

Gemeente Maastricht

Raad van de gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Ingek.: ~ 6 FEB 2014

Reg. nr.:

2014.06246

Datum
5 februari 2014

Ons nummer
201211714/1/R4

Uw kenmerk
2103-03546

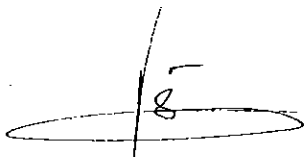
Onderwerp
Maastricht
Bp. Maastricht-West

Behandelend ambtenaar
R. Hamelink
070-4264012

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

E. Lankhorst, wonend te Maastricht,
appellant,

en

de raad van de gemeente Maastricht,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 18 september 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Maastricht-West" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Lankhorst beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 juni 2013, waar E. Lankhorst, bijgestaan door mr. A.A. Alciyan, is verschenen. Voorts zijn ter zitting de eenmanszaak Praktijk Schiepers (hierna: Schiepers), vertegenwoordigd door mr. H. Berkers, en de eenmanszaak Logopediepraktijk Suzanne Cornelussen (hierna: LSC), vertegenwoordigd door S. Cornelussen, bijgestaan door mr. R. Bormans, als partij gehoord.

Na sluiting van het onderzoek ter zitting heeft de Afdeling het onderzoek heropend en de raad bij brief van 2 augustus 2013 een aantal vragen voorgelegd, waarop de raad bij brief van 21 oktober 2013 heeft geantwoord. Lankhorst heeft daarop een reactie gegeven bij brief van 15 november 2013.

De Afdeling heeft de zaak verder behandeld ter zitting van 20 januari 2014, waar Lankhorst, bijgestaan door mr. A.A. Alciyan, en de raad, vertegenwoordigd door mr. E.H.J. Verheijden, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Praktijk Schiepers, vertegenwoordigd door mr. B. de Jong, als partij gehoord.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.
2. Het plan biedt een actuele planologische regeling voor de deelgebieden Daalhof, Mariaberg-Trichterveld, Hazendans, Belfort, Pottenberg, Annadal, Brusselsepoort, Malpertuis en Caberg.
3. Lankhorst heeft ter zitting de beroepsgrond over de toepasselijkheid van artikel 22, aanhef en onder b, van de planregels, ingetrokken.

4. Het beroep van Lankhorst richt zich tegen de planregeling voor het perceel Ooftmengersdreef 10. Lankhorst stelt dat de bestemming "Wonen" met de aanduiding "praktijkruimte" niet in overeenstemming is met het feitelijke gebruik van het pand op dit perceel, omdat dit volgens hem hoofdzakelijk in gebruik als praktijkruimte.

Lankhorst stelt dat de keuze voor de aanduiding "praktijkruimte" onvoldoende is gemotiveerd, dat de raad zich ten onrechte baseert op de in 1975 verleende toestemming voor het gebruik van het pand als praktijkruimte, omdat die toestemming persoonsgebonden was en derhalve gericht op tijdelijk gebruik.

De aanduiding "praktijkruimte" is volgens hem niet passend in een rustige woonwijk. Hij voert aan dat dit onder meer tot parkeeroverlast zal leiden, omdat er vrijwel geen parkeermogelijkheden zijn op het perceel. Lankhorst stelt dat dat er ten onrechte geen parkeeronderzoek is uitgevoerd en dat ten onrechte de Beleidsnota Parkeren en de Parkeernormen Maastricht 2011 niet in acht zijn genomen.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de planregeling voor het perceel Ooftmengersdreef 10 recht doet aan de feitelijke situatie. Bij brief van 18 april 1975 heeft het college van burgemeester en wethouders de toenmalige bewoner van het pand, op zijn verzoek, toestemming verleend om het pand aan zijn bestemming als woonruimte te onttrekken ten behoeve van het in gebruik nemen als praktijkruimte. Het was volgens de raad de bedoeling deze toestemming in het voorheen geldende plan planologisch vast te leggen, maar dit is abusievelijk niet gebeurd. Het gebruik van het pand als praktijkruimte viel onder de overgangsbepalingen van het voorheen geldende plan. Volgens de raad is het niet aannemelijk dat het gebruik als praktijkruimte binnen de planperiode zal worden beëindigd. De raad acht dit gebruik vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar, derhalve is besloten dit gebruik als zodanig te bestemmen.

De raad stelt dat de door Lankhorst gestelde parkeeroverlast niet alleen aan de praktijkruimte is toe te rekenen, maar dat dit een maatschappelijk probleem is dat zich binnen oudere woonwijken voordoet en dat dit vooral wordt veroorzaakt door het feit dat er steeds meer auto's op de weg zijn.

4.2. In het plan is aan het perceel Ooftmengersdreef 10 de bestemming "Wonen" met de nadere aanduiding "praktijkruimte" toegekend.

Ingevolge artikel 15, lid 15.1, van de planregels, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor:

a. wonen in de vorm van woningen;

(..)

d. aan huis gebonden beroepen

(..)

k. praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte";

(..)

v. parkeervoorzieningen.

Ingevolge lid 15.5.3, zijn de in 15.1, onder f tot en met p genoemde functies uitsluitend op de begane grond toegestaan.

4.3. Niet in geschil is dat van het pand op het perceel Ooftmengersdreef 10 uitsluitend de begane grond in gebruik is als praktijkruimte.

Ingevolge artikel 15, lid 15.1, aanhef en onder k, en lid 15.5.3, van de planregels in samenhang gezien met de verbeelding, maakt het plan op het perceel Ooftmengersdreef 10 een praktijkruimte mogelijk uitsluitend op de begane grond. In zoverre is in hetgeen Lankhorst heeft aangevoerd geen aanleiding te vinden voor het oordeel dat de bestemming niet in overeenstemming is met het feitelijke gebruik.

4.4. Voor zover Lankhorst betoogt dat de in 1975 verleende toestemming voor het gebruik als praktijkruimte persoonsgebonden was, overweegt de Afdeling dat deze toestemming thans niet ter beoordeling voor ligt. Dit betoog kan in deze procedure niet aan de orde komen.

4.5. De raad heeft in dit plan ervoor gekozen het gebruik van het pand op het perceel Ooftmengersdreef 10 als praktijkruimte, dat onder het voorheen geldende plan onder het overgangsrecht is gebracht, als zodanig te bestemmen.

De raad kan ter onderbouwing van het standpunt dat het plan niet zal leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van Lankhorst echter niet volstaan met de stelling dat het gebruik van het pand op het perceel Ooftmengersdreef 10 als praktijkruimte, reeds onder het voorheen geldende plan onder het overgangsrecht is gebracht. Voor het bestemmen overeenkomstig het bestaande gebruik dient de raad te onderzoeken of dit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het gebruik van het pand Ooftmengersdreef 10 als praktijkruimte dient de raad rekening te houden met de bestaande situatie en de belangen van de omwonenden. Het ligt op de weg van de raad om te onderzoeken tot welke gevolgen voor omwonenden het gebruik van het pand Ooftmengersdreef 10 als praktijkruimte leidt.

Ter zitting hebben Schiepers en LSC weliswaar uiteengezet dat veel van hun cliënten op de fiets komen en dat de therapeuten hun auto elders parkeren, zodat cliënten die met de auto komen deze kunnen parkeren aan de Ooftmengersdreef, maar onbetwist is gebleven dat de parkeerplaatsen aan de Ooftmengersdreef vaak bezet zijn.

De raad heeft ten tijde van het vaststellingsbesluit ten behoeve van het plan geen parkeeronderzoek uitgevoerd, zodat niet inzichtelijk was of de parkeerdruk wordt veroorzaakt door het gebruik als praktijkruimte van het pand op het perceel Ooftmengersdreef 10, dan wel dat de parkeerdruk een algemeen probleem is dat zich in deze wijk voordoet. In zoverre is ten behoeve van het plan geen deugdelijk onderzoek verricht. Gelet hierop is het bestreden besluit in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) onzorgvuldig voorbereid.

4.6. Het beroep is gegrond. Hetgeen Lankhorst heeft aangevoerd geeft aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat betrekking heeft op het toekennen van de aanduiding "praktijkruimte" aan de Ooftmengersdreef 10, wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb dient te worden vernietigd.

In stand laten van de rechtsgevolgen

5. De Afdeling ziet evenwel aanleiding om de rechtsgevolgen van het bestreden besluit, voor zover vernietigd, met toepassing van artikel 8:72, derde lid, van de Awb in stand te laten en overweegt hiertoe het volgende.

5.1. De raad stelt zich, blijkens de brief van 21 oktober 2013, onder verwijzing naar het in oktober 2013 verrichte parkeeronderzoek op het standpunt dat de parkeerdruk als gevolg van het gebruik van het pand op het perceel Ooftmengersdreef 10 als praktijkruimte niet tot onaanvaardbare gevolgen voor omwonenden zal leiden.

5.2. Lankhorst stelt in een reactie dat dit parkeeronderzoek ondeugdelijk is, omdat daarbij geen rekening is gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de feitelijke bestemmingen "Fysiotherapie", "Logopedie" en "Wonen", en dat parkeren op het terrein van het perceel Ooftmengersdreef 10 onmogelijk is. Volgens hem is het onderzoeksgebied ten onrechte uitgebreid tot verder weg gelegen straten, is ten onrechte niet op zeven, maar op zes dagen geteld en geven de tijden waarop is geteld en de periode waarin het onderzoek is verricht geen realistisch beeld van de parkeersituatie, omdat ten tijde van de telling volgens Lankhorst een aantal straten niet bereikbaar was door het aanleggen van nieuwe distributieleidingen voor gas en water. Voorts heeft het gedeelte van de Ooftmengersdreef waaraan nummer 10 is gelegen geen negen, maar acht plaatsen in de openbare ruimte, aldus Lankhorst.

5.3. Praktijk Schiepers heeft in een reactie op de brief van Lankhorst van 15 november 2013 uiteengezet dat de afmeting van de oprit van de Ooftmengersdreef 10, 5,60 m bij 3,00 m bedraagt en voldoende ruimte biedt om te parkeren, maar dat deze vaak ongebruikt wordt gelaten, zodat minder valide personen hier kunnen parkeren, dan wel uitstappen.

Praktijk Schiepers heeft voorts verklaard dat de praktijk gedurende de door Lankhorst bedoelde werkzaamheden aan de openbare ruimte op de gebruikelijke tijden open is geweest en dat de praktijk te allen tijde bereikbaar is geweest voor verkeer, zodat het parkeeronderzoek volgens haar een representatief beeld geeft van de parkeersituatie ter plaatse.

5.4. In de nadere toelichting parkeren Ooftmengersdreef 10, die als bijlage is gevoegd bij de brief van 21 oktober 2013, heeft de raad de uitkomsten van het parkeeronderzoek weergegeven. Daarin staat dat het onderzoek heeft plaatsgevonden op zeven momenten verspreid over verschillende dagen. Gemeten is op donderdag 10 oktober 2013 om 13:00 u en 20:00 u, op vrijdag 11 oktober 2013 om 13:00 u en 18:30 u, op zaterdag 12 oktober 2013 rond 16:00 u en op maandag 15 oktober 2013 om 15:00 u.

Bij het onderzoek is ervan uitgegaan dat het gedeelte van de Ooftmengersdreef waaraan nummer 10 is gevestigd elk huis een eigen oprit heeft waarop minimaal een auto en in de meeste gevallen twee auto's geparkeerd kunnen worden. Daarnaast zijn er in de openbare ruimte volgens het onderzoek nog negen parkeerplaatsen beschikbaar. Tijdens het

onderzoek in de avonduren was de straat volledig bezet. Op alle andere momenten waren er vier tot zes parkeerplaatsen vrij aldus het onderzoek.

Voorts is in het onderzoek de parkeercapaciteit ten noorden van de Kremersdreef, de Kremersdreef vanaf de Ooftmengersdreef tot de Strodekkersdreef en bij de flat Bontwerkersdreef, inclusief de woning aan het voetpad Bontwerkersdreef, gezien. Als reservecapaciteit is ook gekeken naar het gebied ten zuiden van de Kremersdreef.

Volgens de uitkomsten van het parkeeronderzoek is er nooit sprake van een 100% bezetting van de parkeerplaatsen aan de Ooftmengersdreef en zijn er, met uitzondering van de avonduren, 20 tot 25 vrije parkeerplaatsen beschikbaar binnen een afstand van 150 m vanaf de Ooftmengersdreef 10. Indien de reservecapaciteit van het gebied ten zuiden van de Kremersdreef wordt meegeteld, zijn er tussen de 40 en 45 vrije parkeerplaatsen beschikbaar.

5.5. Ter zitting is onbetwist gebleven dat de afmeting van de oprit van de Ooftmengersdreef 10, 5,60 m bij 3,00 m bedraagt. Lankhorst heeft niet aannemelijk gemaakt dat deze afmeting onvoldoende ruimte biedt om te kunnen parkeren. Lankhorst heeft ook anderszins niet aan de hand van objectief verifieerbare gegevens aannemelijk gemaakt dat het parkeeronderzoek zodanige gebreken of leemten vertoont dat de raad zich hierop niet had mogen baseren.

De conclusie van de raad dat de parkeerdruk een algemeen probleem is dat zich in deze wijk voordoet en niet wordt veroorzaakt door het gebruik als praktijkruimte van het pand op het perceel Ooftmengersdreef 10, wordt door het parkeeronderzoek, gelet op de omstandigheid dat de parkeerdruk juist in het weekend en in de avonduren – derhalve buiten de openingstijden van de praktijk – hoog is, bevestigd. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de parkeerdruk als gevolg van het gebruik van het perceel Ooftmengersdreef 10 als praktijkruimte niet tot onaanvaardbare gevolgen voor omwonenden zal leiden.

5.6. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit komt gelet op rechtsoverweging 4.6 voor vernietiging in aanmerking, voor zover aan het perceel Ooftmengersdreef 10 de aanduiding "praktijkruimte" is toegekend. De Afdeling zal gelet op de rechtsoverwegingen 5.1 tot en met 5.5 evenwel bepalen dat de rechtsgevolgen van het besluit, voor zover vernietigd, geheel in stand blijven.

6. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van 18 september 2012 van de raad van Maastricht waarbij het bestemmingsplan "Maastricht-West" is vastgesteld, voor zover aan het perceel Ooftmengersdreef 10 de nadere aanduiding "praktijkruimte" is toegekend;
- III. bepaalt dat de rechtsgevolgen van dat besluit, voor zover het is vernietigd, geheel in stand blijven;
- IV. veroordeelt de raad van de gemeente Maastricht tot vergoeding van bij E. Lankhorst in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1461,00 (zegge: veertienhonderdeenenzestig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- V. gelast dat de raad van de gemeente Maastricht aan E. Lankhorst het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 156,00 (zegge: honderdzesenvijftig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. M.W.L. Simons-Vinckx, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. A. Heinen, ambtenaar van staat.

w.g. Simons-Vinckx
lid van de enkelvoudige kamer

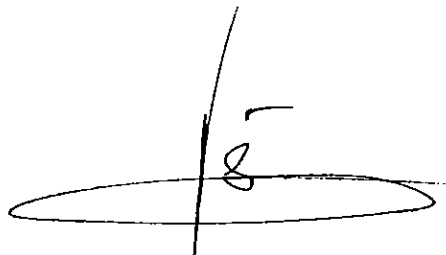
w.g. Heinen
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 5 februari 2014

632.

Verzonden: 5 februari 2014

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink. It features a large, horizontal oval loop. A vertical line crosses the middle of the oval. To the right of the vertical line, there is a stylized, cursive letter 'S' or 'Z' that loops around the vertical line.

mr. H.H.C. Visser