



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Retailpark Belvédère

DATUM
9 mei 2023
Verz. 10 mei 2023

BIJLAGEN
-

BEHANDELD DOOR
APJ (Astrid) Savelberg

TELEFOONNUMMER
043 350 4515

ONZE REFERENTIE
2023.02201

E-MAILADRES
Astrid.Savelberg@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met de [raadsinformatiebrief van 5 mei 2022](#) bent u geïnformeerd over het feit dat de ontwikkeling van het Retailpark Belvédère 'on hold' is gezet in verband met een aanvullend stikstofonderzoek dat gedaan moest worden. Vanwege de complexiteit van de nieuwe en steeds wijzigende regelgeving en jurisprudentie rondom stikstof heeft het onderzoek langer geduurd dan verwacht. Met deze brief informeer ik u over de uitkomsten van dat onderzoek en het besluit dat het college naar aanleiding hiervan heeft genomen.

Beëindiging verdere ontwikkeling Retailpark Belvédère

Het college heeft op 9 mei 2023 besloten tot het beëindigen van de voorbereiding van een bestemmingsplan voor de vervolgfase van het Retailpark Belvédère en het stopzetten van de verwerving van eigendommen van derden die voor de realisatie van het Retailpark nodig waren. Beide procedures worden beëindigd op grond van de uitkomsten van het meest recente stikstofonderzoek. Met dit besluit komt ook een einde aan de 'on hold situatie'.

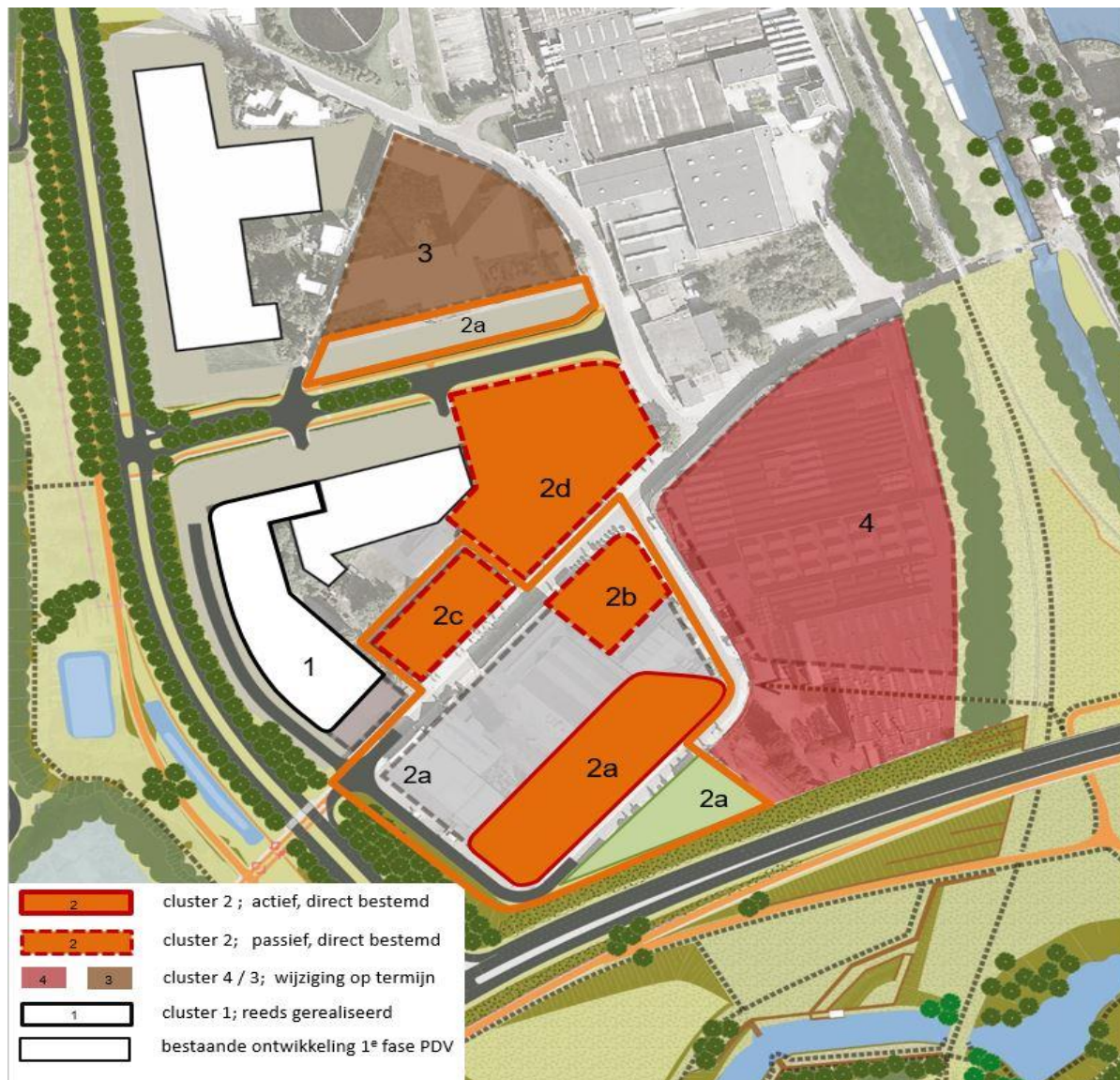
Uitkomsten stikstofonderzoek versus oorspronkelijk plan

De uitkomsten van het stikstofonderzoek tonen aan dat op basis van de huidige stikstofnormen beduidend minder programma gerealiseerd kan worden dan aanvankelijk was voorzien. Er kan in de huidige constellatie (met behoud van de ter plaatse gelegen wasstraat) slechts 4.776 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) retail gerealiseerd worden. Bij verwerving en uitplaatsing van de huidige wasstraat uit het gebied, kan hier circa 2.300 m² aan worden toegevoegd.



DATUM
9 mei 2023

In het deels vernietigde bestemmingsplan Retailpark Belvédère was voorzien in een toevoeging aan het huidige retailpark van 28.500 m² wvo retail en 15.000 m² leisure, op basis van een gefaseerde ontwikkeling over de clusters 2a, b, c en d, 3 en 4 (zie onderstaand kaartje). Deze metrages zijn niet meer realiseerbaar als gevolg van de uitkomsten van het stikstofonderzoek.



Ontwikkeling niet meer haalbaar binnen de door uw raad gestelde kaders

De beperkte omvang van het aantal toe te voegen m² maakt het onmogelijk om binnen de met de raad afgesproken (financiële) kaders door te gaan met de ontwikkeling van cluster 2a (zie bovenstaand kaartje) op basis van de oorspronkelijke ontwikkelstrategie, gebaseerd op actief grondbeleid (lees: verwerven/onteigenen). De toe te voegen m² zijn gebaseerd op retail. Als er leisure wordt toegevoegd gaat dit ten koste van deze m² retail.



DATUM
9 mei 2023

In cluster 2a was op basis van het oorspronkelijke plan 9.000 m² wvo retail en 3.000 m² leisure mogelijk.

Stopzetten verwervingen/informereren directbetrokkenen

Uw raad heeft formeel tot onteigening besloten. Er is echter geen besluit meer nodig van de raad om de onteigeningsprocedure te stoppen. Deze procedure is formeel al beëindigd omdat niet meer wordt voldaan aan de randvoorwaarden die gesteld zijn in het Koninklijk Besluit (KB), dat nodig is om een gerechtelijke onteigening uit te voeren. Die voorwaarden zijn een onherroepelijk bestemmingsplan en een dagvaarding binnen 2 jaar nadat het KB is verleend (dat was 21 januari 2021). Ook het proces om te komen tot een minnelijke verwerving van de percelen wordt op basis van de uitkomsten van het stikstofonderzoek stopgezet. De eigenaren waarmee wij in gesprek zijn worden uiteraard actief over dit besluit geïnformeerd.

De kans bestaat dat naar aanleiding van het besluit schadeclaims worden ingediend. Desalniettemin is het nu beëindigen van de ontwikkelingen rondom het retailpark nu het meest verantwoord. Het verwerven/onteygenen op basis van de m² die nu toegestaan zijn op basis van het stikstofonderzoek is onhaalbaar. Mochten er schadeclaims ingediend worden dan worden deze op rechtmatigheid beoordeeld en afgehandeld. Uiteraard doen we dit binnen de door uw raad vastgestelde kaders.

Hoe verder?

Van belang is nu om de nieuwe kansen voor het gebied af te wegen, zowel op korte als lange termijn, rekening houdend met onder andere de nieuwe stikstofnormen en bestaande eigendomsposities. Daarbij betrekken we ook andere actuele thema's zoals bijvoorbeeld bouwkosten en marktomstandigheden. Deze afweging zal onderdeel zijn van een bredere strategische afweging die mede in relatie tot de omgevingsvisie zal worden opgestart.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid