



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met de wethouder Van Grootheest

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)  
reparatie bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'

---

## 1. Aanleiding.

### *Inleiding*

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in zijn uitspraak van 9 juli 2014 het besluit van de raad, tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' op enkele onderdelen vernietigd voor zover het betreft de vaststelling van:

het plandeel met de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tegelhandel' aan de Heerderdwarsstraat 45-47;

het plandeel met de bestemming 'Wonen' aan de Populierweg 75;

de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied';

het plandeel met de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – infocentrum' en de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' aan de Kasteel Schaloenstraat 54 en 54B en

artikel 28 lid 2 van de planregels.

Eerder is het bestemmingsplan aangepast op basis van de uitspraak, in die zin dat binnen de dubbelbestemming 'Maastrichts Erfgoed' de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorische attentiegebied' is komen te vervallen op zowel de verbeelding als in de regels en dat binnen artikel 28 'Algemene gebruiksregels' lid 2 is komen te vervallen. De Afdeling bestuursrechtspraak had de raad opgedragen om binnen vier weken na verzending van de uitspraak ervoor zorg te dragen dat deze onderdelen werden verwerkt in het elektronische vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

De Afdeling heeft de raad opgedragen om binnen 20 weken na de verzending van de uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Om gevolg te geven aan deze uitspraak wordt uw college gevraagd om de gemeenteraad voor te stellen het op 18 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' op enkele onderdelen te repareren.



De Afdeling bestuursrechtspraak heeft overwogen dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht niet hoeft te worden toegepast. Dit betekent dat er geen ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage hoeft te worden gelegd en direct kan worden overgegaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

#### *Commissievergadering 11 november 2014*

In de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling op 11 november jl. is het voorstel aan de raad omtrent de reparatie van het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' behandeld. Naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel hebben de commissieleden aan de wethouder gevraagd of de motivering ten aanzien van de bestemming van het object aan de Kasteel Schaloenstraat 54 grondiger in het voorstel aan de raad opgenomen kon worden.

Tevens is gevraagd om een ambtelijk gesprek met de eigenaar (en appellant) van het onderhavige object te voeren om het standpunt van de gemeente toe te lichten. Dit gesprek heeft op 9 december plaatsgevonden.

## **2. Relatie met bestaand beleid.**

Het voorliggende bestemmingsplan is een reparatie van het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' voor wat betreft die onderdelen die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in zijn uitspraak van 9 juli 2014 zijn vernietigd.

De reparatie van het bestemmingsplan sluit aan op de systematiek en de regels van het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' en maakt verder geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

## **3. Gewenst beleid en mogelijke opties.**

Het voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het voorliggende reparatieplan biedt een planologisch juridische basis voor het reeds bestaande gebruik van de betreffende objecten.

Naar aanleiding van wat ter zitting is bepaald, namelijk dat de gemeenteraad haar besluit op bepaalde punten niet deugdelijk had gemotiveerd, zijn de objecten aan de percelen Heerderdwardsstraat 45-47, Populierweg 75-77 en Kasteel Schaloenstraat 54 opnieuw geïnventariseerd en is met het team Handhaving Wabo Bouw gekeken naar de bestaande en legale situatie ter plaatse.

In de commissievergadering van 11 november jl. is aan de wethouder gevraagd om de motivering ten aanzien van de bestemming van het object aan de Kasteel Schaloenstraat 54 grondiger in het voorstel aan de raad te verwoorden.

#### Heerderdwardsstraat 45-47

Op grond van het bestemmingsplan 'Wyckerpoort' was wonen, gelet op het overgangsrecht, toegestaan. Dit betekent dat de woonfunctie in het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' planologisch geregeld had moeten worden, want om het opnieuw onder de werking van het overgangsrecht te brengen wordt in het kader van de onderhavige procedure niet juist geacht, omdat er geen concrete vooruitzichten zijn op het beëindigen van het woongebruik van het object aan de Heerderdwardsstraat 45 binnen de planperiode van tien jaar.

Uit artikel 27 van de voorschriften van het voorheen geldende plan volgt dat het woongebruik, voor zover dat voorafgaand aan het van kracht worden van dat plan is aangevangen, onder het overgangsrecht valt.



Gebruik mag slechts onder bepaalde omstandigheden opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht, waarbij onder meer aannemelijk dient te zijn dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. Voor zover gebruik van gebouwen rechtstreeks uit een bouwvergunning voortvloeit, wordt dit gebruik als legaal aangemerkt en dient het in beginsel als zodanig te worden bestemd.

Op grond van het bestemmingsplan 'Wyckerpoort' was detailhandel in bouwmaterialen toegestaan. Detailhandel is ter plaatse beperkt tot een tegelhandel. Op grond van het voorheen geldende plan was een detailhandel in bouwmaterialen toegestaan.

De aanduiding is gebaseerd op een inventarisatie en dat is beoogd de bestaande legale detailhandel mogelijk te maken. Er is bij de vaststelling niet nader onderzocht of hiermee een deel van de detailhandel in aanverwante bouwmaterialen niet meer mogelijk is. Er zijn geen ruimtelijke argumenten voor de beperking van detailhandel tot tegels ten opzichte van het vorige plan dat reeds een beperking tot bouwmaterialen bevatte, maar toch een ruimere strekking had.

Voorgesteld wordt om voor de percelen aan de Heerderdwardsstraat 45 en 47 binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' een aanduiding 'wonen' op te nemen alsmede een aanduiding 'bouwmarkt en werkplaats' in plaats van de oorspronkelijke aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – tegelhandel'.

#### Populierweg 75-77

Ter plaatse van de voormalige winkel worden nu detailhandelsactiviteiten verricht. Ook dit is een passende functie op grond van het voorgaande bestemmingsplan 'Limmel Uitbreidingsplan in onderdelen'.

Aannemelijk is gemaakt dat het bedrijfsmatig gebruik ter plaatse ten tijde van de vaststelling van het plan niet duurzaam en definitief was beëindigd en dat er derhalve sprake is van bestaand legaal bedrijfsmatig gebruik. Bestaand legaal gebruik dient in beginsel als zodanig te worden bestemd. Voorts is ook van belang dat het pand de uitstraling van een bedrijfspand heeft en dat bij de vaststelling geen rekening is gehouden met de stelling van reclamant dat het pand niet geschikt is als woning. De raad heeft voorts niet aannemelijk gemaakt dat het bestaande bedrijfsmatig gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd, zodat hij dit gebruik niet in redelijkheid onder het overgangsrecht heeft kunnen brengen.

Voorgesteld wordt om het plan aan te passen in verband met de feitelijke situatie.

De garage van het object wordt sinds 2006 verhuurd voor de opslag van spullen van een bouwbedrijf. Voorgesteld wordt om het plan aan te passen in verband met de feitelijke situatie. Dit houdt dat de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen wordt aangevuld met: 'opslag, uitsluitend ten behoeve van een bouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag'. In het object Populierweg 75 worden sinds 2006 kamers verhuurd. Dit was al passend binnen de bestemming op grond van het voorgaande bestemmingsplan 'Limmel Uitbreidingsplan in onderdelen'.

Bij het toekennen van de woonbestemming is bij de vaststelling ten onrechte voorbijgegaan aan het bestaande gebruik, nu is gebleken dat de inventarisatie en de daaruit getrokken conclusie onjuist is. Het voorheen geldende plan sloot kamerverhuur niet uit. Dit bestaande gebruik ter plaatse was derhalve in overeenstemming met dat plan en dient in beginsel weer als zodanig te worden bestemd.

Voorgesteld wordt om voor het perceel aan de Populierweg 75 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerverhuur 6' te geven voor kamerverhuur tot maximaal zes kamers en daarnaast een aanduiding 'detailhandel' op te nemen voor uitoefening van detailhandel op de begane grond.



#### Kasteel Schaloenstraat 54

In het object Kasteel Schaloenstraat 54 is momenteel een wijkinformatiecentrum gevestigd. In het bestemmingsplan Maastricht Noordoost is deze functie eng bestemd.

Ten opzichte van het ontwerp is de aanduiding 'maatschappelijk' gewijzigd naar de 'specifieke vorm van maatschappelijk - infocentrum'. Deze wijziging was niet gemotiveerd.

Ter zitting is gebleken dat het gebouw onder meer wordt gebruikt voor een ruilwinkel (hetgeen overigens geen formele detailhandelsfunctie is, omdat hier diensten worden geruild zonder betaling) en als vergaderlocatie, hetgeen, niet zonder meer als informatiecentrum kan worden aangemerkt. Het is onduidelijk welke activiteiten zijn toegestaan en of de bestaande legale activiteiten daaronder vallen.

Het gebouw is voorheen voor verschillende bedrijfsmatige activiteiten, waaronder maatschappelijke activiteiten, gebruikt. Het pand is niet zonder ingrijpende verbouwing geschikt voor wonen. De raad heeft niet met deze omstandigheid bij de beperking van de gebruiksmogelijkheden tot een zeer specifiek en niet veel voorkomend gebruik geen rekening gehouden.

Niet alle oude functies die in het vorige bestemmingsplan waren toegestaan zijn in het nieuwe plan terugkomen. Bij het actueel maken van de bestemmingsplannen is er op gelet dat de nieuwe plannen gelijkvormig zijn voor wat betreft de planregels en de verbeelding. Daarnaast is het uitgangspunt geweest om de feitelijke - legale - situatie te bestemmen, met het oog op nieuw en aangescherpt beleid van de gemeente.

De situatie was dat in de oude plannen soms zeer ruime bestemmingen waren opgenomen. Zo ook in de onderhavige situatie. Door het aangescherpte beleid van de gemeente ten aanzien van horeca, detailhandel en kantoren zijn niet alle oude functies in het nieuwe plan opgenomen en alleen daar waar het feitelijk en legaal aanwezig is.

#### *Horecabeleid*

In de wijken Limmel en Nazareth staat, wat het Maastrichtse horecabeleid betreft, de woonfunctie centraal. Nieuwe horecavestigingen zijn ter plaatse in principe niet toegestaan. Alleen als voldaan wordt aan een aantal criteria kan nieuwe horeca zich vestigen. Gedacht moet worden aan vestiging in verband met een bijzondere functie of een bijzondere ligging, of in het belang van behoud van bepaalde karakteristieke historische panden en tenslotte om het minimale voorzieningenniveau in een wijk te handhaven. Elke aanvraag voor nieuwe horeca in dit gebied zal hieraan worden getoetst. Gelet op de uitgangspunten van het bestuur ten aanzien van de actualisatie van bestemmingsplannen is de zittende horeca gerespecteerd, dat wil zeggen positief bestemd. De ruime bestemmingen van de plannen uit 1964 en 1980 zijn geactualiseerd in die zin dat de bestemmingsomschrijving met name wonen toestaat en alleen horeca toestaat als het er feitelijk en legaal is.

#### *Detailhandelsbeleid*

Versterking van het voorzieningenaanbod in de wijken wordt gezien als een van de belangrijkste aanjagers voor de herstructurering van de aandachtswijken Nazareth en Limmel.

Bij voorkeur vestiging van een klein buurtwinkelcentrum voor beide buurten Limmel en Nazareth tussen beide wijken in, zijnde een supermarkt met beperkt aanvullende winkels, zijnde verplaatsers.

Er is alleen voldoende draagvlak voor de ontwikkeling indien de nieuwe voorziening een functie vervult voor beide wijken.

Volgens de structuurvisie Maastricht 2030 wordt gekoerst een perspectiefrijke voorzieningenstructuur op buurt- en wijkniveau. Er zal een bestaansrecht blijven voor buurt- en wijkverzorgende functies, onder voorbehoud dat internetverkopen van dagelijkse goederen geen hoge vlucht nemen. Dit wordt in Limmel-Nazareth geëffectueerd door de ontwikkeling van de Hoolhoeslocatie, het buurtwinkelcentrum waar zojuist aan is gerefereerd, waarmee ingezet wordt op versterking van de



positie binnen de toekomstige structuur. In het onderhavige geval betekent dit ook een opschaling naar een hoger niveau.

#### *Kantoorbeleid*

Er is sprake van een 'mismatch' tussen de voorraad en de vraag naar kantoorlocaties in Maastricht en is er een oplopend overaanbod. Voor de kantorenmarkt betekent dit nu een leegstand van circa 14%, dat vergelijkbaar is met het landelijke gemiddelde. Een toename van deze leegstand wordt verwacht en er moet kritisch gekeken worden naar de huidige voorraad en nieuwe plannen. Het in balans brengen van vraag en aanbod bij kantoren is voor de gemeente een belangrijke opgave.

In het onderhavige geval geeft het feit dat nu het object wordt gebruikt als wijkinformatiecentrum is de grens met een kantoorfunctie nogal dun is. Dit geeft ruimte voor het opnieuw bestemmen van het object voor tevens kantoordoeleinden op de begane grond.

#### *rechtszekerheid*

Ten aanzien van enige strijd met rechtszekerheid - bescherming tegen onvoorspelbaar handelen - is geen sprake omdat een burger in dit geval niet mocht verwachten dat de bestemming 'bebouwingsklassen W', waarbij de als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen of eengezinshuizen met winkels, cafés, en kleine bedrijven, kantoren, bedrijfsruimten en garages, uit 1980 nu zonder meer opnieuw in het nieuwe plan van 2011 zou worden opgenomen. Te meer omdat het aangescherpte beleid van de gemeente hier geen ruimte voor geeft. Het aangescherpte horeca- en detailhandelsbeleid is vastgesteld op 22 januari 2008 respectievelijk 29 oktober 2008.

#### *Bor*

Het nieuwe Besluit omgevingsrecht geeft nu ook de mogelijkheid om, binnen de bebouwde kom, in het kader van de kruimelgevallenregeling, functiewijzigingen mogelijk te maken. In het kader van een eventuele aanvraag zal getoetst worden aan het beleid van de gemeente Maastricht. De nationale wetgever heeft deze flexibiliteitsmogelijkheid wettelijk mogelijk gemaakt, zonder dat die in het bestemmingsplan geregeld hoeft te worden.

#### *Binnenplanse gebruiksmogelijkheden*

Binnen de bestemmingsomschrijving is tevens aangegeven dat de gronden, naast wonen, bestemd zijn voor aan-huis-verbonden beroepen. Dat wil zeggen dat de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan zijn als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Een andere belangrijke voorwaarde is dat de woonfunctie als hoofdfunctie blijft bestaan.

#### *Afwijken van de gebruiksregels*

Bij omgevingsvergunning kunnen onder voorwaarden consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten worden toegestaan. De belangrijkste voorwaarden zijn dat de omvang van de bedrijfsactiviteit niet meer mag bedragen dan 30 % van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 75 m<sup>2</sup> en dat de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage bij de regels is opgenomen. Voor zover de activiteiten niet voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dient de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

#### *Overige aspecten*

Ter plaatse zijn legaal opgerichte aan- en bijgebouwen, die in beginsel als zodanig moeten worden bestemd en nu zonder reden onder het overgangsrecht zijn gebracht.



Voor het dakterras is geen bouwvergunning verleend. Evenwel volgt uit de planregels dat de raad onder voorwaarden dakterrassen aanvaardbaar heeft geacht. Het lag op de weg van de raad om te onderzoeken of aan de voorwaarden daarvoor kan worden voldaan.

Een dakterras wordt ter plaatse toegelaten omdat het stedenbouwkundig beeld ter plaatse er niet door wordt verstoord, er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### *conclusie*

Voorgesteld wordt om het perceel aan de Kasteel Schaloenstraat 54 en 54b de aanduidingen 'maatschappelijk' en 'kantoren' te geven in plaats van de oorspronkelijke aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - infocentrum'. Daarnaast wordt een aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd alsmede een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakterras'.

#### **4. Duurzaamheid en gezondheid.**

Niet van toepassing.

#### **5. Personeel & Organisatie.**

Niet van toepassing.

#### **6. Informatie en automatisering.**

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor I&A, dat wil zeggen er zijn géén gevolgen voor de informatiehuishouding, de bestaande soft- of hardware in onze organisatie, de bestaande bedrijfsprocessen of de huidige ICT infrastructuur.

#### **7. (Duurzame) aanbestedingen.**

Niet van toepassing.

#### **8. Beheersparagraaf IBOR.**

Niet van toepassing.

#### **9. Financiën**

In het voorliggende reparatieplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Er worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

#### **10. Voorstel.**

1. In te stemmen met het voorstel aan de raad en het ontwerpraadsbesluit;
2. De wethouder te machtigen om eventuele wijzigingen in het voorstel aan de raad aan te brengen;
3. Vervolgens de gemeenteraad voor te stellen het op 18 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' te repareren overeenkomstig het voorstel aan de raad en het ontwerpraadsbesluit met bijbehorende stukken.



## 11. Vervolg / Planning.

Voor de te volgen procedure wordt het volgende traject voorgesteld:

- burgemeester en wethouders behandelen het voorliggende voorstel aan de raad en het ontwerpraadsvoorstel: 16 december 2014;
- de gemeenteraad behandelt het voorstel aan de raad en het ontwerpraadsbesluit: 13 januari 2015.

Collegenota