



Raadsvergadering	2 april 2019
Volgnummer	32-2019
Onderwerp	vaststellen bestemmingsplan Molensingel-Sandersweg
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2019-06154
Collegevergadering	26-02-2019
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	Telefoonnummer: [REDACTED]
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit
	bijlage 2a Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Molensingel-Sandersweg'
	bijlage 2b Regels ontwerpbestemmingsplan 'Molensingel- Sandersweg'
	bijlage 2c Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Molensingel-Sandersweg'

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van B&W vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan Molensingel-Sandersweg vast te stellen. Beoogd wordt het hoofdgebouw, de opslagfaciliteiten en de oppervlakte voor de buitenverkoop van Intratuin aan de Molensingel 87 uit te breiden. Op het aangrenzende perceel zal langs de Molensingel een nieuwe parkeerplaats, als overloopvoorziening, worden aangelegd. Uitbreiding van het in pandige deel van detailhandelsfuncties dient elders in de stad gecompenseerd te worden. Daartoe wordt op het perceel Sandersweg 195 de aanduiding voor een agrarisch tuincentrum weggenomen.



Het bestemmingsplan heeft van 21 december tot en met 31 januari 2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Molensingel-Sandersweg, NL.IMRO.0935.bpMolensinSandersw-vg01 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen, met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen;
2. Dat voor het bestemmingsplan Molensingel-Sandersweg de volgende ondergrond is gebruikt: o_NL.IMRO.0935.bpMolensinSandersw-ow01.dwg;
3. Dat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Intratuin Maastricht is voornemens de bestaande vestiging aan de Molensingel 87 uit te breiden. Daarbij zal het hoofdgebouw worden uitgebreid en zal een uitbreiding van de opslagfaciliteiten op het bedrijfskavel plaatsvinden. Daarnaast wordt de oppervlakte ten behoeve van buitenverkoop uitgebreid. Op het aangrenzende perceel zal langs de Molensingel een nieuwe parkeerplaats worden aangelegd voor het daar nog te vestigen bedrijf. Deze parkeerplaats zal tevens als overloopvoorziening worden gebruikt door Intratuin.

Aangezien het uitbreiden van het inpandige deel van detailhandelsfuncties vanwege regionaal beleid gekoppeld dient te zijn aan sanering van minimaal hetzelfde aantal vierkante meters elders in de stad, is door Intratuin overeenstemming bereikt met de eigenaar van het perceel Sandersweg 195. Op dit perceel, dat een bedrijfsbestemming kent met een specifieke detailhandelsfunctie voor een agrarisch tuincentrum, was tot enige tijd geleden een ander tuincentrum gevestigd. Dit tuincentrum is ter ziele en het pand is inmiddels in gebruik als groothandel in bruidsaccessoires, passend binnen de bedrijfsbestemming. De gronden waarop dit pand is gelegen worden meegenomen in dit bestemmingsplan vanwege het planologisch wegbestemmen van de detailhandelsfunctie ter plaatse.

2. Gewenste situatie.

In de huidige situatie is sprake van een hoogwaardig ingericht bedrijfskavel met een parkeerterrein. Het perceel maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein 'Randwyck Zuid'. Het naastgelegen, nog



onbebouwde, perceel ten zuiden van Intratuin zal binnen afzienbare tijd worden bebouwd en in gebruik genomen door een nieuw te vestigen bedrijf. Ten zuiden van dit onbebouwde perceel ligt een thans leegstaand distributiecentrum dat ook binnen afzienbare tijd opnieuw in gebruik zal worden genomen door een nieuw te vestigen bedrijf. Daarmee zal het bedrijventerrein tot aan de Köbbesweg bebouwd en in gebruik zijn. De huidige ontwikkelingssituatie is derhalve de beste en tevens laatste mogelijkheid om een uitbreiding van de Intratuin-vestiging (en met name de parkeerplaats) te realiseren.

Indicatoren.

- de bestaande vestiging van Intratuin aan de Molensingel 87 wordt uitgebreid
- het uitbreiden van het inpandige deel van detailhandelsfuncties wordt gesaneerd door hetzelfde aantal vierkante meters ten behoeve van de detailhandelsfunctie (een ander tuincentrum) weg te nemen van het perceel Sandersweg 195
- een nieuwe parkeerplaats wordt op het aangrenzende perceel aangelegd voor het daar nog te vestigen bedrijf; deze parkeerplaats zal tevens als overloopvoorziening worden gebruikt door Intratuin

3. Argumenten.

1.1 Het aantal klanten van Intratuin groeit gestaag. Om het productaanbod in specifieke tuincentrumproducten verder te kunnen laten groeien in kwantiteit en kwaliteit is uitbreiding van het verkoopoppervlak noodzakelijk

1.2 Daarnaast is een oplossing noodzakelijk voor het parkeren op de drukke dagen.

2. De ondergrond waarop het plan is vastgesteld maakt geen deel uit van de set van bronbestanden. De bronhouder moet desgewenst het plan wel kunnen tonen op de ondergrond waarop het is vastgesteld en moet tevens deze ondergrond kunnen aanleveren aan de Raad van State bij geschillen. Zowel bij de gegevens van het plangebied (die worden opgeslagen in de GML) als in het vaststellingsbesluit moet de verwijzing naar de ondergrond worden opgenomen in combinatie met de peildatum waarop het plan is opgesteld.



3. Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld en de planschaderisico is afgewenteld op de initiatiefnemer.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.

5. Financiën.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeente en de ontwikkelaar hebben overeenstemming bereikt inzake de overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over het verhaal van kosten, de planning en de uitwerking van het plan.

Voor dit bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan toegevoegd, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten. De kosten van de planontwikkeling komen voor zijn rekening en ook de planschaderisico is op hem afgewenteld.

6. Vervolg.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk.

In beginsel wordt het besluit tot vaststelling binnen twee weken bekend gemaakt. Indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten



opzichte van het ontwerp wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt. Het college van burgemeester en wethouders zenden het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg aan gedeputeerde staten en de inspecteur.

In het onderhavige geval wordt de gemeenteraad verzocht het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Voorafgaande aan de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt de kennisgeving gepubliceerd in de Staatscourant, VIA Maastricht en op de gemeentelijke website.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, kan gedurende de termijn van de terinzagelegging beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten, zoals voorgeschreven in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening zowel analoog als digitaal ter inzage gelegd gedurende zes weken. Tijdens deze periode kon een ieder zijn zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar maken. Ook de vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris

De Burgemeester,

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.26 februari 2019, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2019-06154;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan Molensingel-Sandersweg, NL.IMRO.0935.bpMolensinSandersw-vg01 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen, met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen;
2. Dat voor het bestemmingsplan Molensingel-Sandersweg de volgende ondergrond is gebruikt: o_NL.IMRO.0935.bpMolensinSandersw-ow01.dwg;
3. Dat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan moet worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 2 april 2019.

de gramer,

e voorzitter,

Raadsbesluit