



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

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

nieuw raadsbesluit over vaststelling bp 'Maastricht Noordoost' naar aanleiding van de uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak

---

## 1. Aanleiding.

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.

## **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 Heerderdwarsstraat 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.

### Heerderdwarsstraat 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 Heerderdwarsstraat 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 Heerderdwarsstraat 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.

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.

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.

Voorgesteld wordt om het perceel aan de Kasteel Schaloenstraat 54 en 54b de aanduiding 'maatschappelijk' 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. Het voorstel ter advisering voor te leggen aan de commissie Stadsontwikkeling;
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: 23 september 2014;
- commissie Stadsontwikkeling behandelt het plan: 7 oktober 2014;
- de gemeenteraad behandelt het voorstel aan de raad en het ontwerpraadsbesluit: 28 oktober 2014.