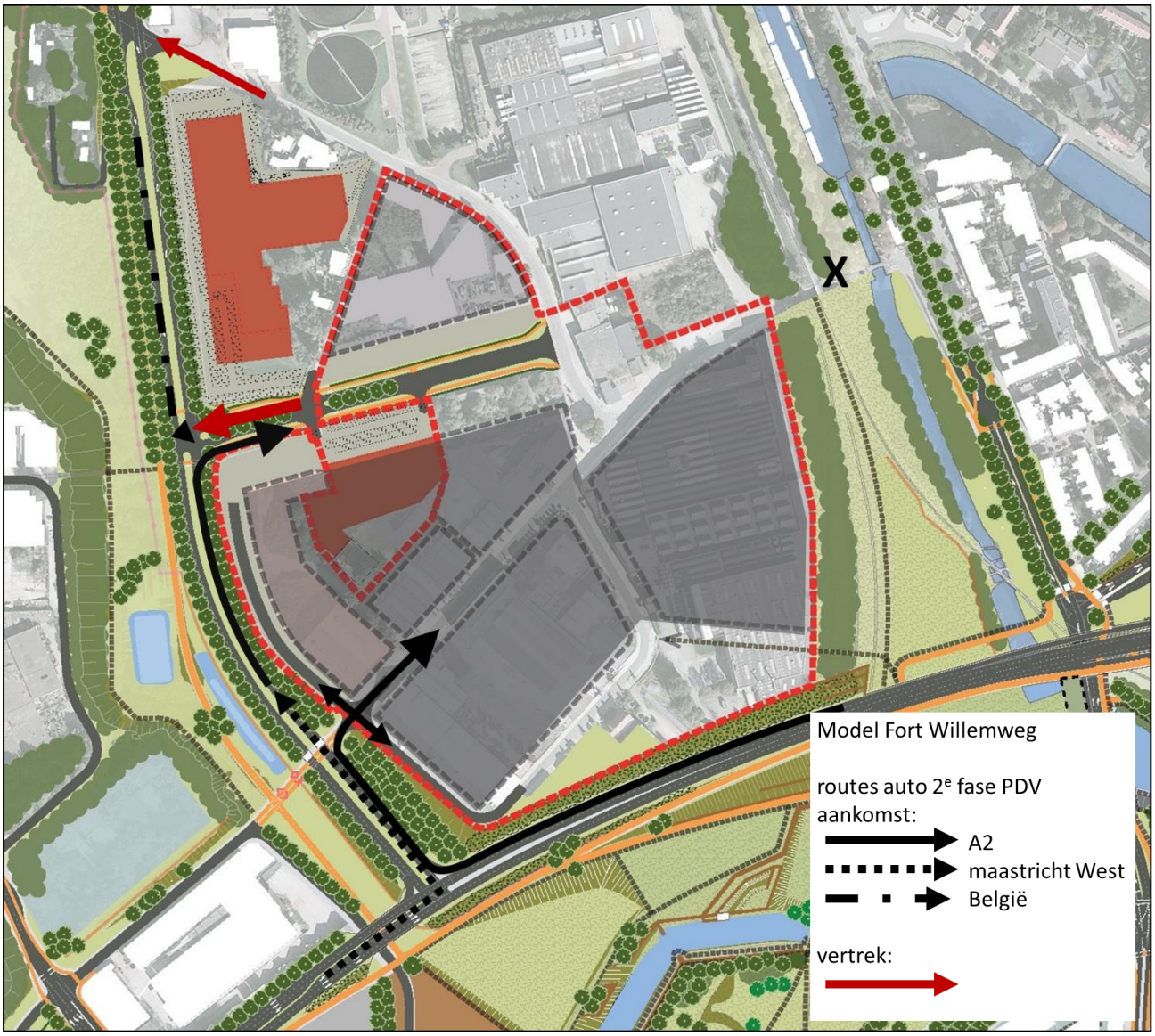
De hoofdontsluiting voor bezoekers van het Retailpark loopt via de Pontonniersweg, de hoofdontsluiting dient voor het bereiken en verlaten van het gebied. Vanaf de Noorderbrug kan verkeer via de Belvédèrelaan, via de zogenaamde 'vrije rechtsaffer' richting Fort Willemweg het gebied bereiken waardoor de ontsluiting van het gebied wordt versterkt. Bezoekers parkeren aan de voorzijde van de winkels. Bevoorrading van de winkels vindt plaats aan de achterzijde van de winkels. Verkeersmanoeuvres van bezoekers en laad/losverkeer kunnen zo voldoende worden gescheiden. De bestaande fietsverbinding over de Fort Willemweg blijft gehandhaafd.

Op termijn behoort ook ontwikkeling van andere terreinen (cluster 3 en 4) tot de mogelijkheden. Stedenbouwkundig en beleidsmatig heeft ontwikkeling ten oosten van het winkelplein de voorkeur; dan kan daadwerkelijk de stap naar het Sphinxkwartier en de binnenstad met het 'kralensnoer' worden gemaakt. De eventuele nieuwbouw begeleidt de route en presenteert zich naar de aanlanding van de Noorderbrug. Het bijbehorende parkeerterrein legt de verbinding met het Retailpark Belvédère, zodat maximale uitwisseling ontstaat.

Zoals aangegeven in de inleiding van deze toelichting geeft art. 7c lid 6 BuChw de bevoegdheid om in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte regels te stellen, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Daarbij kan worden bepaald dat de beleidsregels worden vastgesteld door de raad of door burgemeester en wethouders. Gelijktijdig met dit bestemmingsplan zal de gemeenteraad beleidsregels vaststellen als vervat in de 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019'. Hierin worden de beleidsregels vastgelegd waaraan de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het Retailpark dient te voldoen. En daarnaast de Beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeersstructuur



Inleiding

In 2011 is het verkeersmodel van de gemeente Maastricht door Goudappel Coffeng geactualiseerd (GVM 2.1). Dit verkeersmodel geeft inzicht in de te verwachten toekomstige verkeersintensiteiten in en rondom Maastricht. Op 22 januari 2013 heeft de Gemeenteraad Maastricht ingestemd met het 'Voorlopig Ontwerp Noorderbrug' waarna op 25 juni 2013 door B&W een besluit is genomen inzake het Definitieve Ontwerp. Hiermee lag het nieuwe toekomstige verkeerssysteem aan de noordzijde van Maastricht vast. Het vastgestelde ontwerp van het Noorderbrugtracé is doorgevoerd in het gemeentelijk verkeersmodel wat heeft geleid tot een nieuwe versie: GVM 2.2.

In GVM 2.2 is voor het Retailpark Belvédère (voorheen: 'PDV-locatie') uitgegaan van 50.000 m² PDV-ontwikkeling met aanvullend een robuustheidsmarge van 20.000 m² (Robuustheidsvariant, samen 70.000 m²). Op dat moment was nog sprake van grote onzekerheid rondom de concrete invulling van het Retailpark. Naarmate de tijd vordert, ontstaat steeds meer duidelijkheid over de aard en omvang van de bedrijvigheid op het Retailpark.

Op basis van een verder uitgewerkte ruimtelijke invulling is het telkens mogelijk om de verkeersgeneratie met een hogere nauwkeurigheid te berekenen dan bij de totstandkoming van GVM 2.2. Het aantal vierkante meters kan in nieuwe scenario's bijvoorbeeld lager zijn, maar ook de branchering kan veranderen. Beide aspecten zijn van invloed op de verkeersgeneratie. Naast een gewijzigde ruimtelijke invulling kan ook de ontsluitingsstructuur op het Retailpark zorgen voor andere verkeersstromen. Naar aanleiding van het bestemmingsplan heeft Goudappel Coffeng onderzocht of en zo ja, welke effecten de programmatische invulling van het Retailpark heeft (separate bijlage 2, 'Retailpark Belvédère, Gevoeligheidsanalyse verkeersintensiteiten', Goudappel Coffeng, d.d. 12.12.2018).

De grootste toename zit op het zuidelijk deel van de Belvédèrelaan en op de Noorderbrug richting de A2. Hier is sprake van circa 3.000 mvt/etmaal extra ten opzichte van de plansituatie in de studie naar het Noorderbrugtracé. Op de Belvédèrelaan geeft dit een toename van 10%, op het Noorderbrugtracé circa 5%. De verschillen op het overige wegennet zijn marginaal en verwaarloosbaar klein. Zowel voor wat betreft de geluidbelasting als de verkeersafwikkeling blijven de berekeningen en conclusies vanuit de studie Noorderbrugtracé overeind. De berekeningen laten zien dat de toename op de route Belvédèrelaan- Noorderbrug terecht komt. Bij de validatie van de verkeerscijfers is gebleken dat juist op die route het verkeersmodel een sterke overschatting van de te verwachten verkeersintensiteiten geeft. Een toename van 5%-10% van het verkeer geeft daarom geen problemen in de toekomstige verkeersafwikkeling. De wegen en kruispunten hebben voldoende (rest)capaciteit om het verkeer van en naar het Retailpark in de maximale situatie af te wikkelen.

Verkeersstructuur Retailpark Belvédère

Voor de beoogde verkeersstructuur van deze tweede fase van de PDV-locatie is gekeken naar fietsveiligheid, logica van de ontsluiting, bewegwijzering, verkeersveiligheid, doorstroming, ontvlechting en verkeerskundig randvoorwaarden. Op basis hiervan is het verkeersontwerp verder uitgewerkt dat volledig aansluit bij het oorspronkelijk concept dat ten tijde van de planvorming is bedacht.

Bezoekers komen en gaan via de hoofdontsluiting, welke via de Pontonniersweg loopt. Tevens is er een directe 'rechtsaffer' voorzien voor verkeer dat van de voet van de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug het gebied benadert.

Binnen het gebied vindt het verkeer als vanzelf een parkeerplek dicht bij een beoogde winkel. Dit zal soepel verlopen, waardoor er geen opstoppingen ontstaan, die tot een terugslag van het verkeer op het Noorderbrugtracé zouden kunnen leiden. Op het Noorderbrugtracé inclusief de Belvédèrelaan dient de doorstroming van het verkeer ten allen tijden gegarandeerd te zijn, zodat de hoofdverkeersstructuur van de stad blijft functioneren. Dit systeem mag niet vastlopen al gevolg van een wachtrij voor winkels. Parkeerpleinen zijn op een logische manier met elkaar verbonden en vanuit meerder kanten bereikbaar.

De handhaving van de oostwest verbindende fietsroute via de huidige Fort Willemweg kan worden gerealiseerd. Er zal in de inrichting van de infrastructuur daartoe een fietsveilige infra dienen te worden uitgewerkt. Daar hoort o.a. een verkeersregelinstallatie (VRI) bij voor de oversteek over de Belvédèrelaan. Bij volledige ontwikkeling van het Retailpark Belvédère zal mogelijk een VRI geplaatst moeten worden bij de Sandersweg. Tevens zullen dan de eerder voorziene extra opstelstroken op het kruispunt Belvédèrelaan – Pontonniersweg moeten worden gerealiseerd. Bij de verdere doorwerking is het van belang dat er voor het parkeren een kwantitatieve oplossing is maar ook een kwalitatieve.

4.4.2 Parkeren

Art. 7c lid 6 BuChw geeft de bevoegdheid om in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte regels te stellen, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Daarbij kan worden bepaald dat de beleidsregels worden vastgesteld door de raad of door burgemeester en wethouders. Gelijktijdig met dit bestemmingsplan zal het college van burgemeester en wethouders de beleidsregel 'Parkeren en duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019' vaststellen.

Deze beleidsregel is noodzakelijk omdat het aantal bezoekers en het aantal benodigde parkeerplaatsen per type winkel (aanzienlijk) kan verschillen en omdat voor het Retailpark een specifieke parkeerregeling noodzakelijk

wordt geacht. In de beleidsregel worden zowel aanvullende parkeernormen voor de in het plangebied toegelaten functies worden opgenomen, en worden ook regels gesteld ten aanzien van de bereikbaarheid en collectiviteit van de parkeerplaatsen.

In de basis geldt voor het parkeren in dit plangebied het volgende:

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' geldt dat parkeren ten behoeve van het bedrijf dient plaats te vinden op eigen terrein en dat er voldaan dient te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen Maastricht (2017)' of indien de Nota parkeernormen wordt herzien, de herziene versie die geldt op het moment van het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning.

Voor de bestemming 'Detailhandel - PDV+' geldt dat er voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor de in het bestemmingsplan toegestane functies. Voor de specifieke winkelbranches gelden op grond van de beleidsregel 'Parkeren en duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019' de (open) normen zoals hierin vastgelegd. Bij de ontwikkeling van de terreinen binnen de clusters 2A, 2B en 2C dienen in eerste instantie parkeerplaatsen te worden afgenomen op de centrale parkeerplaatsen die worden gerealiseerd aan de Pontonniersweg, Fort Willemweg en Sandersweg. Pas indien meer parkeerplaatsen nodig zijn en het maximum voor het cluster is benut, kan het overige deel van de noodzakelijke parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van de terreinen in de clusters 2D, 3 en 4 dient het parkeren ten behoeve van de winkels te worden gerealiseerd op het eigen terrein.

Hoofdstuk 5 (Milieu)planologische aspecten

5.1 M.e.r.-beoordelingsplicht

Historie
In 2006 is het MER Belvédère opgesteld. Dit MER Belvédère gaat in op de milieueffecten die samenhangen met het raamwerk voor het Belvédère gebied. Het gehele project Belvédère behelst de transformatie van het industrieterrein Bosscherveld, het noordwestelijk kwadrant van de binnenstad en de verbetering van de bereikbaarheid van de binnenstad door het binnenstadverkeer te scheiden van het regionale verkeer. Ten behoeve van de verschillende ontwikkelingen zijn en worden meerdere bestemmingsplannen vastgesteld. Het MER Belvédère heeft ten grondslag gelegen aan het Structuurplan Belvédère 2007. Tegelijkertijd met het vaststellen van het Structuurplan Belvédère is ook het bestemmingsplan 'Boschpoort, herziening 2006', vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormde het eerste ruimtelijke plan dat in de ontwikkeling van een mer-plichtige activiteit (woningbouw) voorzag. Ten behoeve van dat bestemmingsplan is destijds een Besluit-MER opgesteld.

Het programma uit het Structuurplan Belvédère 2007 is vanwege de bevolkingskrimp, de restricties vanuit de woningbouwprogrammering en de economische situatie inmiddels aanzienlijk verlaagd. Dit geldt met name voor het aantal te realiseren woningen en kantoren. De milieubelasting zal daarom afnemen ten opzichte van de milieueffecten zoals opgenomen in het MER Belvédère en het MER Boschpoort.

In het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.', waar een groot deel van het voorliggende plangebied deel van uitmaakt, is reeds aangegeven dat belangrijke negatieve milieugevolgen als gevolg van dat plan kunnen worden uitgesloten. Een en ander geldt te meer omdat voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' een validatie van de keuze voor model 4 uit het MER Belvédère heeft plaatsgevonden. In het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'Detailhandel -PDV', waarin de beoogde ontwikkeling van fase 2 al was voorzien en was meegenomen in de planontwikkeling.

Milieu(-planologische) onderzoeken
Hierna worden de milieu- en andere planologische effecten die verband houden met de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen nader beschreven. Ten behoeve van dit plan zijn de milieuonderzoeken grotendeels opnieuw uitgevoerd, deels waren de bestaande onderzoeken afdoende (met name op de beleidsvelden archeologie en water).

5.2 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Waterbeleid

Rijksbelangen (water)

Vanuit het Barro is een aantal aspecten op het terrein van water van belang. Het betreft aspecten met betrekking tot het beheer van Rijksvaarwegen, het kustfundament en de primaire waterkeringen buiten de kust. Voor het onderhavige plangebied zijn geen nationale belangen aan de orde.

Provinciaal waterbeleid: Provinciaal Waterplan 2015-2021

Op grond van Europese en nationale kaders en provinciale ambities heeft de provincie Limburg het Ontwerp Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 opgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2009-2015 en een uitwerking van het waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet te voldoen. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van de beide Limburgse waterschappen vormt het een onderdeel van het Stroomgebiedbeheersplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan Limburg (PWP) bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende zes jaar worden uitgevoerd op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort (mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma), de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer (mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water).

De provincie wil hoogwaterbescherming met gebiedsontwikkeling combineren en daarbij de ruimtelijke kwaliteit versterken. De rol van de provincie ligt hierbij vooral op het vlak van de ruimtelijke ordening. Bij de totstandkoming van een nieuw programma van hoogwaterbeschermingsmaatregelen en bij gebiedsontwikkelingen zal de provincie een regisserende, stimulerende en/of faciliterende rol spelen. Op basis van de Waterwet beoordeelt de provincie projectplannen voor dijkversterking en letten daarbij met name op ruimtelijke aspecten. Alleen bij een integrale regionale aanpak kan de hoogwateropgave een kans bieden voor een leefbare en duurzame Maasvallei. De unieke en bijzondere karakteristiek(en) van de Limburgse Maasvallei zijn daarbij uitgangspunt. Meebewegen met de natuur van de rivier leidt daarbij tot het meest houdbare resultaat. Meekoppelkansen liggen er onder andere bij de herstructurering en ontwikkeling in de grote steden, vervangingsinvesteringen van de grote infrastructurele werken (bruggen, leidingen, stuwen), de lopende dijkverbeteringsplannen en in de combinatie van hoogwatermaatregelen met regionale ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor regionale cofinanciering gegenereerd kan worden.

Het PWP heeft met name betekenis voor de hoogwaterveiligheid langs de Maas, de functietoekenningen van het regionale watersysteem en het beleid ten aanzien van natte natuurparels, natuurbeken, beekdalen en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn in het PWP geen specifieke uitgangspunten opgenomen.

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

<u>Legger en Keur Waterschap Limburg</u>

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden

en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen. Ten aanzien van dit plangebied zijn in de Legger en Keur van het waterschap geen bepalingen of restricties opgenomen.

Gemeentelijk beleid: Waterplan Maastricht
In het Waterplan Maastricht is het beleid van alle waterbeheerders in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het waterplan voegt met het neerleggen van een visie op de ruimtelijke waterstructuur een belangrijk element toe aan het bestaande waterbeleid van de waterpartners. Het streefbeeld inclusief de visie op de ruimtelijke waterstructuur vormt het toetsingskader voor uit te voeren maatregelen en projecten, waarbij de watertoets een belangrijk instrument is. Het streefbeeld is vertaald naar concrete maatregelen en een aparte 'leidraad' over hoe om te gaan met water in de majeure projecten: grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die op de middellange termijn aan de orde zijn in Maastricht. Waterplan Maastricht is een gezamenlijk plan van alle waterbeheerders in de stad: gemeente Maastricht, Waterschap Roer en Overmaas, provincie Limburg en Rijkswaterstaat. Oppervlaktewater en grondwater staan in het waterplan centraal. Riolering, afvalwaterbehandeling en watergebruik worden meegenomen voor zover er een relatie bestaat met het watersysteem van grond- en oppervlaktewater.

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldende beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, hetgeen een belangrijke basis is voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie'. De opdrachten die uit deze doelstellingen volgen zijn vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin zijn principes aangegeven over hoe met water om te gaan in de verschillende delen van de stad.

Voor Waterkwantiteit en Veiligheid geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen. Centraal staat dat het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimte gerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het saneren of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

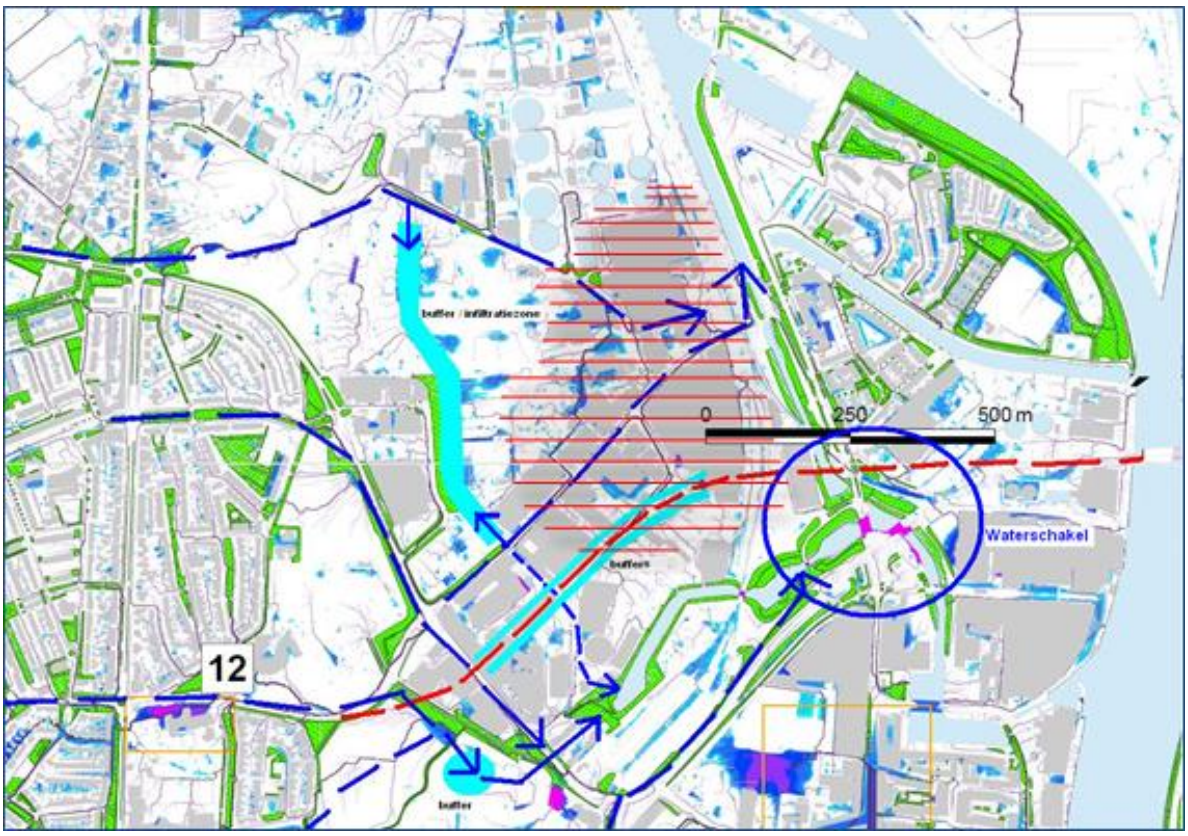
Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden- bergen-afvoeren. Voor het mogelijk maken van toekomstige afkoppelprojecten en voor het klimaatbestendig maken van de stad, streeft Maastricht naar het realiseren van een aaneengesloten regenwaterstructuur. Nieuwe ontwikkelingen zullen hieraan worden getoetst.

Waterparagraaf

In het kader van het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' is een waterparagraaf geschreven die voor het gehele plangebied en omgeving van toepassing is. Dat plan voldoet volgens het waterschap aan de uitgangspunten voor een duurzaam stedelijk waterbeheer en komt overeen met de richtlijnen van het waterschap voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Onderstaand zijn de belangrijkste uitgangspunten van deze waterparagraaf vermeld. Daarbij zijn alleen de elementen benoemd die relevant zijn voor het voorliggende plangebied.

Algemeen beeld Belvédèregebied

In de beschrijving van de MER Belvédère en de Watervisie Maastricht Noordwest-Entree uit 1998 is het kanalenknooppunt aangeduid als "Waterschakel" met belangrijke structurerende functies in het gebied voor zowel ecologie als recreatie. Op het onderstaande kaartje zijn de belangrijkste waterstromen in het gehele Belvédèregebied ingetekend (het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is hierop globaal aangegeven middels een rode arcering). Regenwater dat binnen het gebied valt, verzamelt zich op de laagste plekken, waar mogelijk overlast ontstaat. Om overlast te voorkomen moet bij de inrichting rekening worden gehouden met deze stromen. De voorkeursoplossing is het vasthouden en infiltreren van het regenwater op de plekken waar het valt, zodat het niet tot afstroming komt. Gezien het reliëf is oppervlakkige afstroming echter nooit helemaal te voorkomen. Daarom is in het plan een groenblauwe structuur opgenomen om het water gecontroleerd op te vangen aan de voet van de steilrand. In de Watervisie Maastricht Noordwest-Entree uit 1998 wordt dit gebied beschreven als "het droge systeem". Infiltratie van het regenwater staat hier centraal. Een open verbinding naar het oppervlaktewater van de Lage Fronten geeft extra afvoermogelijkheden en kan goed worden gecombineerd met een ecologische en recreatieve verbinding. Het regenwater van de nieuwe en bestaande wegen wordt via groene bermen en taluds afgevoerd naar greppels. Daar infiltreert het water in de bodem. Als noodoverlaat wordt een verbinding naar een van de omliggende oppervlaktewateren gemaakt.



Hemelwater afkomstig van bedrijfspercelen
Binnen de bestemming 'Detailhandel-PDV' is een zeer hoge bebouwingsdichtheid voorzien waarvan ongeveer de helft bebouwing en de andere helft parkeren. In dit gebied komt regelmatig wateroverlast voor, met name aan ten zuiden van de Fort Willemweg. De gemeente Maastricht zet zich in om deze overlast op te lossen, maar vraagt ook aan de toekomstige perceeleigenaar ten zuiden van de Fort Willemweg een bijdrage daarom wordt van de initiatiefnemer verwacht dat er rekening wordt gehouden met de onderstaande uitgangspunten:

- 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm. neerslag in 45 minuten (herhalingstijd van T=25 jaar), bij extremere neerslaggebeurtenissen (buien > T=25) kan worden geloosd op het gemeentelijk hemelwaterriool;
- Bij het ontwerp tevens een doorkijk meenemen naar de situatie bij een herhalingstijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing net geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan reserveren om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren, dit kan ook ondergronds;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar (hemelwater)riolering is mogelijk;
- het gebruik van uitlogende materialen wordt ontraden, bij voorkeur geen chemische bestrijdingsmiddelen gebruiken ten behoeve van de onkruidbestrijding. Bij gladheidbestrijding op een verantwoorde manier met strooizout omgaan en waar mogelijk gebruik maken van alternatieven die minder milieubelastend zijn
- Een regenwatersysteem toepassen met een zuiverende werking zodat olie en andere bodemvreemde stoffen niet in de ondergrond doordringen;
- Denk ook aan het hergebruik van water

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/vasthouden op perceelniveau is het uitgangspunt.

Hemelwater afkomstig van de openbare ruimte
Gekoppeld aan de wegenstructuur is een greppel/wadi systeem aangelegd voor het regenwater van de openbare ruimte. Dit kan tevens als noodvoorzieningen fungeren voor water van de bedrijfspercelen. Dit greppelsysteem kan neerslag bergen en heeft een noodoverlaat (via riolering) op de Zuid-Willemsvaart. Zowel bij de PDV als bij de bedrijven moet rekening worden gehouden met calamiteiten. Vooral op laad- en losplaatsen en bij opslag in de open lucht is er kans op lekkages en uitspoeling van verontreinigingen. Op risicolocaties is het advies om het regenwatersysteem gecompartimenteerd uit te voeren. Bij eventuele verontreiniging hoeft dan slechts een gedeelte te worden opgeschoond.

Bouwpeil
Het plangebied ligt laag en is gevoelig voor wateroverlast, dit is ook de reden waarom er wordt ingezet op een optimale berging van hemelwater maar vraagt ook om zorgvuldige bepaling van de bouwpeilen. Het is van belang om een bouwpeil vast te stellen dat voldoende hoog ligt ten opzichte van de kruin van de weg. Daarnaast dienen ondergrondse voorzieningen waterdicht te worden uitgevoerd. Inritten van parkeergarages en dergelijke worden zo aangelegd dat er geen water naar binnen kan stromen.

Het aspect water en de hemelwaterafvoer van daken en verharde oppervlakken is hiermee voldoende verankerd in het plan.

5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaan om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

Akoestiek wegverkeerslawaai
In het kader van bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' zijn geluidberekeningen uitgevoerd om de geluiduitstraling van het wegverkeer dat op de bestaande en nieuwe infrastructuur rijdt te bepalen in relatie tot de omliggende woningen/woongebieden. Gezien het feit dat de destijds beoogde programmatische invulling van het plangebied nog steeds past binnen de verkeerskundige uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' zijn de resultaten van het akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai behorend bij het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' nog steeds van toepassing.

Gezoneerd industrieterrein Bosscherveld
Het onderhavige bestemmingsplan beslaat het zuidelijk deel van het industrieterrein Bosscherveld. Bosscherveld is een (in 1986) gezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Deze geluidzone is over het hele plangebied gelegen. Dit betekent dat er geen geluidgevoelige functies of objecten mogen worden gerealiseerd. Op dit zuidelijk deel van het industrieterrein is geen zoneplichtig bedrijf (meer) aanwezig. Op dit deel van het industrieterrein zijn, op basis van bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.', zogenaamde 'grote lawaaimakers' ook niet meer toegestaan. Op het noordelijk deel is echter de mogelijkheid voor vestiging van dergelijke bedrijven vooralsnog behouden. Aangezien dit industrieterrein in hoofdzaak nog steeds wel is bestemd voor de vestiging van zoneplichtige bedrijven, is op dit moment nog geen sprake van aanpassing van de zone.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

5.4 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zijn gebaseerd op de gebiedseigen kwaliteit; dat is de bodemkwaliteit die kenmerkend is voor een diffuus verontreinigd gebied/zone. Dit betekent dat per gebied een andere bodemkwaliteitsdoelstelling zal gelden. De verschillende zones van de bodemkwaliteit hebben namelijk ieder een karakteristieke opbouw en wijze waarop bijmengingen optreden. Deze fysische beschrijving is van belang bij de beoordeling van bijvoorbeeld hergebruik van verontreinigde grond als bodem. Het gedrag (mogelijke verspreiding, binding aan bodemdeeltjes enz.) van verontreinigende stoffen in de bodem wordt voor een groot deel door deze eigenschappen bepaald.

Door Artifex Terra is het 'Vooronderzoek milieuhygiënische bodemkwaliteit Retailpark Maastricht fase 2' (d.d. 27.10.2016, separate bijlage 3) uitgevoerd. Dit onderzoek heeft tot doel gehad inzicht te krijgen in de bodemverontreiniging in het plangebied om zo een inschatting te kunnen maken welke sanerende maatregelen nodig zijn om de nieuwe bestemmingen te realiseren. Hieruit komen de volgende aspecten naar voren:

- door ruim 100 jaar industrieel gebruik is sprake van bodemverontreiniging. Nagenoeg in het gehele plangebied is de bodem sterk verontreinigd met een diffuse verontreiniging met zware metalen, PAK en minerale olie; ook zijn puntbronnen (vaak met minerale olie) ontstaan. Milieuhygiënische risico's leveren de verontreinigingen in de huidige situatie (als de bodem niet wordt geroerd) echter niet op;
- sanerende maatregelen zijn in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk omdat de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik als bebouwd of verhard gebied of voor herinrichting, waarbij de saneringsmaatregel wordt gerealiseerd door de bebouwing of verharding;
- voor het gedeelte met de bestemming 'Groen' waar sprake is van een bestemmingswijziging die een gevoeliger gebruik van gronden beoogt, geldt dit niet en dient een leeflaag van 0,5 meter te worden aangebracht om contact met de bodemverontreiniging te voorkomen;

- daar waar fysiek gegraven gaat worden is sprake van kostenverhogende maatregelen (actualiserend, nader en aanvullend onderzoek, ontgraven en afvoer van verontreinigde grond, eventueel wegvangen beschermde soorten);
- daar waar gegraven wordt en waar een leeflaag wordt aangelegd dient eerst een procedure BUS-melding of saneringsplan te worden doorlopen.

Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar genoemd onderzoek.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6}/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Externe veiligheid buisleidingen
In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Transport van gevaarlijke stoffen
Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid risicovolle bedrijven
Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Plangebied
Door Antea Group is het onderzoek ‘Retailpark Belvédère, onderzoek externe veiligheid ten behoeve van het bestemmingsplan’ (d.d. 27.09.2018, separate bijlage 4) uitgevoerd om de risico’s aangaande externe veiligheid in kaart te brengen. Onderstaand zijn beknopt de resultaten weergegeven.

Externe veiligheid buisleidingen
In het plangebied is sprake van een hogedruk aardgastransportleiding (Gasunie, Z-500-15). Hierover wordt het volgende geconcludeerd:

- een belemmeringenstrook van vier meter aan weerszijden van de hogedruk aardgastransportleiding dient conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen aangehouden te worden waarbinnen geen bebouwing mag worden geprojecteerd;
- de leiding heeft een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Het plaatsgebonden risico levert daarmee belemmeringen op voor de geprojecteerde objecten binnen de contour;
- de hoogte van het groepsrisico van de hogedruk aardgastransportleiding bevindt zich zowel in de huidige als in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van de leiding neemt niet toe ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling;
- in het kader van de ruimtelijke procedure is beperkte verantwoording van het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen verplicht, waarbij tevens invulling wordt gegeven aan de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht.

Transport van gevaarlijke stoffen
Ten aanzien van de (gemeentelijke) wegen waarop transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt kan het volgende worden geconcludeerd:

- de wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt/gaat vinden hebben geen plaatsgebonden 10^{-6}-risicocontour. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op;
- de hoogte van het groepsrisico van de wegen bevindt zich zowel in de huidige als in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van de wegen neemt niet toe ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling;
- in het kader van de ruimtelijke procedure is beperkte verantwoording van het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid transportroutes verplicht, waarbij tevens invulling wordt gegeven aan de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht.

Ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen over de Maas kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de Maas;
- de afstand tussen de Maas en het plangebied bedraagt meer dan 200 meter, nadere beschouwing van het groepsrisico is daarmee niet aan de orde;
- in het kader van de ruimtelijke procedure is beperkte verantwoording van het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid transportroutes verplicht, waarbij tevens invulling wordt gegeven aan de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht.

Overige risicobronnen
Het invloedsgebied van overige (potentiële) risicobronnen (zoals inrichtingen en de spoorlijn Sittard- Maastricht) reikt niet tot het plangebied. Het zijn daarmee geen relevante risicobronnen in relatie tot het plangebied.

Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar genoemd onderzoek (separate bijlage 4).

Verantwoording groepsrisico
Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een hoge druk aardgasleiding, de Maas en de Noorderbrug waardoor een afweging in het kader van het groepsrisico noodzakelijk is. Aangezien de hoge druk aardgasleiding het plangebied doorkruist, vormt deze leiding de maatgevende risicobron. Het maatgevende risico wordt hierbij bepaald door een fakkelbrandscenario, waarbij met name een hoog slachtofferbeeld bestaat binnen de 100% letaliteitscontour van de hoge druk aardgasleiding. Deze contour heeft een reikwijdte van 50 meter aan weerzijde van de buisleiding gemeten vanuit het hart leiding. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke door de buisleiding is kwantitatief inzichtelijk gemaakt en opgenomen in de rapportage Retailpark Belvédère. Uit deze rapportage is gebleken dat de hoogte van het groepsrisico ter plaatse van het plangebied ruimschoots onder de oriëntatiewaarde blijft. Daarbij is aangetoond dat de planvorming niet bijdraagt aan de rekenkundige hoogte van het groepsrisico als gevolg van de buisleiding.

Gelet op de ruimtelijke scheiding is het niet noodzakelijk gebleken om de bijdrage van de planvorming op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de Maas kwantitatief inzichtelijk te maken. Voor de Noorderbrug is de kwantitatieve beschouwing gebaseerd op de onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. waaruit. Hieruit wordt geconcludeerd dat het groepsrisico van de weg de oriëntatiewaarde niet overschrijdt en daarnaast de planvorming niet bijdraagt aan de rekenkundige hoogte van het groepsrisico.

Het bevoegd gezag heeft het 'Memo groepsrisicoverantwoording Retailpark Belvédère' opgesteld (d.d. 02.10.2018, separate bijlage 6), waarin de verantwoording van het groepsrisico is beschreven. Het bevoegd gezag acht het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar en accepteert het restrisico. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar genoemd memo (separate bijlage 6).

Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect externe veiligheid niet in het geding is bij de voorgenomen planontwikkeling.

5.6 Geurhinder

Het nationale geurbeleid is in fases ontwikkeld. Al deze fases hebben sporen achtergelaten in beleidsstukken en vergunningen. Als graadmeter voor geurhinder wordt de brief van VROM van 30 juni 1995 aan de provincies en gemeenten gehanteerd. Hierin zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd:
- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- nieuwe hinder moet worden voorkomen;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het BBT-principe.

Een zeer belangrijk aspect van deze brief is de decentralisatie van het geurbeleid. Aan gemeenten en provincies is de bevoegdheid toegekend om zelf (gemotiveerd) een geurbeleid vast te stellen en hiernaar te handelen. De wijze waarop dit beleid moet worden vormgegeven is niet aangegeven. Ook dit is gedecentraliseerd.

De thematische beleidsprincipes van de gemeente Maastricht zijn als volgt:
- het voorkomen van nieuwe geuremissie waardoor nieuwe hinder ontstaat;
- het voorkomen van de vestiging van meer mensen in een geurbelast gebied.

Binnen het plangebied is een geurzone aanwezig van de rioolwaterzuivering (RWZI Bosscherveld) en het rioolgemaal. Deze zones zijn (gecumuleerd) op de verbeelding aangegeven middels een gebiedsaanduiding 'milieuzone-geurzone'. Aangezien binnen het voorliggende bestemmingsplan geen geurgevoelige objecten worden geprojecteerd is geen sprake van toename van de aanwezige geurhinder en daarmee het aantal geurgehinderden te verwachten als gevolg van het plan.

5.7 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007 en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.
Besluit gevoelige bestemmingen
Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in

overschrijdingssituaties voor zogenaamde ‘gevoelige bestemmingen’. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

In het voorliggende geval is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van voornoemd besluit.
Aan de hand van het besluit heeft de gemeente het gemeentelijke locatiebeleid luchtkwaliteit opgesteld. Dit locatiebeleid gaat nader in op locaties langs gemeentelijke wegen, waar het besluit gevoelige bestemmingen alleen ingaat Rijks- en provinciale wegen. Doel van de beleidsnota is dat nieuwe bouwplannen en nieuwe functies op de ‘juiste’ locaties worden ingepland. Juiste locaties zijn locaties met de minste luchtvervuiling, waarbij ‘gevoelige’ en ‘extra gevoelige’ groepen worden ontlast.

Niet in betekenende mate (NIBM)
In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Plangebied
In het kader van bestemmingsplan ‘Noorderbrug e.o.’ heeft onderzoek plaatsgevonden naar de luchtkwaliteit. Geconcludeerd is dat in alle beschouwde planjaren, in zowel de autonome als de plansituatie, voldaan wordt aan de normen voor luchtkwaliteit. Omdat alle berekende concentraties ruim onder de norm liggen en gezien het feit dat de beoogde programmatische invulling van het plangebied nog steeds past binnen de verkeerskundige uitgangspunten van het bestemmingsplan ‘Noorderbrug e.o.’ zijn de resultaten van het onderzoek luchtkwaliteit behorend bij het bestemmingsplan ‘Noorderbrug e.o.’ nog steeds van toepassing.

5.8 Natuurbescherming en flora en fauna

In het kader van deze ontwikkeling is de ‘Actualisatie Flora- en faunawet PDV 2 locatie t.b.v. Bestemmingsplan Retailpark Belvédère’ uitgevoerd (d.d. 08.01.2019, separate bijlage 5a).

Het Belvédèregebied is in het kader van de planontwikkeling rond Noorderbrug en de eerste fase van de PDV-locatie grondig onderzocht op de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten. Samen met de kennis van de habitateisen van dieren en de standplaatseisen van planten is een goed beeld ontstaan van de relevante soorten en hun verspreiding in het terrein. Op basis van deze kennis is ingezet op het mitigeren van de effecten bij ruimtelijke ingrepen. Deze mitigatie is vastgelegd in het Blauwgroene raamwerk. Om dit te verankeren aan de Flora- en faunawet is een ontheffingsaanvraag ingediend en succesvol verkregen. Deze ontheffing is bijgevoegd als separate bijlage 5b bij dit bestemmingsplan.

Blauwgroene raamwerk
Het Blauwgroene raamwerk bestaat uit een aaneengesloten geheel aan gebieden en natuurlijke elementen en verbindingsstroken rond het Belvédèregebied. Het raamwerk heeft als doel te zorgen dat er stabiele en duurzame populaties aan plant- en diersoorten in het Belvédèregebied aanwezig blijven. Daarnaast heeft het Blauwgroene raamwerk als doel dat soorten zich kunnen verspreiden en uitbreiden binnen het raamwerk van de natuurontwikkelingen en zich verder kunnen verspreiden naar aangrenzende gebieden (bijvoorbeeld de

spoorzone of het Zouwdal). Bij het tot stand komen van het raamwerk is rekening gehouden met terreinontwikkelingen op populatieniveau. Dat houdt in dat er een dermate oppervlakte aan natuurontwikkelingen en verbindingsstroken gerealiseerd zijn en gaan worden waar de aanwezige populaties van plant- en diersoorten zich kunnen hervestigen en zich in grote mate kunnen uitbreiden (op aantalsniveau).

Retailpark Belvédère
Voor het voorliggende bestemmingsplan Retailpark betekent het dat uitbreiding van de bestemmingslocaties Detailhandel-PDV, geen extra inzet van nieuwe 'natuur'-terreinen benodigd is voor het realiseren van natuurontwikkelingen, omdat er binnen het Blauwgroene raamwerk rekening gehouden is met terreinontwikkelingen op populatieniveau. Daarmee is het herbestemmen van delen van het gebied naar Detailhandel-PDV niet in strijd met de eisen en voorschriften uit de Flora- en faunawet ontheffing. Ontwikkeling en uitvoering van natuur/compensatiegebieden gaat gelijk op met de aanleg van de infrastructuur Noorderbrug. Grote delen zijn reeds gerealiseerd. Eind 2018 is het raamwerk compleet.

Dit laat echter niet onverlet dat wanneer er daadwerkelijk ruimtelijke ingrepen plaats zullen gaan vinden, (lees: herontwikkelingen van gebieden binnen de bestemmingen Detailhandel-PDV, waarbij gebouwen en terreinen mét aanwezige natuurwaarden verwijderd dienen te worden) er vanuit de Flora- en faunawet wel de plicht bestaat hier zorgvuldig mee om te gaan. Dit laatste houdt in dat beschermde planten verplaatst dienen te worden en dat diersoorten eveneens gevangen en verplaatst dienen te worden. Verplaatsing van plant- en diersoorten dient binnen de begrenzing van het Blauwgroene raamwerk te gebeuren, om zodoende te voldoen aan de eisen en voorschriften uit de ontheffing Flora- en faunawet.

Toetsing Natura 2000 gebieden; effecten van stikstofdepositie
De in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling en de effecten ervan op de in de omgeving liggende Natura 2000 gebieden is reeds getoetst bij het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.'. In bijlage 14 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' is onderzocht of er sprake kan zijn van significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000 gebieden als gevolg van de verlegging van de aanlanding van de Noorderbrug, waarbij ook rekening is gehouden met het voorziene programma aan PDV-retailfuncties. Conclusie van het rapport 'Natuurtoets bestemmingsplan 'Noorderburg e.o.' is dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000 gebieden zijn uitgesloten.

Stikstofdepositieonderzoek
Ter actualisering van dit onderzoek is door Kragten een nieuw 'Stikstofdepositieonderzoek ontwikkeling retaillocatie Belvédère Maastricht' (d.d. 03.10.2018, separate bijlage 7) uitgevoerd. Ten behoeve van de voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming is de gewenste situatie gemodelleerd. De depositie is op de omliggende Natura2000-gebieden berekend en er is getoetst of het plan (mogelijke) significante negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Uit de berekening blijkt dat, rekening houdend met worst-case aannames, ter plaatse van stikstofgevoelige habitattype in nabijgelegen Nederlandse Natura2000-gebieden een stikstofdepositiebijdrage wordt berekend van maximaal 0,03 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 de conclusie dat de toename minder is dan 0,05 mol N/ha/jaar is een passende beoordeling niet aan de orde. Een toename van 0,05 mol/ha/jaar of minder is in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) vergunningvrij en derhalve te allen tijde vergunbaar.

Ter plaatse van Natura2000-gebieden op Belgisch grondgebied wordt een stikstofdepositiebijdrage in de beoogde situatie van ten hoogste 0,05 mol N/ha/jaar berekend. Het plan voldoet derhalve ook aan het Belgische toetsingskader ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

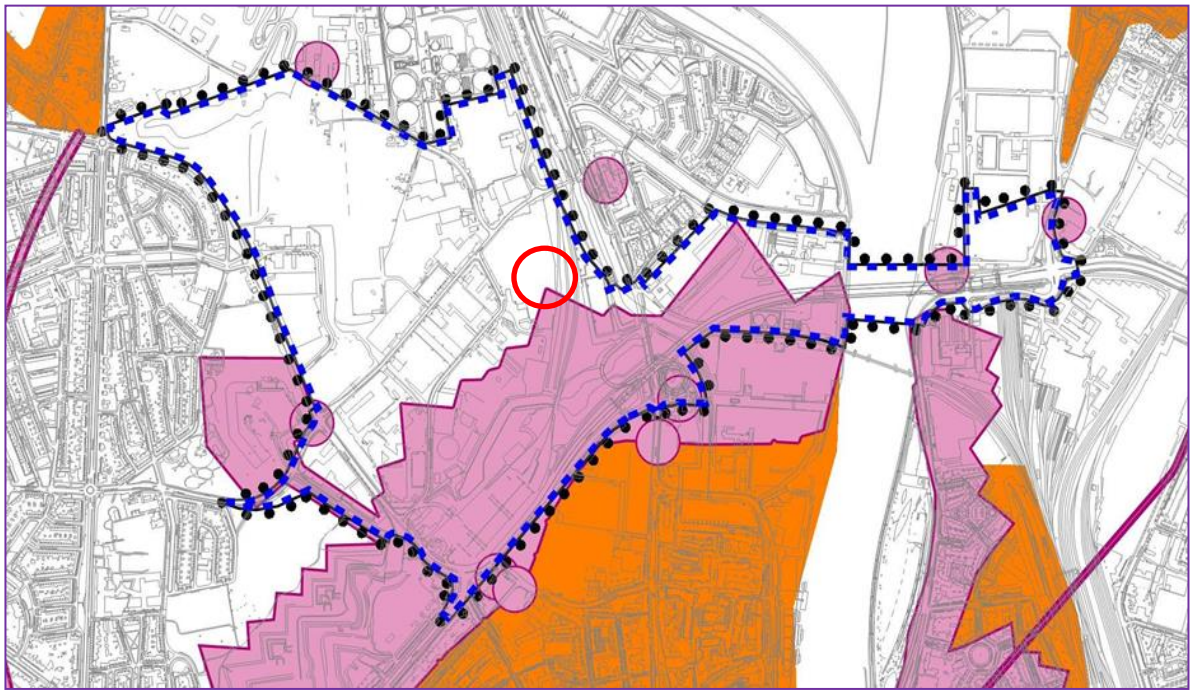
Archeologie

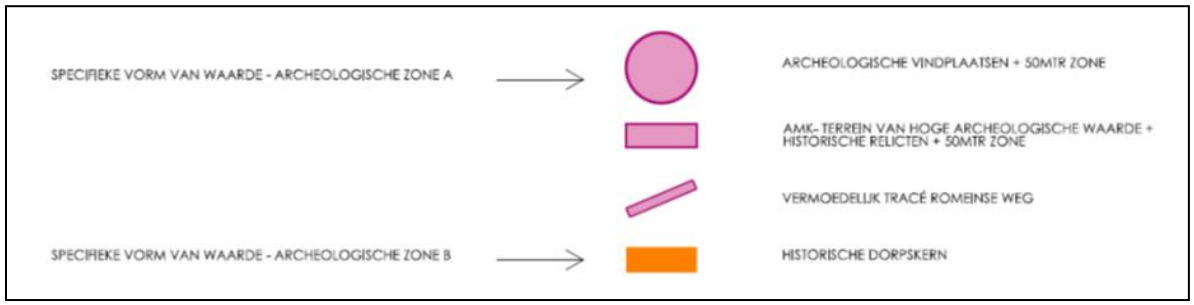
Door de gemeente Maastricht is in het kader van het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' het 'Cultuurwaardenonderzoek, deelrapport archeologie' uitgevoerd (opgenomen als bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan). Dit deelrapport Archeologie is opgesteld ten behoeve van de implementatie van het Maastrichts Planologisch Erfgoedregime (afgekort MPE) in het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.'. Het rapport heeft betrekking op het bodemarchief en fungeert als motivering van de planologische bescherming van de archeologische zones zoals vermeld in het onderhavige bestemmingsplan. Het deelrapport Archeologie wordt bij beslissingen op stedenbouwkundig niveau geraadpleegd, evenals bij de behandeling van de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen, aanleggen, en slopen, of het opheffen voor planologisch strijdig gebruik. Het uitgangspunt voor het archeologiebeleid is de toepassing van kwantitatieve normen voor behoud 'in situ' en 'ex situ'.

Binnen het vigerende gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologische waarden wordt een indeling in drie zones gehanteerd en gerelateerd hieraan verschillende kwantitatieve ondergrenzen voor behoud in situ (conform het Verdrag van Valletta en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg) en de verplichting voor verkennend, karterend, waarderend en/of preventief archeologisch onderzoek in de vorm van definitieve opgravingen. Specifiek zijn deze kwantitatieve ondergrenzen: (1) zone a – zogenaamde 'zero-tolerance-zone'; (2) zone b – geen archeologisch onderzoek bij ingrepen kleiner dan 250 m²; (3) zone c – geen onderzoek bij ingrepen kleiner dan 2.500 m². Op het voorliggende bestemmingsplan zijn de regels behorende bij archeologische zone a en archeologische zone c van toepassing.

Binnen zone a is preventief archeologisch onderzoek verplicht, indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 centimeter onder het huidige maaiveld. Binnen deze 'zero-tolerance-zone' zijn alle bodemingrepen onderzoeksplichtig. De enig toegestane uitzondering betreft zones binnen het plangebied, waarvoor is vastgesteld dat de archeologisch waardevolle ondergrond volledig is verstoord bij het in werking treden van het onderhavige bestemmingsplan. Zone a geldt binnen een diameter van 50 meter rondom archeologische vindplaatsen, AMK-terreinen van 'zeer hoge archeologische waarde' en historische relicten.

Binnen zone c is preventief archeologisch onderzoek verplicht, indien graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 centimeter onder het huidige maaiveld en de ingreep gelijk is aan of groter dan 2.500 m². Zone c betreft gebieden die buiten een straal van 50 meter rond archeologische vindplaatsen vallen en buiten AMK-terreinen van 'zeer hoge archeologische waarde' alsmede historische dorpskernen en historische relicten. In het deelrapport Archeologie is een catalogus toegevoegd van alle bekende archeologische vindplaatsen binnen het plangebied zoals die bekend zijn bij de gemeente Maastricht (taakgroep Cultureel Erfgoed) en in de landelijke database Archis II. In het voorliggende plangebied is een deel van een AMK-terrein gelegen (in het uiterste zuidoosten van het plangebied, zie onderstaande afbeelding in rode cirkel).

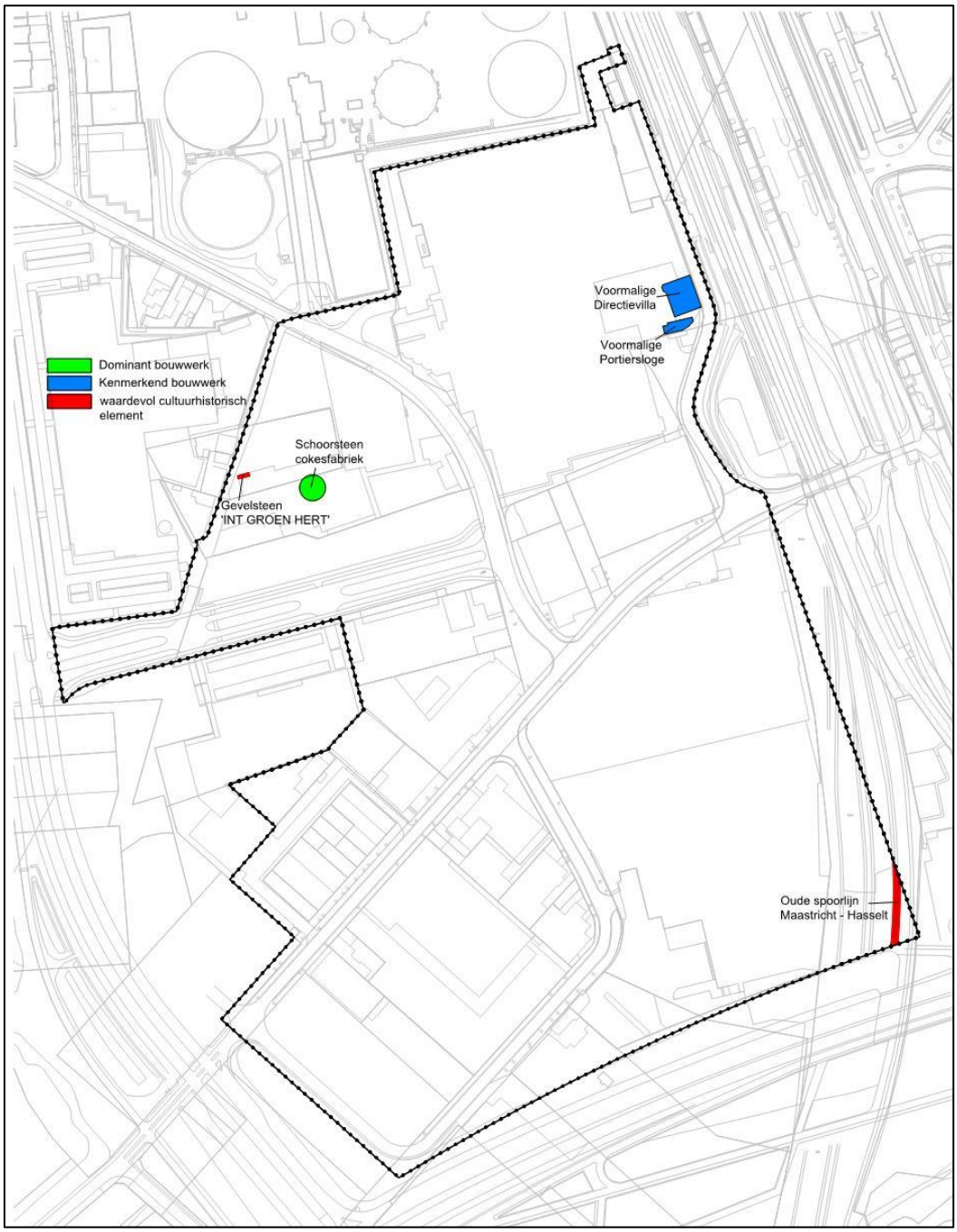



SPECIFIEKE VORM VAN WAARDE - ARCHEOLOGISCHE ZONE A
ARCHEOLOGISCHE VINDPLAATSEN + 50MTR ZONE
AMK- TERREIN VAN HOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDE + HISTORISCHE RELICTEN + 50MTR ZONE
VERMOEDELIJK TRACÉ ROMEINSE WEG
SPECIFIEKE VORM VAN WAARDE - ARCHEOLOGISCHE ZONE B
HISTORISCHE DORPSKERN

Cultuurhistorie

In voorliggend plangebied zijn twee ‘waardevolle cultuurhistorisch elementen’ gelegen en is tevens een aantal dominante of kenmerkende bouwwerken aanwezig dat beschermd is of beschermd moet worden. Het betreft de gevelsteen aan de Phoenixweg en een fragment van de spoorlijn Maastricht-Hasselt (waardevolle cultuurhistorische elementen), de schoorsteen aan de Phoenixweg (dominant bouwwerk) en het kantoorgebouw met portiersloge aan de Industrieweg (kenmerkende bouwwerken). Op onderstaande afbeelding zijn deze aangeduid:

In de rapportage die als bijlage 1 bij de regels is gevoegd, is een uitvoerige beschrijving van deze elementen opgenomen. Deze zijn binnen de dubbelbestemming ‘Waarde - Maastrichts Erfgoed’ door middel van specifieke bouwaanduidingen op de verbeelding opgenomen. De dubbelstemming beschermt deze cultuurhistorische waarden door middel van de juridische regeling die in de regels is opgenomen.



5.10 Duurzaamheid

Maastricht is een veilige, duurzame en vitale stad met een aantrekkelijk leef-, werk-, en verblijfsklimaat voor bewoners, bedrijven en bezoekers. Dat is de ambitie van Maastricht. Maastricht is in 2030 een duurzame stad die hard op weg is volledig klimaatneutraal te worden door het voortvarend toepassen van technologische innovaties. Maastricht zet gezamenlijk met partners in stad en regio indrukwekkende stappen op het gebied van verduurzaming van mobiliteit, energie, en stadsontwikkeling.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen speelt het thema duurzaamheid een steeds belangrijkere rol. De gemeente Maastricht wil in 2030 klimaatneutraal zijn. De ontwikkeling van het Retailpark Belvédère dient duurzaam te zijn. Dit uit zich in maximale energiezuinigheid, het lokaal opwekken van duurzame energie, het gebruik van duurzame materialen, klimaatadaptieve kenmerken, stimuleren van duurzame mobiliteit en de integratie van groen en water in de omgeving. Op deze wijze kan er een duurzaam Retailpark ontwikkeld worden. In dit bestemmingsplan is de 'Beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019' opgenomen waarin eisen gesteld worden aan een duurzame inrichting van het gebied. Er worden eisen gesteld aan de gebouwen en de inrichting van de terreinen. De beleidsuitgangspunten gelden eveneens voor de inrichting van de openbare ruimte die door de gemeente zelf wordt verzorgd.

5.11 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

In het plangebied zijn diverse kabels, leidingen en overige voorzieningen gelegen welke een planologisch-juridische bescherming behoeven op basis van dit bestemmingsplan. Op basis van de Klic-meldingen is geconstateerd dat de volgende leidingen zich in het plangebied bevinden:

- een hogedruk gasleiding (Gasunie) met een beschermingszone van 2 x 4 meter;
- een hogedruk gasleiding (ENEXIS) met een beschermingszone van 2 x 4 meter;

Deze leidingen met de bijbehorende beschermingszones zijn op de verbeelding aangegeven en in de regels van een dubbelbestemming (ten behoeve van de beschermingszone en/of externe veiligheid) voorzien.

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' richt zich op de verdere ontwikkeling van het Retailpark Belvédère. In het plangebied worden gronden met voorheen de bestemming 'Bedrijventerrein' nu bestemd tot 'Detailhandel – PDV+'. In sommige delen van het plangebied is dat direct gebeurd door het opnemen van de bestemming 'Detailhandel – PDV+', in andere delen, waar een organische ontwikkeling is voorzien, gebeurt dit via een bestemming 'Gemengd-Transformatie', op basis waarvan een geleidelijke transformatie van deze clusters (2b, 2c en 2d) kan plaatsvinden. Voor de cluster 3 en 4 wordt gewerkt met een bestemming 'Bedrijventerrein' waar via wijzigingsbevoegdheden op termijn de bestemming gewijzigd kan worden naar 'Detailhandel – PDV+'. De stedenbouwkundige invulling van het plangebied is vastgelegd in de beleidsregel 'Stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère'. In de bouwregels wordt hiernaar verwezen; de bouwvlakken zijn waar mogelijk reeds op de verbeelding opgenomen.

Het plan bestaat uit de verbeelding, een set regels en een toelichting, waarbij de verbeelding en de regels samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan vormen. De regels zijn opgebouwd volgens de plansystematiek van de gemeente Maastricht, zoals verwoord in het 'Handboek Ruimtelijke Plannen'. In het vervolg van dit hoofdstuk is in paragraaf 6.2 de opzet van de regels in hoofdlijnen aangegeven en is in paragraaf 6.3 een artikelsgewijze toelichting op de regels opgenomen.

6.2 Opzet van de regels

De juridische regeling van dit bestemmingsplan bestaat uit 22 artikelen en kent vijf enkelbestemmingen en drie dubbelbestemmingen. In subparagraaf 6.2.1 is de algemene opbouw van de regels weergegeven. In subparagraaf 6.2.2 zijn de enkel- en dubbelbestemmingen inhoudelijk toegelicht.

6.2.1 Opbouw regels – algemeen

Onderstaand is de algemene opbouw van de regels beschreven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art 1 en 2)
Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 10)
In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven normen (deels open normen) en wordt gebouwd binnen het aangegeven vlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. In het navolgende wordt kort uiteengezet welke bestemmingen zijn opgenomen en worden specifieke elementen daarin toegelicht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 11 t/m 20)
Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro om bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelregel (artikel 11): zorgt ervoor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (artikel 12): bevat aanvullende regels met betrekking tot het ondergronds bouwen en het bouwen van antennemasten en zendmasten;
- algemene gebruiksregels (artikel 13): hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden; ook worden hier per bestemming de van toepassing zijnde parkeernormen van toepassing verklaard. Specifiek voor dit plan zijn ook gebruiksregels voor zelfstandige horeca en leisurefuncties opgenomen die gelden voor de bestemmingen 'Detailhandel – PDV+', 'Gemengd – Transformatie' en de wijzigingsgebieden binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'.
- algemene aanduidingsregels (artikel 14):
  - milieuzone-geurzone: deze aanduidingsregel verwijst naar de geurzones die in het plangebied zijn opgenomen ter plaatse van de (niet in het plangebied gelegen) rioolwaterzuivering (Rwzi), die het gehele plangebied bestrijkt. In dit artikel zijn tevens wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de geurzone te verkleinen dan wel op te heffen na bedrijfsbeëindiging of veranderende bedrijfsvoering;
  - milieuzone-gezoneerd bedrijventerrein: deze zone geeft de begrenzing aan van het gezoneerd bedrijventerrein, op basis waarvan de geluidzone is berekend;
  - veiligheidszone-bevb: deze contour is opgenomen op basis van de bepalingen uit het Bevb, waarin is aangegeven dat binnen de 10-6 -contour van een leiding geen (beperkt) kwetsbare functies mogen worden gerealiseerd;
  - veiligheidszone-externe veiligheid: deze zone is opgenomen om twee redenen:
    1. ten behoeve van de veiligheidscontour van 25 meter vanwege externe veiligheid van het gasvoedingsstation aan de Lage Frontweg. Dit is geen Bevi-inrichting, maar valt wel onder het Activiteitenbesluit;
    2. ten behoeve van de 50 meter zone (de 100% letaliteitsgrens) aan weerszijden van de gasleiding die van noord naar zuid door het plangebied loopt. Deze grens is niet opgenomen als gevolg van wettelijke bepalingen, maar de gemeente Maastricht wenst in deze zone geen (beperkt) kwetsbare objecten te positioneren. De verantwoordingsplicht binnen deze zone is zwaar. Bij de inrichting van het gebied mogen hier derhalve geen (beperkt) kwetsbare functies worden gerealiseerd. Concreet betekent dit voor de PDV-locatie dat in deze zone alleen parkeerplaatsen en opslagfaciliteiten mogen worden gerealiseerd en ter plaatse dus geen winkelvoorzieningen kunnen worden gebouwd.
  - wetgevingszone – exploitatiegebied A t/m E: deze aanduiding heeft te maken met de gefaseerde grondexploitatie van de gemeente. Omdat het exploitatieplan kan worden doorgeschoven naar de fase van de omgevingsvergunning zijn de kosten voor de gebiedsontwikkeling per exploitatiedeelgebied A t/m E gekoppeld aan de gefaseerde ontwikkeling.
- algemene afwijkingsregels (artikel 15): in dit artikel zijn kleine reguliere afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor burgemeester en wethouders;
- algemene wijzigingsregels (artikel 16): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier wijzigingen van bestemmingsgrenzen, een wijziging van het antennebeleid en een wijziging van de gemeentelijke parkeernormen;
- algemene procedureregels (artikel 17): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
- overige regels (artikel 18): in dit artikel wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen;
- geboden (artikel 19): in dit artikel zijn bepalingen over het te realiseren programma, de aan te leggen parkeervoorzieningen en een duurzame uitvoering vastgelegd;
- beleidsregels (artikel 20): in dit artikel zijn de op dit plan van toepassing zijnde beleidsregels benoemd alsmede de wijze waarop en door welk bestuursorgaan deze kunnen worden gewijzigd, ingetrokken of herzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 21 en 22)
In het overgangsrecht (artikel 21) is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel (artikel 22) wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

6.2.2 Inhoud regels-artikelsgewijs
Onderstaand is een inhoudelijke toelichting gegeven op elk van de (dubbel)bestemmingen.

Enkelbestemming
In dit bestemmingsplan zijn de navolgende enkelbestemmingen opgenomen:

Bedrijventerrein (art. 3)
Deze bestemming is opgenomen voor het gedeelte van het plangebied dat als bedrijventerrein functioneert en waar de bedrijfsfunctie wordt gecontinueerd. Hierbinnen zijn, in overeenstemming met de hier thans gevestigde bedrijven, bedrijfsactiviteiten mogelijk in (hoofdzakelijk) de milieucategorieën 1 tot en met 3.2 (voor een deel van de bestemming met een specifieke aanduiding is een bedrijf in categorie 4.1. toegestaan), met uitzondering van geluidzoneringplichtige bedrijven en risicovolle inrichtingen. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bedrijfsactiviteiten die niet genoemd zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen zijn, mogelijk te maken. In het bestemmingsvlak is één bedrijfswoning gelegen, die door middel van een aanduiding op de verbeelding is opgenomen en voorzien is van een specifieke bestemmingsregeling in dit artikel.
Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding van deze bedrijfswoning van de verbeelding te halen, mocht deze gedurende de planperiode niet meer als zodanig in gebruik raken. Tenslotte is een parkeerplaats binnen de bestemming aangeduid. Voor wat betreft het parkeren wordt getoetst aan de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde 'Beleidsregel Parkeernormen 2017'.

Daarnaast maakt een gedeelte van het bestemmingsvlak deel uit van een 'wetgevingszone - wijzigingsgebied'. Er zijn drie van dergelijke wetgevingszones opgenomen. Twee daarvan zijn bedoeld om PDV+ te realiseren (cluster 3 en 4) en de bestemming te wijzigen in 'Groen', 'Detailhandel – PDV+' of 'Gemengd - Transformatie'. De derde wijzigingszone is gelegen langs de Phoenixweg en houdt in dat de bestemming 'Bedrijventerrein' kan worden gewijzigd naar de bestemming 'Verkeer'.

Detailhandel-PDV+ (art. 4)
Deze bestemming is gelegd op het gebied met aanduiding Cluster 2a (gedeeltelijk) van het Retailpark Belvédère. Binnen deze bestemming is perifere detailhandel (PDV+) mogelijk, conform de in de begripsbepalingen (artikel 1) opgenomen definiëring van PDV+. Daarnaast zijn ook leisure, detailhandel in aanvullend assortiment (vanwege de verruiming van PDV in de Detailhandelsnota 2016), zelfstandige horeca, winkel- en leisure-ondersteunende horeca en andere ondergeschikte functies mogelijk zoals bedrijfsgebonden kantoren.

Ook is de aanleg van (collectieve) parkeerplaatsen (centrale parkeerplein, parkeerstrook Pontonniersweg) mogelijk binnen deze bestemming.

In de regels zijn zes open normen opgenomen. Deze normen zijn uitwerkt in twee beleidsregels te weten:
- 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère, 1e herziening 2021'
- 'Beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht, 2e herziening 2021'

In deze beleidsregels zijn de volgende normen uitgewerkt:

a. redelijke eisen van welstand;

b. stedenbouwkundige kwaliteit

c. maatvoeringsnormen;

d. duurzame ontwikkeling;

e. parkeergelegenheid;

f. verdeling van de beschikbare winkelvloeroppervlakte PDV+ (28.500 m2) over de clusters.

In de planregel is verder bepaald dat de parkeerplaatsen gedurende de openingstijden van de winkels en de leisurevestigingen beschikbaar en toegankelijk dienen te zijn voor bezoekers van het Retailpark Belvédère

Verder zijn binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor onder andere horeca, een gewijzigde branchering, nevenassortiment, maatvoering van de minimale oppervlakte van een winkel en de realisatie van een Landmark als markering voor het retailpark. Eventueel kan dit landmark vorm worden gegeven in de vorm van twee extra bouwlagen op het te realiseren gebouw in het cluster 2a.

In het kader van het experiment op de Chw is een vergunningplicht opgenomen voor het wijzigen van het gebruik (artikel 4.5.11). Het doel van deze vergunningplicht is het sturen op de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen bij wijziging van winkels (branche of functie) in het retailpark. Tevens wordt bij wijziging getoetst of voldaan wordt aan de opgenomen branchering in het bestemmingsplan.

Gemengd - Transformatie (art. 5)
Op de gronden die zijn bestemd voor 'Gemengd - Transformatie' zal de komende jaren een transformatie plaatsvinden van een regulier bedrijventerrein naar een gemengd gebied met perifere detailhandel en bedrijfsactiviteiten die gerelateerd zijn aan producten die op het Retailpark worden verkocht. De bestaande bedrijven kunnen in dit gebied dus hun activiteiten voortzetten; bij beëindiging komt hiervoor PDV+ dan wel (via een afwijkingsbevoegdheid) aan het Retailpark gerelateerde bedrijfsactiviteiten in de plaats. Voor de toekomstige ruimtelijk-stedenbouwkundige inrichting wordt gewerkt met de open normen zoals toegelicht bij artikel 4 Detailhandel-PDV+.

Voor cluster 2d is bepaald dat de transformatie naar PDV+ uitsluitend kan plaatsvinden in één nieuw te bouwen gebouw.

Voor de gronden met de bestemming Gemengd- Transformatie gelden eveneens de afwijkingsmogelijkheden zoals toegelicht bij artikel 4, behoudens een regeling voor het Landmark. Het Landmark is niet voorzien op deze gronden.

Wel is ook voor dit gebied een vergunningplicht voor het wijzigen van het gebruik opgenomen.

Groen (art. 6)
Deze bestemming is toegekend aan voornamelijk openbare groenvoorzieningen. Hierbinnen zijn, naast de gebruikelijke groene functies, tevens de aanleg van taluds, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Daarnaast is binnen deze bestemming op de verbeelding een aanduiding 'specifieke vorm van natuur-leefgebied (sn-lg)' opgenomen; het gebied binnen deze aanduiding is bedoeld voor de instandhouding en ontwikkeling van leefgebied voor beschermde flora en fauna.

In het artikel is tevens een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de realisatie van het Landmark. Wanneer dit niet in cluster 2a wordt gerealiseerd, kan dit in de vorm van een bouwwerk geen gebouw zijnde in de bestemming groen worden gerealiseerd.

Verkeer (art. 7)
Deze bestemming is op de ontsluitingswegen Lage Frontweg, Fort Willemweg, Pontonniersweg, Industrieweg en Sandersweg-Oost gelegd. Binnen deze bestemming zijn masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogelijk, alsmede lichtmasten en kunstobjecten.

Verkeer-Verblijfsgebied (art. 8)
Deze bestemming is op de openbare gebieden gelegd die geen ontsluitingsfunctie hebben. Binnen deze bestemming zijn masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogelijk, alsmede

lichtmasten en kunstobjecten. Ook liggen binnen deze bestemming het centrale parkeerplein behorend bij clusters 2A, 2B en 2C. Deze voorziening is aangegeven met de aanduiding ‘parkeerterrein (p)’.

Dubbelbestemmingen
In dit bestemmingsplan zijn de navolgende dubbelbestemmingen opgenomen:

Leiding - Gas (art. 9)
Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de voorkomende gasleiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Waarde - Maastrichts Erfgoed (art. 10)
De voor de dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op en in die gronden aanwezige cultureel erfgoed. In dit geval gaat het om het Maastrichts Erfgoed. In het plangebied komen diverse archeologische zones en archeologische vindplaatsen voor. Voor deze zones geldt dat het behoud van het bodemarchief in situ voor het behoud ex situ gaat; indien behoud in situ niet mogelijk is kunnen voorwaarden aan de toepasselijke vergunning worden verbonden met het oog op behoud van het bodemarchief ex situ. Zie beschrijvingen in paragraaf 5.9 van deze toelichting.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1. Algemeen

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als een aangewezen bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor, gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan, een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien (onder meer) op dat moment het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Er is sprake van “anderszins verzekerd zijn van kostenverhaal”, indien er sprake is van uitgeefbare gronden in eigendom van de gemeente (verhaal van kosten vindt dan plaats via de latere gronduitgifte van bouwkavels door de gemeente) of, indien de uitgeefbare gronden in handen zijn van particuliere eigenaren, op dat moment de gemeente een (anterieure) overeenkomst met afspraken over het kostenverhaal heeft kunnen sluiten met particuliere exploitanten.

Aangezien er op basis van het bestemmingsplan op gronden van derden een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro mogelijk wordt gemaakt en er naar verwachting met al deze partijen niet tijdig een anterieure overeenkomst kan worden gesloten, dient, vanuit de basisregeling in de Wro, gelijktijdig en analoog aan dit bestemmingsplan, een exploitatieplan te worden voorbereid en in procedure te worden gebracht. In paragraaf 1.1 van de toelichting is aangegeven dat aan de gemeente de experimentstatus in de zin van artikel 7c BuChw is toegekend. Op grond van deze experimentstatus is de raad bevoegd om de aan de besluitvorming van het bestemmingsplan gekoppelde exploitatieplanplicht door te schuiven naar de fase van vergunningverlening. In paragraaf 1.1 alsmede in hoofdstuk 8 wordt nader ingegaan op de toepassing van het kostenverhaal met gebruikmaking van de via de experimentstatus verkregen doorschuifmogelijkheid.

Ten aanzien van de verschillende te ontwikkelen deelgebieden is het bestemmingsplangebied opgedeeld in clusters. De indeling in clusters is op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven en nader toegelicht in paragraaf 1.1 van de toelichting.

Voor cluster 2a kiest de gemeente voor het voeren van een actieve grondpolitiek, de gronden zijn direct bestemd voor de bestemming ‘Detailhandel - PDV+’ respectievelijk ‘Verkeer’. Het beleid voor cluster 2a is gericht op minnelijke verwerving en zo nodig onteigening van de gronden van derden (uitgezonderd de gronden die in handen zijn van WOM Belvédère). De ontwikkeling van cluster 2a dient als vliegwiel voor de resterende ontwikkeling van het direct bestemde gedeelte Retailpark (cluster 2b, 2c en 2d), waarvoor een andere vorm van sturing en gebiedsontwikkeling is gezocht, dit in een vorm van uitnodigingsplanologie op basis van organische gebiedsontwikkeling. Het initiatief voor de ontwikkeling van de clusters 2b tot en met 2d naar functies voor PDV+, leisure en horeca ligt daardoor bij de markt.

De hiervoor benodigde ontwikkelkaders, waardoor het Retailpark de gewenste stedenbouwkundige structuur, beeldkwaliteit en herkenbare identiteit krijgt, worden door middel van voorliggend bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende uitvoeringsregels (zoals beleidsregels) vastgelegd. Juist met deze combinatie van ruimtelijk- en grondbeleid wil de gemeente het Retailpark op een innovatieve en creatieve manier oppakken. Inspelen op kansen en omstandigheden maar ook zelf omstandigheden creëren. De markt stimuleren en helpen maar ook zijn eigen werk laten doen. De wereld is dynamisch, vooral de retailwereld. Ontwikkelingen volgen elkaar snel op. Juist daarom wordt gezocht naar maximale speelruimte. Dit betekent wel dat het op voorhand niet zeker is, dat de ontwikkeling van de clusters 2b, 2c en 2d naar een bij het Retailpark passende functie zal plaatsvinden. Mocht deze ontwikkeling echter wel plaatsvinden, dan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van de op de gemeente rustende kostenverhaalsplicht. Op grond van de verkregen experimentstatus is er sprake van gewijzigde wet- en regelgeving voor de toepassing van kostenverhaal (zie artikel 7c lid 11 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet). Verwezen wordt naar hoofdstuk 8 (Kostenverhaal) van de toelichting, waarin de financiële en juridische gevolgen van de uitvoering van de kostenverhaalsplicht worden toegelicht.

Op 3 juli 2018 heeft de raad besloten een tekort af te dekken van € 9,4 mio voor het ontwikkelen van het retailpark De gemeente heeft hierbij besloten cluster 2a actief te ontwikkelen. Voor de ontwikkeling van de clusters 2b, 2c en 2d heeft de gemeente vastgesteld geen tekorten af te dekken. Dit besluit is mede van belang in relatie tot de op de gemeente rustende kostenverhaalsplicht, zoals deze is opgenomen in de Wro en het BuChw.

Het toepassen van de exploitatieplanplicht op basis van de Wro zou, gezien de voorlopige uitkomsten in hoofdstuk 8, ertoe leiden dat de gemeente in een aantal exploitatiegebieden geconfronteerd wordt met aanzienlijke financiële gevolgen voortvloeiende uit tekorten van de juridische exploitatieopzet van het desbetreffende exploitatiegebied, zoals die ingevolge de Wro dient te worden opgesteld en onderdeel uitmaakt van zodanig gelijktijdig met het bestemmingsplannen vast te stellen exploitatieplannen. Een dergelijke toepassing zou ertoe leiden dat het bestemmingsplan, gelet op de besluitvorming door de raad van 3 juli 2018, niet langer als economisch uitvoerbaar zou kunnen worden aangemerkt. Dit is voor de gemeente onwenselijk en ook niet aanvaardbaar.

Met de experimentstatus zoals opgenomen in artikel 7c BuChw, verkrijgt de raad de bevoegdheid om de exploitatieplanplicht door te schuiven tot het moment waarop de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Daarbij is voorts in artikel 7c lid 11 sub d BuChw bepaald dat de gemeente, ingeval van een doorgeschoven exploitatieplanplicht, een omgevingsvergunning voor het bouwen mag weigeren indien daarbij:

- de plicht ontstaat een exploitatieplan vast te stellen, en;
- de exploitatieopzet zoals die betrokken wordt in een zodanig exploitatieplan, een tekort vertoont, dat niet is gedekt.

Met toepassing van deze bevoegdheid wordt alsnog bereikt dat de gemeente niet gehouden is de financiële gevolgen van een niet door de gemeente gedekt tekort in een (juridische) exploitatieopzet voor de toepassing van publiekrechtelijk kostenverhaal voor haar rekening te nemen.

In het bestemmingsplangebied is sprake van vijf verschillende exploitatiegebieden (aangeduid als A tot en met E). Verwezen wordt naar de verbeelding van het bestemmingsplan en hoofdstuk 8 van de toelichting. In laatstgenoemd hoofdstuk is voorts een toelichting opgenomen van de toepassing en gevolgen van de uitwerking van de als gevolg van de experimentstatus gewijzigde kostenverhaalsregeling.

7.2. Rolverdeling gemeente Maastricht en Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV

7.2.1 Algemeen

De Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV (Belvédère WOM BV) is opgericht door de Gemeente Maastricht met als doel het bevorderen en realiseren van stedelijke herstructurering binnen het gebied Belvédère te Maastricht. De aandelen zijn voor ruim 99% in handen van de Gemeente Maastricht. Het Retailpark Belvédère is een onderdeel binnen het gebied Belvédère.

Voor de ontwikkeling van het Retailpark Belvédère handelt de Belvédère WOM BV als zelfstandig, aanbestedingplichtig orgaan.

Deelfase 1 van fase 2, i.c. cluster 2a gelegen binnen exploitatiegebied D, krijgt na wijziging van het bestemmingsplan de bestemming ‘Detailhandel - PDV+’ waardoor sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet op de ruimtelijke ordening juncto 6.2.1.a Besluit op de ruimtelijke ordening. In dat kader zal door de gemeente met WOM een (anterieure) overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro worden gesloten, die betrekking heeft op de daarvoor in aanmerking komende (in het bestemmingsplan onderscheiden) exploitatiegebieden.

De werkzaamheden en kosten van de gemeente ten behoeve van exploitatiegebied D betreffen onder andere de wijziging van het bestemmingsplan met de bijhorende onderzoeken, de aanleg van infrastructuur en groen, de

kosten van eventueel noodzakelijke onteigeningen en planschade, welke kosten worden opgenomen in de exploitatieopzet. WOM betaalt door middel van de te sluiten anterieure overeenkomst een voorschot waarbij bijbetaling zal moeten plaatsvinden indien de nog vast te stellen exploitatiebijdrage hoger uitvalt of onteigening noodzakelijk blijkt. WOM verbindt zich –naast de op grond van deze anterieure overeenkomst te betalen exploitatiebijdrage- om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade. Met betrekking tot het parkeren zullen ook enkele bepalingen over de realisatie en openstelling van de parkeerplaatsen worden opgenomen.

7.2.2. Cluster 2a (onderdeel van exploitatiegebied D)

De gronden binnen dit cluster worden (voor een deel) direct positief bestemd voor realisatie van maximaal 9.000 m² wvo PDV+ en tevens 3000 m² leisure (alleen op de verdieping). Het gebouw heeft een minimale brutovloeroppervlakte van 10.000 m². Binnen dit cluster is sprake van een gedeelde eigendomssituatie. Belvédère WOM BV is eigenaar van een deel van de gronden. Drie percelen zijn in eigendom van derden.

In dit cluster wordt een plein aangelegd als voorziening voor het collectief parkeren ten behoeve van de PDV-/leisureontwikkelingen in de clusters 2a, 2b en 2c. Doel is dat de parkeerplaatsen worden aangelegd en geëxploiteerd door de Belvédère WOM BV. De collectieve parkeerplaatsen dienen door de exploitanten van de PDV- en leisurefuncties te worden afgenomen ten behoeve van de in dit bestemmingsplan voorgeschreven vorm van uitvoering en omvang van de parkeernormering. Zie ook Hoofdstuk 4, paragraaf 4.4. Het beleid is erop gericht dat dit centrale parkeerplein door de Belvédère WOM BV in één keer wordt aangelegd, en beschikbaar is zodra de PDV- en leisureontwikkelingen in de clusters 2a, 2b en 2c gerealiseerd gaan worden. Hiertoe zijn eveneens de eerder vermelde eigendommen van derden nodig. De Belvédère WOM BV zal de minnelijke verwervingen hiervoor ter hand nemen. Indien minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt te zijn, zal de gemeente Maastricht overgaan tot onteigening van de benodigde eigendommen van derden. Het parkeerplein wordt aangewezen als een onderdeel ten aanzien waarvan de verwezenlijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht, een en ander conform artikel 3.4 Wro.

De gronden benodigd voor het te bebouwen vlak zullen eveneens door de Belvédère WOM BV verworven worden, voor zover niet al in eigendom. Belvédère WOM BV maakt de gronden bouwrijp en verkoopt 1 bouwrijp kavel voor de realisatie van 1 gebouw. Daaraan gekoppeld wordt de afname van een, conform de 'Beleidsregel parkeren en duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019' te bepalen, aantal parkeerplaatsen.

Ten behoeve van de ontwikkeling op cluster 2a zal de Belvédère WOM BV in opdracht van de gemeente Maastricht aanpassingen doen aan de bestaande openbare ruimte en infrastructuur evenals nieuwe openbare ruimte aanleggen.

7.2.3. Clusters 2b, 2c en 2d (onderdeel van exploitatiegebied D)

Deze clusters, waarvan de gronden eigendom van derden zijn, krijgen een bestemming gericht op mogelijke transformatie voor PDV- en leisurefuncties, waarbij de ontwikkeling aan de markt wordt overgelaten. Dat betekent dat Belvédère WOM BV noch de gemeente Maastricht hier een actief grondbeleid zullen toepassen; zij zullen eigendommen van derden dus niet verwerven. De parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van programma en norm ingevolge de regels die daarover in en krachtens het bestemmingsplan zijn opgenomen. De voor de ontwikkeling van PDV- en leisurefuncties benodigde parkeerplaatsen in de clusters 2b en 2c zijn gepositioneerd op de centrale collectieve parkeervoorzieningen. De exploitanten van deze functies dienen tijdig over deze parkeerplaatsen te beschikken.

Voor deze clusters gaat de gemeente uit van een exploitatiebijdrage in de kosten van de grondexploitatie, verbonden aan het realiseren van het Retailpark. Voor cluster 2b en 2c wordt uitgegaan van transformatie via handhaving van de bestaande bebouwing; voor cluster 2d is transformatie uitsluitend mogelijk na nieuwbouw.

7.2.4. Clusters 3 en 4

Deze clusters krijgen een bestemming 'bedrijventerrein' met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Detailhandel - PDV+' respectievelijk 'Gemengd-Transformatie'.

7.2.5. Financiën

Op 3 juli 2018 heeft de raad besloten een tekort af te dekken van € 9,4 mio voor het ontwikkelen van het retailpark De gemeente heeft hierbij besloten cluster 2a actief te ontwikkelen. Voor de ontwikkeling van de clusters 2b, 2c en 2d heeft de gemeente vastgesteld geen tekorten af te dekken. Dit besluit is mede van belang in relatie tot de op de gemeente rustende kostenverhaalsplicht, zoals deze is opgenomen in de Wro en het BuChw.

Zoals eerder gemeld heeft het project 'Retailpark Belvédère' de experimenteerstatus gekregen conform de 15e tranche van het Besluit Uitvoering Chw. (BuChw). Daarmee heeft de Gemeente Maastricht de mogelijkheid om het moment waarop de plicht ontstaat een besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan te nemen, door te schuiven van het moment van vaststelling van het bestemmingsplan naar het moment van verlening van omgevingsvergunningen ten behoeve van dit project.

Daarbij biedt artikel 7c lid11 BuChw, in geval van een doorgeschoven exploitatieplanplicht, de gemeente de mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor een bouwplan te weigeren indien daarbij:

- de plicht ontstaat een exploitatieplan vast te stellen en;
- de exploitatieopzet zoals die betrokken wordt in een zodanig exploitatieplan, een tekort vertoont, dat niet is gedekt.

Voor de toepassing van kostenverhaal voor gronden van particuliere exploitanten volgt dat, op basis van de huidige inzichten en de gehanteerde voorlopige indicatieve ramingen van kosten en opbrengsten, de gemeente niet bereid is om, indien toepassing van de publiekrechtelijke kostenverhaalsplicht voor de exploitatiegebieden A, B (voor zover er sprake is van uitvoering van de bestemming Bedrijventerrein), C (voor zover er sprake is van uitvoering van de bestemming 'Bedrijventerrein'), D (voor zover het gaat om de clusters 2b tot en met 2d) en/of E leidt tot een tekort in de vast te stellen (juridische) exploitatieopzet voor het kostenverhaal, dit tekort voor haar rekening te nemen. Vooralsnog is de gemeente uitsluitend voor het cluster 2a (als onderdeel van exploitatiegebied D) , dat actief ontwikkeld wordt door de WOM, een tekort te dekken. In de berekeningen in hoofdstuk 8 is hiermee rekening gehouden.

Hoofdstuk 8 Kostenverhaal

8.1. Beginselplicht vaststelling exploitatieplan

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/of
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 bestemmingsplan biedt de mogelijkheid aangewezen bouwplanmogelijkheden te realiseren. Zo is voorzien in een directe bouwtitel in nader aangewezen clusters tot realisatie van maximaal 28.500 m² wvo. PDV en maximaal 15.000 m² w.v.o. voor leisure en andersoortige functies. Voor een gedeelte van het bestemmingsplan geldt dat er daarnaast sprake is van de bestemming Bedrijventerrein, waarbinnen eveneens de mogelijkheid bestaat om aangewezen bouwplanmogelijkheden te realiseren.

Voor het gedeelte van het plangebied met de bestemming 'Bedrijventerrein' is geen sprake van een wijziging van de bestemmingsregeling ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.', zoals dat is vastgesteld bij raadsbesluit van 26 februari 2012. Ondanks het feit dat de bestemmingsregeling materieel niet wijzigt, maakt dit niet dat er sprake is van een uitzondering van de wettelijke kostenverhaalsplicht. De uitzondering op de wettelijke kostenverhaalsplicht voor aangewezen bouwplanmogelijkheden is vastgelegd in artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro. Daaruit volgt dat indien er sprake is van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp ter visie is gelegd vóór 1 juli 2008, waarin een directe bouwtitel voor aangewezen bouwplanmogelijkheden is opgenomen, en waarbij vervolgens na 1 juli 2008 een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld waarbij de bestemmingsregeling niet wijzigt, voor die situatie geen exploitatieplan kan worden vastgesteld. Deze situatie doet zich hier niet voor, nu het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. als ontwerp ter visie is gelegd na 1 juli 2008.

Ad b.
De wettelijke kostenverhaalsplicht is gekoppeld aan 'kosten van de (grond)exploitatie' 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'.

De gemeente heeft te maken met twee hoofdgroepen van 'kosten voor de grondexploitatie':

1. Voor de clusters die zijn bestemd tot 'Detailhandel PDV+' en 'Gemengd-Transformatie', is sprake van 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. Het gaat hier onder meer om: infrastructurele aanpassingen aan de Fort Willemweg, Lage Frontweg en Pontonniersweg, de aanleg van de Belvédèreweg, aanleg van langzaamverkeersverbindingen, groen en openbare verlichting Tot de kosten behoren daardoor voorts de verwerving van de ondergrond van aan te leggen openbare voorzieningen, kosten van bodemsanering en grondwerken, onderzoekskosten, de plan- en apparaatskosten (waaronder de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van voorzieningen en werken).
   Deze investeringen zijn daarmee ook benodigd voor de realisatie van de clusters waarin is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'Bedrijventerrein' naar 'Detailhandel - PDV+' of 'Gemengd – Transformatie', nadat een wijzigingsplan waarin is voorzien in de mogelijkheid van realisatie van bouwplanmogelijkheden voor detailhandel, is vastgesteld. Ook strekken de infrastructurele voorzieningen tot profijt voor de buiten het bestemmingsplangebied gelegen deelgebieden die betrekking hebben op de (gerealiseerde) Gamma, Praxis en cluster 1.
2. Voor de deelgebieden die bestemd zijn tot 'Bedrijventerrein', is sprake van te maken plan- en apparaatskosten, verbonden aan de totstandkoming van het bestemmingsplan. De onder 1 beschreven infrastructurele aanpassingen zijn niet nodig voor de voortzetting van de bestaande bedrijfsterreinfuncties. Ook is er geen sprake van een causaal verband tussen de ontwikkeling binnen de bestemming Bedrijventerrein en de aan te leggen infrastructurele voorzieningen onder 1.
   Zoals aangegeven onder 1, is deze causale relatie wel aanwezig indien en nadat voor de daarvoor aangewezen clusters met de bestemming Bedrijventerrein toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, waardoor het mogelijk wordt om in die clusters ook Detailhandel – PDV+- en/of leisurefuncties en/of horecafuncties te realiseren.

Voor de delen van het bestemmingsplangebied waarbinnen aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien, is sprake van een versnipperde eigendomspositie. Voor een gedeelte van de gronden geldt dat deze in eigendom zijn van de gemeente. Voorts is een gedeelte van gronden verworven door WOM Belvédère B.V.. In dat kader zal door de gemeente met WOM een (anterieure) overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro worden gesloten, die betrekking heeft op de daarvoor in aanmerking komende (in het bestemmingsplan onderscheiden) exploitatiegebieden. Voor het resterende gedeelte van circa 70.634 m² is sprake van eigendommen van derden. Ten aanzien van het geheel van deze eigendommen is, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, geen sprake van met initiatiefnemers gesloten (anterieure) overeenkomsten over grondexploitatie, zodat het kostenverhaal voor die gronden niet anderszins is verzekerd.

Ad c.
Of sprake is van een noodzaak tot het stellen van regels over zogenaamde locatie-eisen, gekoppeld aan de realisatie van het Retailpark, kan ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet goed worden beoordeeld. Door de gemeente wordt voor de ontwikkeling van cluster 2a (zie kaart 'clusterindeling' op pagina 11 van de toelichting en de aanduiding van de clusters op de verbeelding) uitgegaan van een actieve grondpolitiek in samenwerking met WOM Belvédère. Voor zover het betreft gronden van derden (anders dan van WOM Belvédère), is er de wens en noodzaak de gronden binnen dit cluster te verwerven.

Voor de clusters 2b tot en met 2d staat de gemeente een organische gebiedsontwikkeling voor op basis van uitnodigingsplanologie (in ieder geval gedurende een termijn van 5 jaar na de vaststelling van dit bestemmingsplan). Het is daardoor aan de eigenaren/initiatiefnemers te besluiten of zij willen overgaan tot realisatie van PDV+-functies, en/of bedrijvigheid gerelateerd aan PDV+ en/of leisurefuncties, dit binnen de ruimte die het bestemmingsplan biedt. De vraag of er een noodzaak is tot het stellen van locatie-eisen in een exploitatieplan, verlegt zich hiermee tot het moment waarop de initiatiefnemers concrete plannen hebben voor een dergelijke ontwikkeling.

Voorlopige conclusie beginselplicht vaststelling exploitatieplan
Uit het vorenstaande volgt dat uit de toepassing van artikel 6.12 Wro de beginselplicht volgt dat, bezien vanuit de toepassing van afdeling 6.4 Wro ten tijde van de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan, gelijktijdig met het bestemmingsplan, voor de gronden waarbinnen aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien binnen de bestemmingen Detailhandel-PDV, Gemengd-Transformatie en Bedrijventerrein, een of meer exploitatieplannen dienen te worden vastgesteld.

Die beginselplicht is, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, niet van toepassing op de aangewezen bouwplannen voor PDV- en leisurefuncties die eerst een bouwtitel opleveren nadat een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wro is vastgesteld, Ingevolge artikel 6.12, vierde lid Wro ontstaat die beginselplicht eerst nadat het desbetreffende wijzigingsplan is vastgesteld.

8.2. Doorschuiven beginselplicht vaststelling exploitatieplan

Aan de gemeente is, ingevolge het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet vijftiende tranche[5], voor het project Retailpark Belvédère de experimentstatus ingevolge artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) toegekend. In paragraaf 1.1 van deze toelichting is deze experimentstatus nader toegelicht.

Met de verkregen wettelijke experimentstatus is de bevoegdheid verkregen om, in afwijking van de regels zoals opgenomen in en krachtens onder meer de Wro, de besluitvorming over de toepassing van de beginselplicht tot vaststelling van het exploitatieplan door te schuiven van het moment van vaststelling van het bestemmingsplan naar het moment van de besluitvorming over een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwplan. In artikel 7c, tiende en elfde lid BuChw is daartoe het volgende bepaald:

10. *Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan de raad besluiten af te wijken van artikel 6.12, eerste en derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat een exploitatieplan door burgemeester en wethouders kan worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.*

11*. Indien toepassing wordt gegeven aan het tiende lid, geldt dat:*

a. *artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is op de omgevingsvergunning voor het bouwen;*

b. *in afwijking van artikel 6.14, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing is op de voorbereiding van het exploitatieplan;*

c. *daarvoor in het bestemmingsplan een of meer exploitatiegebieden worden aangewezen;*

d. *in aanvulling op artikel 2.10, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden geweigerd als de exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, een tekort bevat, dat niet is gedekt;*

e. *als de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt geweigerd, de exploitatieopzet als bedoeld in onderdeel d, deel uitmaakt van dat besluit."*

In artikel 13.4 van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat een exploitatieplan, in afwijking van artikel 6.12, eerste en derde lid Wro, kan worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen. Hiermee is uitvoering gegeven aan de bevoegdheid de toepassing van de beginselplicht tot vaststelling van het exploitatieplan door te schuiven naar de fase van vergunningverlening.

Het gevolg hiervan is dat de hiervoor beschreven criteria in welke situatie de beginselplicht tot vaststelling van een exploitatieplan ontstaat, verlegd wordt naar het moment waarop op een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen betrekking hebbende op gronden waarop ingevolge het bestemmingsplan

[5] *Stb. 2017, 275, inwerkingtreding 27 juni 2017.*

een aangewezen bouwplan kan worden gerealiseerd, wordt beslist. Burgemeester en wethouders gelden als bevoegd gezag voor het te nemen besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan, verbonden aan de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit betekent onder meer, dat indien ten tijde van de indiening van een aanvraag tot vergunningverlening sprake is van een gesloten anterieure overeenkomst over kostenverhaal, kan worden besloten om geen exploitatieplan voor het vergunningperceel vast te stellen.

Voorwaarde voor de toepassing van de bevoegdheid tot het kunnen doorschuiven van de beginselplicht tot vaststelling van een exploitatieplanplicht is, dat in het bestemmingsplan het exploitatiegebied, respectievelijk de exploitatiegebieden, waaraan de uitwerking van het kostenverhaal is verbonden, worden vastgelegd (zie artikel 7c, elfde lid, onder c. BuChw). De vastlegging van de exploitatiegebieden is opgenomen in artikel 13.4 lid b van de regels van het bestemmingsplan en wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.

In het bestemmingsplan worden vijf exploitatiegebieden onderscheiden. Het besluit om de beginselplicht tot vaststelling van het exploitatieplan door te schuiven naar de vergunningfase ziet op alle percelen waarop bouwplannen kunnen worden gerealiseerd, gelegen binnen de onderscheiden exploitatiegebieden.

8.3. De exploitatiegebieden

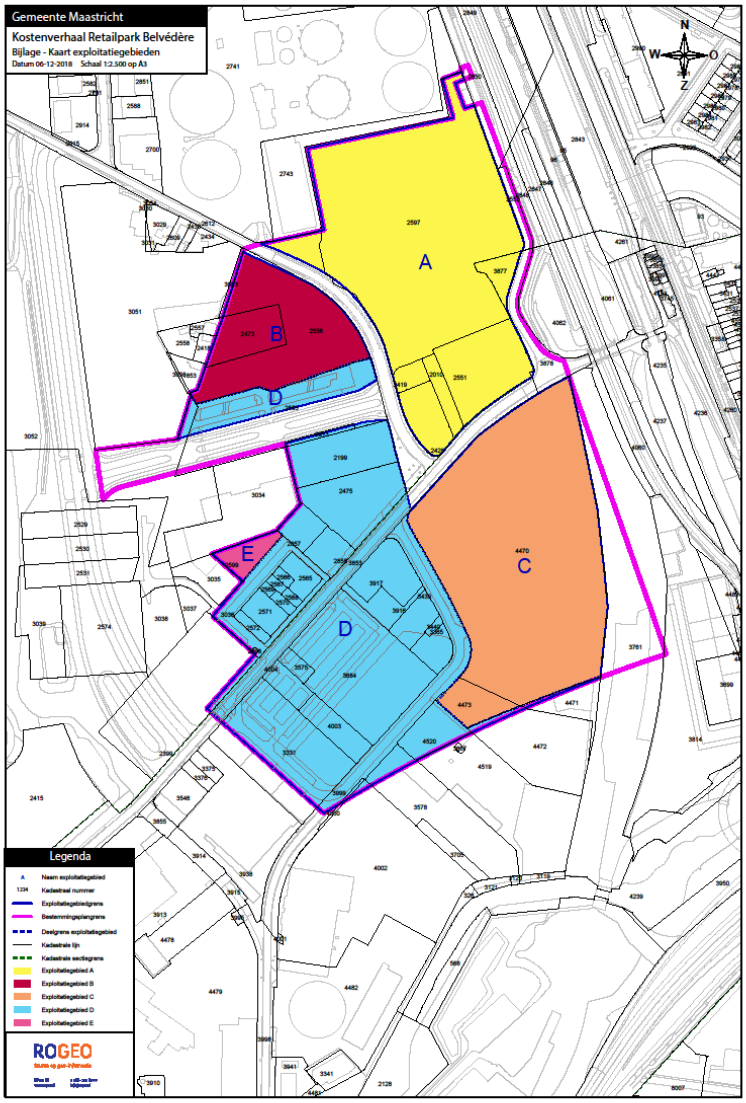
Zoals hiervoor is aangegeven, dienen in het bestemmingsplan ten behoeve van de toepassing van kostenverhaal een of meer exploitatiegebieden te worden aangewezen.

De omvang van een exploitatiegebied kan, met uitzondering van intergemeentelijke gebiedsontwikkelingen[6], niet groter zijn dan het gebied van het aan het exploitatieplan gekoppelde planologische besluit (in dit geval: het bestemmingsplan Retailpark Belvédère). Uit de jurisprudentie volgt dat een exploitatiegebied zodanig dient te worden begrensd, dat er planologisch of functioneel sprake is van een duidelijke samenhang tussen de delen van dat gebied. Bij de toepassing van dit criterium komt aan het bevoegd gezag beoordelingsvrijheid toe.[7]

Voor de toepassing naar het onderhavige bestemmingsplangebied leidt dit ertoe dat in eerste aanleg, dat wil zeggen: zonder rekening te houden met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de wijzigingsgebieden 1 en/of 2, er sprake is van vijf exploitatiegebieden. De ligging en begrenzing van de exploitatiegebieden is aangegeven op de verbeelding. In de onderstaande figuur is de indeling naar de exploitatiegebieden zichtbaar gemaakt:

[6] *Zie art. 6.12 lid 5 Wro.*

[7] *Zie onder meer ABRvS 1 juni 2011 (Emmen, ECLI:NL:RVS:2011: BQ6839).*



Ter toelichting wordt het volgende opgemerkt:

Exploitatiegebied A:
Het betreft een deelgebied met de (eind)bestemming ‘Bedrijventerrein’. Het gebied is op dit moment reeds in gebruik als bedrijventerrein voor onder meer een groot bedrijf in de milieucategorie 4.1 (fabrikant van geleidingssystemen en metalen bouwgereedschappen) en een drankenhandel/partyservice. Ingevolge de regels van het bestemmingsplan is ter plaatse (deels) aanvullende bebouwing met aangewezen bouwplannen mogelijk voor functies zoals bedoeld in de bestemming ‘Bedrijventerrein’ (deels specifiek voor het categorie 4.1 bedrijf). Een deel van het deelgebied is in gebruik als parkeerplaats ten behoeve van het bedrijf Regout en is specifiek aangeduid als ‘onbebouwd’.

Exploitatiegebied B:
Het betreft het deelgebied (cluster 3) met de bestemming ‘Bedrijventerrein’. Het gebied is op dit moment reeds in gebruik als bedrijventerrein voor diverse (bedrijfs)functies. Ingevolge de regels van het bestemmingsplan is ter plaatse aanvullende bebouwing met aangewezen bouwplannen mogelijk. Dit deelgebied is tevens voor het

overgrote deel aangeduid als Wijzigingsgebied 1, waarbij het mogelijk is dat onder voorwaarden door burgemeester en wethouders een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wro wordt vastgesteld, waarbij de huidige bestemming Bedrijventerrein wordt gewijzigd in de bestemming 'Detailhandel – PDV+' of 'Gemengd – Transformatie'.

Exploitatiegebied C:
Het betreft het deelgebied (cluster 4) met de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het gebied is op dit moment reeds in gebruik als bedrijventerrein voor het bedrijf Mondi (productie van zakken voor food- en farmaceutische industrie). Ingevolge de regels van het bestemmingsplan is aanvullende bebouwing met aangewezen bouwplannen mogelijk. Dit deelgebied is tevens aangeduid als Wijzigingsgebied-2, waarbij het mogelijk is dat door burgemeester en wethouders een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wro wordt vastgesteld, waarbij de huidige bestemming Bedrijventerrein wordt gewijzigd in 'Detailhandel – PDV+' of 'Gemengd – Transformatie'.

Exploitatiegebied D:
Het betreft het deelgebied (clusters 2a, 2b, 2c en 2d en de daarbij behorende aan te leggen openbare ruimte) met de bestemmingen 'Detailhandel - PDV+', 'Gemengd-Transformatie', 'Verkeer' en 'Groen' (voor zover het betreft de in het kader van de ontwikkeling van het Retailpark Belvédère aan te leggen c.q. aan te passen voorzieningen (als onderdeel van de openbare ruimte) en collectieve parkeerplaatsen.

Exploitatiegebied E:
Het betreft een deelgebied met de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het gebied is op dit moment reeds in gebruik als bedrijventerrein voor Enexis (trafogebouw). Ingevolge de regels van het bestemmingsplan is aanvullende bebouwing met aangewezen bouwplannen mogelijk.

Geen functionele of ruimtelijke samenhang tussen de exploitatiegebieden
Tussen de onderscheiden vijf exploitatiegebieden is geen sprake van een functionele of ruimtelijke samenhang. Dit kan als volgt worden toegelicht:

Doelstelling van de bestemmingsregeling in exploitatiegebied A is de bestaande bedrijfsbestemming voort te zetten. De reden dat dit deelgebied in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen, is dat de in het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' voor dit deelgebied opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor Detailhandel - PDV+, gekoppeld aan eveneens de bestemming 'Bedrijventerrein', in het onderhavige bestemmingsplan is vervallen. De in exploitatiegebied A toegestane bedrijfsfuncties kennen een eindbestemmingsregeling en hebben noch ruimtelijk noch functioneel een samenhang met de ontwikkeling van de andere exploitatiegebieden.

Doelstelling van de bestemmingsregeling in exploitatiegebied B is het voortzetten van de in het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' voor dit deelgebied opgenomen bestemmingsregeling. Ingevolge deze bestemmingsregeling gold de bestemming 'Bedrijventerrein' met een wijzigingsbevoegdheid voor Detailhandel-PDV. Deze wijzigingsbevoegdheid is onder het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' voor een beperkt deel toegepast (Wijzigingsplan 'Bouwmarkt/tuincentrum Noorderbrug e.o.' vastgesteld op 20 september 2016).

De aanpassing in het bestemmingsplan Retailpark Belvédère ziet op de inhoud van de wijzigingsbevoegdheid voor dit cluster. De wijzigingsbevoegdheid in het nu voorliggende bestemmingsplan laat een ruimere branchering van PDV-functies toe en maakt ook aan het Retailpark gerelateerde functies toe zoals leisure en horeca. Daarnaast wordt de maximale omvang in m² wvo per branche vastgelegd.

Voor de toepassing van het kostenverhaal ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère kan geen rekening worden gehouden met de gevolgen die voortvloeien uit een in de toekomst mogelijk vast te stellen wijzigingsplan voor (een gedeelte van) dit deelgebied. Op grond van artikel 6.12, vierde lid Wro is de publiekrechtelijke toepassing van het kostenverhaal in relatie tot bouwplanmogelijkheden die zien op PDV- en/of leisurefuncties, eerst aan de orde indien en nadat het wijzigingsplan voor het deelgebied is vastgesteld. Indien toepassing wordt gegeven aan die wijzigingsbevoegdheid, ontstaat een nieuw exploitatiegebied. Uit de wettelijke regeling volgt dat op het bevoegd gezag de beginselplicht rust het bij het wijzigingsplan behorende exploitatieplan gelijktijdig met het wijzigingsplan vast te stellen, tenzij zich een uitzonderingsgrond voordoet zoals

omschreven in artikel 6.12 Wro. Daarnaast geldt, als gevolg van de door de gemeente verkregen experimentstatus, dat ook in het geval van de vaststelling van een wijzigingsplicht de beginselplicht tot vaststelling van een exploitatieplan wordt doorgeschoven naar de vergunningfase. In de regels voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is voorzien in de mogelijkheid dat gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan wordt besloten de exploitatieplanplicht door te schuiven naar de vergunningfase.

De in exploitatiegebied B toegestane bedrijfsfuncties hebben noch ruimtelijk noch functioneel een samenhang met de ontwikkeling van de andere exploitatiegebieden.

Doelstelling van de bestemmingsregeling in exploitatiegebied C is eveneens het voortzetten van de in het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.'. voor dit deelgebied opgenomen bestemmingsregeling. Ingevolge deze bestemmingsregeling gold de bestemming 'Bedrijventerrein' met een wijzigingsbevoegdheid voor 'Detailhandel-PDV'. Deze wijzigingsbevoegdheid is onder het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' voor een beperkt deel toegepast (Wijzigingsplan 'Bouwmarkt/tuincentrum Noorderbrug e.o.' vastgesteld op 20 september 2016). De aanpassing in het bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' ziet op de inhoud van de wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid in het nu voorliggende bestemmingsplan laat een ruimere branchering van PDV-functies toe en maakt ook aan het Retailpark gerelateerde functies toe zoals leisure en horeca dan de wijzigingsbevoegdheid voorheen opgenomen. Daarnaast wordt de maximale omvang in m² wvo per branche vastgelegd.

Voor de toepassing van het kostenverhaal ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère kan geen rekening worden gehouden met de gevolgen die voortvloeien uit een in de toekomst mogelijk vast te stellen wijzigingsplan voor (een gedeelte van) dit deelgebied. Op grond van artikel 6.12, vierde lid Wro is de publiekrechtelijke toepassing van het kostenverhaal in relatie tot bouwplanmogelijkheden die zien op PDV- en/of leisurefuncties, eerst aan de orde indien en nadat het wijzigingsplan voor het deelgebied is vastgesteld. Indien toepassing wordt gegeven aan die wijzigingsbevoegdheid, ontstaat een nieuw exploitatiegebied. Uit de wettelijke regeling volgt dat op het bevoegd gezag de beginselplicht rust het bij het wijzigingsplan behorende exploitatieplan gelijktijdig met het wijzigingsplan vast te stellen, tenzij zich een uitzonderingsgrond voordoet zoals omschreven in artikel 6.12 Wro. Daarnaast geldt, als gevolg van de door de gemeente verkregen experimentstatus, dat ook in dat geval de beginselplicht wordt doorgeschoven naar de vergunningfase. In de regels voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is voorzien in de mogelijkheid dat gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan wordt besloten de exploitatieplanplicht door te schuiven naar de vergunningfase. De in exploitatiegebied C toegestane bedrijfsfuncties hebben noch ruimtelijk noch functioneel een samenhang met de ontwikkeling van de andere exploitatiegebieden.

Doelstelling van de bestemmingsregelingen in exploitatiegebied D (waarbinnen de clusters 2a, 2b, 2c en 2d en openbare ruimte zijn gelegen) is te komen tot de ontwikkeling van fase 2 van het Retailpark Belvédère. In deze fase is voorzien in een centraal plein van openbare ruimte en collectieve parkeerplaatsen, met daaromheen bebouwingsmogelijkheden voor PDV-functies, leisure en horeca. Voorts is binnen dit exploitatiegebied voorzien in een op deze functies afgestemde ontsluitingsstructuur, waarbij de entree ligt aan de Fort Willemweg rondom het centrale parkeerplein en de ontsluiting is voorzien vanaf de Belvédèrelaan. Aan de Pontonniersweg is eveneens collectief parkeren voorzien. De in exploitatiegebied D toegestane detailhandel-, leisure- en horecafuncties met daaraan verbonden de aanleg van op een Retailpark afgestemde ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen hebben noch ruimtelijk noch functioneel een samenhang met de ontwikkeling van de andere exploitatiegebieden, waar sprake is van een bestaande bedrijfsbestemming.

Doelstelling van de bestemmingsregeling in exploitatiegebied E is het voortzetten van de in het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' voor dit deelgebied opgenomen bestemmingsregeling. Ingevolge deze bestemmingsregeling gold de bestemming 'Bedrijventerrein' met een wijzigingsbevoegdheid voor 'Detailhandel-PDV'. Deze wijzigingsbevoegdheid is in het onderhavige bestemmingsplan vervallen. De in exploitatiegebied E toegestane bedrijfsfuncties kennen een eindbestemmingsregeling en hebben noch ruimtelijk noch functioneel een samenhang met de ontwikkeling van de andere exploitatiegebieden.

Gronden binnen het bestemmingsplangebied die niet in een exploitatiegebied zijn gelegen
Uit het hiervoor opgenomen kaartbeeld volgt dat bepaalde delen van het bestemmingsplangebied niet in een exploitatiegebied zijn opgenomen. Het betreft hier bestaande i.c. reeds gerealiseerde openbare ruimte. Het feit dat er sprake is van gerealiseerde openbare ruimte die niet is gelegen in een exploitatiegebied, betekent niet dat de kosten van aanleg of aanpassing van die openbare ruimte niet in het kostenverhaal worden betrokken. Voor de vraag of deze kosten van aanleg en/of aanpassing verhaalbaar zijn, gelden de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 6 Wro. De toepassing van die criteria laat onverlet dat de verhaalbare kosten betrekking kunnen hebben op voorzieningen die zowel binnen als buiten een exploitatiegebied zijn gelegen.

8.4. Toepassing kostenverhaal bij doorgeschoven exploitatieplanplicht

Het doorschuiven van de exploitatieplanplicht naar de vergunningfase per exploitatiegebied maakt dat er een langere periode beschikbaar is voor gemeente en initiatiefnemers voor bouwplanontwikkelingen om via de weg van de (anterieure) overeenkomst te komen tot afspraken over de ontwikkeling van een locatie, met inbegrip van daarop betrekking hebbende afspraken over kostenverhaal.

Het doorschuiven van de exploitatieplanplicht naar de vergunningfase heeft tot gevolg dat voor elk 'vergunningperceel' sprake is van een zelfstandig besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan. Voor de exploitatieopzet, waarin de te verhalen kosten zijn opgenomen, en die onderdeel uitmaakt van een 'doorgeschoven' exploitatieplan, geldt dat voor de toerekening van kosten/opbrengsten aan het (vergunning)perceel waarop het doorgeschoven exploitatieplan betrekking heeft, wordt uitgegaan van het schaalniveau van het exploitatiegebied waarbinnen dit perceel is gelegen. Op basis van dit door de wetgever gehanteerde kader wordt voorkomen dat het exploitatiegebied beperkt is tot de locatie waarop de vergunning(aanvraag) betrekking heeft.

8.4.1. Verhaalbare kosten grondexploitatie exploitatiegebied-algemeen
Zoals hiervoor in paragraaf 8.1 (Beginselplicht vaststelling exploitatieplan) is aangegeven, leidt de gebiedsontwikkelingsdoelstelling ertoe dat de aard en omvang van de in de verschillende exploitatiegebieden te verhalen kosten van de grondexploitatie onderling verschilt.

<u>Kosten grondexploitatie exploitatiegebieden A, B, C en E</u>
Voor de exploitatiegebieden A, B, C en E geldt, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, dat het gaat om voortzetting van een bestaande bestemmingsregeling Bedrijventerrein, waarbij geen sprake is van aanleiding of noodzaak tot het treffen van infrastructurele voorzieningen voor de uitoefening van de bedrijfsfuncties. De te verhalen kosten voor de grondexploitatie voor deze deelgebieden bestaan, naast de inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied, hoofdzakelijk uit plan- en apparaatskosten, verbonden aan de totstandkoming van het bestemmingsplan.

Voor deze investeringen geldt dat deze toerekenbaar zijn aan de gronden met bouwplanmogelijkheden in het desbetreffende exploitatiegebied. Er is sprake van een causaal verband tussen de noodzaak van de uit te voeren werkzaamheden en de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de onderscheiden exploitatiegebieden. Voor elk exploitatiegebied geldt dat het profijt heeft van de in het kostenverhaal betrokken werkzaamheden.

De situatie voor de exploitatiegebieden B en C wijzigt, indien en nadat toepassing is gegeven aan de voor deze deelgebieden in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid waarbij de mogelijkheid gaat ontstaat dat aangewezen bouwplannen voor de functies PDV, leisure en/of horeca kunnen worden gerealiseerd. Op dat moment breiden de verhaalbare kosten van de grondexploitatie zich uit tot een aandeel in de kosten van de voorzieningen en werken, die betrekking hebben op onder meer de ontwikkeling van exploitatiegebied D (zie hierna).

Kosten grondexploitatie exploitatiegebied D

Voor exploitatiegebied D zien de verhaalbare kosten van de grondexploitatie op in hoofdzaak de volgende investeringen:

- inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied;
- onderzoekskosten;
- grondwerken en bodemsanering;
- aanleg c.q. aanpassing van voorzieningen (zoals wegen, riolering, openbaar groen) binnen het exploitatiegebied;
- aanleg c.q. aanpassing van voorzieningen buiten het exploitatiegebied;
- voorbereiding en toezicht op de uitvoering van grondwerken, bodemsanering en aanleg van voorzieningen;
- opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen en plan- en apparaatskosten;
- kosten van mogelijke planschade;
- rentekosten over de hiervoor genoemde kostensoorten.

Voor deze investeringen geldt dat deze toerekenbaar zijn aan de gronden met bouwplanmogelijkheden in het exploitatiegebied. Er is sprake van een causaal verband tussen de noodzaak van de aanleg van deze werken en de ontwikkelingsmogelijkheden binnen exploitatiegebied D. Voor het exploitatiegebied geldt dat dit gebied geheel of gedeeltelijk profijt heeft van deze werken en investeringen.

Het profijt van de aan te leggen c.q. aan te passen (c.q. aangelegde/aangepaste) voorzieningen komt echter ook deels toe aan de in de toekomst in ontwikkeling te brengen wijzigingsgebieden 1 en 2., indien en nadat toepassing is aangegeven aan de in het bestemmingsplan opgenomen bevoegdheid van wijziging van de bestemming Bedrijventerrein in ‘Detailhandel – PDV+’ en/of ‘Gemengd – Transformatie. Voorts komt dit profijt toe aan de reeds in realisatie gebrachte deellocaties van Gamma, Praxis en cluster 1, gelegen buiten het bestemmingsplangebied.

8.4.2 Uitvoering kostenverhaalsplicht bij toepassing van een doorgeschoven exploitatieplan kan leiden tot een tekort dat niet door de gemeente wordt gedekt

De toepassing van kostenverhaal bij particuliere exploitatie via de weg van een overeenkomst is afhankelijk van het bereiken van wilsovereenstemming. Indien geen kostenverhaalsovereenkomst is gesloten voor percelen met bouwplanmogelijkheden, het kostenverhaal voorts niet anderszins is verzekerd, en er vervolgens een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend, dan leidt dit in beginsel ertoe dat, gelijktijdig met de vergunningverlening een exploitatieplan voor het betreffende vergunningperceel moet worden vastgesteld. Onderdeel van een exploitatieplan vormt de (juridische) exploitatieopzet voor het kostenverhaal, waarin, ter uitwerking van de daartoe in afdeling 6.4 Wro opgenomen regels, is vastgelegd wat de omvang is van de te verhalen kosten. Bij de toepassing van deze regels wordt uitgegaan van het schaalniveau van de vastgestelde exploitatiegebieden.

De voor het vergunningperceel uit het exploitatieplan voortvloeiende verschuldigde exploitatiebijdrage wordt vervolgens als financieel voorschrift opgenomen in de omgevingsvergunning voor het bouwen.

De in en krachtens afdeling 6.4 Wro geldende regels voor de vaststelling van deze exploitatieopzet kunnen tot gevolg hebben dat in een dergelijke exploitatieopzet een tekort ontstaat. Een tekort kan tot gevolg hebben dat de gemeente blijft zitten met niet-verhaalbare kosten, c.q. met een aan de vergunninghouder te betalen financiële vergoeding (negatieve exploitatiebijdrage). Dit kan ertoe leiden dat de gemeente in dat geval zelf dit tekort zou moeten dekken. Omdat dit niet wenselijk is, is in artikel 7c, elfde lid, onder d BuChw bepaald dat ingeval er sprake is van een tekort in de bedoelde exploitatieopzet, welk tekort niet door de gemeente wordt gedekt, burgemeester en wethouders bevoegd zijn in dat geval de omgevingsvergunning voor het bouwen te weigeren.

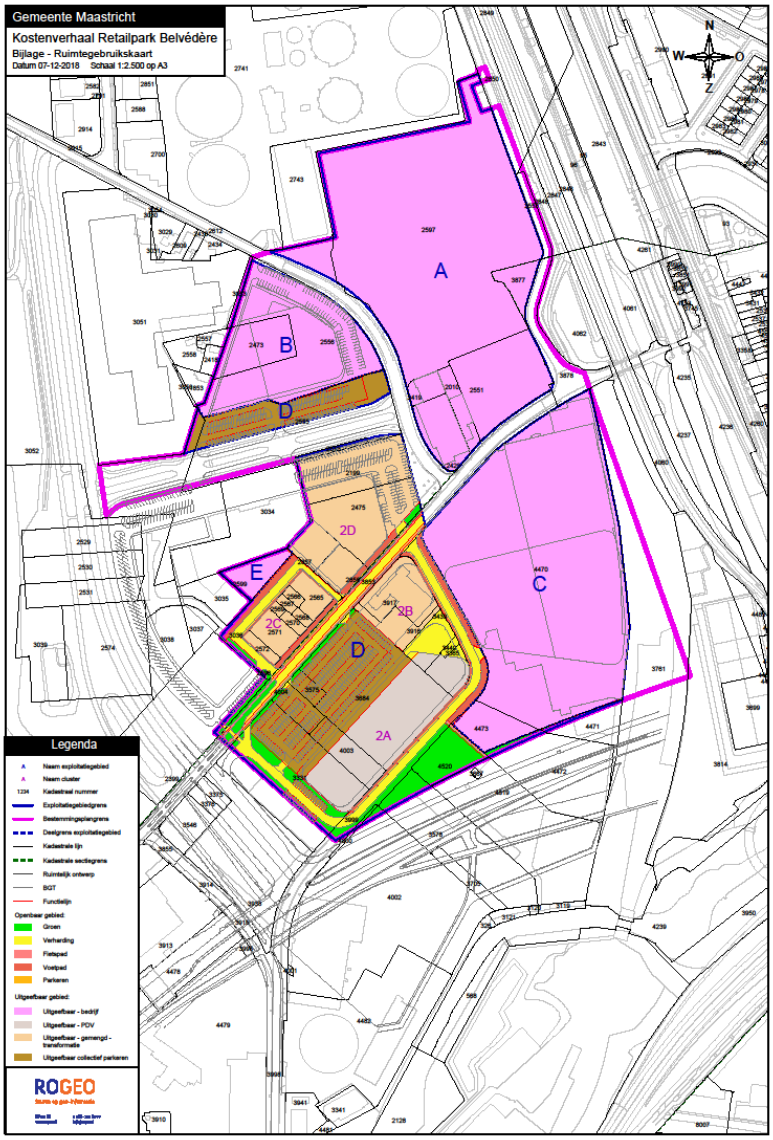
In het kader van de totstandkoming is, op basis van de thans bekende uitgangspunten, voor exploitatiegebied A tot en met E een eerste indicatieve opzet gemaakt van de toepassing van de materiële kostenverhaalsregels uit afdeling 6.4 Wro, dit om inzicht te krijgen of toepassing van de publiekrechtelijke kostenverhaalsregels van het exploitatieplan leidt tot een tekort in de op te stellen (juridische) exploitatieopzet, en zo ja, tot welke omvang.

De hieruit voortvloeiende voorlopige uitkomsten zijn in de volgende paragraaf samengevat.

8.4.3 Voorlopige uitkomsten toepassing kostenverhaal als gevolg van doorgeschoven exploitatieplanplicht voor exploitatiegebied A tot en met E

In deze paragraaf wordt, per onderscheiden exploitatiegebied A tot en met E, een samenvattend overzicht verstrekt van de voorlopige indicatieve uitkomsten van de toepassing van de doorgeschoven exploitatieplanplicht. Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw.

Voor de onderscheiden exploitatiegebieden is uitgegaan van de volgende (indicatieve) indeling van het ruimtegebruik:



8.4.3.1 Exploitatiegebied A

Exploitatiegebied A kent een oppervlakte van circa 38.058 m², die geheel bestaat uit uitgeefbaar gebied waarop (deels) aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. De gronden zijn in handen van de gemeente en van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV.

Overzicht verhaalbare kosten op schaalniveau exploitatiegebied

Verhaalbare kosten				
Art. Bro	**Omschrijving**			**Kosten**
6.2.3 a)	waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€		4.086.000
6.2.3 b)	waarde van de te slopen opstallen	€		-
6.2.3 c)	kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€		-
6.2.3 d)	kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€		-
6.2.4 a)	kosten van het verrichten van onderzoek	€		-
6.2.4 b)	kosten van bodemsanering, het verrichten van grondwerken	€		-
6.2.4 c)	kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€		-
6.2.4 d)	kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€		-
6.2.4 e)	kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€		-
6.2.4 f)	kosten voor toekomstige grondexploitaties	€		-
6.2.4 g)	kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€		-
6.2.4 h)	kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€		66.000
6.2.4 i)	het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	€		-
6.2.4 j)	apparaatskosten/ in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	€		20.000
6.2.4 k)	kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€		-
6.2.4 l)	kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	€		-
6.2.4 m)	niet-terugvorderbare belastingen	€		-
6.2.4 n)	rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€		-
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-01-2018		**€**		**4.172.000**

Overzicht opbrengsten op schaalniveau exploitatiegebied

Opbrengsten				
Art. Bro	**Omschrijving**			**Opbrengsten**
6.2.7 a)	opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€		4.377.000
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€		-
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€		-
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-01-2018		**€**		**4.377.000**

De berekening van de omvang van de verhaalbare kosten op het schaalniveau van het exploitatiegebied, en daarmee de vraag of er sprake is van een tekort in de exploitatieopzet op het schaalniveau van het exploitatiegebied, vindt plaats via de in artikel 6.16 Wro opgenomen regels over de zogenaamde macroaftopping. Uit de toepassing van de macroaftoppingsregeling volgt dat indien de verhaalbare kosten, verminderd met subsidies/bijdragen en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties, hoger zijn dan de opbrengsten uit (fictieve) gronduitgifte, de omvang van het kostenverhaal is beperkt tot het bedrag van de opbrengsten uit fictieve gronduitgifte. In dat geval is er sprake van een tekort in de exploitatieopzet op het schaalniveau van het exploitatiegebied.

Op basis van de huidige inzichten geeft de toepassing van de regeling van de macroaftopping op het schaalniveau van dit exploitatiegebied het volgende resultaat:

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten	€	4.172.000
af: opbrengsten subsidies en bijdragen	€	-
Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-01-2018)	*€*	*4.172.000*
Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-01-2018)	€	4.377.000
Maximum te verhalen kosten	**€**	**4.172.000**

Uit deze voorlopige uitkomsten volgt dat voor het schaalniveau van het exploitatiegebied A sprake is van een overschot in de exploitatieopzet.

Benadrukt wordt dat de in deze paragraaf opgenomen cijfers een indicatief karakter hebben. Indien met de doorgeschoven exploitatieplanplicht, als gevolg van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, moet worden gekomen tot het voorbereiden van een exploitatieplan, dan zal op dat moment worden uitgegaan van geactualiseerde ramingen van kosten en opbrengsten, met inachtneming van de regels die daarover in afdeling 6.4 Wro zijn opgenomen.

Uit hoofdstuk 7 (Economische uitvoerbaarheid) volgt dat de gemeente rekening heeft gehouden met een tekort in de grondexploitatie voor cluster 2a als onderdeel van exploitatiegebied D.

Voor zover sprake is van een tekort in de exploitatieopzet voor exploitatiegebied A voor zover de toepassing ziet op het kostenverhaal op basis van de bestemming Bedrijventerrein, geldt dat dit tekort niet door de gemeente wordt gedekt. Uitgangspunt is dat door de gemeente tijdig met Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV een anterieure overeenkomst over grondexploitatie wordt gesloten.

Het gevolg hiervan is dat indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend, rekening moet worden gehouden met de doorgeschoven exploitatieplanplicht. Op dat moment zal, op basis van dan geactualiseerde ramingen van kosten en opbrengsten en met inachtneming van de geldende wettelijke regels, worden nagegaan of er voor de toepassing van kostenverhaal sprake is van een exploitatieopzet met een tekort. Indien, in geval van een tekort, blijkt dat het kostenverhaal voorafgaand aan de vergunningaanvraag niet anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst over grondexploitatie of via gemeentelijke gronduitgifte) en de toepassing van de exploitatieplanplicht leidt tot een exploitatieopzet waarbij sprake is van een niet door de gemeente gedekt tekort, dan geeft dit aan het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) de bevoegdheid een omgevingsvergunning voor het bouwen te weigeren. Ingeval geen sprake is van een tekort, wordt in dat geval een exploitatieplan vastgesteld waaruit de omvang van de door de vergunninghouder verschuldigde exploitatiebijdrage volgt.

8.4.3.2 Exploitatiegebied B

Exploitatiegebied B kent een oppervlakte van circa 11.201 m², die geheel bestaat uit uitgeefbaar gebied waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. De gronden zijn in handen van twee particuliere eigenaren.

Overzicht verhaalbare kosten op schaalniveau exploitatiegebied

Verhaalbare kosten				
Art. Bro	**Omschrijving**			**Kosten**
6.2.3 a)	waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€		672.000
6.2.3 b)	waarde van de te slopen opstallen	€		-
6.2.3 c)	kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€		-
6.2.3 d)	kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€		-
6.2.4 a)	kosten van het verrichten van onderzoek	€		-
6.2.4 b)	kosten van bodemsanering, het verrichten van grondwerken	€		-
6.2.4 c)	kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€		-
6.2.4 d)	kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€		-
6.2.4 e)	kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€		-
6.2.4 f)	kosten voor toekomstige grondexploitaties	€		-
6.2.4 g)	kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€		-
6.2.4 h)	kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€		44.000
6.2.4 i)	het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	€		-
6.2.4 j)	apparaatskosten/ in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	€		15.000
6.2.4 k)	kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€		-
6.2.4 l)	kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	€		-
6.2.4 m)	niet-terugvorderbare belastingen	€		-
6.2.4 n)	rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€		-
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-01-2018		**€**		**731.000**

Overzicht opbrengsten op schaalniveau exploitatiegebied

Opbrengsten				
Art. Bro	**Omschrijving**			**Opbrengsten**
6.2.7 a)	opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€		1.288.000
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€		-
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€		-
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-01-2018		**€**		**1.288.000**

De berekening van de omvang van de verhaalbare kosten op het schaalniveau van het exploitatiegebied, en daarmee de vraag of er sprake is van een tekort in de exploitatieopzet op het schaalniveau van het exploitatiegebied, vindt plaats via de in artikel 6.16 Wro opgenomen regels over de zogenaamde macroaftopping. Uit de toepassing van de macroaftoppingsregeling volgt dat indien de verhaalbare kosten, verminderd met subsidies/bijdragen en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties, hoger zijn dan de opbrengsten uit (fictieve) gronduitgifte, de omvang van het kostenverhaal is beperkt tot het bedrag van de opbrengsten uit fictieve

gronduitgifte. In dat geval is er sprake van een tekort in de exploitatieopzet op het schaalniveau van het exploitatiegebied.

Op basis van de huidige inzichten geeft de toepassing van de regeling van de macroaftopping op het schaalniveau van dit exploitatiegebied het volgende resultaat:

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten	€	731.000
af: opbrengsten subsidies en bijdragen	€	-
Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-01-2018)	€	*731.000*
Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-01-2018)	€	1.288.000
Maximum te verhalen kosten	**€**	**731.000**

Uit deze voorlopige uitkomsten volgt dat voor het schaalniveau van het exploitatiegebied B sprake is van een overschot in de exploitatieopzet.

Benadrukt wordt dat de in deze paragraaf opgenomen cijfers een indicatief karakter hebben. Indien met de doorgeschoven exploitatieplanplicht, als gevolg van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, moet worden gekomen tot het voorbereiden van een exploitatieplan, dan zal op dat moment worden uitgegaan van geactualiseerde ramingen van kosten en opbrengsten, met inachtneming van de regels die daarover in afdeling 6.4 Wro zijn opgenomen.

Uit hoofdstuk 7 (Economische uitvoerbaarheid) volgt dat de gemeente rekening heeft gehouden met een tekort in de grondexploitatie voor cluster 2a als onderdeel van exploitatiegebied D, alsmede voor de clusters 3 en 4 indien en nadat toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid naar functies voor PDV, leisure en horeca.

Voor zover sprake is van een tekort in de exploitatieopzet voor exploitatiegebied B voor zover de toepassing ziet op het kostenverhaal op basis van de bestemming Bedrijventerrein, geldt dat dit tekort niet door de gemeente wordt gedekt.

Het gevolg hiervan is dat indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend, rekening moet worden gehouden met de doorgeschoven exploitatieplanplicht. Op dat moment zal, op basis van dan geactualiseerde ramingen van kosten en opbrengsten en met inachtneming van de geldende wettelijke regels, worden nagegaan of er voor de toepassing van kostenverhaal sprake is van een exploitatieopzet met een tekort. Indien, in geval van een tekort, blijkt dat het kostenverhaal voorafgaand aan de vergunningaanvraag niet anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst over grondexploitatie of via gemeentelijke gronduitgifte) en de toepassing van de exploitatieplanplicht leidt tot een exploitatieopzet waarbij sprake is van een niet door de gemeente gedekt tekort, dan geeft dit aan het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) de bevoegdheid een omgevingsvergunning voor het bouwen te weigeren. Ingeval geen sprake is van een tekort, wordt in dat geval een exploitatieplan vastgesteld waaruit de omvang van de door de vergunninghouder verschuldigde exploitatiebijdrage volgt.

8.4.3.3. Exploitatiegebied C

Exploitatiegebied C kent een oppervlakte van circa 34.071 m², die geheel bestaat uit uitgeefbaar gebied waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. De gronden zijn in handen van twee particuliere eigenaren.

Overzicht verhaalbare kosten op schaalniveau exploitatiegebied

Verhaalbare kosten			
Art. Bro	**Omschrijving**		**Kosten**
6.2.3 a)	waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€	3.917.000
6.2.3 b)	waarde van de te slopen opstallen	€	-
6.2.3 c)	kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€	-
6.2.3 d)	kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€	-
6.2.4 a)	kosten van het verrichten van onderzoek	€	-
6.2.4 b)	kosten van bodemsanering, het verrichten van grondwerken	€	-
6.2.4 c)	kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€	-
6.2.4 d)	kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€	-
6.2.4 e)	kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€	-
6.2.4 f)	kosten voor toekomstige grondexploitaties	€	-
6.2.4 g)	kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€	-
6.2.4 h)	kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€	65.000
6.2.4 i)	het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	€	-
6.2.4 j)	apparaatskosten/ in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	€	16.000
6.2.4 k)	kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€	-
6.2.4 l)	kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	€	-
6.2.4 m)	niet-terugvorderbare belastingen	€	-
6.2.4 n)	rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€	-
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-01-2018		**€**	**3.998.000**

Overzicht opbrengsten op schaalniveau exploitatiegebied

Opbrengsten			
Art. Bro	**Omschrijving**		**Opbrengsten**
6.2.7 a)	opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€	3.918.000
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€	-
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€	-
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-01-2018		**€**	**3.918.000**

De berekening van de omvang van de verhaalbare kosten op het schaalniveau van het exploitatiegebied, en daarmee de vraag of er sprake is van een tekort in de exploitatieopzet op het schaalniveau van het exploitatiegebied, vindt plaats via de in artikel 6.16 Wro opgenomen regels over de zogenaamde macroaftopping. Uit de toepassing van de macroaftoppingsregeling volgt dat indien de verhaalbare kosten, verminderd met subsidies/bijdragen en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties, hoger zijn dan de opbrengsten uit (fictieve) gronduitgifte, de omvang van het kostenverhaal is beperkt tot het bedrag van de opbrengsten uit fictieve gronduitgifte. In dat geval is er sprake van een tekort in de exploitatieopzet op het schaalniveau van het exploitatiegebied.

Op basis van de huidige inzichten geeft de toepassing van de regeling van de macroaftopping op het schaalniveau van dit exploitatiegebied het volgende resultaat:

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten	€	3.998.000
af: opbrengsten subsidies en bijdragen	€	-
Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-01-2018)	*€*	*3.998.000*
Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-01-2018)	€	3.918.000
Maximum te verhalen kosten	**€**	**3.918.000**

Uit deze voorlopige uitkomsten volgt dat voor het schaalniveau van het exploitatiegebied C sprake is van een tekort in de exploitatieopzet. Dit tekort bedraagt € 80.000,-.

Benadrukt wordt dat de in deze paragraaf opgenomen cijfers een indicatief karakter hebben. Indien met de doorgeschoven exploitatieplanplicht, als gevolg van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, moet worden gekomen tot het voorbereiden van een exploitatieplan, dan zal op dat moment worden uitgegaan van geactualiseerde ramingen van kosten en opbrengsten, met inachtneming van de regels die daarover in afdeling 6.4 Wro zijn opgenomen.

Uit hoofdstuk 7 (Economische uitvoerbaarheid) volgt dat de gemeente rekening heeft gehouden met een tekort in de grondexploitatie voor cluster 2a als onderdeel van exploitatiegebied D, alsmede voor de clusters 3 en 4 indien en nadat toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid naar functies voor PDV, leisure en horeca.

Voor zover sprake is van een tekort in de exploitatieopzet voor exploitatiegebied C voor zover de toepassing ziet op het kostenverhaal op basis van de bestemming Bedrijventerrein, geldt dat dit tekort niet door de gemeente wordt gedekt.

Het gevolg hiervan is dat indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend, rekening moet worden gehouden met de doorgeschoven exploitatieplanplicht. Op dat moment zal, op basis van dan geactualiseerde ramingen van kosten en opbrengsten en met inachtneming van de geldende wettelijke regels, worden nagegaan of er voor de toepassing van kostenverhaal sprake is van een exploitatieopzet met een tekort. Indien dan blijkt dat het kostenverhaal voorafgaand aan de vergunningaanvraag niet anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst over grondexploitatie of via gemeentelijke gronduitgifte) en de toepassing van de exploitatieplanplicht leidt tot een exploitatieopzet waarbij sprake is van een niet door de gemeente gedekt tekort, dan geeft dit aan het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) de bevoegdheid een omgevingsvergunning voor het bouwen te weigeren.

8.4.3.4. Exploitatiegebied D

Exploitatiegebied D kent een oppervlakte van circa 52.511 m², die is onderverdeeld in circa 17.286 m² voor openbare ruimte en in circa 35.225 m² uitgeefbaar gebied. Het uitgeefbaar gebied is verdeeld in circa 12.840 m² bestemd voor de uitgifte van collectieve parkeerplaatsen en circa 22.385 m² voor uitgeefbaar gebied waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd.

De gronden zijn in handen van 17 eigenaren, waaronder de gemeente Maastricht en WOM Belvédère. In dat kader zal door de gemeente met WOM .een (anterieure) overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro worden gesloten, die betrekking heeft op cluster 2a.

Overzicht verhaalbare kosten op schaalniveau exploitatiegebied

Verhaalbare kosten			
Art. Bro	**Omschrijving**		**Kosten**
6.2.3 a)	waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€	1.967.000
6.2.3 b)	waarde van de te slopen opstallen	€	5.626.000
6.2.3 c)	kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€	729.000
6.2.3 d)	kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€	759.000
6.2.4 a)	kosten van het verrichten van onderzoek	€	5.000
6.2.4 b)	kosten van bodemsanering, het verrichten van grondwerken	€	560.000
6.2.4 c)	kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€	571.000
6.2.4 d)	kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€	-
6.2.4 e)	kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€	767.000
6.2.4 f)	kosten voor toekomstige grondexploitaties	€	2.558.000
6.2.4 g)	kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€	60.000
6.2.4 h)	kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€	101.000
6.2.4 i)	het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	€	-
6.2.4 j)	apparaatskosten/ in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	€	1.561.000
6.2.4 k)	kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€	-
6.2.4 l)	kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	€	-
6.2.4 m)	niet-terugvorderbare belastingen	€	-
6.2.4 n)	rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€	-
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-01-2018		**€**	**15.264.000**

Overzicht opbrengsten op schaalniveau exploitatiegebied

Opbrengsten			
Art. Bro	**Omschrijving**		**Opbrengsten**
6.2.7 a)	opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€	3.124.000
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€	-
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€	2.558.000
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-01-2018		**€**	**5.682.000**

De berekening van de omvang van de verhaalbare kosten op het schaalniveau van het exploitatiegebied, en daarmee de vraag of er sprake is van een tekort in de exploitatieopzet op het schaalniveau van het exploitatiegebied, vindt plaats via de in artikel 6.16 Wro opgenomen regels over de zogenaamde macroaftopping. Uit de toepassing van de macroaftoppingsregeling volgt dat indien de verhaalbare kosten, verminderd met subsidies/bijdragen en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties, hoger zijn dan de opbrengsten uit (fictieve) gronduitgifte, de omvang van het kostenverhaal is beperkt tot het bedrag van de opbrengsten uit fictieve gronduitgifte. In dat geval is er sprake van een tekort in de exploitatieopzet op het schaalniveau van het exploitatiegebied.

Op basis van de huidige inzichten geeft de toepassing van de regeling van de macro-aftopping op het schaalniveau van dit exploitatiegebied het volgende resultaat:

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten	€	15.264.000
af: opbrengsten subsidies en bijdragen	€	2.558.000
Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-01-2018)	€	*12.706.000*
Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-01-2018)	€	3.124.000
Maximum te verhalen kosten	**€**	**3.124.000**

Uit deze voorlopige uitkomsten volgt dat voor het schaalniveau van het exploitatiegebied D sprake is van een tekort in de exploitatieopzet. Dit tekort bedraagt € 9.582.000,-.

Benadrukt wordt dat de in deze paragraaf opgenomen cijfers een indicatief karakter hebben. Indien met de doorgeschoven exploitatieplanplicht, als gevolg van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, moet worden gekomen tot het voorbereiden van een exploitatieplan, dan zal op dat moment worden uitgegaan van geactualiseerde ramingen van kosten en opbrengsten, met inachtneming van de regels die daarover in afdeling 6.4 Wro zijn opgenomen.

Uit hoofdstuk 7 (Economische uitvoerbaarheid) volgt dat de gemeente rekening heeft gehouden met een tekort in de grondexploitatie voor cluster 2a als onderdeel van exploitatiegebied D, alsmede voor de clusters 3 en 4 indien en nadat toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid naar functies voor PDV, leisure en horeca.

Voor zover sprake is van een tekort in de exploitatieopzet voor de clusters 2b tot en met 2d van exploitatiegebied D, geldt dat dit tekort niet door de gemeente wordt gedekt.

De verdeling van het hiervoor aangegeven indicatieve tekort voor exploitatiegebied D ad € 9.583.000,- over de clusters 2a tot en met 2d is als volgt:

- cluster 2a (inclusief openbare ruimte): tekort € 8.453.000;
- cluster 2b tot en met 2d: tekort € 1.130.000.

Het gevolg hiervan is dat indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend, rekening moet worden gehouden met de doorgeschoven exploitatieplanplicht. Op dat moment zal, op basis van dan geactualiseerde ramingen van kosten en opbrengsten en met inachtneming van de geldende wettelijke regels, worden nagegaan of er voor de toepassing van kostenverhaal sprake is van een exploitatieopzet met een tekort. Indien dan blijkt dat het kostenverhaal voorafgaand aan de vergunningaanvraag niet anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst over grondexploitatie of via gemeentelijke gronduitgifte) en de toepassing van de exploitatieplanplicht leidt tot een exploitatieopzet waarbij sprake is van een niet door de gemeente gedekt tekort, dan geeft dit aan het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) de bevoegdheid een omgevingsvergunning voor het bouwen te weigeren.

8.4.3.5. Exploitatiegebied E

Exploitatiegebied E kent een oppervlakte van circa 1.125 m², die voor circa 1.115 m² bestaat uit uitgeefbaar gebied waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. De gronden zijn in handen van een particuliere eigenaar.

Overzicht verhaalbare kosten op schaalniveau exploitatiegebied

Verhaalbare kosten			
Art. Bro	**Omschrijving**		**Kosten**
6.2.3 a)	waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€	126.000
6.2.3 b)	waarde van de te slopen opstallen	€	-
6.2.3 c)	kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€	-
6.2.3 d)	kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€	-
6.2.4 a)	kosten van het verrichten van onderzoek	€	-
6.2.4 b)	kosten van bodemsanering, het verrichten van grondwerken	€	-
6.2.4 c)	kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€	-
6.2.4 d)	kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€	-
6.2.4 e)	kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€	-
6.2.4 f)	kosten voor toekomstige grondexploitaties	€	-
6.2.4 g)	kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€	-
6.2.4 h)	kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€	14.000
6.2.4 i)	het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	€	-
6.2.4 j)	apparaatskosten/ in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	€	15.000
6.2.4 k)	kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€	-
6.2.4 l)	kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	€	-
6.2.4 m)	niet-terugvorderbare belastingen	€	-
6.2.4 n)	rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€	-
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-01-2018		**€**	**155.000**

Overzicht opbrengsten op schaalniveau exploitatiegebied

Opbrengsten			
Art. Bro	**Omschrijving**		**Opbrengsten**
6.2.7 a)	opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€	128.000
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€	-
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€	-
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-01-2018		**€**	**128.000**

De berekening van de omvang van de verhaalbare kosten op het schaalniveau van het exploitatiegebied, en daarmee de vraag of er sprake is van een tekort in de exploitatieopzet op het schaalniveau van het exploitatiegebied, vindt plaats via de in artikel 6.16 Wro opgenomen regels over de zogenaamde macroaftopping. Uit de toepassing van de macroaftoppingsregeling volgt dat indien de verhaalbare kosten, verminderd met subsidies/bijdragen en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties, hoger zijn dan de opbrengsten uit (fictieve) gronduitgifte, de omvang van het kostenverhaal is beperkt tot het bedrag van de opbrengsten uit fictieve gronduitgifte. In dat geval is er sprake van een tekort in de exploitatieopzet op het schaalniveau van het exploitatiegebied.

Op basis van de huidige inzichten geeft de toepassing van de regeling van de macroaftopping op het schaalniveau van dit exploitatiegebied het volgende resultaat:

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten	€	155.000
af: opbrengsten subsidies en bijdragen	€	-
Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-01-2018)	*€*	*155.000*
Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-01-2018)	€	128.000
Maximum te verhalen kosten	**€**	**128.000**

Uit deze voorlopige uitkomsten volgt dat voor het schaalniveau van het exploitatiegebied E sprake is van een tekort in de exploitatieopzet. Dit tekort bedraagt € 27.000,-.

Benadrukt wordt dat de in deze paragraaf opgenomen cijfers een indicatief karakter hebben. Indien met de doorgeschoven exploitatieplanplicht, als gevolg van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, moet worden gekomen tot het voorbereiden van een exploitatieplan, dan zal op dat moment worden uitgegaan van geactualiseerde ramingen van kosten en opbrengsten, met inachtneming van de regels die daarover in afdeling 6.4 Wro zijn opgenomen.

Uit hoofdstuk 7 (Economische uitvoerbaarheid) volgt dat de gemeente rekening heeft gehouden met een tekort in de grondexploitatie voor cluster 2a als onderdeel van exploitatiegebied D, alsmede voor de clusters 3 en 4 indien en nadat toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid naar functies voor PDV, leisure en horeca.

Voor zover sprake is van een tekort in de exploitatieopzet voor exploitatiegebied E, geldt dat dit tekort niet door de gemeente wordt gedekt.

Het gevolg hiervan is dat indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend, rekening moet worden gehouden met de doorgeschoven exploitatieplanplicht. Op dat moment zal, op basis van dan geactualiseerde ramingen van kosten en opbrengsten en met inachtneming van de geldende wettelijke regels, worden nagegaan of er voor de toepassing van kostenverhaal sprake is van een exploitatieopzet met een tekort. Indien dan blijkt dat het kostenverhaal voorafgaand aan de vergunningaanvraag niet anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst over grondexploitatie of via gemeentelijke gronduitgifte) en de toepassing van de exploitatieplanplicht leidt tot een exploitatieopzet waarbij sprake is van een niet door de gemeente gedekt tekort, dan geeft dit aan het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) de bevoegdheid een omgevingsvergunning voor het bouwen te weigeren.

8.4.3.6. Voorlopige conclusie gevolgen toepassing kostenverhaal als gevolg van doorgeschoven exploitatieplanplicht voor exploitatiegebied A tot en met E

Uit het vorenstaande volgt dat, op basis van de huidige inzichten en de gehanteerde voorlopige indicatieve ramingen van kosten en opbrengsten, de gemeente niet bereid is om, indien toepassing van de publiekrechtelijke kostenverhaalsplicht voor de exploitatiegebieden A, B (voor zover er sprake is van uitvoering van de bestemming Bedrijventerrein), C (voor zover er sprake is van uitvoering van de bestemming Bedrijventerrein), D (voor zover het gaat om de clusters 2b tot en met 2d) en/of E leidt tot een tekort in de vast te stellen (juridische) exploitatieopzet voor het kostenverhaal, dit tekort voor haar rekening te nemen.

8.5 Samenwerking gemeente en WOM Belvédère

Door de gemeente is op 21 april 2005 de “Samenwerkingsovereenkomst Belvédère” met WOM Belvédère gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de ontwikkeling en realisatie van (onder meer) het gebied Retailpark Belvédère door de WOM en de daaraan verbonden kosten. In de Samenwerkingsovereenkomst Belvédère is onder meer vastgelegd dat de WOM zorgdraagt voor de grondexploitatie (waaronder ontwerpen en aanvragen vergunningen, aanleg infrastructuur en openbare ruimte, bouw en woonrijp maken, directievoering) binnen aan te wijzen exploitatiegebieden, en de gemeente deze kosten voor grondexploitatie zoveel als mogelijk langs publiekrechtelijke weg (in 2019 is dat afdeling 6.4 van de Wet op de ruimtelijke ordening) op derden verhaalt en deze opbrengsten vervolgens aan de WOM uitkeert. De door de gemeente niet-verhaalbare kosten komen voor rekening van de WOM.

In dat kader zal door de gemeente met WOM een (anterieure) overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro worden gesloten, die betrekking heeft op de daarvoor in aanmerking komende (in het bestemmingsplan onderscheiden) exploitatiegebieden.

8.6. Collectieve parkeerplaatsen

In het kader van de realisatie van het retailpark wordt voorzien in de aanleg van collectieve parkeerplaatsen. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan, waar het parkeerbeleid wordt toegelicht. Voorts wordt verwezen naar de Beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019, die gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Voorzien wordt in de aanleg van in totaal circa 500 collectieve parkeerplaatsen, die zullen worden gerealiseerd in exploitatiegebied D (cluster 2a).

Deze collectieve parkeerplaatsen zijn onderdeel van het uitgeefbaar gebied in exploitatiegebied D. Na realisatie zullen deze parkeerplaatsen worden uitgegeven aan de gebruikers van de te realiseren PDV-, leisure- en horecafuncties in de clusters 2a, 2b en 2c. De collectieve parkeerplaatsen maken geen onderdeel uit van de openbare ruimte. De kosten van verwerving en aanleg zijn daardoor geen onderdeel van de verhaalbare kosten in het kader van de wettelijke kostenverhaalsplicht. De kosten van verwerving en aanleg worden terugverdiend via de uitgifte van parkeerplaatsen aan de genoemde gebruikers. De aanpak is erop gericht dat de aanleg en exploitatie van deze parkeerplaatsen in handen is van WOM Belvédère.

Hoofdstuk 9 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien. In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging. De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven. Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Hoofdstuk 10 Communicatieparagraaf

10.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère', dat het totale ontwikkelingsplan van het retailpark omvat, is in het stadium van het 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.

10.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van 15 februari 2019 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn 10 zienswijzen ingediend.

De ten behoeve van de beantwoording van de ingediende zienswijzen opgestelde zienswijzennota is als bijlage 2 bij het raadsvoorstel opgenomen. Het raadsvoorstel is tezamen met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Het bestemmingsplan is d.d. 18 juni 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht.

10.3 Bestuurlijke lus

Tegen de op 18 juni 2019 vastgestelde bestemmingsplannen: 'Retailpark Belvédère' (Verruimde reikwijdte), 'Partiële herziening Noorderbrug e.o., wijziging programma perifere detailhandel' en 'Partiële herziening Sphinx, wijziging programma detailhandel' is door vier appellanten beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 19 augustus 2020 heeft de Afdeling een (tussen)uitspraak gedaan. De Afdeling concludeert dat de beroepen van appellanten niet slagen voor een groot aantal beroepsgronden zoals bijvoorbeeld voor wat betreft strijdigheid met de Europese Dienstenrichtlijn, strijdigheid met artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking), een ondeugdelijke belangenafweging, handelen in strijd met het vertrouwensbeginsel en het feit dat er milieuonderzoeken zijn gebruikt, die onvoldoende actueel zouden zijn.

Het bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (op basis van de Crisis- en herstelwet). Om ruimte aan initiatieven geven bij de ontwikkeling van het Retailpark is er gekozen om te werken met open normen die worden ingevuld in beleidsregels. Juist op het gebied van de toepassing van een open norm constateert de Afdeling een aantal gebreken:

- In de 'Beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019', is abusievelijk een tabel met parkeernormen voor de ontwikkelfuncties, waarin de bestemmingen "Detailhandel-PDV+" en "Gemengd-Transformatie" voorzien, niet als bijlage opgenomen. Daardoor is in artikel 19, lid 19.2, aanhef en onder a, van de planregels onvoldoende zeker gesteld dat bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning zal worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen en is het plan op dit punt in strijd met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld.
- In art. 4 lid 4.5.11 van de regels van het bestemmingsplan is een vergunningstelsel opgenomen voor het wijzigen van gebruik van gronden of bouwwerken. Als een vergunning voor een wijziging van het gebruik wordt aangevraagd, wordt aan de hand de in deze regels opgenomen voorwaarden getoetst of de gebruikswijziging kan worden vergund. De vergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan het

bepaalde in de artikelen 19 en 20 van de planregels, hierin werd vervolgens verwezen naar de "Beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019". Volgens de Afdeling is in de planregels onvoldoende duidelijk gemaakt wanneer een dergelijke gebruikswijziging vergunningplichtig is, waardoor de regel op dit punt rechtsonzeker is.

- In de artikelen 4.2.2, 5.2.2, 12.2, 13.2, 13.3, 19.1 en 20 van de planregels wordt verwezen naar de "Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère". De beoogde open norm in de planregels, die verwijst naar de beleidsregel en waarin deze open norm dan verder wordt uitgewerkt, zijn volgens de Afdeling echter niet te herleiden tot terzake in de planregels opgenomen open normen. Daarom zijn de in de planregels opgenomen verwijzingen naar die beleidsregel in strijd met artikel 7c, zesde lid, van het Besluit uitvoering Chw.
- In het bestemmingsplan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor cluster 3 en 4. In deze wijzigingsregels zijn ook voorwaarden opgenomen om te borgen dat de toepassing van die wijzigingsbevoegdheid niet in strijd komt met een goede ruimtelijke ordening. Ook zijn in die voorwaarden verwijzingen opgenomen naar de 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère' en de 'Beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019' opgenomen. In het bestemmingsplan was ook opgenomen dat de beleidsregels een dynamisch karakter hebben, en wel in die zin dat ze door de raad, respectievelijk het college tijdens de gelding van het bestemmingsplan kunnen worden gewijzigd. Door de eerder aangegeven gebreken in de regels c.q. beleidsregels waarnaar ook in deze wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen, voldoen de wijzigingsbevoegdheden niet aan artikel 7c, zesde lid, van het Besluit uitvoering Chw, noch aan het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro. Naar het oordeel van de Afdeling zijn de wijzigingsbevoegdheden in het licht van de wijze waarop daaraan toepassing kan worden gegeven aldus in zoverre onvoldoende objectief in de planregels begrensd en in strijd met artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro, vastgesteld.

De Afdeling heeft de gemeente de mogelijkheid gegeven om via de bestuurlijke lus binnen 26 weken het bestemmingsplan te wijzigen. Om aan deze opdracht te voldoen dient het bestemmingsplan, alsook de beleidsregels op een aantal punten te worden gewijzigd.

In de regels zijn een aantal begripsbepalingen toegevoegd (begrippen '(Sub)branche', 'brancheverdeling' en 'functie', 'Landmark', 'maatvoeringsnormen'. In de bestemming 'Bedrijventerrein' is artikel 3.2.1 (Bouwregels), artikel 3.3. (Nadere eisen) en artikel 3.5.1. (Parkeerregels) zijn aangepast. Ook de wijzigingsbevoegdheden (artikelen 3.7.1 en 3.7.2) om de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' binnen bepaalde voorwaarden te kunnen wijzigen in een andere bestemming. In de bestemming 'Detailhandel – PDV+' is artikel 4.1.1.a (functieomschrijving), artikel 4.2.1 (Bouwregels), artikel 4.3 (Nadere eisen), artikel 4.4.1. (Landmark), artikel 4.5.6. (Parkeren), artikel 4.5.11 (Vergunningplicht bij gewijzigd gebruik) en artikel 4.6.1 (Branchering) aangepast. In de bestemming 'Gemengd – Transformatie' is artikel 5.1.1.c (functieomschrijving), artikel 5.2.1. (Bouwregels), artikel 5.3 (Nadere eisen), artikel 5.5.5 (Parkeren), artikel 5.5.10 (Vergunningplicht bij wijzigen gebruik), artikel 5.6.1 (Aan retailpark gerelateerde bedrijven) en artikel 5.6.2 (Branchering) gewijzigd. In artikel 6 'Groen' is de nadere eisen regeling aangepast (artikel 6.3.) en de regels over de landmark in artikel 6.4.2. In de algemene bouwregels is artikel 12.1 verduidelijkt en in de algemene gebruiksregels is artikel 13.2 en 13.3 gewijzigd. Tot slot zijn artikelen 19 en 20 gewijzigd om de toepassing van de beleidsregels voor het Retailpark Belvédère verder te verduidelijken. Voor de regels geldt verder dat de namen van de beleidsregels zijn aangepast, en dat artikelen waar nodig vernummerd zijn en daarop volgend ook verwijzingen naar artikelleden zijn gecorrigeerd.

Door de consequentere toepassing van open normen in de regels die verwijzen naar de voor het gebied van toepassing zijnde beleidsregels is de verbeelding ook gewijzigd in die zin, dat de minimale/maximale bouwhoogte, het maximaal aantal bouwlagen en het maximale bebouwingspercentage zijn geschrapt. Deze aspecten vallen onder de open norm 'maatvoeringsnormen' en worden geregeld in de analoog hieraan gewijzigde 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère, 1e herziening 2021'.

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

De wijzigingen in het bestemmingsplan en de beleidsregels zijn van technische aard. Het is daarom niet noodzakelijk opnieuw de mogelijkheid te bieden voor het indienen van zienswijzen. De afdeling zal na vaststelling een einduitspraak doen op de beroepen van appellanten.

Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit BP Retailpark Belvédère