

# Inhoudsopgave

---

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1 Aanleiding	2
1.2 Structuur van het bestemmingsplan	2
1.3 Plangebied	2
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	3
1.5 Leeswijzer	4

---

<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>5</b>
---------------------------	----------

<b>Hoofdstuk 3 Het bestemmingsplan</b>	<b>7</b>
3.1 Algemeen	7
3.2 Opzet van de regels	7

---

<b>Hoofdstuk 4 Financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>8</b>
---	----------

<b>Hoofdstuk 5 Handhavingsparagraaf</b>	<b>9</b>
---	----------

<b>Hoofdstuk 6 Communicatieparagraaf</b>	<b>10</b>
6.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro	10
6.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	10

Bijlage 1 Raadsvoorstel Facetbestemmingsplan 'Opheffen verbod herbouw'	11
--	----

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In drie bestemmingsplannen die de afgelopen actualiseringsperiode zijn opgesteld, is binnen verschillende bestemmingen een bouwverbod opgenomen ten aanzien van vervangende nieuwbouw (herbouw) van bestaande gebouwen en bouwwerken. Het betreft de bestemmingsplannen 'Heer-Scharn', 'Itteren-Borgharen' en 'Maastricht-West'.

Bij toepassing van de term 'nieuwbouw' kunnen twee gevallen aan de orde zijn: nieuwbouw in de zin van toevoeging van nieuwe gebouwen en bouwwerken en vervangende nieuwbouw (herbouw) van bestaande gebouwen en bouwwerken (bijvoorbeeld na een calamiteit of bij sloop en/of herstructurering van verouderde woningvoorraad).

Daar waar nieuwbouw in de vorm van toevoeging van nieuwe gebouwen en bouwwerken plaats mag vinden, is dit expliciet door middel van een specifieke bouwaanduiding in de regels van de diverse bestemmingen in deze bestemmingsplannen aangegeven. Deze vorm van (toevoeging van) nieuwbouw is geen onderwerp van voorliggend plan. Het bedoelde bouwverbod maakt het met name onmogelijk vervangende nieuwbouw (herbouw) te plegen na sloop van bestaande gebouwen en bouwwerken. Het bouwverbod frustrleert daarmee herbouwplannen die plaatsvinden binnen de verschillende bestemmingen van deze bestemmingsplannen.

De raad van de gemeente Maastricht wil via voorliggend facetbestemmingsplan dit bouwverbod voor vervangende nieuwbouw (herbouw) in de genoemde drie bestemmingsplannen opheffen. De bestemmingen en de daarbinnen toegestane functies, gebruiksmogelijkheden en reguliere nieuwbouwmogelijkheden waarbinnen dit bouwverbod wordt opgeheven blijven onverkort van kracht.

Om het opheffen van dit bouwverbod voor de betreffende bestemmingen binnen deze drie plannen planologisch zo efficiënt mogelijk te laten verlopen is gekozen voor het opstellen van een facetbestemmingsplan. In een facetbestemmingsplan kan een specifiek onderwerp of deelaspect dat in meerdere bestemmingsplannen aan de orde is, planologisch worden geregeld.

## 1.2 Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van facetbestemmingsplan 'Opheffen verbod herbouw' dient conform artikel 3.3.2 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpophverbodherbouw-owo1;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:50.000.

## 1.3 Plangebied

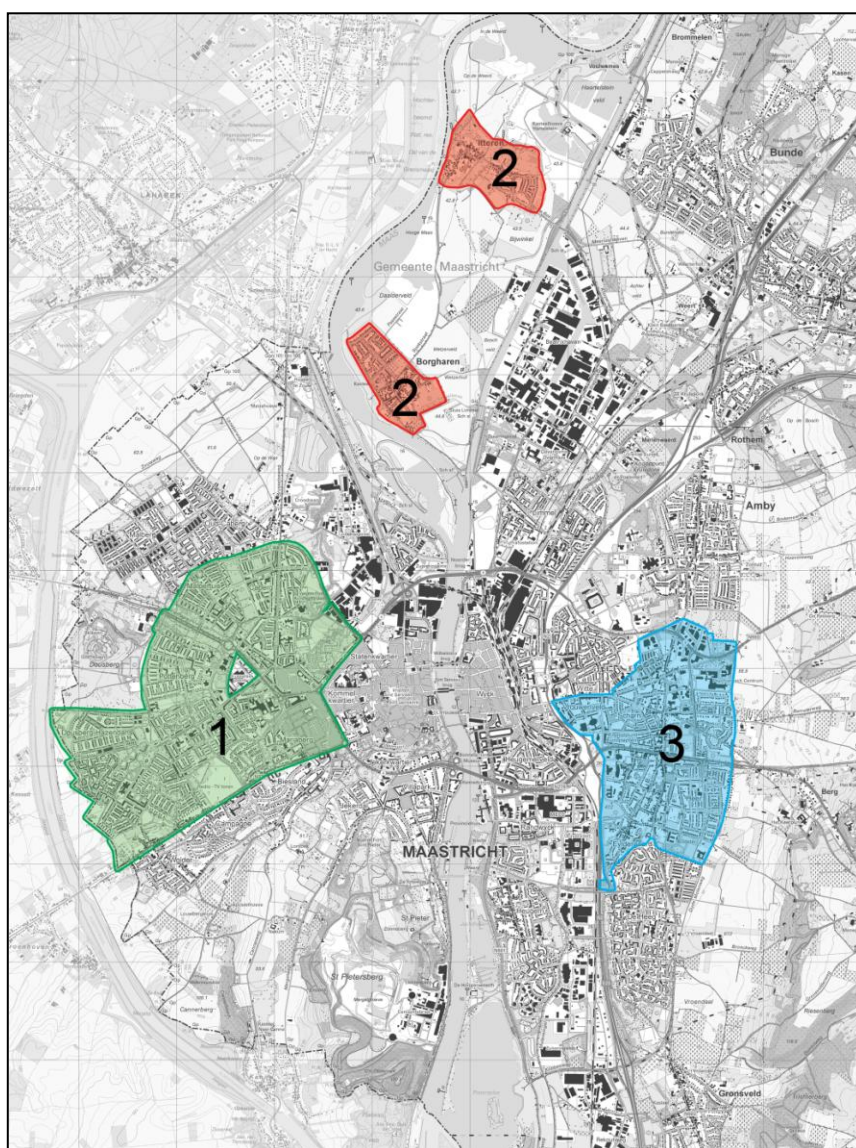
Het plangebied betreft de plangebieden van de drie bestemmingsplannen 'Maastricht-West', 'Itteren-Borgharen' en 'Heer-Scharn' van de gemeente Maastricht. de gegevens van deze plannen alsmede de ligging van de plangebied zijn weergegeven in paragraaf 1.4.

## 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het herbouwwerod is niet voor alle bestemmingen in de drie plannen van toepassing. Het betreft de volgende bestemmingen (de nummers vóór de namen van de bestemmingsplannen corresponderen met de nummers in de onderstaande topografische kaart):

Nr.	Bestemmingsplan	Vastgesteld	Bestemmingen met bedoeld herbouwwerod
1.	Maastricht-West	18.09.2012	Wonen
2.	Itteren-Borgharen	23.10.2012	Bedrijf, Gemengd, Maatschappelijk, Sport en Wonen
3.	Heer-Scharn	22.11.2011	Bedrijf, Bedrijventerrein, Centrum, Cultuur en Ontspanning, Detailhandel, Gemengd, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Sport en Wonen

Onderstaand is het plangebied van dit facetbestemmingsplan weergegeven:



Bestemmingsplannen die na vaststelling van dit facetbestemmingsplan in procedure gaan zullen worden voorzien van een identieke juridische regeling voor vervangende nieuwbouw (herbouw).

## **1.5 Leeswijzer**

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan aangegeven. In hoofdstuk 4 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 5 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 6. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierin komen de resultaten van de terinzagelegging (zienswijzen ex artikel 3.8 Wro) aan de orde.

# Hoofdstuk 2 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. Van de twaalf speerpunten die in de Stadsvisie zijn benoemd, past de strekking van voorliggend facetbestemmingsplan binnen het fysieke speerpunt 8 ('Versterking en behoud van de fysieke kwaliteit'). In het navolgende is dit speerpunt toegelicht.

### Speerpunt 8: 'Versterking en behoud van de fysieke kwaliteit'

*Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Van een hoge gebruikswaarde is sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor functies zoals wonen, werken, ontspannen en verplaatsen én deze functies elkaar bovendien niet hinderen én ze elkaar zoveel mogelijk versterken én toegankelijk zijn voor de bevolking. Belevingswaarde speelt een belangrijke rol in de leefomgeving. Daarbij gaat het om cultureel besef en diversiteit, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken (identiteit), toegankelijkheid, (cultuur-)historie en schoonheid en dit alles op mensenmaat. Bij toekomstwaarde gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpassingsvermogen en flexibiliteit in de tijd. Dit zowel wat betreft geschiktheid voor nieuwe gebruiksvormen als ontvankelijkheid voor nieuwe culturele en economische betekenissen. 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. Maastricht is een compacte stad. De belangrijkste voorzieningen zijn binnen relatief korte afstand aanwezig. Dit is aantrekkelijk voor de mensen die in de stad wonen of verblijven. Doel is het concept van de 'compacte stad in een weids landschap' ook voor de toekomst van Maastricht te hanteren. De opgave is de stad vitaal te houden door nieuwe functies zorgvuldig in het bestaande stedelijk weefsel in te passen en bestaande gebieden aan te passen aan de eisen van de tijd.*

### *Relatie met voorliggende facetbestemmingsplan*

Het opheffen van het bouwverbod voor vervangende nieuwbouw (herbouw) past binnen de doelstelling om met name de toekomstwaarde van locaties te versterken. Hiermee wordt de fysieke kwaliteit van de gebouwde omgeving behouden en versterkt. Er kan door middel van vervangende nieuwbouw (herbouw) sneller worden gehandeld (mits de vervangende nieuwbouw past binnen de kaders van de bestemmingsomschrijvingen in de betreffende bestemmingen), waardoor langdurige leegstand en/of verloedering en verpaupering kunnen worden voorkomen. Deze functie biedt onder meer mogelijkheden om leegstaande, vervallen of in onbruik geraakte gebouwen te slopen en te herbouwen binnen de vastgelegde juridische kaders.

### **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.

Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. 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. Herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik gaan een meer voorname rol spelen in het gemeentelijk beleid; mede om een antwoord te geven op dreigende leegstand. Maastricht wil initiatieven van inwoners, bestaande en nieuwe ondernemers en partners zoveel mogelijk faciliteren en ruimte bieden voor starters, tijdelijke functies, experimenten en broedplaatsen. Dit binnen de programmatische kaders die gelden voor bijvoorbeeld woningbouw en kantoren.

#### *Relatie met voorliggend facetbestemmingsplan*

De strekking van het voorliggende facetbestemmingsplan 'Opheffen verbod herbouw' draagt met name bij aan het bieden van meer flexibiliteit als het gaat om veranderingsprocessen in de gebouwde omgeving, voor zover deze passen binnen de beleids- en uitvoeringskaders zoals deze in de van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn vastgelegd. De flexibiliteit is gelegen in het mogelijk maken van vervangende nieuwbouw (herbouw) van bestaande bebouwing binnen de functionele marges zoals aangegeven in de desbetreffende bestemmingsplannen, zonder dat hiervoor aanvullende ruimtelijke procedures noodzakelijk zijn. Het voorliggende plan past hiermee binnen de koers die de stad vaart.

# Hoofdstuk 3 Het bestemmingsplan

## 3.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen. Het facetbestemmingsplan ‘Opheffen verbod herbouw’ bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het onderwerp van het plan is verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt aangegeven.

## 3.2 Opzet van de regels

Onderstaand is de artikelsgewijze opbouw van de regels beschreven. Voor zover niet in de vorige subparagraaf besproken dan wel aanvullend daarop is een korte beschrijving per artikel opgenomen.

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art 1)

Dit hoofdstuk bevat één artikel. In dit artikel 1 zijn de drie voor dit plan belangrijke begripsbepalingen opgenomen. Het betreft de begrippen ‘plan’, ‘bestemmingsplan’ en ‘herbouw’.

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 2 en 3)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 2 ('Van toepassing verklaring') is aangegeven op welke bestemmingen binnen de van toepassing zijnde vigerende bestemmingsplannen het facetbestemmingsplan van toepassing is verklaard. Hiertoe is tevens een bijlage opgenomen bij de regels (bijlage 1: 'Overzicht bestemmingsplannen').

In artikel 3 is de daadwerkelijke regeling opgenomen voor het opheffen van het bouwverbod. Er zijn in de drie bestemmingsplannen twee regelingen te onderscheiden. De eerste regeling bestaat uit de zinsnede ‘nieuwbouw is niet toegestaan’. Deze zinsnede wordt gewijzigd in ‘nieuwbouw is niet toegestaan, behoudens herbouw, waarbij het aantal woningen niet mag toenemen’. In dit artikel is onder a. aangegeven op welke artikel(leden) van de drie bestemmingsplannen deze nieuwe zinsnede van toepassing is.

De tweede regeling komt in elk van de drie bestemmingsplannen voor. Deze regeling verwijst voor het plegen van nieuwbouw naar de specifieke bouwaanduiding die hiervoor is opgenomen op de verbeelding. Deze regeling wordt voor wat betreft deze vorm van nieuwbouw in stand gehouden, maar er vindt een toevoeging plaats om vervangende nieuwbouw (herbouw) ook hier mogelijk te maken. De bepaling wordt daartoe aangevuld met de zinsnede ‘nieuwbouw in de vorm van herbouw is toegestaan; nieuwbouw, anders dan herbouw, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - ...’. Hierdoor wordt een onderscheid gemaakt tussen vervangende nieuwbouw (herbouw) en ‘reguliere’ nieuwbouw.

Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid voor het college van Burgemeester en Wethouders opgenomen voor het toestaan van herbouw van meer woningen dan het bestaande aantal woningen, mits toelaatbaar uit volkshuisvestelijk oogpunt.

### Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels (art. 4 en 5)

Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen. Artikel 4 bevat het overgangsrecht dat op basis van het Besluit ruimtelijke ordening standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen. Artikel 5 bevat de slotregel van deze regels.

# Hoofdstuk 4 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). Onderhavig facetbestemmingsplan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor dit bestemmingsplan hoeft dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.



# Hoofdstuk 5 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 dit bestemmingsplan zijn bouwregels opgenomen voor het mogelijk maken van vervangende nieuwbouw (herbouw). De bouwregels zijn aangevuld om het bestaande bouwverbod in de drie genoemde plannen op te heffen.

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.

# Hoofdstuk 6 Communicatieparagraaf

## **6.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro**

Met de vaststelling van het voorliggende facetbestemmingsplan zijn geen belangen van andere overheidsinstanties dan de gemeente Maastricht in het geding. Het voeren van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is derhalve niet noodzakelijk.

## **6.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro**

Het ontwerp van het facetbestemmingsplan 'Opheffen verbod herbouw' heeft met ingang van ... 2016 gedurende 6 weken voor een ieder 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 ... zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de bijlage van het raadsvoorstel dat integraal is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

## **Bijlage 1 Raadsvoorstel Facetbestemmingsplan 'Opheffen verbod herbouw'**