



VOLGNUMMER
61-2013

DATUM
23-04-2013

ORGANISATIEONDERDEEL
Beleid en Ontwikkeling/team
Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER
2013-18233

BIJLAGEN
div.

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL
vaststelling bestemmingsplan Centrum.

STELLER
Verheijden/350 4559
ed.verheijden@maastricht.nl

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Het onderhavige raadsvoorstel heeft enerzijds als oogmerk het vaststellen van het bestemmingsplan Centrum en anderzijds het besluiten tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

2. Beslispunten

1. geen exploitatieplan vaststellen;
2. alle tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen – I tot en met XXVIII – ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijzen II, III, VI, VIII, X, XI, XIV, XV, XVII, XVIII, XX, XXI, XXII, XXIV, XXV en XXVII gegrond verklaren, de zienswijzen V, VII, XIII en XIX ongegrond verklaren en de zienswijzen I, IV, IX, XII, XVI, XXIII, XXVI en XXVIII deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. in dit specifieke bestemmingsplan afwijken van de gebruikelijke, uit de beleidsnota "Springlevend Verleden" voortvloeiende indeling in archeologische zones in zoverre dat archeologische zone b in het onderhavige plan komt te vervallen en bepalen dat archeologische zone a in dit plan is samengesteld uit de archeologische zones a en b;
5. het bestemmingsplan Centrum vaststellen, met inbegrip van de wijzigingen die voortvloeien uit de tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen alsmede met inbegrip van de ambtshalve wijzigingen die als zodanig zijn opgesomd in de van dit raadsvoorstel deel uitmakende notitie "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum" alsmede met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen;
6. het bestemmingsplan Centrum onder codering NL.IMRO.0935.bpCentrum-vg01 digitaal vaststellen;
7. bepalen dat het raadsvoorstel alsmede de notitie "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum" integraal deel uitmaken van uw besluit.

3. Aanleiding

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente Maastricht ligt thans de actualisering van het planologisch regime in het gebied Centrum ter vaststelling voor. Dit bestemmingsplan, dat (delen van) de bestemmingsplannen Centrum-Binnenstad incl. herziening 1995, Markt-Maas, Binnenstad-West, Maas en Jeker, Sint-Maartenspoort/Wyck, Maastricht-Centraal, Jekerkwartier herziening 1992, Uitbreidingsplan in Hoofdzak Maastricht, Boschstraat-Oost, Maasmolendijk, Facetbestemmingsplan Smart-, Head- en Growshops en Facetbestemmingsplan Uitsluiting A-Inrichtingen omvat, is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en

Raadsvoorstel



heeft derhalve een consoliderend karakter. Dit wil zeggen dat de bestaande ruimtelijke (en planologische) situatie wordt bestemd en van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien. Er worden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Om deze reden is er ook voor gekozen om drie ontwikkelingslocaties buiten de plangrens te laten: Klevarie, de Tapijnkazerne en de locatie Palace. Voor het gebied Klevarie is reeds een bestemmingsplan vastgesteld dat is toegesneden op de ontwikkeling van het terrein; voor de Tapijnkazerne en Palace dient dit nog te gebeuren door middel van het opstellen van bestemmingsplannen die zijn toegesneden op de ontwikkeling van beide respectievelijke locaties.

Dit betekent overigens niet dat er geen nieuwe ontwikkelingen meer mogelijk zijn binnen het plangebied. Ze worden te zijner tijd, na een belangenafweging door de gemeente, gefaciliteerd door middel van een afzonderlijke projectafwijkings- of bestemmingsplanprocedure.

Omdat er geen ruimtelijke ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen is er geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen.

Het bestemmingsplan Centrum heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 4 februari 2013 tot en met 17 maart 2013.

4. Relatie met bestaand beleid

Huidige planologische situatie

Voor het plangebied zijn thans (delen van) de bestemmingsplannen Centrum-Binnenstad incl. herziening 1995, Markt-Maas, Binnenstad-West, Maas en Jeker, Sint-Maartenspoort/Wyck, Maastricht-Centraal, Jekerkwartier herziening 1992, Uitbreidingsplan in Hoofdzaak Maastricht, Boschstraat-Oost, Maasmolendijk, Facetbestemmingsplan Smart-, Head- en Growshops en Facetbestemmingsplan Uitsluiting A-Inrichtingen van kracht. Zoals hierboven reeds werd aangegeven wordt de bestaande ruimtelijke en planologische situatie bestemd en van een actuele bestemmingsregeling voorzien. Er zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien.

Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE)

Nieuw in dit bestemmingsplan is de opname van het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE). In de systematiek van het MPE wordt het bestemmingsplan gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Het cultuurgood krijgt via de dubbelbestemming "Waarde – Maastrichts Erfgoed (W-ME)" een vaste positie binnen het bestemmingsplan, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie worden beschermd. Het MPE-systeem onderscheidt zich van de gebruikelijke gemeentelijke monumentenbescherming doordat de bescherming niet via een gemeentelijke monumentenverordening wordt geregeld, maar door middel van een integrale aanpak in het bestemmingsplan.

Afwijking van nota "Springlevend Verleden"

In het onderhavige bestemmingsplan wordt afgeweken van de gebruikelijke onderverdeling in archeologische zones (a, b en c), zoals voortvloeiend uit de nota "Springlevend Verleden". Archeologische zone b betreft het gebied tussen de eerste en de tweede stadsmuur. Gelet op het feit dat er zich echter dermate veel vindplaatsen – die binnen een straal van vijftig meter als archeologische zone a worden aangemerkt – binnen archeologische zone b bevinden, zou er nauwelijks nog terrein met de kwalificatie archeologische zone b overblijven. Omdat binnen archeologische zone b bovendien een ondergrens wordt gehanteerd van 250 m² verstoringsoppervlakte (bij een grondverzet op een oppervlakte van kleiner dan 250 m² hoeft niet te worden aangetoond dat bouwwerken of (bouw)werkzaamheden aantoonbaar leiden tot een



verstoring van archeologisch materiaal), terwijl de resterende terreinen binnen archeologische zone b overwegend kleiner zijn dan 250 m², wordt voorgesteld om in het onderhavige plan de resterende terreinen binnen archeologische zone b aan te merken als archeologische zone a.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Het bestemmingsplan Centrum heeft als ontwerp met ingang van 4 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 28 zienswijzen ontvangen, welke derhalve alle ontvankelijk zijn en die navolgend zijn opgesomd.

- I. Argus Buurtplatform, BBOOST (buurtplatform Boschstraat), Buurtplatform Binnenstad, Buurtplatform Céramique, Buurtplatform Wyck, Horeca Nederland Afdeling Maastricht e.o., OIW (Ondernemers Initiatief Wyck), VOC (Vereniging Ondernemers Centrum) en VBM (Vrienden Binnenstad Maastricht), p/a Papenstraat 15, 6211 LG Maastricht
- II. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht;
- III. A.H. Croux, Het Bat 21, 6211 EZ Maastricht;
- IV. Zuyd Hogeschool, Dienst Facilitair Bedrijf, Postbus 550, 6400 AN Heerlen;
- V. W. Mulder, Sint-Bernardusstraat 10, 6211 HL Maastricht;
- VI. Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard;
- VII. Bureau Boosten Rats bna Architectuur en Stedenbouw, namens familie Geraerts, p/a St. Maartenslaan 14A1, 6221 AX Maastricht;
- VIII. W.D.A. Vandenbergh, Pommardlaan 9, 6213 GV Maastricht;
- IX. Stichting Buurtplatform Jekerkwartier, p/a Hondertmarck 6d, 6211 MA Maastricht;
- X. Mr. J.M. Schuller, Plantage 20, 2311 JD Leiden;
- XI. Ir. L. Starmans, p/a Architectes Mosaïque, Waterpoort 8, 6221 GB Maastricht;
- XII. R. van de Geer, p/a Horus, Wycker Brugstraat 17a, 6221 EA Maastricht;
- XIII. Werkgroep Tapijnkazerne, p/a Aylvalaan 44a, 6212 BE Maastricht;
- XIV. L.J.M. en M.J.R. Maes, Postbus 3037, 6202 NA Maastricht;
- XV. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen;
- XVI. G. Spronken, Vitche 7, 3799 Voeren (België);
- XVII. Woonzorgcentrum De Beyart, Brusselsestraat 38, 6211 PG Maastricht;
- XVIII. P. Clercx, Magnoliastraat 27, 6011 RH Eil;
- XIX. MJB Groep, namens Grouwels Vastgoed, p/a Boschcour 20, 6221 JR Maastricht;
- XX. Tripels Advocaten, namens E.J.M. Brenninkmeijer, p/a Postbus 1960, 6201 BZ Maastricht;
- XXI. W. Klaassen, Tongerseplein 1, 6211 LW Maastricht;
- XXII. Mr. H.C.F. Smeets, Kleine Looierstraat 16, 6211 JL Maastricht;
- XXIII. N.V. Wonen boven Winkels Maastricht, p/a Woonpunt, Centrale Diensten, Afdeling Vastgoedontwikkeling, Postbus 1112, 6201 BC Maastricht;
- XXIV. J.G.H. Vullingsh, Achter de Oude Minderbroeders 20, 6211 HM Maastricht;
- XXV. Architectenbureau Tobias de Groot, Papenweg 108, 6212 CJ Maastricht;
- XXVI. Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht (VEBM), p/a Stokstraat 13, 6211 GB Maastricht;
- XXVII. Tillie Beheer, Franciscus Romanusweg 34, 6221 AG Maastricht;
- XXVIII. Stichting Vrienden Binnenstad Maastricht, p/a Verwerhoek 8, 6211 KS Maastricht.

De zienswijzen alsmede de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de van dit raadsvoorstel deel uitmakende "Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum". In deze notitie wordt op de inhoud van de zienswijzen gemotiveerd ingegaan. De beantwoording van de zienswijzen is cursief in de notitie weergegeven.



VOLGNUMMER
61-2013

6. Duurzaamheid en gezondheid
N.v.t.

7. Personeel
N.v.t.

8. Informatie en automatisering
N.v.t.

9. (Duurzame) aanbestedingen
N.v.t.

10. IBOR beheersparagraaf
N.v.t.

11. Financiën

Omdat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen is er geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen. Voor het overige heeft dit plan geen financiële gevolgen.

12. Voorstel

1. geen exploitatieplan vaststellen;
2. alle tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen – I tot en met XVIII – ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijzen II, III, VI, VIII, X, XI, XIV, XV, XVII, XVIII, XX, XXI, XXII, XXIV, XXV en XVII gegrond verklaren, de zienswijzen V, VII, XIII en XIX ongegrond verklaren en de zienswijzen I, IV, IX, XII, XVI, XXIII, XXVI en XXVIII deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. in dit specifieke bestemmingsplan afwijken van de gebruikelijke, uit de beleidsnota "Springlevend Verleden" voortvloeiende indeling in archeologische zones in zoverre dat archeologische zone b in het onderhavige plan komt te vervallen en bepalen dat archeologische zone a in dit plan is samengesteld uit de archeologische zones a en b;
5. het bestemmingsplan Centrum vaststellen, met inbegrip van de wijzigingen die voortvloeien uit de tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen alsmede met inbegrip van de ambtshalve wijzigingen die als zodanig zijn opgesomd in de van dit raadsvoorstel deel uitmakende notitie "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum" alsmede met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen;
6. het bestemmingsplan Centrum onder codering NL.IMRO.0935.bpCentrum-vg01 digitaal vaststellen;
7. bepalen dat het raadsvoorstel alsmede de notitie "Beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum" integraal deel uitmaken van uw besluit.

Raadsvoorstel



13. Vervolg / Planning

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld dient het raadsbesluit volgens artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening onverwijld langs elektronische weg naar de inspecteur van de ruimtelijke ordening resp. gedeputeerde staten te worden gestuurd.

De inspecteur en gedeputeerde staten kunnen binnen zes weken na de vaststelling een aanwijzing geven, inhoudende dat een onderdeel geen deel blijft uitmaken van het plan.

Aangezien het hier een beheersplan betreft en er geen provinciale of nationale belangen in het geding zijn verwachten wij niet dat dit gaat gebeuren.

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan dient in dit geval derhalve zes weken na de vaststelling plaats te hebben. Vanaf dat moment kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt, alsmede een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, gedurende de termijn van tervisielegging (zes weken) beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kunnen belanghebbenden beroep indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, voor zover het betreft de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het plan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij er binnen de beroepstermijn beroep is ingesteld en een voorlopige voorziening is aangevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval wordt de uitspraak van voornoemde voorzitter afgewacht.

Het plan is onherroepelijk daags na de beroepstermijn indien geen beroep is ingesteld dan wel zodra op het beroep afwijzend is beslist door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

In de raadsportefeuille liggen de tegen het ontwerp ingebrachte zienswijzen ter inzage. Het bestemmingsplan Centrum, zoals dit als ontwerp ter visie heeft gelegen, kan worden ingezien op de site www.ruimtelijkeplannen.nl.

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER
61-2013

14. Communicatie richting raad

De bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan geschiedt op de daartoe gebruikelijke wijze, door middel van publicaties op de gemeentelijke website, in de Ster en in de Staatscourant. De buurtplatforms en belangenverenigingen in het plangebied die zienswijzen hebben ingediend zullen door burgemeester en wethouders actief worden uitgenodigd om het raadsbesluit uit te leggen.

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

61-2013

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 23 april 2013, team Beleid en Ontwikkeling/team Ontwerp, no. 2013-18233;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan Centrum met ingang van 4 februari 2013 tot en met 17 maart 2013 voor eenieder ter visie heeft gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken;

dat er binnen deze periode achtentwintig zienswijzen zijn ontvangen;

dat, zoals blijkt uit het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders alsmede uit de bijbehorende notitie "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum", die beide worden geacht van dit besluit deel uit te maken, aanleiding is gevonden om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling

BESLUIT:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. alle tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen – I tot en met XXVIII – ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijzen II, III, VI, VIII, X, XI, XIV, XV, XVII, XVIII, XX, XXI, XXII, XXIV, XXV en XVII gegrond te verklaren, de zienswijzen V, VII, XIII en XIX ongegrond te verklaren en de zienswijzen I, IV, IX, XII, XVI, XXIII, XXVI en XXVIII deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. in dit specifieke bestemmingsplan af te wijken van de gebruikelijke, uit de beleidsnota "Springlevend Verleden" voortvloeiende indeling in archeologische zones in zoverre dat archeologische zone b in het onderhavige plan komt te vervallen en bepalen dat archeologische zone a in dit plan is samengesteld uit de archeologische zones a en b;
- 4a. de in de artikelen 4.6.3, 7.6.4, 8.6.4 en 17.6.4 opgenomen regeling te wijzigen in: Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het in dit artikel opgenomen splitsingsverbod (artikel ...), indien:
 - a. in de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
 - b. per nieuwe woning wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
 - c. de bruto vloeroppervlakte per nieuwe woning niet minder bedraagt dan 50 m². Bergruimte mag slechts worden meegeteld voor 5 m²;
 - d. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad;
 - e. aanwezige bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden beperkt;
 - f. de nieuwe woningen passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - g. de nieuwe woningen beschikken over een inbandige voorziening om de fietsen te stallen en het huishoudelijk afval tijdelijk op te slaan.
- 4b. I. de in de artikelen 4.5.7, 7.5.7, 8.5.7 en 17.5.7 opgenomen regeling te wijzigen in:

Raadsbesluit



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

61-2013

- a. kamerverhuur is niet toegestaan, indien de kamerverhuurder niet ter plaatse het hoofdverblijf heeft;
 - b. kamerverhuur is toegestaan, indien de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft en aan de volgende bepalingen wordt voldaan:
 - per woning mogen maximaal twee kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
 - de minimale oppervlakte per kamer dient 20 m² te bedragen.
- II. De in de artikelen 4.6.4, 7.6.5, 8.6.5 en 17.6.5 opgenomen regeling te wijzigen in: Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in (artikel ...) voor het toestaan van kamerverhuur voor meer dan twee kamers dan wel het toestaan van kamerverhuur indien de verhuurder niet ter plaatse het hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat:
- a. er voor wat betreft de nieuwe woonruimte(n) moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
 - b. het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig mag worden verstoord;
 - c. de minimale oppervlakte per kamer 20 m² dient te bedragen;
 - d. de ontstane woonruimten beschikken over een berging en fietsenstalling;
 - e. indien de verhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft er per woning maximaal drie kamers voor kamerverhuur mogen worden gebruikt.
- 4c. Te bepalen dat de in beslispunt 4a en 4b genoemde regelingen na een jaar dienen te worden geëvalueerd;
5. het bestemmingsplan Centrum vast te stellen, met inbegrip van de beslispunten 4a en 4b, de wijzigingen die voortvloeien uit de tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen (uitgezonderd de wijzigingen die zijn komen te vervallen door het invoegen van de beslispunten 4a en 4b) alsmede met inbegrip van de ambtshalve wijzigingen die als zodanig zijn opgesomd in de van dit raadsvoorstel deel uitmakende notitie "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum" (uitgezonderd de wijzigingen die zijn komen te vervallen door het invoegen van de beslispunten 4a en 4b) alsmede met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen;
6. het bestemmingsplan Centrum onder codering NL.IMRO.0935.bpCentrum-vg01 digitaal vast te stellen;
7. te bepalen dat het raadsvoorstel alsmede de notitie "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum" integraal deel uitmaken van dit besluit.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 21 mei 2013.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsvergadering : 21 mei 2013
 Agendapunt : 6.9
 Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Centrum'

Besluit over het amendement:
 Paraaf griffier :

Amendement

De gemeenteraad van Maastricht, in vergadering bijeen op 21 mei 2013, behandelende het voorstel inzake vaststellen bestemmingsplan 'Centrum', gehoord de beraadslagingen en kennis genomen hebbend van de Memorie van Antwoord;

Overwegende dat:

- uit de notitie woningsplitsing onvoldoende helder valt af te leiden aan welke voorwaarden moet worden voldaan om een woning te mogen splitsen;
- hierdoor de in dit bestemmingsplan voorgestelde regeling ten aanzien van woningsplitsing onvoldoende rechtszekerheid biedt;
- het bestemmingsplan onder meer geacht worden bewoners en pandeigenaren rechtszekerheid te bieden, zodat aanpassing van de regeling wenselijk is;
- de raad geen principiële tegenstander van woningsplitsing is, maar wenst te garanderen dat nieuwe woningen aan een bepaalde basiskwaliteit voldoen. Voorkomen moet worden dat de gemeente in de nabije toekomst zich opnieuw voor de taak ziet gesteld over te moeten gaan tot woningsanering;
- het daarom noodzakelijk is dat woning een bepaalde minimale oppervlakte heeft, uitgaande van een stijgende vraag naar woningen voor éénpersoonshuishouding. Voor een woning een minimum van 50 m² een redelijke en acceptabele oppervlakte is. Het daarbij moet gaan om reële leefruimte. Inperking van de mogelijkheid tot het meetellen van berging is daardoor noodzakelijk;
- woningsplitsing geen onnodige belasting mag opleveren voor de bestaande bewoners en ondernemers;
- veel klachten zijn terug te voeren op rondslingerende fietsen en te vroeg buitengezette vuilniszakken. Van een pandeigenaar mag worden verwacht dat hij de overlast voor de buurt waar mogelijk inperkt. Daarom nieuwe woningen voorzieningen dienen te hebben voor fietsen en het opslaan van het huishoudelijke afval;
- voor de verhuur van kamers de bovenstaande overwegingen eveneens van toepassing zijn, zodat ook daar een aanpassing van de regeling gewenst is;
- de oppervlakte van de te verhuren kamer eveneens een minimale maat dient te worden gebonden. Voor een kamer 20 m² een redelijke en acceptabele oppervlakte is;
- de raad wenst te weten wat de gevolgen van de aangepaste planregels zal zijn en verzoekt het college daarom binnen een jaar na invoering deze planregels te evalueren.

Beslispunten:

1) Als beslispunt 4a in te voegen:

De in artikelen 4.6.3, 7.6.4, 8.6.4 en 17.6.4 opgenomen regeling te wijzigen in:

- a) Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het in dit artikel opgenomen splitsingsverbod (artikel ..), indien:
- b) in de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
- c) per nieuwe woning moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- d) de bruto vloeroppervlakte per nieuwe woning niet minder mag bedragen dan 50 m². Bergruimte mag slechts worden meegeteld voor 5 m²;
- e) de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad;
- f) aanwezige bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden beperkt;

- g) de nieuwe woningen passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - h) de nieuwe woningen beschikken over een in pandige voorziening om de fietsen te stallen en het huishoudelijk afval tijdelijk op te slaan.
- 2) Aan het college op te dragen om in de eindredactie per respectievelijk artikel op te nemen dat het gaat om het splitsingsverbod opgenomen onder 4.5.6, 7.5.6, 8.5.6 of 17.5.6. Dit valt onder de kleine tekstuele aanpassingen.
- 3) Als beslispunt 4b in te voegen:
- I. De in artikelen 4.5.7, 7.5.7, 8.5.7 en 17.5.7 opgenomen regeling te wijzigen in:
 - a. Kamerverhuur is niet toegestaan, indien de kamerverhuurder niet ter plaatse het hoofdverblijf heeft.
 - b. Kamerverhuur is toegestaan, indien de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft en aan de volgende bepalingen wordt voldaan:
 - c. per woning mogen maximaal twee kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
 - d. de minimale oppervlakte per kamer dient 20 m² te bedragen.
 - II. De in artikelen 4.6.4, 7.6.5, 8.6.5 en 17.6.5 opgenomen regeling te wijzigen in:
 - a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in (nieuwe nummering) voor het toestaan van kamerverhuur voor meer dan twee kamers dan wel het toestaan van kamerverhuur indien de verhuurder niet ter plaatse het hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat:
 - a. er voor wat betreft de nieuwe woonruimte(n) moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm,
 - b. het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig mag worden verstoord;
 - c. de minimale oppervlakte per kamer 20 m² dient te bedragen;
 - d. de ontstane woonruimten beschikken over een berging en fietsenstalling;
 - e. indien de verhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft er per woning maximaal drie kamers voor kamerverhuur worden gebruikt.
- 4) Aan het college op te dragen om in de eindredactie per respectievelijk artikel op te nemen dat het gaat om het kamerverhuurverbod opgenomen onder 4.5.7, 7.5.7, 8.5.7 en 17.5.7. Dit valt onder de kleine tekstuele aanpassingen.
- 5) Als beslispunt 4c in te voegen:
De in beslispunt 4a en 4b genoemde regelingen dienen na een jaar te worden geëvalueerd;
- 6) Beslispunt 5 te wijzigen in:
Het bestemmingsplan Centrum vast te stellen, met inbegrip van:
- de beslispunten 4a en 4b;
 - de wijzigingen die voortvloeien uit de tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen, met uitzondering van de wijzigingen die zijn komen te vervallen door het invoegen van de beslispunten 4a en 4b;
 - de ambtshalve wijzigingen die als zodanig zijn opgesomd in de van dit raadsvoorstel deel uitmakende notitie "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum", met uitzondering van de wijzigingen die zijn komen te vervallen door het invoegen van de beslispunten 4a en 4b, en;
 - kleine tekstuele aanpassingen.

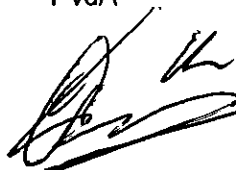
En gaat over tot de orde van de dag.

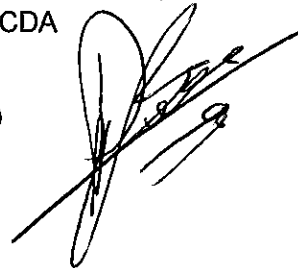
Richard Schoffeleers
D66

Antione van Lune
PvdA

Saskia Hermens
GroenLinks

Peter Corsius
CDA



Notitie “Beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum”

Zienswijzen

Het bestemmingsplan Centrum heeft als ontwerp met ingang van 4 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 27 zienswijzen ontvangen, welke alle ontvankelijk zijn en die navolgend zijn opgenomen. De beantwoording van de zienswijzen is cursief weergegeven.

I. Argus Buurtplatform, BBOOST (buurtplatform Boschstraat), Buurtplatform Binnenstad, Buurtplatform Céramique, Buurtplatform Wyck, Horeca Nederland afdeling Maastricht e.o., OIW (Ondernemers Initiatief Wyck), VOC (Vereniging Ondernemers Centrum), VBM (Vrienden Binnenstad Maastricht), p/a Papenstraat 15, 6211 LG Maastricht

1. De gemeente gaat onzorgvuldig om met de belangen van de bewoners en ondernemers van de binnenstad door na te laten actueel beleid te formuleren voor de binnenstad.

De Structuurvisie Maastricht 2030 heeft niet het schaalniveau om gedetailleerd op de binnenstad in te gaan. Dat is ook niet de functie van deze structuurvisie. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de ruimtelijke structuur en gewenste ontwikkeling van het gehele gemeentelijke grondgebied.

Specifiek voor het centrumgebied – de binnenstad – zal in 2014 een nieuwe beleidsvisie worden opgesteld, waarin de gebiedseigen uitgangspunten dienen te worden geformuleerd en de daaruit voortvloeiende gewenste ontwikkeling van de binnenstad. Momenteel wordt op ambtelijk niveau onderzocht welke beleidsvelden in deze visie een plaats dienen te krijgen. De gemeenteraad wil en kan echter niet wachten met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan totdat de beleidsvisie voor de binnenstad gereed is. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening ligt de verplichting om per 1 juli 2013 over een actueel bestemmingsplankader te beschikken. Een klein aantal laagdynamische gebieden zal per 1 juli 2013 nog niet in een actueel planologisch regime geregeld zijn, met name in de buitengebieden. Voor de hoogdynamische binnenstad is dit echter geen optie: de vigerende bestemmingsplannen in dit gebied zijn bijna allemaal ouder dan tien jaar, als gevolg waarvan een aantal belangrijke beleidsnota's uit deze laatste tien jaren geen juridisch-planologische doorvertaling in bestemmingsplannen hebben verkregen. Te denken valt hier aan thema's als horecabeleid, woningsplitsing en kamerverhuur.

Het is dan ook nadrukkelijk in het belang van bewoners en ondernemers van de binnenstad dat er per 1 juli 2013 een actueel bestemmingsplan van kracht is voor het plangebied. Het formuleren van nieuw beleid wordt ondertussen, zoals hiervoor reeds werd aangegeven, niet nagelaten en zal, indien daartoe aanleiding bestaat, snel juridisch-planologisch worden doorvertaald middels een (partiële) herziening van het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

2. a. Over het invoeren van het regime van het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE) alsmede met betrekking tot het gemeentelijke standpunt om geen nieuw beleid te

formuleren voor dit bestemmingsplan is geen inspraak georganiseerd. Hiertegen bestaat tevens geen bezwaarmogelijkheid. Dit is in strijd met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Op basis van de Algemene wet bestuursrecht bestaat er geen verplichting tot het organiseren van inspraak. De gemeenteraad heeft met betrekking tot dit thema de nota "Participatie en inspraak" vastgesteld en in dat kader bepaald dat bij zgn. "consoliderende bestemmingsplannen" geen inspraak behoeft te worden georganiseerd, gelet op het feit dat dergelijke plannen geen nieuwe ontwikkelingen bevatten.

Met betrekking tot de aanwijzing van objecten in het kader van het MPE biedt de bestemmingsplanprocedure voldoende rechtswaarborgen. Voorts zijn alle eigenaars van dergelijke objecten persoonlijk schriftelijk uitgenodigd voor het bijwonen van een van de drie informatieavonden over de invoering van het MPE-regime binnen dit plangebied.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

b. Het college is zijn toezegging tot vooroverleg met de ondertekenaars van deze zienswijze niet nagekomen en blijft daarmee in gebreke inzake de zorgvuldige weging van belangen en de noodzaak van nieuw beleid.

In het kader van de totstandkoming van de Structuurvisie Maastricht 2030 is met de buurtplatforms, de ondernemersverenigingen, de Vereniging van Eigenaars Binnenstad Maastricht (VEBM) en Horeca Nederland gecommuniceerd. Voorts zijn met deze organisaties gesprekken gevoerd in het kader van de totstandkoming van het onderhavige bestemmingsplan en is in het kader van het periodieke buurtoverleg onder voorzitterschap van de stadsdeelcoördinator met deze organisaties van gedachten gewisseld over het bestemmingsplan. Uit deze overleggen bleek, vanuit de zijde van de buurtplatforms en belangenverenigingen, de behoefte aan nieuw beleid voor de binnenstad. Het onderhavige bestemmingsplan – zo is ook steeds gecommuniceerd naar deze organisaties toe – zal echter niet de aanleiding vormen voor het formuleren van nieuw beleid. Vanuit gemeentelijke zijde is steeds benadrukt dat het onderhavige bestemmingsplan consoliderend van aard is, dat is opgesteld om te voldoen aan de wettelijke verplichting om per 1 juli 2013 over een actueel bestemmingsplankader te beschikken. In het bestemmingsplan is het bestaande beleid vertaald en worden voor het overige de bestaande planologische rechten gerespecteerd. Nieuwe ontwikkelingen worden in het plan niet mogelijk gemaakt. Gelet op het consoliderende karakter van het bestemmingsplan is, in lijn met de bestendige handelwijze van burgemeester en wethouders alsmede gemeenteraad in dezen, geen inspraak georganiseerd.

De gemeenteraad is van oordeel dat er wel degelijk sprake is van een zorgvuldige totstandkoming van het bestemmingsplan, waarover met alle belanghebbende groeperingen in het plangebied uitgebreid is gecommuniceerd.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

c. Het raadsbesluit van 22 januari 2013 om een nieuwe beleidsnota voor de binnenstad op te stellen dient ertoe te leiden dat de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden opgeschort.

Zoals onder 1. reeds is aangegeven acht de gemeenteraad het opschorten van de vaststelling van het bestemmingsplan niet in het belang van bewoners en ondernemers van de binnenstad.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

3. Zonder inventarisatie van gebruik en bouwen in strijd met de regels kan het bestemmingsplan niet in werking treden. Zonder wraking en sanctionering en zonder na te gaan of legalisatie mogelijk is leidt dit plan tot rechtsongelijkheid met degenen die zich wel aan de regels hebben gehouden.

Indien van gemeentewege wordt geconstateerd dat gebouwd wordt in strijd met de bestemmingsplanregels of dat er sprake is van gebruik dat op basis van de regels van het bestemmingsplan niet is toegestaan, dan wordt door de gemeente onderzocht of legalisatie van het strijdige bouwen of gebruik mogelijk en wenselijk is. Indien uit het onderzoek blijkt dat geen legalisatie plaats kan c.q. dient te vinden, dan wordt handhavend opgetreden. Dit is een continu proces, behorend tot de dagelijkse taken van de gemeente, m.a.w. niet strikt gebonden aan de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bestemmingen gelegd: de planologische situatie blijft dezelfde als voorheen. Van rechtsongelijkheid kan naar het oordeel van de gemeenteraad dan ook geen sprake zijn.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

4. a. Van het MPE-beleid mag geen werking uitgaan zonder compensatie in de vorm van fiscale/financiële regelingen voor het strengere regime. Frustrerend is dat tevens het gebruik beperkt blijft tot het gebruik zoals geregeld in het oude plan, zodat ook geen compensatie plaatsvindt in de vorm van uitgebreider gebruiksmogelijkheden voor objecten met MPE-status.

Er staan inderdaad geen fiscale of financiële voordelen tegenover de aanwijzing in het kader van het MPE. Dit is echter bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht ook niet het geval, terwijl ook de status van beschermd stadsgezicht tot een strenger regime met betrekking tot bouw en sloop leidt.

Het onderhavige bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan: de bouwmogelijkheden en functionele mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen in het plangebied worden in dit plan overgenomen, met dien verstande dat het beleid van de laatste jaren in dit nieuwe bestemmingsplan zijn vertaling vindt. Uitgebreidere gebruiksmogelijkheden zijn in dit bestemmingsplan daarom niet voorzien.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

- b. Zonder exacte begrenzing van de afzonderlijke gebouwen middels een bouwvlak en concrete duiding van een mogelijke uitbreiding van een bouwwerk kan geen rechtszekerheid aan de verbeelding worden ontleend.

De gemeente Maastricht kiest ervoor de bebouwingmogelijkheden in de regels te beschrijven. Deze zijn naar het oordeel van de gemeenteraad voldoende objectief en duidelijk omschreven. Bovendien kennen ook de vigerende bestemmingsplannen in het plangebied deze systematiek. Het opnemen van bouwblokken op de verbeelding zou een onrustiger kaartbeeld doen ontstaan, als gevolg van een toename van het aantal lijnen en begrenzingen. Van een gebrek aan rechtszekerheid als gevolg van de

in dit plan – en andere bestemmingsplannen binnen de gemeente Maastricht – gehanteerde plansystematiek kan dan ook geen sprake zijn.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

5. a. De gemeente laat na de Structuurvisie Maastricht 2030 door te vertalen in het nieuwe bestemmingsplan.

De Structuurvisie Maastricht 2030 bevat, zoals onder 1 reeds is verwoord, de hoofdlijnen voor de ruimtelijke structuur en gewenste ontwikkeling van het gehele gemeentelijke grondgebied. De concrete doorwerking hiervan zal in afzonderlijke beleidsvisies, zoals de op te stellen beleidsvisie voor de binnenstad, geschieden. Zover is het momenteel nog niet. Het onderhavige bestemmingsplan is daarom consoliderend van aard en bevat alleen de juridisch-planologische vertaling van het nu van kracht zijnde beleid.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

- b. Het Sphinx-terrein, de Tapijnkazerne, de Koompe, het terrein Trega en het voormalige Rijkskantorengedebouw aan de F. de Veyestraat moeten deel uitmaken van dit bestemmingsplan, omdat de ontwikkeling daarvan grote invloed heeft op het functioneren en de leefbaarheid van de binnenstad.

Voor het Sphinx-terrein is reeds een op de ontwikkeling daarvan toegesneden bestemmingsplan van kracht. Voor de overige bovengenoemde locaties dient nog een passende invulling te worden gevonden; de ideeënvorming daaromtrent is weliswaar van start gegaan maar nog niet afgerond. Het feit dat deze locaties geen deel uitmaken van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan maar daarentegen in andere bestemmingsplannen zijn of zullen worden geregeld betekent overigens niet dat er geen rekening kan worden gehouden met de ontwikkelingen op deze terreinen en hun invloed op het plangebied.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

- c. Gelet op het in de structuurvisie beschreven ruimtelijk beeld horen ook veranderingen in het bestemmingsplan thuis. Het gaat dan vooral om daarbij aangekondigde verkeersontwikkelingen (verkeersluwte). Dit geldt ook voor leegstand en structuurgerelateerde problemen (aanloopstraten, zwakke noord- en middenflank van de binnenstad).

De in de structuurvisie aangekondigde verkeersluwte is een beleidsvoornemen dat verder uitgewerkt dient te worden in concrete maatregelen en derhalve niet direct kan worden vertaald in het bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor het bestrijden van leegstand en structuurgerelateerde problemen: concrete maatregelen voor de aanpak van de aanloopstraten, die de dragers vormen van de noord- en middenflank van de binnenstad, dienen nog geformuleerd te worden. Bovendien is het nog maar zeer de vraag of deze nog door te voeren uitwerkingen van beleidsvoornemens gevolgen met zich brengen die in een bestemmingsplan regeling behoeven.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

6. Het voorliggende plan is wegens de digitale complexiteit en het grote aantal regels niet toegankelijk voor burgers.

Dit plangebied wordt gekenmerkt door een grote mate van diversiteit in functies en bestemmingen. Dit is inherent aan een hoogdynamisch gebied met een complexe structuur. De keuze voor een schriftelijke omschrijving van bouwmogelijkheden leidt tot een grotere set regels. De wettelijke verplichting tot het digitaal raadpleegbaar maken van bestemmingsplannen heeft er bij het onderhavige bestemmingsplan, dat nu eenmaal een veelheid aan bestemmingen, functies en aanduidingen heeft, toe geleid dat de digitale bestanden een dienovereenkomstige omvang hebben. De digitale bestanden voldoen echter aan de daaraan gestelde eisen en de omvang gaat de maximaal toelaatbare bestandscapaciteit van de site ruimtelijkeplannen.nl niet te boven. Daarmee zou het bestemmingsplan in principe voor iedere internetgebruiker toegankelijk moeten zijn.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

7. De veelheid en complexiteit van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in de regels frustreren de dynamiek en de belangen van ondernemers en eigenaars in het plangebied onnodig.

De gemeenteraad is van oordeel dat een bestemmingsplan enerzijds duidelijke kaders moet bevatten en anderzijds voldoende flexibiliteit om op specifieke situaties en omstandigheden doeltreffend te kunnen reageren. Vanaf het begin van de planontwikkeling is van gemeentelijke zijde aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan consoliderend van aard zou zijn, m.a.w. dat aangesloten zou worden bij de inhoud alsmede de systematiek van de vigerende planregimes binnen het plangebied. Een groot deel van het plangebied is – en wordt in dit nieuwe bestemmingsplan – geregeld in brede bestemmingen zoals “Centrum” en “Gemengd”, waarbij rechtstreeks reeds omvangrijke bouw- en gebruiksmogelijkheden bestaan. Daarbovenuit is een groot aantal flexibiliteitsbepalingen opgenomen die de dynamiek van het plan alleen maar ten goede komen. Van onnodige frustratie van de dynamiek c.q. de belangen van ondernemers en eigenaars is naar het oordeel van de gemeenteraad geen sprake.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

8. Toetsing aan nieuwe sectorale gemeentelijke beleidsnota's kan niet zolang deze procedureel niet juist tot stand zijn gekomen en correct zijn ingepast in het bestemmingsplan.

Het onderhavige bestemmingsplan wordt daarom in zoverre aangepast dat alleen de bestaande beleidsnota's worden doorvertaald en de verwijzing naar nieuw beleid uit de regels wordt geschrapt.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

9. Als gevolg van het niet definiëren van regelmatig terugkerende begrippen als “verkeersveiligheid” en “sociale veiligheid” (zie de nadere eisenregeling) alsook “onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat” ontbreekt het aan toetsbare criteria. Dit is met name het geval bij evenementen. Voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat gebruik niet mag leiden tot perceelsgrensoverschrijdende effecten, hetgeen de toetsbaarheid van evenementen ten goede komt. Verder is in de regels sprake van het stellen van aanvullende voorwaarden aan vergunningen, zonder dat duidelijk is welke voorwaarden bedoeld

worden. Ook wordt soms goedkeuring door een deskundige van de gemeente vereist in de regels, waarmee dus sprake is van onafhankelijke toetsing en dus van een niet gegarandeerd zorgvuldige weging van belangen.

“Verkeersveiligheid” en “sociale veiligheid” zijn in het algemeen spraakgebruik ingeburgerde begrippen die naar het oordeel van de gemeenteraad geen eigen begripsomschrijving nodig hebben, maar die – indien gebruik wordt gemaakt van de nadere eisenregeling – krachtig en voldoende objectief gemotiveerd dienen te worden. Hetzelfde geldt voor “onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat”. Of hiervan sprake is zal sterk afhankelijk zijn van het concrete geval en kan dus niet op voorhand in de vorm van toetsbare criteria worden ingevuld. Wederom worden ook hier hoge eisen gesteld aan een krachtige, objectieve motivering. Het opnemen van het criterium dat gebruik niet mag leiden tot effecten die de perceelsgrens overschrijden is illusoir en – zeker in het geval van evenementen – niet te verwezenlijken, niet te controleren en niet af te dwingen. Het stellen van nadere voorwaarden aan vergunningen is – naar de aard – sterk afhankelijk van de concrete situatie en kan niet op voorhand nader worden gespecificeerd. Het vereisen van goedkeuring door een deskundige van de gemeente is een aanvullende kwaliteitswaarborg. Aanvullend dient hier nog te worden opgemerkt dat het de taak van de gemeente is om specifieke belangen en het algemene belang te wegen en dat van de gemeente in dat kader altijd een onafhankelijke en objectieve opstelling mag en kan worden verwacht.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

10. a. De gemeente geeft op pagina 17 van de toelichting zelf aan dat het wenselijk is om te bezien in hoeverre bestaande juridische regelingen zodanig kunnen worden geactualiseerd en verfijnd dat alle belangrijke functies in het centrum optimaal tot hun recht kunnen komen. Verder geeft de gemeente aan dat binnen de ruimtelijk relevante omgeving de thema's herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een voorname rol spelen. De regels van de oude bestemmingsplannen laat de gemeente echter ongewijzigd in stand. De noodzaak om terug te vallen op oude regels wordt niet onderkend, zeker nu de gemeente zelf de noodzaak van meer dynamiek en flexibiliteit bepleit. De regels dienen daarom te worden aangepast, te meer omdat onvoldoende de noodzaak van handhaving van door beheer gedomineerde oude regels is aangetoond.

Een gevolg van de constatering dat het wenselijk is om te bezien in hoeverre bestaande juridische regelingen zodanig kunnen worden geactualiseerd en verfijnd dat alle belangrijke functies in het centrum optimaal tot hun recht kunnen komen, is dat in dit bestemmingsplan het horecabeleid zoals vervat in de Horecanota alsmede het beleid ten aanzien van woningsplitsing en kamerverhuur zijn doorvertaald. De gemeente heeft hier dus gevolg aan gegeven: de regels van dit bestemmingsplan zijn het resultaat van de bovengenoemde wens tot actualisering en verfijning. De behoefte aan flexibiliteit en tijdelijk gebruik speelt zeker ook in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. De ruime bestemmingen die dit plan biedt geven naar het oordeel van de gemeenteraad echter meer dan voldoende mogelijkheden om aan deze groeiende behoefte aan flexibiliteit en tijdelijk gebruik tegemoet te kunnen komen, te meer daar het bestemmingsplan tevens in een aanzienlijk aantal afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden ten behoeve van functies voorziet. De behoefte aan herbestemming is, naar het oordeel van de gemeenteraad, in dit bestemmingsplan daarmee afgedekt. De bestemmingen in het plangebied, die voor een groot deel uit verzamelbestemmingen bestaan, bieden een grote mate aan flexibiliteit en faciliteren

de dynamiek waardoor het plangebied gekenmerkt wordt. De oude bestemmingsplannen functioneerden naar behoren, maar waren op een aantal onderdelen verouderd, gelet op het feit dat belangrijk relevant sectoraal beleid uit de laatste jaren niet in deze plannen doorwerkte. Met het nieuwe bestemmingsplan is dit manco gerepareerd, als gevolg waarvan er nu een beleidsmatig actueel en flexibel bestemmingsplankader ligt.

Appellanten wensen daarentegen dat nieuw beleid voor de binnenstad wordt geformuleerd, dat vervolgens zijn vertaling dient te krijgen in een nieuw bestemmingsplan. Zoals reeds eerder aangegeven wil en kan de gemeenteraad echter niet wachten op een nieuw bestemmingsplan totdat het nieuwe beleid voor de binnenstad is geformuleerd. Het is immers nadrukkelijk in het belang van bewoners en gebruikers van de binnenstad dat er per 1 juli 2013 een actueel bestemmingsplan van kracht is. Het formuleren van nieuw beleid wordt niet nagelaten en zal – indien daartoe aanleiding bestaat – worden doorvertaald door middel van een (partiële) herziening van het bestemmingsplan.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

b. Het toepassen van een standaard planvorm leidt ertoe dat geen maatwerk kan worden geleverd. Daardoor is in een complex plangebied, zoals het centrum van Maastricht, het planologische regime voor burgers onvoldoende duidelijk en worden burgers en belanghebbenden opgezadeld met lange en ingewikkelde procedures.

Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan op de voorgaande bestemmingsplannen in het plangebied en biedt enerzijds duidelijke kaders qua functies en bouwmogelijkheden en anderzijds voldoende flexibiliteit in de vorm van afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden om rekening te houden met individuele belangen en om maatwerk te kunnen leveren. De procedures zijn qua inhoud en termijn wettelijk voorgeschreven. De gemeenteraad heeft daar geen invloed op.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

11. Thema-/bestemmingsgewijze zienswijzen:

“Centrum”: Hier past geen beperking van de vrije uitwisselbaarheid van functies, want dit belemmert vernieuwing. Wel moet noodzakelijk aandacht gevraagd worden voor te veel winkelketens, eventueel te betitelen als ongewenst gebruik. Bij het verstrekken van de gebruiksvergunning zou gebruik kunnen worden gemaakt van een (virtueel) gekoppeld bouwblok; een ketenwinkel beschermt/adopteert daarmee gelijktijdig een kleine winkel (winkelier) om de differentiatie in aanbod te beschermen. Doel is de voorsprong in kwaliteit (aantrekkelijkheid) van Maastricht als winkelstad te verzekeren en te versterken.

Bovenvermelde voorstellen behelzen een afwijking van het geldende beleid. Dit is nu niet aan de orde. In de op te stellen visie voor de binnenstad, die de gemeenteraad onlangs heeft aangekondigd, zal aan dit thema aandacht worden besteed, alsook in de actualisering van de Horecanota. De toelaatbaarheid van het virtueel koppelen van ketenwinkels aan kleine winkels wordt overigens, nog afgezien van de wenselijkheid daarvan, betwijfeld.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

“Cultuur en ontspanning”: Een samenvoeging van de bestemmingen “Cultuur en ontspanning”, “Kantoor”, “Maatschappelijk” en “Waarde – Maastrichts Erfgoed” wordt bepleit in verband met de intensivering en integratie van de functie cultuur en ontspanning en in verband met de vervaging van het onderscheid tussen vrijwilligerswerk, welzijn en cultuur en ontspanning.

Deze bestemmingen komen betrekkelijk weinig voor in het plangebied en beperken zich tot solitaire vestigingen, zoals onderwijsvoorzieningen (“Maatschappelijk”), de bioscoop op de hoek Wilhelminasingel/St. Maartenslaan (“Cultuur en ontspanning”) en grotere kantoorvestigingen (“Kantoor”). Er bestaat, gelet op het bestaande gebruik, geen aanleiding om de bestemming van deze voorzieningen in functionele zin te verruimen, mede gelet op het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

“Detailhandel”: De afzonderlijke bestemming “Detailhandel” is overbodig wanneer meer dynamiek wordt beoogd. Ongewenste detailhandelsvormen kunnen naar aard, plaats en omvang altijd in regels en verbeelding worden uitgesloten.

Alleen het complex Jumbo/Mediamarkt aan de Franciscus Romanusweg heeft een detailhandelsbestemming sec, overeenkomstig het bestaande gebruik. Er bestaat geen aanleiding om dit complex ruimer te bestemmen.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

“Gemengd 1” en “Gemengd 2”: In de bestemmingen “Gemengd 1” en “Gemengd 2” dienen buurteconomie en buurtverzorging te worden geregeld. Kleine bedrijvigheid met een groter verzorgingsgebied dan het centrum kan worden geregeld door de omvang van het bouwblok en met beperking van perceeloverschrijdende (omgevings)hinder. Met name de “broedplaatsfunctie” is hier van belang. De zuidelijke flank van het centrum zou meer onderwijsgericht kunnen zijn; de noordelijke flank meer gericht op kunst en cultuur, hetgeen leidt tot versterking van de sterke kanten van de binnenstad.

De regelingen in het oude bestemmingsplan kennen een driejaars leegstandsregime. Dit is echter onvoldoende operabel gemaakt door het ontbreken van de clausule over de “aangetoonde noodzaak”, hetgeen inhoudt de bestemming daarna niet verder te handhaven en onmiddellijk te wijzigen in “Wonen”. Hierdoor kan leegstand en speculatieve belegging worden bestreden.

Binnen de gebieden met de bestemmingen “Gemengd 1” en “Gemengd 2” ligt de nadruk op de woonfunctie in combinatie met andere functies, die dit deel van de binnenstad levendig maken en de dynamiek van het plangebied onderstrepen. Juist in verband met deze combinatie van functies zijn de bestemmingen “Gemengd 1” en “Gemengd 2” ruim samengesteld, met daarenboven de nodige flexibiliteit in de vorm van afwijkingsmogelijkheden voor burgemeester en wethouders. Vanuit een oogpunt van bestemmingstoedeling staat aan het fungeren van deze gebieden als “broedplaats” niets in de weg en bieden zij ruime mogelijkheden in het kader van buurteconomie c.q. –verzorging. Tevens bieden zij mogelijkheden voor de functies “cultuur en ontspanning” en “maatschappelijke voorzieningen”, beide via gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders. Galeriestreken en ateliers zijn zelfs rechtstreeks toegestaan. De bestemmingen bieden daarmee reeds ruimte voor het toelaten van onderwijs- en kunst- en cultuurgerelateerde functies. Naar het oordeel van de gemeenteraad staan e beide

bestemmingen een gedifferentieerde ontwikkeling van de als zodanig bestemde gebieden dan ook niet in de weg en wordt deze ontwikkeling daarentegen gestimuleerd.

De zgn. “driejaarsclausule” is ook in dit bestemmingsplan opgenomen voor bestaande functies die eigenlijk niet zo goed passen in de omgeving, maar wel in het verleden op legale wijze tot stand zijn gekomen. Nadat de afwijkende, ongewenste functie gedurende een aaneengesloten periode van drie jaren niet ter plaatse is uitgeoefend, is deze functie automatisch niet meer toegestaan ter plaatse. Het beleid van de gemeente Maastricht is om ruime functionele mogelijkheden in deze gebieden te behouden. Een driejaarsclausule voor in principe gewenste functies past niet in dit beleid.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

“Groen”: De Vestingvisie en de bestemming “Groen” dienen tot eenheid te worden gesmeed. Open binnenterreinen worden tot nu toe nog onvoldoende beschermd: er dient hier, alsmede bij de bestemming “Wonen”, een regeling te worden geïntroduceerd van verplichte sloop en een bouwverbod.

In het bestemmingsplan zijn waardevolle binnenterreinen aangewezen, waar een bouwverbod geldt. Het opnemen van een sloopverplichting van op legale wijze tot stand gekomen bouwwerken is een juridische onmogelijkheid en bovendien zeer onwenselijk vanuit een oogpunt van rechtszekerheid.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

“Horeca”: Ondanks dat de omvang van de bedrijfstak horeca qua aantal vestigingen onder druk staat is er, om een duurzame bijdrage aan het stadsbezoek te kunnen blijven leveren, behoefte aan nieuwe vormen en extra ruimte bij kleine bedrijven. De omgeving van de Oeverwal en de kelders van Mosae Forum bieden kansen voor nieuwe concepten. Uitbreidingen kunnen, vooral in een monumentale omgeving, al concreet worden aangegeven.

In dit bestemmingsplan is de nu van kracht zijnde Horecanota, die is opgesteld in samenwerking en overleg met Koninklijke Horeca Nederland afdeling Maastricht e.o., doorvertaald. Door middel van het toepassen van flexibiliteitsbepalingen kan aan vrijwel elk initiatief medewerking worden verleend, mits dit initiatief past binnen het beleid zoals verwoord in de Horecanota. Uitbreidingen in een monumentale omgeving op voorhand al concreet aangegeven wordt vanuit gemeentelijke zijde niet ondersteund. De gemeente wil het initiatief daartoe vooral bij de horecaondernemers laten. Bovendien heeft de gemeente een aantal horecaconcentratiegebieden aangegeven, waarbinnen alle ruimte voor horeca wordt geboden.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

“Kantoor”: Gelet op de grote mate van leegstand is, bij een groeiende studentenpopulatie, toepassing van een dubbelbestemming “Kantoor/Wonen” raadzaam. Bovendien kan deze bestemming, zoals reeds eerder aangegeven, worden gecombineerd met de bestemmingen “Cultuur en ontspanning”, “Maatschappelijk” en “Waarde – Maastrichts Erfgoed”.

De bestemming “Kantoor” is gelegd op een beperkt aantal grootschalige, solitaire kantoorpanden die, met uitzondering van het voormalige rijkskantorengedebouw aan de

F. de Veyestraat, alle als kantoor in gebruik zijn. De relevantie van deze zienswijze wordt van gemeentelijke zijde dan ook niet gedeeld. Voor wat betreft het voormalige rijkskantorengedouw wordt gezocht naar een mogelijke invulling. Het benutten van het pand ten behoeve van de woonfunctie is echter, gelet op de milieuhygiënische omstandigheden in de directe omgeving, geen haalbare optie.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

“Verkeer”: De doorwerking van de Structuurvisie Maastricht 2030 kan zichtbaar worden gemaakt in een geringer ruimtebeslag voor parkeren op straat, afgestemd op familiebezoek, mantelzorg en onderhoudsdiensten. Bewoners kunnen in garages en op openbare binnenterreinen parkeren.

Ten behoeve van de (verkeers)leefbaarheid en milieuverbetering zou het bestemmingsplan dienen te voorzien in ruimte voor stadsdistributie (goederen- en boodschappenoverslag) in de nabijheid van bezoekersparkeerplaatsen. Gelet op de vele locaties met ondergrondse (archeologische) waarde zou de gemeente bij nieuwe garages moeten opteren voor bovengrondse parkeergarages, welke een laag meer of minder kunnen krijgen bij wijzigende behoefte.

De bestemmingen “Verkeer” en “Verkeer – Verblijfsgebied” bevatten geen voorschriften omtrent wie wel en wie niet ergens mag parkeren. Het is onwenselijk om dit in het bestemmingsplan te regelen. Nog afgezien van de wenselijkheid van een dermate rigide parkeerbeleid kan dit naar het oordeel van de gemeenteraad alleen verwezenlijkt worden met behulp van een parkeervergunningensysteem. Het bestemmingsplan kan daarvoor geen mogelijkheden bieden.

Van uw voorstel tot het introduceren van stadsdistributieve voorzieningen in het plangebied is van gemeentelijke zijde met belangstelling kennis genomen. Het onderhavige bestemmingsplan maakt een dergelijke voorziening echter niet onmogelijk. Het realiseren van nieuwe parkeervoorzieningen wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Voor nieuwe bouwontwikkelingen zullen – indien deze aan de orde zijn – afzonderlijke, op de verwezenlijking van de specifieke ontwikkeling toegesneden, bestemmingsplannen worden opgesteld.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

“Verkeer – Verblijfsgebied”: Terrassen en evenementen moeten binnen de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” noodzakelijkerwijs concreet worden geregeld. Tevens dienen daarbij geluidsniveaus te worden vastgelegd.

Terrassen en evenementen zijn binnen de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” rechtstreeks toegestane functies, waarbij in het geval van terrassen de koppeling wordt gelegd met het gemeentelijke terrassenbeleid. In het vast te stellen bestemmingsplan zal tevens de koppeling worden gelegd met het gemeentelijk beleid met betrekking tot evenementen, zoals vervat in de raadsnota’s “Naar een nieuw evenementenbeleid” uit 2007, “Het nieuwe evenementenbeleid Maastricht uitgewerkt, regie op vernieuwing, kwaliteit en leefbaarheid” uit 2008 en “Evenementen en sturen op reputatie via de Algemene Plaatselijke Verordening” alsmede in de nota “Evaluatie en kaderstelling evenementenbeleid 2011-2014” uit 2011.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

“Wonen”: Grondgebonden, gestapelde en kamer(be)woningen dienen aan eisen te voldoen, vooral om kwalitatieve sturing te geven aan splitsing en kamerverhuur.

Woningsplitsing dient ontoelaatbaar te zijn indien de gesplitste woningen niet over minimaal 30 m² eigen buitenruimte en 1,5 fysiek aanwezige eigen parkeerplaats op redelijke afstand beschikken.

Kamerbewoning zou alleen moeten worden toegestaan indien er minimaal 6 m² fietsenstalling/berging aanwezig is en 0,5 fysiek aanwezige parkeerplaats per kamer op redelijke afstand.

Mantelzorg dient nergens te worden uitgesloten, gelet op de trend van zelfredzaamheid in de samenleving. Het Bouwbesluit voorkomt in voldoende mate gevaarlijke en onverantwoorde ontwikkelingen. Voorts is de voorraad grote woningen moeilijker te (her)gebruiken indien niet wordt afgeweken van oude regels.

In het Bouwbesluit worden van rijkswege reeds kwalitatieve eisen gesteld aan woningen. Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders nog specifiek beleid met betrekking tot woningsplitsing en kamerverhuur ontwikkeld in de vorm van de notitie "Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht". Dit beleid is voor het eerst binnen dit plangebied verwerkt in een bestemmingsplan, waarmee de gemeente ook voor het eerst een instrument in handen heeft om daadwerkelijk te sturen op woningsplitsing, als gevolg waarvan er naar verwachting aanmerkelijk minder splitsingsinitiatieven zullen worden verwezenlijkt. Het gemeentelijke beleid voorziet niet in een verplichte buitenruimte voor gesplitste woningen. De noodzaak hiertoe ziet de gemeenteraad ook niet in, te meer daar voor het overgrote deel van het plangebied een "nee, tenzij"-beleid van kracht is, op basis waarvan in principe geen medewerking aan woningsplitsing wordt verleend en alleen in bijzondere gevallen, bijvoorbeeld ter voorkoming van leegstand of verloedering, daarop een uitzondering wordt gemaakt. Het verplicht stellen van een eigen buitenruimte per gestapelde woning past niet in dit beleid en is – gelet op de dichte bebouwingsstructuur van de binnenstad – ook fysiek nagenoeg een onmogelijkheid. Het gemeentelijke beleid voorziet tevens niet in een minimale oppervlakte voor fietsenstalling en berging in geval van kamerverhuur, en zal ook niet overeenkomstig worden aangepast in het kader van dit bestemmingsplan.

Voor parkeerplaatsen is het gemeentelijke parkeerbeleid van toepassing, zoals verwoord in de nota Parkeren Maastricht en in de Parkeernormen Maastricht 2011. De parkeernormen maken in de vorm van een bijlage deel uit van de regels. In het bestemmingsplan wordt mantelzorg alleen uitgesloten in vrijstaande bijgebouwen, ter voorkoming van ongecontroleerde bewoning van dergelijke gebouwen. Burgemeester en wethouders kunnen echter afwijken van deze hoofdregel en het gebruik van een vrijstaand als afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg toestaan. Mantelzorg in hoofdgebouwen alsmede in aan- en uitbouwen is rechtstreeks toegestaan.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

"Waarde – Maastrichts Erfgoed": Om de beoogde kwaliteitsslag te maken moet geregeld zijn waar sloop nodig is en dient inzichtelijk te zijn waar en hoeveel uitbreiding per MPE-object mogelijk is.

Uitgangspunt van het MPE-beleid is om de bestaande kwaliteiten te behouden. Het beleid is er niet op gericht om door middel van het vooraf regelen c.q. vastleggen van te amoveren bouwwerken een kwaliteitsslag te forceren. De gemeente wil en kan niet afdwingen dat legaal tot stand gekomen bouwwerken in een sloopregime worden opgenomen om gunste van een kwaliteitsimpuls van het monumentale karakter van de binnenstad. Doel van het MPE-beleid is dat enerzijds de bestaande gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in stand worden gelaten maar dat anderzijds rekening

wordt gehouden met de intrinsieke monumentale bouwhistorische waarden van als zodanig aangewezen objecten.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

II. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht

1. Binnen de gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone – Vaarweg” dienen ook andere activiteiten, zoals opslag, te worden opgenomen. Verzocht wordt derhalve om ook aanlegactiviteiten aan voorwaarden te verbinden ter voorkoming van belemmering van de scheepvaart.

Binnen de gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone – Vaarweg” zal voor werkzaamheden, geen bouwwerkzaamheden zijnde, een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

2. Een aantal opmerkingen uit het vooroverleg is niet correct verwerkt. Het gaat daarbij om de onderwerpen Beleidsregels Grote Rivieren, IVM-2 en Deltaprogramma. Verzocht wordt om deze wijzigingen alsnog door te voeren.

Deze opmerkingen zullen worden verwerkt.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

3. De walradar nabij de Wilhelminabrug staat niet op de digitale verbeelding. Verzocht wordt om deze op de digitale verbeelding op te nemen.

Deze zal alsnog op de digitale verbeelding worden opgenomen.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

III. A.H. Croux, Het Bat 21, 6211 EZ Maastricht

In Bijlage 3 van de regels is als bestaand gebruik van het pand Graanmarkt 2 “Detailhandel – Galerie” aangegeven. Dit dient echter te zijn “Detailhandel – Kantoor/Consultancy”. De kantooractiviteiten vinden hoofdzakelijk op de bovenetages plaats.

Bijlage 3 van de regels zal worden aangepast. Als bestaand gebruik van het pand Graanmarkt 2 zal worden aangegeven “Detailhandel – Kantoor/Consultancy”.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

IV. Zuyd Hogeschool, Dienst Facilitair Bedrijf, Postbus 550, 6400 AN Heerlen

1. Het hoofdgebouw en het tussengebouw van de Academie Beeldende Kunsten hebben in het ontwerp-bestemmingsplan Centrum beide een te klein bouwvlak verkregen in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan Binnenstad-West. Als gevolg hiervan zijn de bouwmogelijkheden afgenomen.

De bouwvlakken worden aangepast conform de opname in het bestemmingsplan Binnenstad-West.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

2. Het noordelijk deel van het hoofdgebouw is aangewezen als rijksmonument. Naar weten van Zuyd Hogeschool heeft het hoofdgebouw echter niet de status van rijksmonument. Dat dit pand wel als zodanig is aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan is dan ook niet correct. Verzocht wordt om deze aanduiding te verwijderen.

Naar aanleiding van deze zienswijze is de begrenzing van het rijksmonument Brusselsestraat 77 (geboortehuis van Victor de Stuers) nog eens nader onderzocht en dient te worden geconcludeerd dat de op de verbeelding opgenomen begrenzing van het rijksmonument inderdaad niet correct is. De begrenzing zal worden aangepast in zoverre dat alleen het pand De Stuers aan de Brusselsestraat als rijksmonument op de verbeelding wordt aangegeven.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

3. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt het Conservatorium strak begrensd door een bouwvlak. In het vigerende bestemmingsplan Maas en Jeker was geen bouwvlak aanwezig, maar mocht het gehele bestemmingsvlak – dat nagenoeg identiek is aan het bouwvlak in het ontwerp-bestemmingsplan Centrum – worden bebouwd. Hierdoor ontstaat een gering verlies aan bouwmogelijkheden.

Het bouwvlak wordt aangepast aan het bestemmingsvlak van het bestemmingsplan Maas en Jeker.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

4. Het bouwvlak op basis van het vigerende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck voor de dependance van het Conservatorium is iets minder strak begrensd als het bouwvlak dat in het ontwerp-bestemmingsplan Centrum is opgenomen. Hierdoor ontstaat een gering verlies aan bouwmogelijkheden.

Het bouwvlak wordt aangepast aan het bouwvlak van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

5. Voor de Toneelacademie gelden nu minder bouwmogelijkheden als gevolg van de opname van een bouwvlak.

Op plankaart C – Ruimtelijke Karakteristiek van het bestemmingsplan Maas en Jeker is de binnenplaats van de Toneelacademie aangegeven als “onbebouwd erf”. Gelet op het feit dat in de beschrijving in hoofdlijnen van de voorschriften van het bestemmingsplan Maas en Jeker is aangegeven dat de aanwijzingen op plankaart C in acht dienen te worden genomen, kan ter plaatse van de binnenplaats niet worden gebouwd. De bouwmogelijkheden ter plaatse blijven dan ook dezelfde.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

6. Voor de gebouwen van Zuyd Hogeschool komt een verzwarende regeling te gelden ingevolge het ontwerp-bestemmingsplan. Immers, voor cultuurhistorische attentiegebieden gelden verzwarende eisen inzake bouwmogelijkheden en rapportage-eisen. Initiatiefnemers wordt het lastig gemaakt om voortvarend op ontwikkelingen te kunnen inspringen. De gemeente tuigt de lasten die op een initiatiefnemer komen te liggen onevenredig op. De belangen die de gemeente nastreeft in het kader van het cultuurhistorisch erfgoed zijn in deze specifieke situatie niet proportioneel te noemen.

Als gevolg van de ligging in een cultuurhistorisch attentiegebied mag in het geval van bouwen de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet worden aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, met inbegrip van waardevolle details. Voorts mag het bouwplan niet strijdig zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling en toepasselijke richtlijnen zoals omschreven in de deelrapporten "Inventarisatie", "Ruimtelijke Karakteristiek" en "Archeologie" van het als bijlage bij de regels opgenomen MPE-rapport. Gelet op het feit dat de bestaande bebouwing van Zuyd Hogeschool is geregeld met behulp van een bouwvlak op de verbeelding en een verbod om hoofdgebouwen uit te breiden, en de vergelijkbaar krappe bouwmogelijkheden in de voorgaande bestemmingsplannen Binnenstad-West, St. Maartenspoort/Wyck en Maas en Jeker in ogenschouw nemend, betekent dit geen grote beperking van de bouwmogelijkheden. De gemeente zal ook in lang niet alle gevallen ten behoeve van een bouwinitiatief een rapportage eisen. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige last die op de initiatiefnemer wordt gelegd als gevolg van de ligging binnen een cultuurhistorisch attentiegebied. De geringe beperking van de bouwmogelijkheden is daarom, gelet op de belangen die de gemeente nastreeft in het kader van het cultuurhistorisch erfgoed, naar het oordeel van de gemeenteraad proportioneel.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

7. De extra eisen die voortvloeien uit de MPE-aanwijzing van panden – niet zijnde rijksmonumenten – zijn disproportioneel te noemen en werpen stevige obstakels op om de panden op korte termijn een geschikte invulling te geven, te kunnen vermarkten en te kunnen inspringen op de snelle ontwikkelingen waarmee Zuyd Hogeschool te maken heeft. Flexibiliteit in verbouwmogelijkheden is van eminent belang. Als gevolg van de aanwijzing van panden in het kader van het MPE en de daarmee gepaard gaande belemmeringen zal de economische waarde van deze onroerende zaken afnemen. Deze waardedaling behoeft redelijkerwijs niet voor rekening van Zuyd Hogeschool te komen. In dit verband is tevens de vraag in hoeverre de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verzekerd is.

Het Conservatorium en de dependance van het Conservatorium in Wyck worden in het kader van het bestemmingsplan Centrum aangewezen als "dominant bouwwerk". De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de panden van Zuyd Hogeschool worden door de MPE-aanwijzing tot "dominant bouwwerk" niet gewijzigd. Wat als gevolg van de MPE-aanwijzing wél verandert is dat voor dominante bouwwerken een aantal werkzaamheden, geen bouwwerkzaamheden zijnde, vergunningsplichtig wordt en dat het regime van vergunningsvrij bouwen niet van toepassing is. Echter, als gevolg van de ligging van de panden binnen het beschermd stadsgezicht is reeds een groot aantal – in principe vergunningsvrije bouwactiviteiten – vergunningsplichtig. E.e.a. vloeit voort uit het Besluit Omgevingsrecht (BOR). De derde verandering als gevolg

van de MPE-aanwijzing is dat het college van burgemeester en wethouders een cultuurhistorisch rapport kunnen verlangen. Het standpunt dat als gevolg van deze veranderingen de economische waarde van de panden van de Zuyd Hogeschool afneemt, wordt door de gemeenteraad niet gedeeld. Doorgaans leidt het hebben van een monumentale status voor een pand tot een waardevermeerdering. Nu ook de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de als zodanig aangewezen panden gehandhaafd blijven is er geen sprake van planschade. De economische uitvoerbaarheid van het plan staat dan ook niet ter discussie.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

V. W. Mulder, St. Bernardusstraat 10, 6211 HL Maastricht

Ook het achterhuis van het rijksmonument St. Bernardusstraat 10 dient als rijksmonument op de verbeelding te worden aangegeven.

Naar aanleiding van deze zienswijze is contact opgenomen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Aan de RCE is in concreto de vraag voorgelegd of het achterhuis, als onderdeel van het rijksmonument St. Bernardusstraat 10, als rijksmonument dient te worden aangemerkt. De RCE gaf aan dat het achterhuis geen deel uitmaakt van het rijksmonument St. Bernardusstraat 10. De aanduiding op de verbeelding als "dominant bouwwerk" kan dan ook worden gehandhaafd.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

VI. Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard

1. De opmerkingen uit het in het kader van het vooroverleg gegeven wateradvies zijn niet in ontwerp-bestemmingsplan Centrum verwerkt.

De opmerkingen zullen alsnog worden verwerkt.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

2. Het wateradvies is weliswaar in de Rapportage Wettelijk Vooroverleg opgenomen, maar hierin is geen toelichting opgenomen van de wijze waarop deze reacties zijn verwerkt.

De rapportage zal met een toelichting worden aangevuld, waarin is opgenomen op welke wijze de reacties in het plan zijn verwerkt.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

VII. Bureau Boosten Rats bna Architectuur en Stedenbouw, St. Maartenslaan 14A01, 6221 AX Maastricht namens familie Geraerts, Havenstraat 3, 6211 GJ Maastricht

Verzocht wordt om aan de panden Uitbelderstraat 10 (geheel) en Uitbelderstraat 8a een horecabestemming toe te kennen ten behoeve van een verblijfs-/hotelfunctie.

Voor zover het initiatief voorziet in langer verblijf – d.w.z. langer dan twee weken – is deze functie passend binnen de voor deze panden in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemming “Wonen”. Verblijf korter dan twee weken wordt daarentegen aangemerkt als hotelverblijf, en daarmee als niet passend binnen de woonfunctie. Het door de gemeente Maastricht gevoerde hotelbeleid voorziet in een consolidatie van het aantal bestaande hotels, gelet op de verzadiging van de lokale hotelmarkt, en staat dus geen rechtstreekse uitbreiding van het aantal hotels toe. Alleen in het geval van uitzonderlijke hotelconcepten, die ook daadwerkelijk een duidelijke meerwaarde voor de stad hebben, kan medewerking aan een initiatief worden verleend. Vooralsnog staat niet vast dat het onderhavige initiatief een dergelijke meerwaarde heeft. Derhalve zal in het kader van dit bestemmingsplan, dat immers consoliderend van aard is, geen rechtstreekse medewerking aan het initiatief worden geboden. Het bestemmingsplan bevat echter de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vestiging van de hotelfunctie. Indien en zodra het initiatief kan worden aangemerkt als een initiatief waaraan medewerking kan worden verleend, zullen burgemeester en wethouders met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid de betreffende functie faciliteren.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond, in zoverre dat voor bovenvermelde locatie in het onderhavige bestemmingsplan geen verblijfs-/hotelfunctie zal worden opgenomen. Burgemeester en wethouders zullen echter, mede aan de hand van de door initiatiefnemer onlangs toegezonden stukken, nader onderzoeken of een verblijfs-/hotelfunctie ter plaatse op bezwaren stuit. Indien blijkt dat de hotelfunctie ter plaatse niet op overwegende bezwaren stuit zal een afzonderlijke planologische procedure ter verwezenlijking daarvan worden doorlopen.

VIII. W.D.A. Vandenberg, Pommardlaan 9, 6213 GV Maastricht

1. Op basis van het ontwerp-bestemmingsplan is woningsplitsing niet meer rechtstreeks toegestaan. Aan burgemeester en wethouders is wel een afwijkingsbevoegdheid toegekend om medewerking aan woningsplitsing te verlenen. Het pand A. Battalaan 79 wordt sinds 2004 gebruikt voor een kantoorfunctie op de begane grond en voor zelfstandige woonfuncties op de begane grond en op de verdiepingen. In 2004 is de woningsplitsing derhalve feitelijk gerealiseerd. Verzocht wordt om de bestaande situatie zonder nadere beperkende specificaties als zodanig te bestemmen.

Het bestaande gebruik, te weten kantoor en wonen in de vorm van gestapelde woningen, was rechtstreeks mogelijk op basis van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Het onderhavige bestemmingsplan laat bestaand legaal gebruik onverkort verder toe. In bijlage 3 van de regels zal daarom worden opgenomen dat de functies op de begane grond “kantoor” en “gestapeld wonen” zijn.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

2. In het Inventarisatierapport dat in het kader van de invoering van het MPE-regime is opgesteld, is het onderhavige pand aangemerkt als woonhuis. Verzocht wordt om dit te wijzigen in woonpand annex kantoorpand.

Het Inventarisatierapport wordt dienovereenkomstig aangepast.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

IX. Stichting Buurtplatform Jekerkwartier, p/a Hondermarck 6d, 6211 MA Maastricht

1. Betreurd wordt dat de gemeente het buurtplatform niet heeft betrokken bij de voorbereidingen van dit bestemmingsplan. Vele burgers en groeperingen hebben al drie jaar geleden, en vervolgens vele malen herhaald, aangedrongen op een zorgvuldige samenspraak met de betrokken groepen tijdens de ontwerpprocedure van het bestemmingsplan. Helaas is dit niet gebeurd. Pas op 4 februari 2013 werd het kant en klare voorstel vrijgegeven en de burgers hebben maar zes weken om hun zienswijzen in te dienen.

In het kader van de totstandkoming van de Structuurvisie Maastricht 2030 is met de buurtplatforms, de ondernemersverenigingen, de Vereniging van Eigenaars Binnenstad Maastricht (VEBM) en Horeca Nederland gecommuniceerd. Voorts zijn met deze organisaties gesprekken gevoerd in het kader van de totstandkoming van het onderhavige bestemmingsplan en is in het kader van het periodieke buurtoverleg onder voorzitterschap van de stadsdeelcoördinator met deze organisaties van gedachten gewisseld over het bestemmingsplan. Uit deze overleggen bleek, vanuit de zijde van de buurtplatforms en belangenverenigingen, de behoefte aan nieuw beleid voor de binnenstad. Het onderhavige bestemmingsplan – zo is ook steeds gecommuniceerd naar deze organisaties toe – zal echter niet de aanleiding vormen voor het formuleren van nieuw beleid. Vanuit gemeentelijke zijde is steeds benadrukt dat het onderhavige bestemmingsplan consoliderend van aard is, dat is opgesteld om te voldoen aan de wettelijke verplichting om per 1 juli 2013 over een actueel bestemmingsplankader te beschikken. In het bestemmingsplan is het bestaande beleid vertaald en worden voor het overige de bestaande planologische rechten gerespecteerd. Nieuwe ontwikkelingen worden in het plan niet mogelijk gemaakt. De gemeenteraad is van oordeel dat er wel degelijk sprake is van een zorgvuldige totstandkoming van het bestemmingsplan, waarover met alle belanghebbende groeperingen in het plangebied uitgebreid is gecommuniceerd. Gelet op het consoliderende karakter van het bestemmingsplan is, in lijn met de bestendige handelwijze van burgemeester en wethouders alsmede gemeenteraad in dezen, geen inspraak georganiseerd. De wettelijke termijn om zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen is nu eenmaal zes weken. Voor de gemeenteraad bestaan er geen mogelijkheden om deze wettelijke termijn te verlengen.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

2. Het bestemmingsplan is, als gevolg van de grote omvang van de regels en de talrijke afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden, voor de burger niet te lezen.

Het onderhavige bestemmingsplan is, ook gelet op de grootte en diversiteit van het plangebied, inderdaad omvangrijk. Desalniettemin is het plan naar het oordeel van de gemeenteraad niet complexer dan voorgaande bestemmingsplannen in het plangebied. Door middel van de digitale raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan, die wettelijk is voorgeschreven, wordt de burger direct naar de voor hem of haar relevante regels en verbeeldingsuitsnede geleid. Weliswaar biedt het bestemmingsplan een groot aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, deze flexibiliteit komt de burger echter ook ten goede.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

3. De gemeenteraad heeft besloten om een integrale visie op het centrum vast te stellen. Gezien de gemankeerde totstandkomingsprocedure van dit bestemmingsplan zou het

aangebracht zijn indien de gemeenteraad nu reeds zijn voornemen kenbaar maakt om direct na het gereedkomen van de integrale visie tot een grondige herziening van het onderhavige bestemmingsplan over te gaan.

De gemeenteraad kan en wenst niet hier op vooruit te lopen. Zolang en voor zover de integrale visie voor de binnenstad nog niet is geformuleerd en opgesteld kan ook nog niet worden beoordeeld of deze visie gevolgen voor het plangebied zal hebben, die een juridisch-planologische vertaling daarvan noodzakelijk maken. Pas na het gereedkomen van de integrale visie zal duidelijk zijn of het bestemmingsplan dient te worden herzien. Op voorhand wordt dit niet uitgesloten, maar een inhoudelijke uitspraak kan de gemeenteraad hierover nog niet doen.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

4. Het onderhavige bestemmingsplan biedt onvoldoende handvatten om de gewenste karakteristiek van het Jekerkwartier te beschermen en te behouden. Het Jekerkwartier heeft immers een uniek karakter als hoogwaardige (centrum-)woonbuurt. In het ontwerp-bestemmingsplan hebben de straten die overwegend een woonfunctie hebben ook de bestemming "Wonen" gekregen. Het Jekerkwartier is echter nagenoeg geheel bestemd als "Gemengd 1" en "Centrum". Deze bestemmingen bedreigen het woonkarakter van deze (woon)straten. Alleen de aanloopstraten verdienen een groter variatie in gebruiksmogelijkheden; de bestemming "Gemengd 1" zou daarvoor op zijn plaats zijn.

Het onderhavige bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan. De bestemmingen uit de vorige bestemmingsplannen zijn daarom in dit bestemmingsplan overgenomen. Vanaf het begin van de planontwikkeling is van gemeentelijke zijde aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan consoliderend van aard zou zijn, m.a.w. dat aangesloten zou worden bij de inhoud alsmede de systematiek van de vigerende planregimes binnen het plangebied. Ook binnen de bestemming "Gemengd 1" ligt de nadruk op de woonfunctie: zowel op de begane grond als op de verdiepingen zijn enkel de woonfunctie en de daarmee verbonden functie "aan huis verbonden beroepen" rechtstreeks toegestaan. Alle andere functies zijn alleen na gebruikmaking van de afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid door burgemeester en wethouders mogelijk. Het bestemmingsplan biedt daarmee dan ook voldoende mogelijkheden om het bestaande karakter van het Jekerkwartier te behouden en te beschermen.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

5. De panden die nu als grondgebonden woning worden gebruikt dienen niet (meer) gesplitst te worden en ook niet voor andere functies in aanmerking te komen. Ook de vestiging van kantoren (Van Heylerhofflaan e.o.) en/of winkels, galleries, bed and breakfast-voorzieningen en hotels in het Jekerkwartier dient te worden voorkomen, ook op de begane grond. Alleen de St. Pieterstraat en de Maastrichter Heidenstraat dienen, in plaats van een bestemming "Centrum", een bestemming "Gemengd 1" te krijgen; de rest van de straten in het Jekerkwartier zou een woonbestemming moeten krijgen.

Het woningsplitsingsbeleid is voor het eerst binnen dit plangebied verwerkt in een bestemmingsplan, waarmee de gemeente ook voor het eerst een instrument in handen heeft om daadwerkelijk te sturen op woningsplitsing, als gevolg waarvan er naar verwachting aanmerkelijk minder splitsingsinitiatieven zullen worden verwezenlijkt. Voor het gehele Jekerkwartier geldt het "nee, tenzij"-regime, waarbij

rechtstreekse woningsplitsing is uitgesloten en burgemeester en wethouders een afwijkingsbevoegdheid hebben om medewerking te verlenen aan woningsplitsing ter voorkoming c.q. bestrijding van negatieve effecten zoals verloedering en leegstand. Zoals hierboven reeds werd aangegeven is het onderhavige bestemmingsplan een consoliderend bestemmingsplan, m.a.w. er wordt aangesloten bij de bestemmingen zoals die ter plaatse golden op basis van de voorgaande bestemmingsplannen. Het uitsluiten vooraf van functies zoals kantoren, winkels, galeries en horeca is ongewenst. De vestiging van dergelijke functies is rechtstreeks overigens niet mogelijk. Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om aan dergelijke initiatieven medewerking te verlenen door middel van het gebruik maken van de afwijkings- dan wel via de wijzigingsbevoegdheid. Of burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid gebruik zullen maken is afhankelijk van het daarop van toepassing zijnde sectorale beleid (bijv. de Detailhandelsnota, de Horecanota, het gemeentelijke hotelbeleid, etc.) en de belangenafweging die burgemeester en wethouders in het kader van de beoordeling van een initiatief zullen maken. Het college dient hierbij niet alleen rekening te houden met de belangen van de bewoners en de initiatiefnemer, maar tevens met het algemene belang van de stad.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

6. In de laatste jaren is een groot aantal woningen in het Jekerkwartier gesplitst in kwalitatief laagwaardige gestapelde woningen. Daarmee is de beperkte ruimte voor het toestaan van dit woningtype, waarvan sprake is in de notitie “Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht” inmiddels verdwenen. Daarom zal deze mogelijkheid moeten komen te vervallen. In bijzondere gevallen kan woningsplitsing wel leiden tot verbetering van de woon- en leefsituatie ter plekke. De afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan dient dan echter wel te worden aangescherpt.

De notitie “Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht” uit 2007 is nog altijd het actuele beleidskader. Hierin worden inderdaad, met uitzondering van een minimumgrootte, geen kwaliteitseisen gesteld. De gemeente is ook niet voornemens om in het kader van dit bestemmingsplan te onderzoeken of nadere kwaliteitseisen gesteld moeten worden. Zoals gezegd is, met de introductie van dit bestemmingsplan, het beleid met betrekking tot woningsplitsing voor het eerst doorvertaald in het bestemmingsplan. Dit betekent dat voor een groot deel van het plangebied het “nee, tenzij”-regime van toepassing is. Voor een klein deel – St. Maartenspoort – is overigens het “ja, mits”-regime van toepassing, dat in het ontwerp-bestemmingsplan niet is doorvertaald, maar in het vast te stellen bestemmingsplan wel zal worden opgenomen. Ook de regeling zoals nu opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan zal overigens worden aangepast: het aanduiden van een minimumgrootte per gesplitste woning wordt – gelet op het feit dat dit reeds geregeld is in de beleidsnotitie waarnaar wordt verwezen – in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan geschrapt.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

7. In het bestemmingsplan dient het ambitieniveau uit de notitie “Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht”, te weten een minimale woonoppervlakte van 85 m², als nieuw minimumniveau in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daarnaast dient, omwille van de kwaliteit, iedere toe te voegen woning te beschikken over een eigen buitenruimte en dient er naast de parkeernorm ook rekening te worden gehouden met mogelijkheden voor fietsenstalling en mogen er geen irreversibele verbouwingen plaatsvinden.

In de notitie “Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht” wordt inderdaad een woonoppervlakte van 85 m² als ambitieniveau genoemd. De gemeente is er zich echter van bewust dat een groot aantal gebouwen, met name in de binnenstad, zich er qua casco niet voor leent om dergelijk grote gestapelde woningen te realiseren en dat het vaak reeds moeilijk genoeg is om woningen met een gebruiksoppervlakte van 50 m² - welke oppervlakte als basiskwaliteit in de nota wordt aangemerkt – te kunnen realiseren.

Het gemeentelijke beleid voorziet niet in een verplichte buitenruimte voor gesplitste woningen. De noodzaak hiertoe ziet de gemeenteraad ook niet in, te meer daar voor het overgrote deel van het plangebied een “nee, tenzij”-beleid van kracht is, op basis waarvan in principe geen medewerking aan woningsplitsing wordt verleend en alleen in bijzondere gevallen, bijvoorbeeld ter voorkoming van leegstand of verloedering, daarop een uitzondering wordt gemaakt. Het verplicht stellen van een eigen buitenruimte per gestapelde woning past niet in dit beleid en is – gelet op de dichte bebouwingsstructuur van de binnenstad – ook fysiek nagenoeg een onmogelijkheid. Het gemeentelijke beleid voorziet tevens niet in (een minimale oppervlakte voor) fietsenstalling en zal ook niet overeenkomstig worden aangepast in het kader van dit bestemmingsplan.

Voor parkeerplaatsen is het gemeentelijke parkeerbeleid van toepassing, zoals verwoord in de Beleidsnota Parkeren en de Parkeernormen Maastricht 2011. De parkeernormen maken in de vorm van een bijlage deel uit van de regels.

Voor verbouwingen is het Bouwbesluit van toepassing. De gemeente zal niet als aanvullende voorwaarde stellen dat woningsplitsing geen irreversibele gevolgen mag hebben: verbouwingen zijn immers nooit irreversibel.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

8. Een toename van kamerverhuur is ongewenst. De hoofdregel dat een hoofdbewoner rechtstreeks de mogelijkheid heeft om twee kamers te verhuren mag via een afwijkingsbevoegdheid worden omgezet naar verhuur van een ongelimiteerd aantal kamers. Deze afwijkingsmogelijkheid dient te worden beperkt tot een toename van één kamer (tot maximaal drie kamers in totaal). Tegen het verhuren van kamers zonder dat er sprake is van een hoofdbewoner wordt ernstig bezwaar gemaakt. Zonder hoofdbewoner zullen de gestelde voorwaarden in de regels bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid moeten worden aangescherpt. Buiten het voldoen aan de parkeernormen en een minimale oppervlakte per kamer betreft het hier een maximaal aantal toegestane kamers per pand, fietsenstalling en een maximum aantal studentenhuizen per straat ter voorkoming van ongewenste concentraties.

Ook voor kamerverhuur bevat de notitie “Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht” het toepasselijke beleid. Het uitgangspunt van dit beleid is dat het in een groot deel van het plangebied ongewenst is om grondgebonden woningen c.q. gebouwen die geschikt zijn voor bewoning door gezinnen met kinderen te onttrekken aan de woningvoorraad. Dit uitgangspunt is in het onderhavige bestemmingsplan vertaald. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt echter niet goed in de regels duidelijk gemaakt dat de onderverdeling in “nee, tenzij”-regime en “ja, mits”-regime ook voor kamerverhuur van toepassing is. In het vast te stellen bestemmingsplan zal dit worden gerepareerd, waarbij het plangebied – met uitzondering van St. Maartenspoort – onder het “nee, tenzij”-regime wordt gebracht. De gemeenteraad is voorts van oordeel dat er, buiten het beleid zoals vervat in de nota “Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht”, het voldoen aan de parkeernormen en de eis dat het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig mag worden verstoord alsmede de eisen die

voortvloeien uit het Bouwbesluit, niet nog meer voorwaarden gesteld behoeven te worden aan kamerbewoning en wenst de inhoud van het beleid in het kader van dit bestemmingsplan niet ter discussie te stellen.

Conclusie: deze zienswijze is in zoverre gegrond dat het bestemmingsplan ook voor wat betreft kamerverhuur onderscheid zal dienen te maken tussen het “nee, tenzij”-regime, dat voor een groot deel van het plangebied van toepassing is, en het “ja, mits”-regime, dat voor St. Maartenspoort van toepassing is.

9. Weliswaar kan nieuwvestiging van horeca in het Jekerkwartier alleen via gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, met daaraan verbonden voorwaarden. Een aantal van deze voorwaarden is echter niet meetbaar en niet objectief te hanteren. Hoe worden deze voorwaarden door de gemeente getoetst wanneer er een aanvraag voor nieuwvestiging komt? Bij de bepaling van de mogelijke schade van nieuwvestiging wordt dringend verzocht om aan “de belangen van derden” en “de nadelige gevolgen voor het woonmilieu” een doorslaggevend gewicht in de afweging te doen toekomen.
- De in de Horecanota opgenomen voorwaarde dat nieuwvestiging niet is toegestaan wanneer meer dan de helft van de vloeroppervlakte van de straat als hoofdfunctie wonen heeft, biedt de bewoners van omliggende panden nauwelijks rechtszekerheid omdat dit criterium op zichzelf niet goed hanteerbaar is (wat is een straat?). Bovendien kan het college van deze voorwaarde weer afwijken.

Per concreet geval wordt getoetst welke gevolgen het desbetreffende initiatief voor de nabije omgeving heeft en of, gelet op de gevolgen voor de omgeving, hieraan medewerking zal worden verleend. De afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden bieden vervolgens rechtsbeschermingsmogelijkheden voor belanghebbenden. De invulling van de begrippen “belangen van derden” en “geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu” is van het concrete geval afhankelijk. De taak van de gemeente is het de diverse belangen af te wegen. Op voorhand kunnen in dit kader, naar de aard van de zaak, geen meetbare criteria in het bestemmingsplan worden opgenomen. De Horecanota is vaststaand beleid, dat in het kader van dit bestemmingsplan niet ter discussie staat. Dit vaststaande beleid is vertaald in het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

10. Er wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van een categorie-indeling met betrekking tot horeca. Categorie 3 is een categorie waar zowel de “stille” als de “luidruchtige” horeca onder valt. Vooral de luidruchtige horeca heeft gevolgen voor de omgeving en is dus niet wenselijk in iedere buurt. Verzocht wordt om een onderscheid te maken tussen stille en luidruchtige horeca en de mogelijkheden voor deze horeca passend bij verschillende buurten toe te staan dan wel uit te sluiten.

De Horecanota staat hier niet ter discussie. Zoals hierboven reeds werd aangegeven is de Horecanota vaststaand beleid, dat in het onderhavige bestemmingsplan is vertaald. Vanzelfsprekend speelt dit onderscheid wel een rol bij de toetsing van een initiatief door burgemeester en wethouders, die immers de belangen van derden (zoals omwonenden) en de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in hun belangenafweging een rol moeten laten spelen.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

11. Het is onduidelijk en onaanvaardbaar dat in woongebieden nieuwvestiging van horeca in categorie 1 en categorie 2 via afwijking en wijzigingsbevoegdheid op de verdieping mogelijk is.

Wederom: de Horecanota staat hier niet ter discussie. Het beleid van de Horecanota is vertaald in het bestemmingsplan. Ook hier dienen burgemeester en wethouders echter een belangenafweging te maken, waarbij rekening dient te worden gehouden met de belangen van derden en het woon- en leefklimaat.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

12. In de Horecanota wordt onderscheid gemaakt tussen primaire en secundaire horecafuncties. De nota staat secundaire horecafuncties (toiletten, keukens, repetitiezaaltjes) rechtstreeks toe op de verdiepingen. Dergelijke functies zijn echter zwaar belastend voor de omgeving: als gevolg hiervan ontstaan ongewenste effecten zoals laagwaardige kamerbewoning of zelfs leegstand. Verzocht wordt daarom om buiten horecaconcentratiegebieden secundaire horecafuncties op te verdiepingen uit te sluiten.

Zie de beantwoording onder 10 en 11.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

13. Bij de evaluatie van de Horecanota is gebleken dat er behoefte is om meer onderscheid te maken tussen de verschillende buurten die nu in het gebied "Horeca – Overig Centrum" liggen. De zoneringen in het horecaregime houden onvoldoende rekening met de verschillen in karakter van de diverse delen van het centrum. Betreurd wordt dat in dit bestemmingsplan niet van de gelegenheid gebruik is gemaakt om dit onderscheid aan te brengen. Voorgesteld wordt om de gebieden die nu in het Jekerkwartier overwegend worden gekenmerkt door de woonfunctie ook in het bestemmingsplan de bestemming "Wonen" te geven en deze gebieden tevens aan te wijzen als "woongebied" in de zin van de Horecanota en beide regimes met elkaar in overeenstemming te brengen.

Gelet op het consoliderende karakter van het bestemmingsplan zal de bestemming van het Jekerkwartier niet worden gewijzigd. Voorts zal in het kader van dit bestemmingsplan ook nog niet vooruit worden gelopen op een mogelijke herziening van de Horecanota. Pas indien er daadwerkelijk een nieuwe Horecanota is, zal worden beoordeeld wat de gevolgen van deze Horecanota zullen en moeten zijn voor wat betreft de gewenste doorwerking van het horecabeleid in bestemmingsplannen. De voorgestelde zoneaanpassing zal in het kader van het opstellen van een nieuwe Horecanota aan de orde komen.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

14. In het bestemmingsplan is een driejaarsclausule opgenomen voor onwenselijke functies. In de bij de toelichting van het bestemmingsplan behorende handhavingsparagraaf wordt echter niet omschreven hoe de gemeente deze clausule wenst te handhaven en hoe de gemeente wil regelen dat de ongewenste functie komt te vervallen wanneer deze drie jaar lang niet is uitgeoefend. Verzocht wordt om zowel in de toelichting als in de regels deze clausule nader uit te werken.

De gemeente kan niet op voorhand reeds aangeven hoe gehandhaafd wordt met betrekking tot de driejaarsclausule: de beoordeling of de bedoelde drie jaren een aanvang hebben genomen dan wel of er reeds gedurende een aaneengesloten periode van drie jaren sprake is van het niet uitoefenen van de ongewenste functie zal in het kader van de normale dagelijkse handavingspraktijk plaatsvinden. Paragraaf 7 van de toelichting van dit bestemmingsplan behoeft in dat verband niet te worden gewijzigd. In de regels ontbreekt daarentegen een inhoudelijke omschrijving van de driejaarsclausule. Deze dient dan ook alsnog te worden opgenomen.

Conclusie: deze zienswijze is in zoverre gegrond dat in de regels een inhoudelijke omschrijving van de driejaarsclausule zal worden opgenomen.

X. mr. J.M. Schuller, Plantage 20, 2311 JD Leiden

In juni 2012 is een principe-verzoek ingediend ten behoeve van het splitsen van het pand Bredestraat 26. Ambtelijk is overeengekomen hiertoe een minnelijk traject in te slaan om tot een volledig uitgewerkt plan te komen zonder een beroep te doen op termijnen. Inmiddels is het, op basis van het ontwerp-bestemmingsplan Centrum, niet langer mogelijk om het bestaande pand op te splitsen in zes wooneenheden. Deze opsplitsing is echter de enige mogelijkheid om het pand voor de familie te handhaven. Voorts betekent het niet kunnen opsplitsen ook een aanmerkelijke waardedaling van het pand. Verzocht wordt om het pand alsnog te mogen opsplitsen in zes wooneenheden.

Gelet op het feit dat het principe-verzoek dateert van vóór de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en dit toentertijd rechtstreeks mogelijk was op basis van het voorgaande bestemmingsplan zal "gestapeld wonen" als bestaande functie voor het pand worden opgenomen in bijlage 3 (Bestaande situatie functies en goothoogten).

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

XI. L. Starmans, p/a Architectes Mosaïque, Waterpoort 8, 6221 GB Maastricht

De planbegrenzing van het ontwerp-bestemmingsplan loopt gedeeltelijk over het perceel van de familie Starmans aan de Wycker Grachtstraat 7. Verzocht wordt om deze grens te laten opschuiven tot op de perceelsgrens.

Bovendien is het mogelijk dat de perceelsachtergrens wordt gevormd door de overblijfselen van de absis van de voormalige kloosterkerk die op dit terrein heeft gestaan. Wellicht krijgen deze overblijfselen een status als "dominant" of "kenmerkend bouwwerk".

Het is inderdaad niet zinvol dat de bestemmingsplangrens dwars over het perceel verloopt. Deze grens zal daarom zodanig worden aangepast dat het gehele perceel binnen het plangebied van het bestemmingsplan Centrum komt te liggen en dat de achterperceelsgrens tevens plangrens wordt.

Naar aanleiding van de zienswijze is de muur in de achterperceelsgrens beoordeeld. E.e.a. heeft ertoe geleid dat deze muur de status van "waardevol cultuurhistorisch element" krijgt.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

XII. R. van de Geer, p/a Horus, Wycker Brugstraat 17a, 6221 EA Maastricht

Verzocht wordt om het pand Brusselsestraat 49 t/m 49d inclusief achterhuis niet als “dominant” maar als “kenmerkend” aan te merken, daar het interieur ca. tien jaar geleden geheel is verbouwd en er meerdere appartementen in het pand zijn gerealiseerd.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de objecten bezocht en nog eens beoordeeld. E.e.a. heeft ertoe geleid dat de status van het achterhuis wordt gewijzigd van “dominant” in “kenmerkend bouwwerk”, waarbij de bescherming zich alleen uitstrekt tot de gevels die zichtbaar zijn vanaf de binnenplaats en de kap. Uit de beoordeling is gebleken dat het interieur van het pand geen cultuurhistorische waarde heeft die bescherming behoeft. De status van het voorhuis blijft gehandhaafd als “dominant”, gelet op het feit dat het interieur qua constructie nog in belangrijke mate oorspronkelijk is: de kelder heeft een mergelstenen tongewelf uit de 16^e eeuw en ook de muren en moerbalken zijn (deels) oorspronkelijk.

Conclusie: deze zienswijze is deels – voor zover het het achterhuis betreft – gegrond en deels – voor zover het het voorhuis betreft – ongegrond.

XIII. Werkgroep Tapijn, p/a Aylvalaan 44a, 6212 BE Maastricht

1. Het is een groot manco dat de Tapijnkazerne geen deel uitmaakt van het onderhavige bestemmingsplan. De bestemmingen die het terrein zou kunnen krijgen, kunnen een schadelijke hebben op de omgeving van het terrein. Blanco gebieden horen niet thuis in een bestemmingsplan. Belanghebbenden, grenzend aan het Tapijnkazerneterrein, worden mogelijk in hun belangen geschaad.

Het terrein van de Tapijnkazerne is buiten het onderhavige bestemmingsplan gelaten omdat momenteel nog niet duidelijk is hoe het terrein functioneel zal worden ingevuld gedurende de planperiode (tien jaar). Het is momenteel echter in juridisch-planologische zin geen blanco gebied, zoals de werkgroep stelt: het bestemmingsplan Maas en Jeker blijft ter plekke van kracht, met de bestemming “Militaire doeleinden”. Als gevolg van deze bestemming is een ander gebruik van het terrein onmogelijk. Van een schadelijke invloed op de omgeving kan dan ook geen sprake zijn; de belangen van derden worden hierdoor niet geschaad.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

2. Door het terrein niet in het bestemmingsplan Centrum op te nemen komt het historisch erfgoed op het terrein in de verdrukking. Zo is aan de noordzijde van het terrein de loop van de Jeker en de walmuur tussen Zwingelput en Jezuïetenpark, deel uitmakend van het beschermd stadsgezicht, wèl in het bestemmingsplan Centrum opgenomen, maar de daaraan grenzende gebouwen (het lesgebouw, de officiersmess en de ziekenboeg) niet, hoewel deze wel deel uitmaken van het beschermd stadsgezicht. Doordat de aan de zuidzijde van het terrein gelegen carrégebouwen alsmede het wachtgebouw, dat een rijksmonument is, zowel buiten het bestemmingsplan Centrum als buiten het beschermd stadsgezicht zijn gelegen, wordt de stedenbouwkundige structuur van dit waardevolle terrein niet eenduidig beschermd.

Het feit dat het beschermende regime van het MPE voor een groot deel van het kazerneterrein niet van kracht is, is onbevredigend en schadelijk voor zowel de planologische als de monumentale waarden van de Tapijnkazerne.

Verzocht wordt daarom het gehele terrein binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Centrum te brengen en tevens het beschermd stadsgezicht in zoverre uit te breiden dat het gehele Tapijnkazerneterrein beschermd stadsgezicht wordt. De monumentale gebouwen dienen de bestemming "Onderwijs", "Cultureel" en "Maatschappelijk" te krijgen.

Zoals hierboven reeds werd aangegeven kan het terrein momenteel, als gevolg van de bestemming "Militaire doeleinden", niet ten behoeve van andere doeleinden dan militaire doeleinden worden ontwikkeld, zodat hier al sprake is van een planologische basisbescherming van het terrein. Bovendien maken het lesgebouw, de officiersmess en de ziekenboeg deel uit van het beschermd stadsgezicht en is het wachtgebouw rijksmonument, als gevolg waarvan sloop van deze panden niet zonder meer mogelijk is.

Een nieuw bestemmingsplan voor het terrein zal naar verwachting in 2014 worden vastgesteld. Van dit nieuwe bestemmingsplan zal het MPE-regime deel gaan uitmaken.

Voor de uitbreiding van het beschermd stadsgezicht dient een afzonderlijke procedure, die voortvloeit uit de Monumentenwet, te worden doorlopen. De uitbreiding kan, nog afgezien van de vraag of een dergelijke uitbreiding wenselijk zou zijn, dan ook niet in het kader van de formele procedure van het bestemmingsplan worden verwezenlijkt.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

XIV. L.J.M. Maes en M.J.R. Maes, Postbus 3037, 6202 NA Maastricht

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de aanwijzing van de panden Stationsstraat 1 en Stationsplein 1AB als "dominant bouwwerk", gelet op het feit dat aan met name de binnenzijde van deze panden geen enkele cultuurhistorische of monumentale waarde kan worden toegekend.

In de Welstands-/Monumentencommissie is recentelijk een aanvraag betreffende beide panden behandeld, waarbij vernomen is dat de commissie geen historische waarde toekent aan beide panden. Voorts is de procedure om tot een revitalisering en uitbreiding van deze panden te komen reeds ruim anderhalf jaar geleden in gang gezet.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de objecten bezocht en nog eens beoordeeld. E.e.a. heeft ertoe geleid dat de status wordt gewijzigd van "dominant" in "kenmerkend bouwwerk", waarbij de bescherming zich alleen uitstrekt tot de gevels aan de straatzijde en de kap. Het interieur alsmede de achterzijde van het pand hebben, zo bleek uit de beoordeling, geen cultuurhistorische waarde die in het kader van het MPE bescherming behoeft.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

XV. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

1. Op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan zijn de gastransportleidingen niet weergegeven, alsmede de bijbehorende belemmeringenstroken. Voorts liggen in het plangebied twee gasontvangststations, die niet als zodanig zijn bestemd, aan de Biesenweg en aan de Nieuweweg. Mogelijkerwijs ligt ook een deel van het gasontvangststation Meerssenerweg 358 nog binnen het plangebied. Gelet op de veiligheidsaspecten, die gelden voor deze gasontvangststations, wordt verzocht om

deze stations en de daarbij behorende gronden afzonderlijk te bestemmen als “Bedrijf – Gasontvangststation” op de verbeelding en in de regels.

De gastransportleidingen alsmede de bijbehorende belemmeringenstroken zullen op de verbeelding worden opgenomen conform de door Gasunie aan de gemeente beschikbaar gestelde tekeningen. De gasontvangststations zullen binnen de bestemming “Bedrijf” worden opgenomen met de nadere aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – gasontvangststation”.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

2. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook weergeeft. Een adequaat artikel “Leiding – Gas” maakt deel hier deel van uit. Verzocht wordt daarom om het leidingartikel zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming “Leiding – Gas” bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met andere (dubbel)bestemmingen voorrang krijgt.

De voorrangsregeling van de dubbelbestemming “Leiding – Gas” op andere dubbelbestemmingen is reeds geregeld in de regels. Artikel 33 (“Overige regels”) bevat een voorrangsregeling, waarin is bepaald dat in eerste instantie de regels van de bestemming “Leiding – Gas” gelden. Wel zal in dit artikel het woord dubbelbestemmingen anders worden geschreven, en wel als (dubbel)bestemmingen.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

3. Gasunie is van mening dat het bevoegd gezag alleen een zorgvuldige afweging omtrent het niet schaden van een gasleiding kan maken indien gebruik is gemaakt van de kennis en expertise van Gasunie betreffende de leiding. Zie in dat verband tevens de toelichting bij artikel 14 Bevb, waarin staat dat uit oogpunt van zorgvuldige besluitvorming de mening van de leidingexploitant betrokken moet worden bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Verzocht wordt daarom om in de leden 18.3 en 18.4.3 de zinsnede “Alvorens te beslissen omtrent...” te vervolgen met “... dient de leidingbeheerder schriftelijk toestemming te hebben verleend.”

Het woord “schriftelijk” zal in beide leden worden toegevoegd.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

4. De uitzondering, genoemd in lid 18.4.2 punt a is niet concreet genoeg. Dit leidt tot rechtsonzekerheid. Het is voor de Gasunie niet op voorhand te bepalen welke werken en/of werkzaamheden bedoeld worden. Hierdoor kunnen onbewust onveilige situaties ter plaatse van de leiding ontstaan. Verzocht wordt daarom om lid 18.4.2 punt a te schrappen.

Lid 18.4.2 punt a wordt geschrapt.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

5. Verzocht wordt om in paragraaf 4.5 van de toelichting op te nemen dat er twee gasontvangststations in het plangebied liggen.

De toelichting wordt dienovereenkomstig aangepast.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

6. In paragraaf 4.5 van de toelichting, onder het kopje “Buisleidingen”, staat dat in het plangebied geen PR10-6-contour voorkomt. Ter hoogte van de papierfabriek is, zo blijkt uit de door Gasunie aan de gemeente ter beschikking gestelde tekeningen, wel degelijk een PR-contour aanwezig. Op deze plaats is echter geen kwetsbaar object aanwezig, waardoor geen sprake is van een knelpunt. Verzocht wordt om de toelichting aan te passen.

De toelichting wordt dienovereenkomstig aangepast.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

XVI. G. Spronken, Vitchen 7, 3799 Voeren, België

Met ingang van 31 december 2012 heeft appellant het pand Grote Gracht 79 gekocht met de intentie diverse appartementen in het pand te realiseren. Dit was onder het vigerende bestemmingsplan Binnenstad-West ook rechtstreeks mogelijk.

Bij het gereedmaken van de vergunningsaanvraag ten behoeve van het realiseren van appartementen in het pand werd het ontwerp-bestemmingsplan Centrum ter visie gelegd. Op basis dit bestemmingsplan is woningsplitsing niet toegestaan. Tevens heeft het pand status gekregen in het kader van het MPE-regime als “dominant bouwwerk”.

Het pand is gekocht om van drie appartementen vijf appartementen te maken, identiek aan wat in het naastgelegen pand Grote Gracht 81 met vergunning is gerealiseerd. Ook al is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, kan aan de gestelde minimale oppervlakte van 50 m² niet worden voldaan zonder het pand ingrijpend aan te tasten. In dat geval zouden muren en vloeren moeten worden doorbroken, hetgeen financieel kostbaar is en bovendien haaks op het gemeentelijke MPE-beleid staat. Verzocht wordt om het ontwerp-bestemmingsplan op dit punt aan te passen dan wel ontheffing te verlenen ten behoeve van de vergunning die gelijktijdig met deze zienswijze is ingediend.

Het gemeentelijke beleid met betrekking tot woningsplitsing dateert van 2007. Dit beleid was weliswaar – voordat het ontwerp-bestemmingsplan Centrum ter visie werd gelegd – nog niet vertaald in het ter plaatse van kracht zijnde bestemmingsplankader, maar was, als openbaar beleidsdocument, desalniettemin kenbaar voor iedereen. De initiatiefnemer had hiervan dan ook op de hoogte kunnen zijn ten tijde van de aankoop van het pand Grote Gracht 79. Het vereiste van een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m² per gesplitste wooneenheid wordt in dit bestemmingsplan overigens geschrapt. Volstaan wordt met een verwijzing in de regels naar het woningsplitsingsbeleid van de gemeente, zoals vervat in de notitie “Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht”. Het is dan ook ter beoordeling van burgemeester en wethouders of uiteindelijk medewerking kan en zal worden verleend aan het onderhavige initiatief.

Conclusie: deze zienswijze is in zoverre gegrond dat het vereiste van een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m² per gesplitste wooneenheid uit de regels wordt geschrapt en er in plaats daarvan mee wordt volstaan te verwijzen naar de regels van het gemeentelijke woningsplitsingsbeleid zoals vervat in de notitie “Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht”.

XVII. Woonzorgcentrum De Beyart, Brusselsestraat 38, 6211 PG Maastricht

1. Gelet op het feit dat binnen het complex De Beyart niet alleen maatschappelijke functies worden uitgeoefend, maar ook wordt gewoond, wordt verzocht om aan de huidige bestemming “Maatschappelijk” tevens de functie “wonen met zorg” toe te voegen. Sinds lange tijd wonen er namelijk naast broeders ook zusters en leken, al dan niet met een AWBZ/WMO-zorgindicatie in het complex. Ook het kabinetsbeleid, waarbij de AWBZ en de WMO ingrijpend worden veranderd, speelt hierbij een rol. De regering wenst immers het wonen centraal te stellen en de zorg daaraan toe te voegen. Het kan dan niet zo zijn dat het bestemmingsplan in dat kader vereiste aanpassingen niet toestaat.

Aan de bestemming “Maatschappelijk” zal in lid 12.1 de functie “wonen met zorg” worden toegevoegd.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

2. De Beyart is erin geïnteresseerd het zgn. “Huis van Bourgondië” (Hoogfrankrijk 27) aan te kopen. Ook dit pand heeft de bestemming “Maatschappelijk”. Verzocht wordt om ook hieraan de functie “wonen met zorg” toe te voegen.

De functie “wonen met zorg” zal in algemene zin aan de doeleindenomschrijving van de bestemming “Maatschappelijk” in lid 12.1 worden toegevoegd en geldt daarmee ook voor het Huis van Bourgondië.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

XVIII. P. Clercx, Magnoliastraat 27, 6011 RH EII

Het pand Het Bat 17 is in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan Centrum aangemerkt als “dominant bouwwerk”. Het pand is in het verleden echter omgebouwd tot studentenhuus. Van de originele kenmerken van het interieur is niets meer over. Verzocht wordt om de status van het pand te wijzigen van “dominant” naar “kenmerkend bouwwerk”.

Het object is naar aanleiding van de zienswijze bezocht en nog eens beoordeeld. E.e.a. heeft ertoe geleid dat de status wordt gewijzigd van “dominant” in “kenmerkend bouwwerk”, waarbij de bescherming zich alleen uitstrekt tot de gevels aan de straatzijde en de kap. Het interieur alsmede de achterzijde van het pand hebben, zo bleek uit de beoordeling, geen cultuurhistorische waarde die in het kader van het MPE bescherming behoeft.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

XIX. MJB Groep, namens Grouwels Vastgoed, Boschcour 20, 6221 JR Maastricht

Grouwels Vastgoed is voornemens een paviljoen te realiseren op de privé-stallingsruimte, gelegen aan de Maasboulevard 5. Het paviljoen zou een restaurantfunctie – voor gebruik van zowel kantoormedewerkers als anderen – moeten gaan vervullen. Een principeverzoek hiertoe is reeds in behandeling bij de gemeente. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan Centrum de horecafunctie toe te voegen voor het adres Maasboulevard 5.

Het onderhavige initiatief is onlangs als initiatiefplan ingediend bij burgemeester en wethouders en beoordeeld. Aan de initiatiefnemer is inmiddels medegedeeld dat er vanuit gemeentelijke zijde geen overwegende bezwaren tegen medewerking bestaan. Rijkswaterstaat dient echter, gelet op het feit dat de locatie gelegen is binnen de belemmeringszone voor vaarwegen, ook over het plan te adviseren. Het initiatief zal – indien Rijkswaterstaat toestemming geeft voor het bouwen binnen de belemmeringszone – door middel van een afzonderlijke planologische procedure in de vorm van een postzegelbestemmingsplan dan wel een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing (projectplan) verwezenlijkt worden, e.e.a. gelet op het feit dat het bestemmingsplan Centrum een consoliderend plan is waarin de bestaande bouw- en functionele mogelijkheden worden gerespecteerd, maar waarin geen ruimte wordt geboden aan nieuwe ontwikkelingen.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

XX. Tripels Advocaten, Postbus 1960, 6201 BZ Maastricht namens E.J.M. Brenninkmeijer

Mevrouw E.J.M. Brenninkmeijer kan zich niet verenigen met de aanduiding “dominant bouwwerk” van haar pand, A. Battalaan 93. De aanduiding “dominant bouwwerk” leidt tot een substantiële waardedaling van de woning. De planregels die betrekking hebben op de bescherming van het interieur worden nadrukkelijk in strijd met het recht op privacy en een ongestoord woongenot ex artikel 8 EVRM en artikel 10 Grondwet geacht. Ook voor renovatiewerkzaamheden, regulier onderhoud, etc., is op grond van de aanduiding “dominant bouwwerk” te allen tijde een omgevingsvergunning vereist. Bovendien geldt daarbij tevens een rapportageplicht, waaraan kosten zijn verbonden. Nu op geen enkele wijze aanspraak kan worden gemaakt op financiële middelen als tegemoetkoming in de restauratie- of onderhoudskosten klemt dit des te meer. De aanduiding “dominant bouwwerk” is daarmee dan ook onredelijk bezwarend, willekeurig en onevenredig en in strijd met het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Verzocht wordt daarom om het laten vervallen van de aanduiding “dominant bouwwerk” dan wel dat in ieder geval de bescherming van het interieur komt te vervallen dan wel dat de aanduiding wordt gewijzigd in “kenmerkend bouwwerk”.

Het object is naar aanleiding van de zienswijze nog eens beoordeeld. E.e.a. heeft ertoe geleid dat de status wordt gewijzigd van “dominant” in “kenmerkend bouwwerk”, waarbij de bescherming zich alleen uitstrekt tot de gevel aan de straatzijde en de kap. Het interieur alsmede de achterzijde van het pand hebben, zo bleek uit de beoordeling, geen cultuurhistorische waarde die in het kader van het MPE bescherming behoeft. Gelet op het feit dat het om twee gelijke panden gaat geldt dit bovendien ook voor het buurpand, A. Battalaan 95.

Conclusie: deze zienswijze is in zoverre gegrond dat de status van de panden A. Battalaan 93 en A. Battalaan 95 wordt gewijzigd in “kenmerkend bouwwerk”.

XXI. W. Klaassen, Tongerseplein 1, 6211 LW Maastricht

Verzocht wordt om afwaardering van de status “dominant bouwwerk” van het pand Tongerseplein 1, gelet op de omstandigheden dat onbekend is wie de architect van het pand is, de “originele elementen” in overwegende mate niet mee aanwezig zijn, in 1978 een ingrijpende verbouwing van het pand heeft plaatsgevonden en de aanduiding leidt tot een waardevermindering van het pand.

Het object is naar aanleiding van de zienswijze nog eens beoordeeld. E.e.a. heeft ertoe geleid dat de status wordt gewijzigd van “dominant” in “kenmerkend bouwwerk”, waarbij de bescherming zich alleen uitstrekt tot de vanaf de straat zichtbare gevels en de kap. Het interieur alsmede de achterzijde van het pand hebben, zo bleek uit de beoordeling alsmede uit de informatie die de eigenaar aan de gemeente ter beschikking heeft gesteld, geen cultuurhistorische waarde die in het kader van het MPE bescherming behoeft.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

XXII. mr. H.C.F. Smeets, Kleine Looiersstraat 16, 6211 JL Maastricht

Verzocht wordt om de status van het pand Kleine Looiersstraat 16 te wijzigen van “dominant” in “kenmerkend”, gelet op het feit dat er aan de binnenzijde geen enkel origineel interieuronderdeel meer aanwezig is.

Het object is naar aanleiding van de zienswijze bezocht en nog eens beoordeeld. E.e.a. heeft ertoe geleid dat de status wordt gewijzigd van “dominant” in “kenmerkend bouwwerk”, waarbij de bescherming zich alleen uitstrekt tot de voor- en achtergevel en de kap. Het interieur alsmede de achterzijde van het pand hebben, zo bleek uit de beoordeling, geen cultuurhistorische waarde die in het kader van het MPE bescherming behoeft.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

XXIII. N.V. Wonen boven Winkels Maastricht, p/a Woonpunt, Centrale Diensten, Afdeling Vastgoedontwikkeling, Postbus 1112, 6201 BC Maastricht

1. In artikel 4.6.3 wordt aangegeven onder welke voorwaarden woningsplitsing is toegestaan. Daarbij wordt verwezen naar het beleid met betrekking tot woningsplitsing. Hierbij wordt echter geen datum of beleidsnota aangegeven. Om misverstanden te voorkomen is het raadzaam om de nota te specificeren met naam en datum.

In de regels is reeds aangegeven om welke nota het gaat: in artikel 1.18 (“beleid woningsplitsing”) is aangegeven dat het hierbij gaat om het document “Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht”, vastgesteld door burgemeester en wethouders op 3 augustus 2008.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

2. In artikel 4.6.3 onder d wordt aangegeven dat de minimale gebruiksoppervlakte 50 m² dient te zijn per gesplitste wooneenheid. De gemeente tracht nieuwe woningsplitsing in kwetsbare gebieden te voorkomen, hetgeen Wonen boven Winkels Maastricht begrijpt. Wonen boven Winkels heeft echter in de laatste twintig jaren bewezen kwalitatief goede woningen te realiseren met een oppervlakte van minder dan 50 m². De beperkingen die voortvloeien uit het casco van pandden leiden er in de praktijk toe dat noodgedwongen gekozen is voor kleinere zelfstandige woningen. Naast deze praktische omstandigheden blijkt voorts dat dit kleinere woningtype tegemoet komt aan de vraag van studenten en starters op de woningmarkt.

Het vereiste van een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m² per gesplitste wooneenheid komt in de regels te vervallen. Er zal alleen worden verwezen naar het dienaangaande beleid zoals vervat in bovengenoemd beleidsdocument.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

3. Hetzelfde geldt voor kamerverhuur waar, gelet op het casco van panden, het vaak onmogelijk is om te voldoen aan de minimumeis van 20 m² per kamer. Daarnaast wordt er in het bestemmingsplan Centrum alleen gesproken van eengezinswoningen die gesplitst kunnen worden, terwijl in de begripsbepalingen alleen de term “woning” is opgenomen.

De regels met betrekking tot woningsplitsing worden als volgt aangepast: in artikel 1.18 wordt de zinsnede “zelfstandige woning” gewijzigd in “gebouw dan wel deel van een gebouw” en in de regels met betrekking tot kamerverhuur in de bestemmingen “Centrum”, “Gemengd 1”, “Gemengd 2” en “Wonen” wordt de term “eengezinswoningen” vervangen door “woningen”. Voorts komt het vereiste van een minimale oppervlakte van 20 m² per kamer in de regels te vervallen. Er zal alleen worden verwezen naar het dienaangaande beleid zoals vervat in de nota “Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht”.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

4. De bouwregels die zijn opgenomen in artikel 4.2 en verder zijn naar de mening Wonen boven Winkels niet getoetst aan de bestaande praktijk in het kernwinkelgebied: in artikel 4 is bijvoorbeeld opgenomen dat het doorbreken van panden niet is toegestaan. In artikel 4.4 onder c is opgenomen dat burgemeester en wethouders hiervan kunnen afwijken mits wordt voldaan aan voorwaarden (lid 7). Helaas is vervolgens onduidelijk welke voorwaarden dit zijn.

Deze voorwaarden zijn aan het eind van artikel 4.4 opgesomd.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

5. In het huidige bestemmingsplan Centrum-Binnenstad is het niet toegestaan bestaande opgangen naar de verdiepingen te verwijderen. In het nieuwe bestemmingsplan is deze bepaling niet meer opgenomen. Verzocht wordt om de oude bepaling te handhaven, omdat dit met het oog op wonen op de verdiepingen een belangrijke voorwaarde is.

Deze bepaling kon in het bestemmingsplan Centrum-Binnenstad worden opgenomen omdat hierin een uitgebreide “beschrijving in hoofdlijnen” was opgenomen. Deze mogelijkheid bestaat inmiddels niet meer: beschrijvingen in hoofdlijnen zijn niet meer toegestaan in bestemmingsplannen, als gevolg waarvan handhaving van deze bepaling niet mogelijk is.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

XXIV. J.G.H. Vullingsh, Achter de Oude Minderbroeders 20, 6211 HM Maastricht

Verzocht wordt om de MPE-status van het pand Achter de Oude Minderbroeders 20 te wijzigen. In het ontwerp-bestemmingsplan heeft het pand de status “dominant bouwwerk”.

Gezien het weinig authentieke interieur is de status “kenmerkend bouwwerk” meer gepast, vooral gelet op het feit dat de buitengevel het enige nog authentieke aspect van het pand is.

Het object is naar aanleiding van de zienswijze bezocht en nog eens beoordeeld. E.e.a. heeft ertoe geleid dat de status wordt gewijzigd van “dominant” in “kenmerkend bouwwerk”, waarbij de bescherming zich alleen uitstrekt tot de gevels aan de straatzijde en de kap. Het interieur alsmede de achterzijde van het pand hebben, zo bleek uit de beoordeling, geen cultuurhistorische waarde die in het kader van het MPE bescherming behoeft.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

XXV. Architectenbureau Tobias de Groot, Papenweg 108, 6212 CJ Maastricht

In het ontwerp-bestemmingsplan Centrum is de binnentuin van Markt 14 en Markt 15 aangemerkt als waardevol binnenterrein. Hiermee is de uitbreidingsmogelijkheid aan de achterzijde van het pand Markt 15, die op basis van het voorgaande bestemmingsplan aanwezig was, teniet gedaan. Verzocht wordt om de uitbreidingsmogelijkheid te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan.

Het achterterrein van Markt 15 is ten onrechte aangemerkt als “waardevol binnenterrein”. De aanduiding zal dan ook, voor wat betreft het achterterrein van het pand Markt 15, worden geschrapt.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

XXVI. Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht (VEBM), p/a Stokstraat 13, 6211 GB Maastricht

1. Het reguleringsbeleid met betrekking tot woningsplitsing kan worden vastgelegd in het bestemmingsplan, zoals in het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan is geschied, waarbij wordt bepaald dat woningsplitsing in principe niet mogelijk is, maar met een afwijkingsbevoegdheid voor het college. Elke aanvraag zal dan individueel worden beoordeeld en getoetst aan het woningsplitsingsbeleid. Een verdergaande variant is dat er ook minimale bouwtechnische kwaliteitseisen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Een tweede manier is het regelen via de Huisvestingswet, waarbij dan wel een afzonderlijke Huisvestings- en splitsingsverordening moet worden gemaakt. Ook de regulering van kamerverhuur kan via het bestemmingsplan geschieden, zoals ook in het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan is gebeurd. Ook hieraan kunnen bouw-, woontechnische en volkshuisvestelijke eisen worden gesteld. De wijze van regeling, zoals in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen, wordt geprezen door de VEBM. Echter, de voorwaarden die uit het streefbeeld volgen en de omschrijving in het beleidsdocument “Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht”, waaraan dient te worden voldaan, veroorzaken enige verwarring, gelet op het feit dat op basis van de Wabo en het Bouwbesluit een woonfunctie een vloeroppervlak heeft van tenminste 18 m² aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied. Voorts is tenminste 55% van de gebruiksoppervlakte van een gebruiksfunctie verblijfsgebied. Het in de notitie “Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht” opgenomen en als zodanig in het ontwerp-bestemmingsplan vertaalde streefbeeld voor zelfstandige woningen van tenminste 50 m² gebruiksoppervlakte sluit niet aan bij de vraag uit de markt, waaruit blijkt dat in het centrum van Maastricht vooral vraag is naar kleinere, zelfstandige woningen. Hierbij dient de basiskwaliteit vanzelfsprekend uitgangspunt te

blijven. Daarnaast bedragen de oppervlakten van de bestaande woningen van Wonen boven Winkels Maastricht ook minder dan 50 m², zoals zichtbaar is op de website van Woonpunt. Voorgesteld wordt dan ook om de minimale gebruiksoppervlakte voor woningsplitsing te wijzigen naar een oppervlakte tussen de 35 en 40 m².

Van het voorstel van de VEBM tot regulering van het woonbeleid en woningsplitsing op basis van de Huisvestingswet door middel van een huisvestingsverordening wordt met interesse kennis genomen. Maastricht kiest er echter voor om planologisch relevante onderwerpen zoveel als mogelijk ook in het bestemmingsplan te regelen. Vanuit diverse zijden wordt aangegeven dat het minimumcriterium van 50 m² en 20 m² voor zelfstandige gesplitste wooneenheden resp. kamers te streng is, moeilijk te realiseren is gelet op het casco van bestaande panden en niet in overeenstemming is met de marktvraag. Beide minimumcriteria worden daarom uit de regels geschrapt. Volstaan wordt met een verwijzing naar het dienaangaande beleid, zoals vervat in het beleidsdocument "Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht".

Conclusie: deze zienswijze is in zoverre gegrond dat de minimale gebruiksoppervlakten voor zelfstandige splitsde wooneenheden resp. kamers van 50 m² en 20 m² uit de regels worden geschrapt en dat volstaan wordt met een verwijzing naar het dienaangaande beleid, zoals vervat in het beleidsdocument "Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht".

2. Op 19 februari 2013 heeft de gemeenteraad een nieuwe Economische Visie 2020 vastgesteld. Daar het bestemmingsplan al op 4 februari 2013 als ontwerp ter visie is gelegd is inhoudelijke doorvertaling van de nieuwe Economische Visie enkel nog haalbaar bij de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum. Een vooruitstrevende Economische Visie die niet wordt ondersteund door een reeds achterhaald bestemmingsplan kan in de nabije toekomst voor frictie bij vergunningtrajecten gaan zorgen. In de Economische Visie wordt gesteld dat ondernemers gericht gefaciliteerd dienen te worden met specifieke bedrijfshuisvesting en dat minder regels en meer flexibele bestemmingsplannen bijdragen aan het benodigde ondernemersklimaat. Dit zal leiden tot spanning tussen enerzijds de behoefte aan eenduidigheid en kwaliteit en anderzijds maatwerk en flexibiliteit. Die spanning moet voor een aantal locaties in de stad worden opgezocht. Prioriteit hebben daarin, zo volgt uit de Economische Visie, de binnenstad en Randwyck. Een doelstelling uit de Economische Visie (tabel 4.4.4, Bezoek, werk en ontmoetingsstad) is Maastricht in de top-3 als winkelstad, functieverbreiding en nieuwe concepten in de binnenstad mogelijk maken via vrijstellingen. Het vestigingsklimaat wordt middels deze doelstelling immers versterkt, indien de juridisch-planologische basis daarvoor bestaat. Tegen deze achtergrond wordt voorgesteld om een algemene wijzigingsregel op te nemen in het bestemmingsplan, waarbij de bestemming in een nader aan te geven zone kan worden gewijzigd in "Centrum" ten behoeve van functieverbreiding- en realisatie van nieuwe retailconcepten zoals vermeld in de Economische Visie 2020, e.e.a. onder een aantal voorwaarden.

Door middel van het toevoegen van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid kunnen bestemmingen als "Wonen", "Detailhandel", "Gemengd 1", "Gemengd 2", "Cultuur en ontspanning" en "Maatschappelijk" – mits voldoende gemotiveerd en voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en een sluitende exploitatie – worden omgezet in de brede bestemming "Centrum". Op deze wijze ontstaat de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan ten aanzien van nieuwe initiatieven. Wel dient er een kader te zijn waarbinnen dit mogelijk is: de voorwaarden. Het is aan de gemeente om deze in te vullen. Door middel van een gebiedsaanduiding kan worden aangegeven waar deze flexibiliteit gewenst is. Deze werkwijze is niet nieuw: ook in de Horecanota wordt

uitgegaan van een gebiedsindeling, die als zonering is verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan.

De Economische Visie 2020 is inderdaad vastgesteld nadat het onderhavige bestemmingsplan als ontwerp ter inzage werd gelegd en kon als gevolg daarvan ook geen deel uitmaken van de toelichting c.q. worden vertaald – voor zover gewenst – in de regels. Met interesse wordt kennis genomen van het voorstel van VEBM om door middel van een wijzigingsbevoegdheid flexibiliteit in het bestemmingsplan in te bouwen ten behoeve van functieverbreiding en het mogelijk maken van nieuwe detailhandelsconcepten in de binnenstad. In het onderhavige bestemmingsplan zal een dergelijke wijzigingsbevoegdheid echter niet worden opgenomen. Een eerste reden hiervoor is het feit dat het hier een consoliderend bestemmingsplan betreft dat de bestaande bouw- en functionele mogelijkheden in stand laat. De tweede grond waarom geen wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen is dat – in voorkomend geval – medewerking kan worden verleend aan innovatieve initiatieven die een meerwaarde voor de stad met zich meebrengen via de flexibiliteitsbepalingen die de Wabo biedt. De derde, en belangrijkste, reden is dat de gemeenteraad de integrale visie voor de binnenstad wenst af te wachten. In deze integrale visie zal met de Economische Visie 2020 rekening worden gehouden en kan e.e.a. gebiedsgericht (d.w.z. specifiek voor de binnenstad) worden uitgewerkt.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

XXVII. Tillie Beheer, Franciscus Romanusweg 34, 6221 AG Maastricht

Volgens het ontwerp-bestemmingsplan Centrum is het gehele gebied aan de Franciscus Romanusweg en de St. Antoniuslaan, waarbinnen de objecten Franciscus Romanusweg 34, 35 en 36 alsmede St. Antoniuslaan 64 gelegen zijn, bestemd tot “Wonen”. Sedert jaar en dag zijn echter in deze panden een aannemersbedrijf met kantoren, werkplaats en opslagruimten, garageruimten ten behoeve van bedrijfsauto’s alsmede een winkelruimte gehuisvest. Op de verdiepingen is wordt gewoond. Verzocht wordt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de bestaande functies op bovenvermelde adressen in het bestemmingsplan worden geregeld.

Het bestemmingsplan zal dienovereenkomstig worden aangepast, met dien verstande dat op de verbeelding voor de adressen Franciscus Romanusweg 34 en 35 en St. Antoniuslaan 64 de aanduiding “bedrijf (b)” wordt opgenomen, als gevolg waarvan buiten de woonfunctie ter plaatse ook een bedrijf is toegestaan tot en met categorie 2 van de als bijlage bij de regels gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Aannemersbedrijven met een werkplaats van minder dan 1.000 m² bedrijfsvloeroppervlak vallen onder deze categorie. Hiermee is het bestaande aannemersbedrijf met alle bovenvermelde functies in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Ter plaatse van de winkelruimte (Franciscus Romanusweg 36) zal de aanduiding “dienstverlening” worden opgenomen. Zowel de bedrijfs- als de dienstverleningsfunctie zullen in bijlage 3 (“Bestaande situatie functies en goothoogten”) als bestaande functie op de begane grond worden opgenomen.

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

XXVIII. Stichting Vrienden Binnenstad Maastricht, p/a Verwerhoek 8, 6211 KS Maastricht

1. Betreurd wordt dat de gemeente het buurtplatform niet heeft betrokken bij de voorbereidingen van dit bestemmingsplan. Vele burgers en groeperingen hebben al drie jaar geleden, en vervolgens vele malen herhaald, aangedrongen op een zorgvuldige samenspraak met de betrokken groepen tijdens de ontwerpprocedure van het bestemmingsplan. Helaas is dit niet gebeurd. Pas op 4 februari 2013 werd het kant en klare voorstel vrijgegeven en de burgers hebben maar zes weken om hun zienswijzen in te dienen.

In het kader van de totstandkoming van de Structuurvisie Maastricht 2030 is met de buurtplatforms, de ondernemersverenigingen, de Vereniging van Eigenaars Binnenstad Maastricht (VEBM) en Horeca Nederland gecommuniceerd. Voorts zijn met deze organisaties gesprekken gevoerd in het kader van de totstandkoming van het onderhavige bestemmingsplan en is in het kader van het periodieke buurtoverleg onder voorzitterschap van de stadsdeelcoördinator met deze organisaties van gedachten gewisseld over het bestemmingsplan. Uit deze overleggen bleek, vanuit de zijde van de buurtplatforms en belangenverenigingen, de behoefte aan nieuw beleid voor de binnenstad. Het onderhavige bestemmingsplan – zo is ook steeds gecommuniceerd naar deze organisaties toe – zal echter niet de aanleiding vormen voor het formuleren van nieuw beleid. Vanuit gemeentelijke zijde is steeds benadrukt dat het onderhavige bestemmingsplan consoliderend van aard is en dat plan is opgesteld om te voldoen aan de wettelijke verplichting om per 1 juli 2013 over een actueel bestemmingsplankader te beschikken. In het bestemmingsplan is het bestaande beleid vertaald en worden voor het overige de bestaande planologische rechten gerespecteerd. Nieuwe ontwikkelingen worden in het plan niet mogelijk gemaakt.

De gemeenteraad is van oordeel dat er wel degelijk sprake is van een zorgvuldige totstandkoming van het bestemmingsplan, waarover met alle belanghebbende groeperingen in het plangebied uitgebreid is gecommuniceerd. Gelet op het consoliderende karakter van het bestemmingsplan is, in lijn met de bestendige handelwijze van burgemeester en wethouders alsmede gemeenteraad in dezen, geen inspraak georganiseerd. De wettelijke termijn om zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen is nu eenmaal zes weken. Voor de gemeenteraad bestaan er geen mogelijkheden om deze wettelijke termijn te verlengen.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

2. Het bestemmingsplan is, als gevolg van de grote omvang van de regels en de talrijke afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden, voor de burger niet te lezen.

Het onderhavige bestemmingsplan is, ook gelet op de grootte en diversiteit van het plangebied, inderdaad omvangrijk. Desalniettemin is het plan naar het oordeel van de gemeenteraad niet complexer dan voorgaande bestemmingsplannen in het plangebied. Door middel van de digitale raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan, die wettelijk is voorgeschreven, wordt de burger direct naar de voor hem of haar relevante regels en verbeeldingsuitsnede geleid. Weliswaar biedt het bestemmingsplan een groot aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, deze flexibiliteit komt de burger echter ook ten goede.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

3. Bepaalde zeldzaam geworden en soms hoogwaardige woongebieden dienen volledig – ook op de begane grond – uitsluitend voor eigen, particuliere bewoning behouden te blijven. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om bepaalde gebieden in het Jekerkwartier (Van Heylerhofflaan, de Looiersstraten en omgeving) en in Wyck (A. Battalaan, de Maastrichter Grachtstraat) en soortgelijke straten en gebieden in het centrum. De woningen in deze gebieden dienen, afhankelijk van de straat, geheel voor wonen bestemd te worden en te blijven, ook op de begane grond, en woningsplitsing dient alleen mogelijk te zijn op strenge voorwaarden. Ook de vestiging van kantoren (Wilhelminasingel, Villapark) en/of winkels, galeries, bed and breakfast-voorzieningen en hotels dient in deze als centrumwoongebieden aan te merken zones te worden voorkomen. Deze zones dienen niet als “Gemengd 1” te worden bestemd, zoals in het onderhavige plan het geval is, maar als “Wonen” en met de aanduiding ‘woongebied’ in de zin van de Horecanota. De bestemming “Gemengd 1” biedt genoeg mogelijkheden om in de actievare delen (bijvoorbeeld de aanloopstraten) van deze centrumwoongebieden de gewenste functies onder te brengen.

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dit betekent dat de bestemmingen en de daarmee gepaard gaande mogelijkheden zijn overgenomen uit het vorige bestemmingsplan dat ter plaatse van kracht was. Beleid dat in de tussentijd tot stand is gekomen is natuurlijk wel verwerkt in dit nieuwe bestemmingsplan. Zo is de Horecanota uit 2008 – nog altijd het actuele beleidskader met betrekking tot horeca – in dit bestemmingsplan vertaald. Ook de gebiedsaanduiding uit de Horecanota is dientengevolge in dit bestemmingsplan opgenomen.

Het woningsplitsingsbeleid is voor het eerst binnen dit plangebied opgenomen in een bestemmingsplan, waarmee de gemeente ook voor het eerst een instrument in handen heeft om daadwerkelijk te sturen op woningsplitsing, als gevolg waarvan er naar verwachting aanmerkelijk minder splitsingsinitiatieven zullen worden verwezenlijkt. Voor nagenoeg het gehele plangebied geldt het “nee, tenzij”-regime, waarbij rechtstreekse woningsplitsing is uitgesloten en burgemeester en wethouders een afwijkingsbevoegdheid hebben om medewerking te verlenen aan woningsplitsing ter voorkoming c.q. bestrijding van negatieve effecten zoals verloedering en leegstand. Zoals hierboven reeds werd aangegeven is het onderhavige bestemmingsplan een consoliderend bestemmingsplan, m.a.w. er wordt aangesloten bij de bestemmingen zoals die ter plaatse golden op basis van de voorgaande bestemmingsplannen. Het uitsluiten vooraf van functies zoals kantoren, winkels, galeries en horeca is ongewenst. De vestiging van dergelijke functies is rechtstreeks overigens niet mogelijk. Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om aan dergelijke initiatieven medewerking te verlenen door middel van het gebruik maken van de afwijkings- dan wel via de wijzigingsbevoegdheid. Of burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid gebruik zullen maken is afhankelijk van het daarop van toepassing zijnde sectorale beleid (bijv. de Detailhandelsnota, de Horecanota, het gemeentelijke hotelbeleid, etc.) en de belangenafweging die burgemeester en wethouders in het kader van de beoordeling van een initiatief zullen maken. Het college dient hierbij niet alleen rekening te houden met de belangen van de bewoners en de initiatiefnemer, maar tevens met het algemene belang van de stad.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

4. Zowel bij de bestemming “Wonen” als bij de bestemming “Gemengd 1” kunnen bij afwijking of wijziging andere functies mogelijk blijven, met dien verstande dat daarvoor dan een ‘zwaardere’ procedure doorlopen moet worden, waarvan in ieder geval het recht tot het indienen van zienswijzen door belanghebbenden deel dient uit te maken. Het gebruik van panden binnen beide bestemmingen is dan ook niet ‘dichtgetimmerd’,

alleen zorgvuldiger gereguleerd, zodat de gemeente ook beter kan sturen. De gemeente behoudt zo immers een weigeringsgrond voor (de vele mogelijke) ongewenste initiatieven en behoudt tegelijkertijd alle mogelijkheden om echt gewenste afwijkingen toe te laten door middel van een zorgvuldige procedure.

In het onderhavige bestemmingsplan is reeds voorzien in een dergelijke constructie: het toestaan van andere functies binnen de bestemming "Wonen" is alleen mogelijk door het gebruikmaken van de bevoegdheid van burgemeester en wethouders tot afwijking van het bestemmingsplan in de vorm van een omgevingsvergunning. Tegen een dergelijke vergunning kunnen belanghebbenden bezwaar en beroep instellen. Ook binnen de bestemming "Gemengd 1" kan een aantal functies (detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen, consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid en galeries en ateliers) alleen worden geïntroduceerd na afwijking van het bestemmingsplan in de vorm van een omgevingsvergunning, met de daarbij voor belanghebbenden behorende rechtsbeschermingsmogelijkheden in de vorm van bezwaar en beroep.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

5. In het bestemmingsplan dient een minimale woonoppervlakte van 85 m², als nieuw minimumniveau te worden opgenomen. Daarnaast dient, omwille van de kwaliteit, iedere toe te voegen woning te beschikken over voldoende buitenruimte, dient te worden voldaan aan de parkeernorm, moet er voldoende berging en fietsenstalling aanwezig zijn, mag er geen overlast voor belendende percelen ontstaan, dienen monumentale interieurs en exterieurs strikt te worden beschermd en mogen er geen irreversibele verbouwingen plaatsvinden.

In de notitie "Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht" wordt inderdaad een woonoppervlakte van 85 m² als ambitieniveau genoemd. De gemeente is er zich echter van bewust dat een groot aantal gebouwen, met name in de binnenstad, zich er qua casco niet voor leent om dergelijk grote gestapelde woningen te realiseren en dat het vaak reeds moeilijk genoeg is om woningen met een gebruiksoppervlakte van 50 m² - welke oppervlakte als basiskwaliteit in de nota wordt aangemerkt – te kunnen realiseren.

Het gemeentelijke beleid voorziet niet in een verplichte buitenruimte voor gesplitste woningen. De noodzaak hiertoe ziet de gemeenteraad ook niet in, te meer daar voor het overgrote deel van het plangebied een "nee, tenzij"-beleid van kracht is, op basis waarvan in principe geen medewerking aan woningsplitsing wordt verleend en alleen in bijzondere gevallen, bijvoorbeeld ter voorkoming van leegstand of verloedering, daarop een uitzondering wordt gemaakt. Het verplicht stellen van een eigen buitenruimte per gestapelde woning past niet in dit beleid en is – gelet op de dichte bebouwingsstructuur van de binnenstad – ook fysiek nagenoeg een onmogelijkheid. Het gemeentelijke beleid voorziet tevens niet in (een minimale oppervlakte voor) fietsenstalling en zal ook niet overeenkomstig worden aangepast in het kader van dit bestemmingsplan. Overlast voor belendende percelen dient te worden voorkomen, reden waarom het bestemmingsplan voorschrijft dat het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig mag worden verstoord. De regeling van het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE) die in het bestemmingsplan is opgenomen dient ertoe om monumentale interieurs en exterieurs te beschermen.

Voor parkeerplaatsen is het gemeentelijke parkeerbeleid van toepassing, zoals verwoord in de Beleidsnota Parkeren en de Parkeernormen Maastricht 2011. De parkeernormen maken in de vorm van een bijlage deel uit van de regels.

Voor verbouwingen is het Bouwbesluit van toepassing. De gemeente zal niet als aanvullende voorwaarde stellen dat woningsplitsing geen irreversibele gevolgen mag hebben: verbouwingen zijn immers nooit irreversibel.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

6. De hoofdregel dat een hoofdbewoner rechtstreeks de mogelijkheid heeft om twee kamers te verhuren mag in dit bestemmingsplan via een afwijkingsbevoegdheid worden omgezet naar verhuur van een ongelimiteerd aantal kamers. Deze afwijkingsmogelijkheid dient te worden beperkt tot een toename van één kamer (tot maximaal drie kamers in totaal). Tegen het verhuren van kamers zonder dat er sprake is van een hoofdbewoner wordt bezwaar gemaakt. Zonder hoofdbewoner zullen de gestelde voorwaarden in de regels bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid moeten worden aangescherpt. Buiten het voldoen aan de parkeernormen en een minimale oppervlakte per kamer betreft het hier een maximaal aantal toegestane kamers per pand, fietsenstalling en een maximum aantal studentenhuizen per straat ter voorkoming van ongewenste concentraties.

Voor kamerverhuur bevat de notitie “Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht” het toepasselijke beleid. Het uitgangspunt van dit beleid is dat het in een groot deel van het plangebied ongewenst is om grondgebonden woningen c.q. gebouwen die geschikt zijn voor bewoning door gezinnen met kinderen te onttrekken aan de woningvoorraad. Dit uitgangspunt is in het onderhavige bestemmingsplan vertaald. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt echter niet goed in de regels duidelijk gemaakt dat de onderverdeling in “nee, tenzij”-regime en “ja, mits”-regime ook voor kamerverhuur van toepassing is. In het vast te stellen bestemmingsplan zal dit worden gerepareerd, waarbij het plangebied – met uitzondering van St. Maartenspoort – onder het “nee, tenzij”-regime wordt gebracht. De gemeenteraad is voorts van oordeel dat er, buiten het beleid zoals vervat in de nota “Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht”, het voldoen aan de parkeernormen en de eis dat het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig mag worden verstoord alsmede de eisen die voortvloeien uit het Bouwbesluit, niet nog meer voorwaarden gesteld behoeven te worden aan kamerbewoning en wenst de inhoud van het beleid in het kader van dit bestemmingsplan niet ter discussie te stellen.

Conclusie: deze zienswijze is in zoverre gegrond dat het bestemmingsplan ook voor wat betreft kamerverhuur onderscheid zal dienen te maken tussen het “nee, tenzij”-regime, dat voor een groot deel van het plangebied van toepassing is, en het “ja, mits”-regime, dat voor St. Maartenspoort van toepassing is.

7. In dit bestemmingsplan is horecacategorie 3 een categorie waar zowel de “stille” als de “luidruchtige” horeca onder valt. Vooral de luidruchtige horeca heeft gevolgen voor de omgeving en is dus niet wenselijk in iedere buurt. Verzocht wordt om een onderscheid te maken tussen stille en luidruchtige horeca en de mogelijkheden voor deze horeca passend bij verschillende buurten toe te staan dan wel uit te sluiten.

De Horecanota staat hier niet ter discussie. Zoals hierboven reeds werd aangegeven is de Horecanota vaststaand beleid, dat in het onderhavige bestemmingsplan is vertaald. Vanzelfsprekend speelt dit onderscheid wel een rol bij de toetsing van een initiatief door burgemeester en wethouders, die immers de belangen van derden (zoals omwonenden) en de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in hun belangenafweging een rol moeten laten spelen.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

8. In de horecazonering is de functie “wonen” voor de binnenstad geheel afwezig. Er is een winkelzone en een horecaconcentratiegebied; de rest van het centrum wordt “Overig Centrum” genoemd, waarvoor één en hetzelfde horecaregime geldt. Deze wel heel grove zonering gaat voorbij aan de grote verschillen qua karakter van de verschillende delen van het “Overig Centrum”, verschillen die in vele beleidsnota’s juist accentuering behoeven. Ook in het horecaregime dienen de zones met hoofdfunctie “wonen” als zodanig gedefinieerd te worden en met passende (horeca)bestemmingen te worden belegd.

Zoals hierboven reeds werd aangegeven staat de Horecanota niet ter discussie. Dit is vaststaand beleid dat in het onderhavige bestemmingsplan is vertaald. De evaluatie van de Horecanota heeft inmiddels plaatsgevonden. Bij het opstellen van een nieuwe Horecanota zullen deze voorstellen, alsook het voorstel om een onderscheid te maken tussen stille en luidruchtige horeca, worden betrokken. Op de vraag of deze voorstellen ook daadwerkelijk zullen worden opgenomen c.q. vertaald in de nieuwe Horecanota kan nog niet worden vooruitgelopen in het kader van dit bestemmingsplan.

Conclusie: deze zienswijze is niet gegrond.

9. In de Horecanota wordt onderscheid gemaakt tussen primaire en secundaire horecafuncties. De nota staat secundaire horecafuncties (toiletten, keukens, repetitiezaaltjes) rechtstreeks toe op de verdiepingen. Dit heeft echter ernstige problemen opgeleverd: als gevolg hiervan zijn belendende panden als woonhuis onbruikbaar geworden. De intensiteit van het bedrijf en de doorwerking naar de straat wordt daardoor significant zwaarder. Uit het vrijgeven van de verdiepingen blijkt dat deze effecten verkeerd zijn ingeschat. Het rechtstreeks toestaan van het gebruik van de verdiepingen in horecabedrijven moet in dit plan worden beëindigd en als aparte regel worden opgenomen in het bestemmingsplan en aan voorwaarden en een vergunning worden gekoppeld. Voorts dient het secundaire gebruik van verdiepingen te worden beperkt tot de horecaconcentratiegebieden. In de gebieden met de bestemming “Wonen” en de ‘woongebieden’ in de zin van de Horecanota kan het bestaande gebruik worden gedoogd, maar dient nieuwvestiging van secundaire functies op de verdieping niet meer mogelijk te zijn c.q. dient gestreefd te worden naar een beëindiging van deze vorm van gebruik. Het secundaire gebruik van de verdieping is in het geheel niet geregeld in dit plan. Het komt er letterlijk niet in voor. Dat is een ernstig manco dat noodzakelijkerwijs gerepareerd moet worden.

De Horecanota staat in het kader van dit bestemmingsplan niet ter discussie. Er is hier sprake van vaststaand beleid dat in het onderhavige bestemmingsplan is vertaald. Weliswaar is het secundaire gebruik van de verdieping niet letterlijk in het bestemmingsplan geregeld, in de regels van het bestemmingsplan wordt echter verwezen naar het horecabeleid zoals vervat in de Horecanota 2008. Ter verduidelijking zal in artikel 29 van de regels nog eens expliciet worden opgenomen dat het secundaire gebruik van de verdieping ten behoeve van horecafuncties is toegestaan.

Voorts zal in het kader van het opstellen van de nieuwe Horecanota het secundaire gebruik van de verdieping ten behoeve van horeca nog eens onder de loep worden genomen.

Conclusie: deze zienswijze is in zoverre gegrond dat in de regels expliciet zal worden verwezen naar het feit dat het secundaire gebruik van de verdieping ten behoeve van horecafuncties is toegestaan.

10. Guesthouses worden in het bestemmingsplan wel genoemd, maar niet gedefinieerd.

De volgende begripsomschrijving van "Guesthouse" zal worden toegevoegd: "een kleinschalig logiesverstrekkend bedrijf, gericht op het bieden van een toeristisch en kortdurend verblijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal twee kamers. Deze overnachtingsaccommodatie is gevestigd in een woning, wordt gerund door de eigenaar(s), tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning".

Conclusie: deze zienswijze is gegrond.

Ambtshalve wijzigingen

- In het ontwerp-bestemmingsplan is bepaald dat binnen de bestemming “Centrum” de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 80 m² en de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn (alsmede het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw voor maximaal 50% mogen worden bebouwd. Dit komt overeen met de regeling binnen het vigerende bestemmingsplan Binnenstad-West. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen Maas en Jeker resp. Centrum-Binnenstad en St. Maartenspoort/Wyck mag het bebouwingspercentage echter 70% resp. 100% bedragen. Voorgesteld wordt daarom om in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders op te nemen om de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen tot meer dan 80 m² en bebouwing van het achterperceel tot maximaal 100% mogelijk te maken, onder de voorwaarden dat het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet mag worden verstoord, er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan of kunnen ontstaan en waarden en belangen van derden niet onevenredig mogen worden of kunnen worden geschaad.
- Het beleid met betrekking tot seksinrichtingen, zoals vervat in de nota “Seksinrichtingenbeleid”, was nog niet vertaald in het ontwerp-bestemmingsplan. Dit dient alsnog te gebeuren. Daartoe worden de bestaande prostitutiebedrijven aan de Hoenderstraat 12, de Jodenstraat 2 en de Grote Gracht 32 als “speciale vorm van bedrijf – prostitutiebedrijf” op de verbeelding en in de regels opgenomen en de bestaande sekswinkels in combinatie met bioscoop, automatenhal of theater aan de Hoenderstraat 12, de Kesselskade 38 en de Grote Gracht 99 als “speciale vorm van detailhandel – sekswinkel” op de verbeelding en in de regels opgenomen. De bestaande sekswinkel aan de Wycker Brugstraat 56 (zonder bioscoop, automatenhal of theater) wordt gelijkgesteld met “normale detailhandel”. Voor deze vorm van detailhandel wordt in het kader van het seksinrichtingenbeleid dus geen afzonderlijk beleid meer gevoerd c.q. geen eisen meer gesteld.
Tenslotte dient in de regels de volgende begripsomschrijving van “erotisch horecabedrijf” te worden opgenomen: “een horeca-inrichting, niet zijnde een prostitutiebedrijf, waar op regelmatige basis vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Een erotisch horecabedrijf valt onder de noemer “seksinrichting” zoals bedoeld en omschreven in artikel 1 van deze regels en is derhalve APV-vergunningplichtig”. In artikel 29.2 (“Horeca – Horecaconcentratiegebied (B)”) zal, overeenkomstig de nota “Seksinrichtingenbeleid”, een afwijkingsbevoegdheid voor het college worden opgenomen ten behoeve van het toelaten van één erotisch horecabedrijf per horecaconcentratiegebied in horecacategorie 3 of 4.
- De functie op de begane grond van het adres Franciscus Romanusweg 36 is inmiddels gewijzigd naar zonnestudio. Deze functie zal op de verbeelding en in de regels worden opgenomen, alsmede in bijlage 3 (“Bestaande situatie functies en goothoogten”).
- De functie op de begane grond van het adres Hertogsingel 57 is inmiddels gewijzigd naar tandartspraktijk. Deze functie zal op de verbeelding en in de regels worden opgenomen als praktijk, alsmede in bijlage 3.
- Ook de functie op de begane grond van het adres Calvariestraat 15 is de functie op de begane grond inmiddels gewijzigd naar tandartspraktijk en zal deze functie op de verbeelding en in de regels worden opgenomen als praktijk, alsmede in bijlage 3.
- In de regels is binnen de bestemmingen “Cultuur en Ontspanning”, “Detailhandel”, “Horeca”, “Kantoor” en “Maatschappelijk” nieuwbouw niet toegestaan behoudens herbouw. Dit is niet in overeenstemming met de systematiek van deze bestemmingen (regeling via een bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage). Ook in de voorgaande bestemmingsplannen was

nieuwbouw mogelijk. Het verbod tot het realiseren van nieuwbouw wordt daarom uit de regels geschrapt.

- De objecten Brusselsestraat 38 t/m 42 hebben zowel in het voorgaande bestemmingsplan Binnenstad-West als in het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijk" gekregen. Dit is niet in overeenstemming met het reeds jarenlang aanwezige gebruik van de panden ten behoeve van de woonfunctie. In het vast te stellen bestemmingsplan zal voor deze panden daarom de bestemming "Wonen" worden opgenomen.
- Een aantal begripsbepalingen dient alsnog te worden opgenomen in artikel 1 van de regels. Het betreft hier de begripsbepalingen voor:
 1. bouwlaag: "een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder, en dat een maximale hoogte heeft van 3,5 meter";
 2. zolder: "ruimte(n) van aanzienlijke omvang in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen";
 3. setback: "terugliggende bouwlaag die wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak dat op grond van deze voorschriften is toegestaan en waarvan de helling van de vlakken maximaal 45° bedraagt; een setback wordt niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte".
- In de bestemmingen "Centrum", "Gemengd 1", "Gemengd 2", "Maatschappelijk" en "Wonen" zal onder het kopje "Specifieke gebruiksregels" worden opgenomen dat het gebruik van daken ten behoeve van dakterras niet is toegestaan. In artikel 30 ("Algemene afwijkingsregels") wordt voor burgemeester en wethouders de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een dakterras op een plat dak, onder de voorwaarden dat de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer mag bedragen dan 1,20 meter, er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht, het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet mag worden verstoord, er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan of kunnen ontstaan en waarden en belangen van derden niet onevenredig mogen worden of kunnen worden geschaad.
- In de bestemmingen "Bedrijf", "Centrum", "Cultuur en Ontspanning", "Detailhandel", "Gemengd 1", "Gemengd 2", "Groen", "Horeca", "Kantoor", "Maatschappelijk", "Verkeer", "Verkeer-Railverkeer", "Verkeer-Verblijfsgebied", "Water" en "Wonen" is het zonder nadere regeling mogelijk om het gehele perceel te voorzien van overkappingen/carports. Daarom zal voor deze bestemmingen in de bouwregels onder het kopje "Bouwwerken, geen gebouwen zijnde" worden opgenomen dat voor overkappingen/carports geldt dat de oppervlakte van deze bouwwerken per bouwperceel maximaal 30 m² mag bedragen, met dien verstande dat deze bouwwerken niet vóór de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht en maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw met deze bouwwerken mag worden bebouwd. Tevens wordt opgenomen dat de hoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.