



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van LPM
mevrouw C.J. Nuyts

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake Schutterweg1

DATUM
1 november 2021
Verzonden: 01-11-2021

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
P (Peter) Nutters

TELEFOONNUMMER
043 350 5038

ONZE REFERENTIE
2021.27331

E-MAILADRES
Peter.Nutters@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Nuyts,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

De tekst van het ter plekke vigerende bestemmingsplan luidt:

“Het plangebied bestaat uit een woning met bijbehorende berging en tuin.” (NL.IMRO 0935 bpBGZuidSchutterrij, pg.10)

In dit plangebied is met andere woorden geen gastenverblijf voorzien. De aanvraag tot wijziging van de bestemming ‘gastenverblijf’ in de bestemming ‘toeristische verhuur’ is dan ook onjuist en misleidend. Er bevindt zich ter plekke in het geheel geen gastenverblijf, doch slechts een berging, die later tot ‘atelier’ omgebouwd is.

Antwoord 1:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het gebied in paragraaf 2.2. Plangebied beschreven in de oude situatie: “Het plangebied bestaat uit een woning met bijbehorende berging en tuin. De woning is deels opgetrokken uit steen en deels gepotdekseld. Direct grenzend aan de woning is een tuin gelegen, alsmede een kleine parkeerplaats. Aan de voorzijde is een lage meidoornhaag aanwezig, aan de westelijke zijde een hoge taxushaag.”

Er is geen bestemming ‘gastenverblijf’ in dit plangebied. Zo stond het op de aanvraag. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning komt binnen bij ons centraal punt, wordt ingeboekt en wordt vervolgens automatisch gepubliceerd. Pas als de vergunningverlener het plan ziet kan deze de omschrijving aanpassen.

Vraag 2:

Het ter plekke vigerende bestemmingsplan laat niets aan duidelijkheid te wensen over. In het plangebied bevindt zich een tuin met een bijgebouw en slechts één woning:

9.3.1. Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor de tuin bij de woning. Voor deze gronden zijn slechts bebouwingmogelijkheden opgenomen voor een aanwezig vrijstaand bijgebouw alsmede voor erfafscheidingen, aangezien hier het onbebouwde karakter centraal staat.

[...]



DATUM
1 november 2021

9.3.2 Wonen

De bestemming 'Wonen' is gegeven aan de woning, met tuinen, erven en verhardingen. Het onbebouwde deel, behorend bij de woning, is opgenomen binnen de bestemming Tuin. Een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden opgericht. Er is standaard één woning toegestaan.

Uit het bovenstaande volgt, dat het bestemmingsplan ter plekke geen gastenverblijf toelaat. Daarom heb ik uw college eerder verzocht handhavend op te treden tegen de verhuur van de voormalige berging voor tuingereedschap annex atelier. Mij is bekend dat uw beëindiging van deze verhuur gelast heeft.

Bent u het met mij eens dat het bestemmingsplan geen gastenverblijf toelaat ?

Antwoord 2:

Het bouwwerk betreft een bijgebouw. Volgens de bepalingen van het bestemmingsplan is een bijgebouw een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat qua verschijningsvorm en functioneel opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

Het is niet ongebruikelijk om van een bijgebouw in de tuin een gastenverblijf te maken. Wat van belang is dat het bijgebouw dienstbaar is aan het hoofdgebouw.

Een gastenverblijf is niet een toeristisch verblijf, een guesthouse is dat echter wel.

Vraag 3:

Bent u het met mij eens dat u op basis van het vigerende bestemmingsplan alleen in uw besluit tot handhaving kunt volharden, met betrekking tot de verhuur van de voormalige berging/atelier; maar dat de optie tot het verlenen van een omgevingsvergunning geen mogelijkheid is binnen dit bestemmingsplan?

Antwoord 3:

Binnen de bestemming Wonen is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Een guesthouse is volgens de bepalingen van het bestemmingsplan een kleinschalig logiesverstrekking bedrijf, gericht op het bieden van een toeristisch en kortdurend verblijf waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal twee kamers. Deze overnachtings-accommodatie is gevestigd in een woning, wordt gerund door de eigenaren, tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning.

Het gebruik van het bijgebouw voor toeristische verhuur is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan. In zoverre is er een beginselplicht tot handhaving.

In dit bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen inzake afwijking voor de beoogde ontwikkeling.

Vraag 4:

Bij de wijziging van de Huisvestingswet van 2014 is 'toeristische verhuur' als volgt omschreven: "in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen." (zie: Staatsblad 2020, nummer 460)

Bent u het met ons eens, dat gegeven bepaling 9.3.2. van het Bestemmingsplan, alleen de privé villa van de landgoedeigenaar voor toeristische verhuur in aanmerking komt?



DATUM
1 november 2021

Antwoord 4:

Wij zijn het met u eens dat een guesthouse alleen in de woonbestemming rechtstreeks is toegelaten. In artikel 4.5.2 van de planregels is geregeld dat binnen de woonbestemming een guesthouse is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie en worden voorwaarden gesteld waaraan voldaan moet worden. Een van de voorwaarden is dat de betreffende activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Vraag 5:

Het bijgebouw is alleen via de oprijlaan dwars door Natura 2000-gebied bereikbaar. Bovendien vervalt over een aantal jaren de tijdelijke parkeervergunning. Bent u het met mij eens dat verhuur tot een toename zal leiden van de versturende effecten (z.a. verkeersbewegingen, stikstofdepositie, verstoring door licht en geluid) voor de natuur?

Antwoord 5:

Er zal geen sprake zijn van een significant negatief effect op het Natura 2000-gebied. Een bovenmatige toename ten opzichte van wat er planologisch was toegelaten op het moment dat het gebied als Natura 2000-gebied was aangewezen kan worden uitgesloten.

Vraag 6:

Wanneer de burgers daarvan de dupe zijn, bent u wel bereid de belangen van de natuur te verdedigen. Met beroep op de natuurbelangen werd hen immers verboden na zonsondergang een wandeling op de Schutterrijweg (geasfalteerd, geen onderdeel van Natura 2000!) en de Ganzendries te maken. Waarom zouden huurders van de villa (want de berging kan niet verhuurd worden) zoveel meer mogen dan de overige burgers uit Maastricht? Waarom zou u ontwikkelingen gedogen of mogelijk maken die tot een schrijnende rechtsongelijkheid tussen de huurders en de overige burgers leidt?

Antwoord 6:

Het natuurgebied is geopend van zonsopgang tot zonsondergang en is alleen toegankelijk op wegen en paden. De toegangsregels zijn algemeen. Bestaand gebruik is hiervan uitgezonderd. Het gebruik wat u aanhaalt, was er al op het moment dat het gebied als Natura 2000-gebied werd aangewezen.

Tot slot willen wij u erop wijzen dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan voor een guesthouse door de initiatiefnemer is ingetrokken.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Gert-Jan Krabbendam
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit

Vragen ex art. 47 RvO