



|                                 |                                                                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raadsvergadering                | 22 maart 2016                                                                             |
| Volgnummer                      | 12-2016                                                                                   |
| Onderwerp                       | Vaststelling bestemmingsplan reparatie- en actualiseringsplan<br>Maastricht Zuidoost      |
| Programmanummer                 | 10 Stadsontwikkeling                                                                      |
| Registratienummer               | 2016-05011                                                                                |
| Collegevergadering              | 16-02-2016                                                                                |
| Portefeuillehouder              | Wethouder Van Grootheest                                                                  |
| Organisatieonderdeel            | BO Ruimte                                                                                 |
| Behandelend ambtenaar           | Telefoonnummer: [REDACTED]                                                                |
| Bijlagen                        | bijlage 1 Raadsbesluit                                                                    |
|                                 | bijlage 2 Ontwerp Bestemmingsplan Reparatie- en<br>actualiseringsplan Maastricht Zuidoost |
|                                 | bijlage 3 3 zienswijzen                                                                   |
| Ter inzage in raadsportefeuille | -                                                                                         |

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

Het college van B&W heeft ingestemd met het aanbieden van het raadsvoorstel inzake het vaststellen van bestemmingsplan Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost aan de raad. Vaststelling van het plan is nodig om te voldoen aan de opdracht van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 november 2014 om een viertal planonderdelen van het op 18 juni 2013 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Maastricht Zuidoost aan te passen dan wel te heroverwegen. Daarnaast is van de gelegenheid is gebruik gemaakt om een andere aanpassing juridisch te regelen.



## Beslispunten

Voorgesteld wordt:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat de wijzigingen zijn opgesomd in de van dit raadsvoorstel deel uitmakende "Lijst van wijzigingen";
3. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost de ondergrond met de codering o\_NL.IMRO.0935.bpMtrichtZOrepact-vg01.dwg is gebruikt;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
5. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

### 1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Het ontwerpbestemmingsplan Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost (ter inzage in de raadsportefeuille) heeft vanaf 23 oktober 2015 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Er zijn 3 zienswijzen ingediend die in paragraaf 3 inhoudelijk worden behandeld.

Daarnaast wordt voorgesteld een ambtshalve wijziging mee te nemen

De gemeenteraad dient het bestemmingsplan binnen 12 weken na de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen. Het betreft hier overigens geen fatale termijn, doch slechts een termijn van orde.

### 2. Gewenste situatie.

Op basis van de standpuntbepaling ten aanzien van de ingediende zienswijzen en het voorstel inzake de ambtshalve aanpassing wordt voorgesteld het bestemmingsplan Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost gewijzigd vast te stellen.



### 3. Argumenten.

Zoals hiervoor aangegeven, is het noodzakelijk voor het gebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. In het kader van de formele ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost zijn binnen de termijn 3 zienswijzen ingediend:

1. door reclamant 1: Gasunie, Postbus 181, 9700 AD Groningen, gedateerd 3 november 2015, ingekomen 4 november 2015, kenmerk 2015.37851;
2. door reclamant 2: Gijs Heutink Advocaten, gemachtigd namens Heuts Onroerend Goed BV en Heuts Automaterialen BV, \_\_\_\_\_ gedateerd 1 december 2015, ingekomen 1 december 2015, kenmerk 2015.41762;
3. door reclamant 3: Boels Zanders Advocaten, gemachtigd namens Wyckerveste Adviseurs BV, gedateerd 1 december 2015, ingekomen 1 december 2015, kenmerk 2015.41694.

#### 3.1 Zienswijzen

Allereerst merken wij op dat de door reclamanten 1 tot en met 3 ingediende zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ingediend en voorzien zijn van naam, adres, dagtekening, handtekening en motivering. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

##### Reclamant 1:

Reclamant heeft de volgende drieledige zienswijze:

- a) Er ontbreekt een deel van de belemmeringenstrook van gasleiding Z-500-01 aan de Universiteitssingel.

##### *Reactie:*

*Dit deel van de belemmeringenstrook zal worden opgenomen op de verbeelding.*

- b) In een nagekomen e-mailbericht verzoekt Gasunie ter hoogte van de Sint Gerardusweg en het Viaduct met de J.F. Kennedybrug een verleende omgevingsvergunning voor het uitlossen van een deel van de gasleiding toe te voegen aan de verbeelding met de bijbehorende beschermingszone.



*Reactie:*

*Op basis van de verstrekte informatie zal de gemeente dit corrigeren voor zover dat mogelijk is binnen de plangrens van dit plan. Dit betekent dat het plangebied van dit reparatie- en actualiseringsplan moet worden uitgebreid. Een deel van de beschermingszone kan echter niet in dit plan worden geregeld, omdat dit buiten het 'moederplan' Maastricht Zuidoost valt. Dat deel van de beschermingszone is gelegen in het plangebied van het 'Tracébesluit A2 Passage Maastricht' zal te zijner tijd in een ander bestemmingsplan moeten worden geregeld.*

- c) Verzocht wordt de afwijkingsmogelijkheid voor het afwijken van de bouwregels zoals opgenomen in artikel 20 lid 1.3 te schrappen, daar voor kwetsbare objecten geen afwijking mogelijk is.

*Reactie:*

*Het artikellid met deze afwijkingsmogelijkheid wordt geschrapt.*

- d) Er wordt een voorbeeldregel meegezonden om externe veiligheid bij bedrijven en de vestiging van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten te reguleren. Verzocht wordt te overwegen deze regeling op te nemen als vervangende regeling voor 'veiligheidszone - externe veiligheid'.

*Reactie:*

*In het kader van de uniformiteit is bij alle bestemmingsplannen in Maastricht de term 'veiligheidszone – externe veiligheid' aangehouden. Deze benaming blijft de gemeente Maastricht aanhouden. De inhoudelijke beschrijving (de voorgestelde regeling) wordt overgenomen.*

Reclamant 2

Reclamant heeft een tweeledige zienswijze:

- a) De detailhandel in auto's (inclusief autogerelateerde artikelen) is niet opgenomen in de regels, terwijl dit wel in de verleende vergunning op basis van een 'oude' artikel 19 WRO-procedure is vastgelegd. Verzocht wordt dit alsnog te regelen.

*Reactie:*

*Detailhandel in auto's (inclusief autogerelateerde artikelen) is abusievelijk niet opgenomen. Voor de zone van het 'Autoparc', gelegen tussen de Graanmolen en de Volmolen plus het autobedrijf aan de Molensingel 45, wordt een functieaanduiding 'detailhandel in auto's (inclusief autogerelateerde artikelen)' opgenomen. Hiervoor is een uitbreiding van het plangebied van het*





*voorliggende bestemmingsplan noodzakelijk; deze uitbreiding valt wel binnen de plangrens van het 'moederplan' Maastricht Zuidoost en kan derhalve worden doorgevoerd.*

- e) Het uitvoeren van overige branchevreemde detailhandel is ten onrechte niet toegestaan. Er worden vergelijkingen getrokken met andere gemeenten, andere bedrijventerreinen binnen Maastricht, en Tuincentrum Molensingel. Daarnaast wordt door reclamant aangegeven dat de Europese Dienstenrichtlijn van toepassing is.

*Reactie:*

*Elke gemeente heeft zijn eigen beleidsregels. Wat in andere gemeenten is toegestaan hoeft niet in de gemeente Maastricht te worden toegestaan en vice versa. Daarnaast geldt ook dat hetgeen binnen de gemeente Maastricht op andere specifieke locaties (zoals Tuincentrum Molensingel) is toegestaan, is bepaald door andere procedures en andere daaraan ten grondslag gelegen afwegingen. Deze kunnen derhalve niet met elkaar worden vergeleken en kunnen ook niet worden betrokken bij de afwegingen in het kader van het voorliggende bestemmingsplan. Dit is overigens bevestigd in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (onderdeel 6.3 van de 'Overwegingen'). Ook is in dit deel van de uitspraak in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn aangegeven dat de raad in haar overwegingen niet heeft gemotiveerd aan de hand van concurrentieverhoudingen. De gemeente handhaaft haar standpunt dienaangaande.*

### Reclamant 3

Reclamant heeft als zienswijze dat hij de jachthaven Portomaar in het bestemmingsplan geregeld wil zien. Als motivering worden de volgende aspecten benoemd:

- het bepaalde in de Structuurvisie Maastricht 2030 ten aanzien van versterking van de waterrecreatie aan de oostelijke Maasoever;
- de vergunning van Rijkswaterstaat uit 1995 waarin volgens reclamant wel degelijk een jachthaven is vergund;
- de toets aan de natuurwetgeving die principe de conclusie inhoudt dat het aanleggen van een jachthaven geen onevenredig negatieve gevolgen heeft voor het Vogeleiland; bovendien is de uitgevoerde quickscan in eerste aanleg niet noodzakelijk omdat geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling.



*Reactie:*

*De gemeente heeft niet gezegd dat de ontwikkeling van de jachthaven absoluut niet aan de orde kan zijn. De gemeente heeft aangegeven dat voor een volledige afweging inzake het toelaten van een jachthaven zonder aanvullende voorzieningen ten aanzien van een aantal belangrijke aspecten aanvullende onderzoeken c.q. gegevens nodig zijn die door initiatiefnemer aangereikt dienen te worden. Ook Rijkswaterstaat heeft daar in haar brief van 10 september 2012 aan Wyckerveste BV nadrukkelijk op gewezen.*

*Structuurvisie Maastricht 2030*

*In de Structuurvisie Maastricht 2030 is aangegeven dat de nadruk in dit gebied ligt op het versterken van de landschappelijke en recreatieve waarde met als thema 'waterrecreatie'. Daarbij is ook aangegeven dat deze versterking zou kunnen plaatsvinden door de oevers van de Pietersplas beter toegankelijk te maken voor waterrecreatie. Daarmee wordt in eerste instantie door de raad bedoeld het bereikbaar maken en/of houden van de oever voor extensieve recreatie voor wandelaars, fietsers en andere vormen van langzaam verkeer. Een belangrijk aspect daarbij is het openbaar toegankelijk houden van het resterende deel van de oever aan deze zijde van de Maas.*

*Zoals in het reparatieplan aangegeven, bevat een Structuurvisie geen verplichting om een jachthaven te realiseren. Mocht er een concreet plan zijn om een jachthaven te realiseren dan verzet de Structuurvisie zich daar in strikt formeel niet tegen. Echter, er zijn ook andere aspecten die bij een dergelijke afwegingen een rol spelen. Zo is de financiële haalbaarheid een belangrijk onderwerp. In een eerdere procedure is een jachthavenontwikkeling met hotel en recreatiewoningen afgewezen omdat dit plan niet uitvoerbaar was vanwege de beperkingen ten aanzien van de Beleidsregel Ruimte voor de Rivier (later: Beleidsregels Grote Rivieren). Voor het niet tot uitvoer komen van dit plan is Van Rijksweg na jaren van procederen uiteindelijk een schadevergoeding uitgekeerd aan reclamant. Nu aanvullende voorzieningen niet zijn toegestaan, heeft de raad grote twijfels of een jachthaven met alleen een aanlegsteiger, zonder andere voorzieningen (zoals restaurant, servicepunt, opslag- en onderhoudsvoorzieningen, clubhuis, recreatiewoningen of anderszins bij een jachthaven behorende voorzieningen) uit*



*bedrijfseconomisch oogpunt een haalbare kaart is. Indien de haalbaarheid van een plan niet inzichtelijk is gemaakt of kan worden gemaakt heeft de raad een gegronde reden hier geen medewerking aan te verlenen.*

#### *Vergunning Rijkswaterstaat*

*Ten aanzien van de vergunning van de jachthaven het volgende. Reclamant geeft aan dat de constatering van de raad dat de vergunning van RWS d.d. 09.06.1995 niet strekt tot het mogelijk maken van een jachthaven onjuist is. De raad blijft echter bij haar standpunt in dezen. Er is in 1995 door RWS vergunning verleend voor 'het maken en behouden van ophogingen'. De vergunning beperkt zich ook nadrukkelijk tot deze ophogingen en een aanlegsteiger. De vergunning is nadrukkelijk en niet van toepassing op andere zaken zoals bouwwerken die ook op de tekening voorkomen. In de vergunning is ook door RWS aangegeven dat zij met de realisering van een jachthaven niet bedoelt de jachthaven die reclamant voor ogen heeft in het plan 'Portomaar'. Het plan Portomaar met al zijn voorzieningen en verblijfsrecreatieve objecten is ook het plan dat bij de raad bekend is. Er is door reclamant nooit formeel een plan gepresenteerd voor een jachthaven zonder voorzieningen. RWS doelt in de vergunning uitsluitend op de aanlegsteiger en de ophogingen in de waterbodem. Zij gebruikt de term 'jachthaven' puur in deze context. In haar brief van 21 september 2012 merkt RWS nog eens nadrukkelijk op dat de vergunning uit 1995 zich beperkt tot de meergenoemde ophogingen en de steiger. Ook wordt in deze brief vermeld dat aan een toestemming op grond van de huidige beleidsregels (die dus nog niet is aangevraagd en niet is verleend) voorwaarden worden gesteld waaronder in ieder geval het compenseren van waterstandverhogende effecten. Er is door reclamant tot op heden geen nieuwe aanvraag bij RWS ingediend en indien er geen aanvraag is ingediend kan er ook geen vergunning zijn of worden afgegeven.*

*Tenslotte wordt er in de brief van 2012 op gewezen dat een Waterwet vergunning (die aanvullend nodig is) ziet op een integrale vergunning waarbij aan diverse aspecten moeten worden bezien(o.a. milieuhygiënische aspecten waaronder afvalwaterlozingen). Zo'n vergunning zal ook met andere bevoegde gezagen op grond van de Waterwet moeten worden afgestemd.*

*Tot dusverre is dat voor zover wij nu weten niet gebeurd.*



*De raad is bereid tot een separate afweging, maar op dit moment is geen positieve afweging mogelijk omdat niet inzichtelijk is of een watervergunning op grond van het huidige beleid en de huidige wet- en regelgeving op het gebied van de waterafvoercapaciteit van de grote rivieren wordt verleend en hoe een dergelijke jachthaven zonder de destijds door de Raad van State geschrapte commerciële voorzieningen economisch te verantwoorden is.*

#### *Quickscan natuurwetgeving*

*Ten aanzien van de quickscan natuurwetgeving het volgende. Dit eiland is in het POL2014 aangemerkt als 'Goudgroene landschapszone'. Dit is het zwaarst mogelijke beschermingsregime voor natuurgebieden. In deze zone staat beschermen en versterken van de natuur centraal. Deze categorisering van dit gebied impliceert belangrijke natuurwaarden die beschermd en versterkt dienen te worden. Deze provinciale waardering van dit eiland is, samen met de zorgplicht die in het kader van de Flora- & Faunawet geldt, de reden geweest dat de gemeente een quickscan heeft laten uitvoeren. Uit de quickscan is naar voren gekomen dat de Flora- en faunawet op voorhand geen belemmeringen opwerpt voor de aanleg van een jachthaven; er is echter nog onvoldoende zicht op de gevolgen van de aanleg van een jachthaven voor een aantal soorten. Dit heeft de raad er mede toe doen overwogen op dit punt nog geen definitief besluit te nemen ten aanzien van de aanleg van de jachthaven.*

*Reclamant geeft aan dat een beoordeling of een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet noodzakelijk is pas aan de orde komt op een moment dat een procedure op grond van de Flora- en faunawet wordt gestart. Daarnaast stelt reclamant dat de raad het plan niet had mogen vaststellen indien en voor zover de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van de plan in de weg staat. In dit geval is, anders dan reclamant beweert, de conclusie van het verrichte onderzoek dat de Flora- en faunawet de ontwikkeling van een jachthaven op voorhand niet in de weg staat, maar dat de voorwaarden en maatregelen die daarvoor moeten worden genomen nog niet zijn uitgewerkt of onderzocht. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat de verwachting is dat geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is; voor een definitieve beoordeling hiervan is nog aanvullend onderzoek naar bepaalde soorten noodzakelijk.*



*Zoals reclamant terecht aangeeft is komt de vraag of een ontheffing noodzakelijk is, pas aan de orde indien een procedure op grond van de Flora- en faunawet is opgestart. Dat is in voorliggende situatie niet aan de orde, derhalve hoeft deze vraag thans ook niet beantwoord te worden.*

*Tenslotte merkt reclamant op dat de jachthaven strikt genomen geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling betreft, omdat deze reeds mogelijk was in het bestemmingsplan 'Portomaar'. Deze constatering is onjuist.*

*In de voormalige Beleidslijn ruimte voor de Rivier uit 1995 is aangegeven welke plannen niet door kunnen gaan als gevolg van deze beleidslijn. Onder het kopje "Overgangssituaties" is aangegeven dat beoordeling van alle voorgenomen plannen noodzakelijk is om te voorkomen dat op basis van het "oude beleid" de komende jaren onherroepelijk wordt ingeteerd op de nog resterende ruimte in het winterbed. In paragraaf VII van de toelichting daarop staat dat indien voorgenomen plannen op basis van de heroverweging beleidsmatig niet kunnen worden toegestaan in het winterbed, alle betrokken overheden in overleg dienen na te gaan welke juridische mogelijkheden er zijn om deze plannen in te (doen) trekken. Hierbij worden tevens de financiële consequenties betrokken van afstel van deze plannen (schadeclaims) waarbij ook de voorgeschiedenis van de plannen een rol kan spelen. Op deze wijze kan per plan gekomen worden tot maatwerk. Voor Portomaar heeft ook een dergelijke afweging plaatsgevonden, die ertoe heeft geleid dat het plan niet door kon gaan en dat een schadevergoeding is uitgekeerd.*

*Resumerend wordt het plan op basis van deze zienswijze niet aangepast.*

### **3.2 Ambtshalve aanpassingen**

Er speelt binnen het AZM/Maestrokliniek een bouwvoornemen, in relatie tot het plaatsen van een nieuwe scanner, om op een deel van het Maestrogebouw, dat in de bestaande situatie nog niet de hoogte heeft die op de verbeelding is aangegeven, twee bouwlagen toe te voegen. In het 'moederplan' Maastricht Zuidoost is dit niet toegestaan. Gebleken is dat voor bestaande gebouwen de bestaande situatie geldt als toegelaten maatvoering.



Ambtshalve wordt voorgesteld voor alle bestemmingen waar deze bepaling in voorkomt een uniforme aanvullende bepaling op te nemen op basis waarvan B&W via omgevingsvergunning kunnen afwijken van de betreffende bepaling met als criteria:

1. tot maximaal de hoogte of goothoogte zoals die op de verbeelding is aangegeven;
2. geen belemmeringen bestaan vanuit milieuoogpunt ;
3. de uitbreiding stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

### 3.3 Lijst van wijzigingen

Het plan zal als gevolg van deze zienswijzen en in verband met het voorstel tot amts halve wijziging als volgt worden gewijzigd:

#### Verbeelding:

- opnemen ontbrekende deel belemmeringenstrook gasleiding Z-500-01 langs de Universiteitssingel, voor zover gelegen binnen het plangebied;
- opnemen deel van leiding en de bijbehorende belemmeringenstrook ter plaatse van de gasleiding nabij de J.F. Kennedybrug en Sint Gerardusweg door oprekking van de plangrens van voorliggend bestemmingsplan, voor zover dit past binnen de begrenzing van het moederplan bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost';
- opnemen van een functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in auto's' over de zone van het 'Autoparc', begrensd door de Graanmolen en de Volmolen, alsmede ter plaatse van het automobielbedrijf aan de Molensingel 45.

#### Regels:

Als gevolg van de zienswijzen:

- opnemen functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in auto's (inclusief autogerelateerde artikelen) ' binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijventerrein-1'
- schrappen artikel 20, lid 1.3 'Afwijken van de bouwregels';
- de vervangende regeling opnemen voor de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid', conform voorstel Gasunie;





Als gevolg van de ambtshalve wijziging:

- voor alle bestemmingen waar de bepaling voorkomt dat de bestaande bouwhoogte de maximaal toegestane bouwhoogte is een uniforme aanvullende bepaling op te nemen op basis waarvan B&W via omgevingsvergunning kunnen afwijken van de betreffende bepaling met als criteria:
  - o 1. tot maximaal de bouwhoogte of goothoogte zoals op verbeelding is aangegeven;
  - o 2. geen belemmeringen vanuit milieuoogpunt en
  - o 3. stedenbouwkundig aanvaardbaar.

#### **4. Alternatieven.**

Zie gestelde onder paragraaf 3. 'Argumenten'.

#### **5. Financiën.**

Niet van toepassing.

#### **6. Vervolg.**

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Vervolgens staat nog beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

#### **7. Participatie**

Na de vaststelling zal het bestemmingsplan op gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester.



Bijlage 1.

## DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 16 februari 2016, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2016-05011;

gelet op Wet ruimtelijke ordening

### BESLUIT:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat de wijzigingen zijn opgesomd in de van dit raadsvoorstel deel uitmakende "Lijst van wijzigingen";
3. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost de ondergrond met de codering o\_NL.IMRO.0935.bpMtrichtZOrepact-vg01.dwg is gebruikt;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
5. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 22 maart 2016

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit



# GIJS HEUTINK ADVOCATEN

## PER AANGETEKENDE POST

Aan de gemeenteraad  
van de gemeente Maastricht  
Postbus 1992  
6201 BZ MAASTRICHT

Doorkiesnummer:   
@gijsheutinkadvocaten.nl

Dossier: 20131076

Gemeente Maastricht

en per e-mail: [post@maastricht.nl](mailto:post@maastricht.nl)

Ingek.: 03 DEC 2015

Reg. nr.: 2015. 4126

Amsterdam, 2 december 2015

Betreft: Zienswijze Reparatie- en Actualiseringsplan Maastricht Zuidoost

Geachte Raad,

Namens cliënten, Heuts Onroerend Goed B.V. en Heuts Automaterialen B.V., gevestigd te Hoensbroek, gemeente Heerlen, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Reparatie- en Actualiseringsplan Maastricht Zuidoost". Dit ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 23 oktober 2015 voor een periode van 6 weken ter inzage, zodat deze zienswijze als tijdig ingebracht worden beschouwd. Een kopie van de bekendmaking voeg ik hierbij **(bijlage 1)**.

Cliënten kunnen zich niet met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan verenigen. In dat kader voeren zij het volgende aan.

## I. Inleiding

1. In het bestemmingsplan "Maastricht Zuidoost", vastgesteld door de gemeenteraad Maastricht op 18 juni 2013, heeft de locatie Molensingel 15 de bestemming "Bedrijventerrein-1". Op grond van artikel 5.1.1 van de planregels zijn deze gronden onder meer bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten), met dien verstande dat ter plaatse alleen bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorie 1 en 2. Tevens is toegestaan "ondergeschikte productiegebonden detailhandel" ten behoeve van voormelde bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen. Op grond van artikel 5, lid 5.5.1 onder b van de planregels wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel.
2. Naar alleen van het beroepschrift van cliënten tegen het bestemmingsplan "Maastricht Zuidoost", heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ("Afdeling") het besluit van de gemeenteraad vernietigd, voor zover het betreft artikel 5 lid 5.5.1 onder b van de planregels, voor zover dat onderdeel betrekking heeft op Molensingel 15.

3. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling is aan de gemeenteraad een reparatievoorstel gedaan. Op de verbeelding is ter plaatse van het perceel van cliënten de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-, detailhandel in automaterialen, -accessoires en -gereedschappen (sdh-aag)" opgenomen.

4. In de regels behorende bij het bestemmingsplan is de regel met betrekking tot strijdig gebruik als volgt gewijzigd:

*"Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:*

*a. ....*

*b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, behoudens waar dit expliciet is aangeduid."*

5. Cliënten kunnen zich slechts ten dele met dit voorstel verenigen. Daarover het volgende.

## **II. Feiten**

6. Sinds 1990 voeren cliënten aan Molensingel 15 naast een groothandel een detailhandelsbedrijf in automaterialen, -accessoires en -gereedschappen. Ongeveer 2/3 van de omzet komt voort uit groothandelsactiviteiten en circa 1/3 van de omzet wordt behaald uit de detailhandel.

7. Het voeren van detailhandel in auto's, automaterialen, -accessoires, en -gereedschappen is sinds de oprichting van het autopark ter plaatse via een artikel 19 Wro (oud) vrijstelling toegestaan en was voor cliënten de reden om zich met het bedrijf aan de Molensingel te vestigen. Het ter plaatse toestaan van detailhandel paste bovendien in het concentratiebeleid voor garagebedrijven, op basis waarvan zich in 1990 meerdere (detailhandels)garagebedrijven op het autopark hebben gevestigd.

8. Inmiddels is het karakter van het Autoparc aan het wijzigen. Er is nu een Bo-Rent bedrijf bijgekomen en naast de locatie van cliënten komt een detailhandelsbedrijf in rijwielen.

## **III. Zienswijzen**

### **(a) Detailhandel in auto's**

9. Cliënten merken op dat detailhandel in auto's ten onrechte niet in de reparatie is meegenomen. In dat kader wijzen cliënten op de vrijstelling die op grond van artikel 19 Wro (oud) is verleend en waarbij het voeren van detailhandel in auto's, automaterialen, -accessoires en -gereedschappen is toegestaan.

10. Cliënte gaat ervanuit dat dit abusievelijk niet is gebeurd, ook omdat de vertegenwoordiger van de gemeente ter zitting bij de Afdeling heeft aangegeven dat de bestemming van het Autoparc als geheel zou worden herzien, niet alleen voor het pand van cliënte, en inclusief detailhandel in auto's. Voor zover verweerder het detailhandelsgebruik in auto's bewust zou hebben wegbestemd, merken cliënten op dat deze handelswijze in strijd is met artikel 3.1 Wro, artikel 3:2 Awb en artikel 3:4 lid 2 Awb, alsmede met het rechtszekerheidsbeginsel. De detailhandelsbestemming behoort immers tot de bestaande, te respecteren rechten van cliënten.

**(b) Branchevreemd assortiment**

11. Het voeren van branchevreemd assortiment ("randassortiment") is met name op PDV locaties niet ongebruikelijk en wordt in de regel door het bevoegd gezag – al dan niet in beperkte mate – toegestaan. Voor een drietal filialen van cliënten in de Provincie Limburg (gemeente Echt, Venlo en Venray) geldt als percentage van het totale verkoopvloeroppervlak dat mag worden aangewend voor de verkoop van niet-autobranche gerelateerde detailhandel 35%, 20% respectievelijk 35%. Voor de Limburgse filialen in Weert, Roermond en Sittard is dit percentage 10%.

Overgangsrecht

12. Sinds de oprichting van Heuts aan de Molensingel in 1990 wordt ook in dit filiaal in ondergeschikte mate branchevreemd assortiment verkocht. Het gaat daarbij om circa 20% van het totale verkoopvloeroppervlak dat wordt aangewend voor de verkoop van niet-autobranche gerelateerde detailhandel, waaronder tuinartikelen.
13. De inhoud van het ontwerpbestemmingsplan gaat bovendien voorbij aan het feit dat het huidige gebruik op grond van het overgangsrecht is toegestaan.
14. In artikel 38.2 onder a en d van het vigerende bestemmingsplan Maastricht Zuidoost is bepaald (voor zover hier relevant):
- a. *Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.*  
[...]
  - d. *het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.*
15. Deze bepaling dient te worden gelezen in combinatie met de overgangsbepaling in het daarvoor geldende bestemmingsplan Randwijck-Zuid (artikel 24 aanhef en onder a):

*Indien ten tijde van het van kracht worden van het plan, gronden en opstallen worden gebruikt in afwijking van het plan, mag:*

- a. dat gebruik worden voortgezet;*
- b. een ander met het plan strijdig gebruik, waardoor de afwijking van het plan niet wordt vergroot, worden begonnen*

16. Nu de verkoop van branchevreemd assortiment reeds plaatsvond vóórdat het bestemmingsplan Randwijck-Zuid rechtskracht verkreeg, is de verkoop van branchevreemd assortiment reeds op grond van 38.2 onder a en d het vigerende bestemmingsplan Maastricht Zuidoost toegestaan. Bij het opstellen van de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan is dit ten onrechte niet meegenomen.

Strijd met artikel 3:2, 3:4 en 3:46 Awb

17. Reeds in 2002 is het College voornemens geweest ten aanzien van de verkoop van branchevreemd assortiment in het pand aan Molensingel 15 tot handhaving over te gaan. Daartoe is op 23 augustus 2002 aan Heuts Handel B.V. een voornemen tot handhaving verstuurd, waarin Heuts Handel B.V. is gelast detailhandel anders dan detailhandel in auto's met de hierbij behorende onderdelen en accessoires, te staken (**bijlage 2**).
18. Naar aanleiding van deze vooraankondiging heeft vervolgens op 15 november 2002 een gesprek plaatsgevonden met de toenmalige wethouder Dhr. [REDACTED] waarin de heer Heuts mondeling zijn zienswijze tegen de voorgenomen handhaving kenbaar heeft gemaakt (**bijlage 3**). Tijdens dit gesprek is onder meer door de heer Heuts aangevoerd dat de verkoop van branchevreemd assortiment – toen – al meer dan 12 jaar vanuit de locatie aan de Molensingel plaatsvond, reden waarom handhaving als onevenredig bezwarend moest worden aangemerkt. Daarnaast heeft de heer Heuts aangegeven dat het overgangsrecht – van het toen nog geldende bestemmingsplan Randwijck-Zuid – zich tegen handhaving verzette, omdat al ruim vóór de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan (1993) branchevreemde assortiment werd verkocht. De verkoop van branchevreemd assortiment is reeds in 1990 aangevangen, toen het pand door Heuts in gebruik werd genomen.
19. Naar aanleiding van deze mondelinge zienswijze heeft het College van B&W in 2002 besloten van handhaving af te zien. Het voornemen om nu, ruim 24 jaar na de aanvang van het vermeende illegale gebruik, dit branchevreemd gebruik niet in het bestemmingsplan op te nemen, staat haaks op deze beslissing en is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder artikel 3:2 Awb, artikel 3:4 lid 2 Awb artikel 3:46 Awb en het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

#### Eenduidige toepassing beleid ontbreekt / rechtsongelijkheid

20. Voor zover cliënten kunnen vaststellen, meet de raad met twee maten. Ook bij andere bedrijven in Maastricht is sprake van de verkoop van branchevreemd assortiment. Voorbeelden daarvan zijn de bouwmarkten Praxis en Gamma in Maastricht. Ook staat de gemeente Maastricht op het bedrijventerrein Randwijck-Zuid branchevreemd assortiment toe, zoals volgt uit het bestemmingsplan "Molensingel Tuincentrum". Hier exploiteren de verzoekers om handhaving het aldaar gelegen tuincentrum. In dit bestemmingsplan is bepaald dat detailhandel in aanvullend assortiment I en II is toegestaan tot een winkelvloeroppervlak van maximaal 440 m<sup>2</sup> respectievelijk tot een winkelvloeroppervlak van maximaal 100 m<sup>2</sup>.
21. Hoewel cliënten in beginsel geen bezwaar hebben tegen deze verkoop, kan de raad in redelijkheid geen gerechtvaardigd onderscheid maken in deze kwesties. Het gelijkheidsbeginsel vergt immers een consistent en doordacht bestuursbeleid. Het veronderstelt dat het bestuur welbewust richting geeft en derhalve een algemene gedragslijn volgt ten aanzien van zijn optreden in vergelijkbare gevallen<sup>1</sup>.
22. Cliënten zijn zich ervan bewust dat de raad een ruime mate van vrijheid heeft om in het kader van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen aan te wijzen en regels te geven. Dat laat onverlet, dat de raad moet kunnen motiveren waarom de verkoop van branchevreemd assortiment op de ene locatie wel is toegestaan, terwijl het voeren van ondergeschikt branchevreemd assortiment op hetzelfde bedrijventerrein, aan dezelfde weg (Molensingel), ongemotiveerd wordt geweigerd. Naar de mening van cliënten heeft de raad dat onderscheid voortsnog onvoldoende gemotiveerd. Het enkele feit dat het bestemmingsplan "Molensingel Tuincentrum" een ontwikkelingsplan is voor een tuincentrum, rechtvaardigt niet dat binnen dit plangebied wel "randassortiment" is toegestaan,

#### Dienstenrichtlijn

23. Cliënten zijn bovendien van mening dat de Dienstenrichtlijn van toepassing is op alle bestemmingsplanbepalingen die specifieke eisen stellen aan de vestiging van winkels en zeker als het gaat om de vraag welke branches wel zijn toegelaten en welke niet. Als uitgangspunt dient te worden genomen dat bestemmingsplanregels moeten voldoen aan de eisen van artikel 9 en 10 van de richtlijn en moet worden beoordeeld of eventuele beperkende vestigingseisen kunnen worden gerechtvaardigd wegens dwingende redenen<sup>2</sup> van algemeen belang.<sup>3</sup>
24. Verweerder miskent dat het opnemen van brancheringsregels en het beperken van detailhandel per definitie een beperking van de vestigingsmogelijkheden voor detailhandel betekent en die beperkingen alleen zijn toegestaan wegens dwingende

---

<sup>1</sup> ABRS 11 juni 2008, 200707396/1

<sup>2</sup> Zie ABRvS, 18 september 2013, 2012.8105, rechtsoverweging 7.3;

<sup>3</sup> Zie Marleen Botman t.a.p., punt 8 en in gelijke zin: I.L. Haverkate, TBR 2012/127 in de annotatie onder ABRvS, 2 mei 2012, 201100280;

redenen van algemeen belang.<sup>4</sup> De bescherming van een goede ruimtelijke ordening kan onder omstandigheden de beperking van vestigingsmogelijkheden rechtvaardigen, maar waarom dat in het onderhavige geval gerechtvaardigd zou zijn, is door verweerder in het geheel niet inhoudelijk gemotiveerd.

25. Cliënten stellen vast dat er in het onderhavige geval geen (dwingende) redenen van algemeen belang aanwezig zijn, die de branchebeperking rechtvaardigen. Vooropgesteld moet worden dat er geen inhoudelijke bezwaren zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn ter plaatse meer dan voldoende parkeerplaatsen aanwezig en de verkeersafwikkeling is op orde. Bovendien hoeft voor een duurzame ontwrichting niet te worden gevreesd, nu geen sprake is van de verkoop van producten die voorzien in de eerste levensbehoeften.<sup>5</sup> Uit niets blijkt dat de verkoop van branchevreemd assortiment zou leiden tot leegstand in het centrum van Maastricht, met een verslechtering van het woon-, leef- en het ondernemersklimaat tot gevolg.
26. In de afgelopen periode is regelmatig een discussie geweest over de vraag wanneer bestemmingsplanregels in strijd zijn met de Dienstenrichtlijn. In een aantal recente uitspraken<sup>6</sup> heeft de Afdeling geoordeeld dat de Dienstenrichtlijn niet van toepassing is op detailhandel. Inmiddels is gebleken dat deze discussie nog niet is uitgekristalliseerd, nu de Afdeling in procedure 201309296/4/R4 (inzake bestemmingsplan Stad Appingedam) prejudiciële vragen gaat stellen over de toepasselijkheid van de Dienstenrichtlijn op de vestigingseisen voor winkels. In dat kader verzoeken cliënten u de vaststelling van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan aan te houden, zodat het oordeel van het Europese Hof van Justitie daarin kan worden betrokken.
27. Daarop vooruitlopend alvast het volgende.
28. De Europese Commissie heeft zich herhaaldelijk uitgesproken over het gegeven dat de Dienstenrichtlijn op detailhandel van toepassing is.<sup>7</sup> De Afdeling kan simpelweg niet om dit standpunt van de Europese Commissie heen, al was het maar omdat de Europese Commissie op grond van artikel 39 van de Dienstenrichtlijn is belast met de uitvoering van (delen) van de Dienstenrichtlijn.
29. In de tweede plaats dient de bedoeling van de Europese wetgever betreffende het vrije verkeer van diensten en de vrijheid van vestiging (artikel 56 VWEU

---

<sup>4</sup> Zie in dat kader ook de toelichting op het nieuwe vierde lid van artikel 3.1.6 Bro, Staatsblad 2014, 174 pagina 25.

<sup>5</sup> ABRvS 18 september 2013, 201208105/1/R2, r.o. 7.4.

<sup>6</sup> waaronder ABRvS 25 juni 2014, 201307133/1/A1.

<sup>7</sup> Niet alleen in het Handboek voor de implementatie van de Dienstenrichtlijn (p. 10 en 15) neemt de Commissie het standpunt in dat detailhandel onder de werking van de richtlijn valt. Dat volgt ook uit een tweetal mededelingen van de Europese Commissie over de tenuitvoerlegging van de Dienstenrichtlijn, te weten Mededeling van de Commissie aan het Europees Parlement, de Raad, het Europees Economisch en Sociaal Comité en het Comité van de Regio's, Brussel, 8.6.2012 COM (2012) 261 final en Mededeling van de Commissie aan het Europees Parlement, de Raad, het Europees Economisch en Sociaal Comité en het Comité van de Regio's, Brussel, 31.1.2013 COM (2013) 36 final.



respectievelijk artikel 49 VWEU) in ogenschouw te worden genomen. Het oordeel dat de Dienstenrichtlijn niet op detailhandel van toepassing zou zijn, is niet in overeenstemming met de bedoelingen van de Dienstenrichtlijn, die naar zijn aard een ruim toepassingsbereik beoogd te hebben.

30. Tot slot, en dat is misschien nog de belangrijkste overweging, is de vraag of de Dienstenrichtlijn van toepassing is uiteindelijk niet relevant. De naleving is direct geborgd via de gemeenschapstrouw, via de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en via artikel 1.1.2 Bro. Deze regels in combinatie met artikel 3.1 Wro, moeten voorkomen dat beperkingen aan detailhandel kunnen worden opgelegd, waarvoor geen (dwingende) redenen van algemeen belang aanwezig zijn. Indien beperkingen worden opgelegd, zal een overheid (in casu de gemeenteraad) bij de door haar aangevoerde redenen de rechtvaardiging van een afwijking van het beginsel van vrijheid van vestiging een analyse moeten voegen van de geschiktheid en de evenredigheid van de door haar genomen beperkende maatregelen en moet zij haar betoog met nauwkeurige gegevens staven. In de Nota van Toelichting bij artikel 3.1.6, vierde lid, Bro wordt nogmaals expliciet verwezen naar het arrest van het Hof van Justitie, waaruit deze eisen voortvloeien<sup>8</sup>.
31. Op grond van artikel 14 lid 5 Dienstenrichtlijn mag de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit bij de toepassing per geval niet afhankelijk worden gesteld van:
- economische criteria, waarbij de verlening van een vergunning afhankelijk wordt gesteld van het bewijs dat er een economische behoefte of marktvraag bestaat;
  - een beoordeling van een mogelijke of actuele economische gevolgen van de activiteit; of
  - een beoordeling van de geschiktheid van de activiteit in relatie tot de door de bevoegde instantie vastgestelde doelen van economische planning.
32. Dit artikel is via de Aanpassingswet Dienstenrichtlijn geïmplementeerd in artikel 1.1.2 Bro, waarin is bepaald dat onder meer bij het stellen van regels in een bestemmingsplan geen strijd mag ontstaan met artikel 14 lid 5 Dienstenrichtlijn.
33. Kort samengevat: Door branchevreemd assortiment te verbieden, terwijl andere vormen van detailhandel ter plaatse wel zijn toegestaan, handelt de raad in strijd met Dienstenrichtlijn, de gemeenschapstrouw, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, artikel 3.1 Bro en artikel 1.1.2 Bro.

---

<sup>8</sup> HVJ 24 maart 2011, nr. C-400/08 Commissie Spanje.

#### IV. Conclusie

34. Op grond van het voorgaande concluderen cliënten dat:

- de uitzondering op het detailhandelsverbod moet worden verruimd met:
  - a. detailhandel in auto's; en
  - b. ondergeschikte branchevreemde detailhandel naast de groot- en detailhandel in auto's, automaterialen, -accessoires en -gereedschappen;
- het wegbestemmen van het detailhandelsgebruik in auto's in strijd is de dienstenrichtlijn, artikel 3.1 Wro, de eisen van een "goede ruimtelijke ordening" en artikel 1.1.2 Bro, alsmede met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb), het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb) en het verbod van willekeur;
- het voeren van branchevreemd assortiment is toegelaten op grond van het overgangsrecht;
- het niet toestaan branchevreemd assortiment in strijd is met het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel;
- in het onderhavige geval geen ruimtelijke relevante redenen aanwezig zijn om de verkoop van branchevreemd assortiment uit te sluiten.

35. In het voorgaande verzoeken cliënten u deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aangepast vast te stellen.





## BIJLAGE 1



## Ontwerp bestemmingsplan 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost'



Gemeente Maastricht

Burgemeester en wethouders van Maastricht maken bekend dat het ontwerp bestemmingsplan 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost' met ingang van 23 oktober 2015 voor de duur van zes weken ter inzage ligt. Er wordt geen exploitatieplan mede vastgesteld omdat het plan geen betrekking heeft op bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

### Gebiedsomschrijving en korte inhoud

Op 18 juni 2013 is het bestemmingsplan 'Maastricht zuidoost' vastgesteld. De Raad van State heeft op 5 november 2014 uitspraak gedaan over dit plan, op basis waarvan voor vier planonderdelen een heroverweging dient plaats te vinden c.q. het bestemmingsplan dient te worden aangepast, te weten:

1. De juridische regeling met betrekking tot een gasdrukmeet- en regelstation aan de Watermolen. 2. De juridische regeling en de daarin vastgelegde recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden met betrekking tot de ten zuidwesten van de kruising tussen de Oosterweg en de Köbbesweg gelegen gronden (ook bekend als 'Portomaar');

3. De beperking in de juridische regeling ten aanzien van specifieke vormen van detailhandel ter plaatse van het pand Molensingel 15;

4. Het vervallen van functionele en bouwmogelijkheden op het terrein van het Academisch Ziekenhuis Maastricht (AZM) c.a. ten opzichte van voorheen vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast bevat dit ontwerp bestemmingsplan een actualisering gedeelte voor drie onderdelen, te weten

1. De functiewijziging van een perceel op bedrijventerrein De Karosseer;
2. Infrastructurele aspecten in verband met de Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus;
3. Het uitsluiten van een gasleiding bij de gasdrukregelstations Gronsveld (Watermolen) en Europaplein

### Ter inzage legging en digitaal beschikbaar stellen:

Met ingang van 23 oktober 2015 ligt het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken ter inzage aan het gemeenteloket, Mosae Forum 10, Maastricht. Het digitale plan is te raadplegen op de landelijke website: [www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0935.bpMtrichtZOrepact-ow01](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0935.bpMtrichtZOrepact-ow01)

De bronbestanden zijn beschikbaar via:

<http://ruimtelijkeplannen.maastricht.nl/manifest.html>

Daarnaast is het bestemmingsplan te raadplegen op de gemeentelijke website:

[www.gemeentemaastricht.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.gemeentemaastricht.nl/ruimtelijkeplannen)

-

### Schriftelijke en mondelinge zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging kunt u schriftelijk of mondeling reageren op dit plan. Richt schriftelijke zienswijzen aan de gemeenteraad van Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht. Dit

---

kan ook per e-mail via [post@maastricht.nl](mailto:post@maastricht.nl) onder vermelding van 'Aan de raad, zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost'. Mondeling kan op dinsdag 24 november 2015 van 9.00 uur tot 11.00 uur of op donderdag 26 november 2015 van 16.00 uur tot 18.00 uur. Maak een afspraak tot 24 uur voor de dag van uw keuze met dhr.H. [redacted], telefoonnummer. [redacted] of per email: [redacted] gesprek vindt plaats in Mosae Forum.

*Maastricht, 22 oktober 2015.*

*Burgemeester en wethouders van Maastricht,*

*Namens deze:*

*De Secretaris, l [redacted] ; De Burgemeester, [redacted]*

## BIJLAGE 2



---

blad 2    vooraankondiging toepassen last onder dwangsom wegens strijd met

U handelt daarmee in strijd met het bepaalde in artikel 20 lid 1 van de voorschriften van het bestemmingplan Randwyck-Zuid, waarin is bepaald dat het verboden is gronden en opstallen begrepen in dit plan te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met het in lid 1 van artikel 6 en lid 1 van de artikelen genoemd in de paragrafen A en B van dit hoofdstuk toegestane gebruik.

Gelot hierop dient u de gegeven strijdigheid te beëindigen en beëindigd te houden en wel binnen een termijn van zes weken na de dagtekening van verzending van dit schrijven.

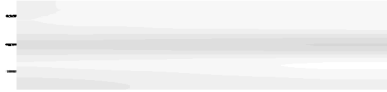
Wij wijzen erop dat, mocht u binnen de gestelde termijn geen gevolg geven aan dit schrijven, wij opleggen van een dwangsom terzake zullen overwegen.

Wij vertrouwen echter gaarne op uw medewerking, zodat het nemen van maatregelen onzerzijds achterwege kan blijven.

Tenslotte stellen wij u in de gelegenheid om binnen de gestelde termijn uw zienswijze ten aanzien van deze aangelegenheid, mondeling danwel schriftelijk bij ons college kenbaar te maken.

Burgemeester en wethouders van Maastricht,  
namens deze,  
adviseur afdeling Bouwtoezicht van de  
dienst stadsontwikkeling en grondzaken,

ing. 

Afschriften,  


## BIJLAGE 3



Heuts-Handel B.V.  
t.a.v. Directie  
Postbus 44  
6430 AA Hoensbroek

(fax)

Maastricht, 29 oktober 2002

[illegible]

| Age Group | Percentage |
|-----------|------------|
| 18-24     | ~10%       |
| 25-34     | ~35%       |
| 35-44     | ~25%       |
| 45-54     | ~15%       |
| 55-64     | ~10%       |
| 65-74     | ~5%        |
| 75-84     | ~2%        |
| 85+       | ~1%        |

De gemeenteraad van Maastricht  
Postbus 1992  
6201 BZ MAASTRICHT

**Gasunie Transport Services B.V.**  
Postbus 181  
9700 AD Groningen  
Concourslaan 17  
T (050) 521 22 55  
E @gasunie.nl  
Handelsregister Groningen 02084889  
www.gasunietransportservices.com

Gemeente Maastricht

Ingek. 04 NOV 2015

Reg. n. 2015. 37851

Datum  
3 november 2015

Doorkiesnummer  
+31 (0)6 2484 9196

Ons kenmerk  
PJO 15.2991

Uw kenmerk

Onderwerp  
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Reparatie- en  
actualiseringsplan Maastricht Zuidoost'

Geachte Raad,

Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 22 oktober 2015, nr. 36166, blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost' door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

### **Belang**

In het plangebied liggen aardgastransportleidingen (hierna: leiding) en een gasdrukmeet- en regelstation (hierna: station), die bij ons bedrijf in beheer zijn.

### **Verbeelding**

*Deel van de leiding niet juist weergegeven*

Een deel van de in het plangebied aanwezige leiding (Z-500-01) is niet bestemd (bijlage 1). Wij verzoeken u de ontbrekende belemmeringenstrook van deze leiding alsnog in het plan op te nemen.

De digitale (leiding)gegevens zijn verzonden aan: 

### **Planregels**

*Veiligheidszone – externe veiligheid*

In de algemene aanduidingsregels (artikel 20.1) geeft u een mogelijkheid tot het afwijken van de bouwregels.. Het station valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit is bepaald dat ten opzichte van deze stations er voor beperkt kwetsbare objecten een vaste afstand van 4 meter geldt. Voor kwetsbare objecten geldt een afstand van 25 meter. Van deze afstanden kan niet worden afgeweken, ook niet met een groepsrisicoverantwoording. Wij verzoeken u dan ook artikel 20.1.3 te schrappen.

In bijlage 2 is een tekstvoorstel van de planregel 'veiligheidszone - bedrijven' opgenomen. Hierin is ook een goede regeling op te nemen, die u kunt gebruiken voor beperkt kwetsbare objecten in dit bestemmingsplan.

**Gasunie Transport Services B.V.**

Datum: 3 november 2015

Ons kenmerk: PJO 15.2991

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost'

**Tot slot**

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding hiervan nog vragen hebben of nadere informatie wensen dan vernemen wij dat graag. U kunt contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

A redacted signature block consisting of several horizontal bars in shades of purple, blue, and grey. The text 'en.' is visible at the bottom right of the redacted area.

en.

Bijlage 1: locatie ontbreken belemmeringenstrook

Bijlage 2: tekstvoorstel 'veiligheidszone – bedrijven'

**Gasunie Transport Services B.V.**

Datum: 3 november 2015

Ons kenmerk: PJO 15.2991

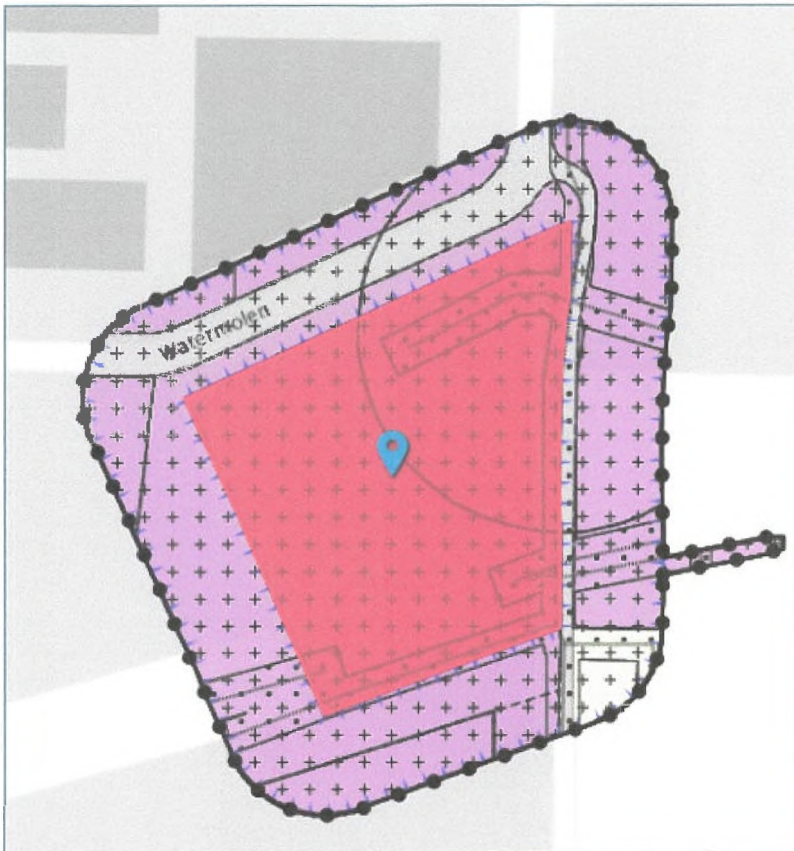
Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost'

**Bijlage 1: locatie ontbreken belemmeringenstrook**



Afbeelding 1: ontbreken belemmeringenstrook aan de Universiteitssingel

## **Bijlage 2: tekstvoorstel 'veiligheidszone – bedrijven'**



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan

### **Voorbeeld Planregel:**

*'Veiligheidszone – bedrijven'*

#### **Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, gelden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' de volgende regels:

- a. *er mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd;*
- b. *de bouw van beperkt kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen een afstand van 4 meter vanaf de aanduidingsgrens 'gasdrukmeet- en regelstation'.*

#### **Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten, en het gebruik van de gronden en bouwwerken voor beperkt kwetsbare objecten binnen een afstand van 4 meter vanaf de aanduidingsgrens 'gasdrukmeet- en regelstation'.

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** maandag 23 november 2015 9:30  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Leidinggegevens BP Maasstricht Zuidoost

Hallo [redacted]

We zullen Uw e-mail betrekken bij de behandeling van de namens de Gasunie ingediende zienswijze m.v.g.

[redacted] | Planologisch Jurist

**Naam team Ruimte/Ontwerp | Gemeente Maastricht**

**T** [redacted]  
Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht | Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht | [www.gemeentemaastricht.nl](http://www.gemeentemaastricht.nl)

Mijn werkdagen zijn maandag, dinsdag en donderdag

**Van:** [redacted] [redacted]  
**Verzonden:** maandag 16 november 2015 11:02  
**Aan:** [redacted]  
**CC:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Leidinggegevens BP Maasstricht Zuidoost

Beste [redacted],

Ik sprak mijn collega [redacted] en zei gaf mij aan dat er onlangs een omgevingsvergunning is verleend voor het uitlussen van de leiding nabij het GOS (helemaal in het noorden van het plangebied). Nu zie ik dat een kleine lus van het schema niet geheel binnen de belemmeringenstrook ligt. Mijn vraag aan u is, kunt u hierna kijken en zou u daar lus, gearceerd in onderstaande afbeelding, die wel in de bestemming "bedrijf" valt, kunnen bestemmen met een dubbelbestemming Leiding – Gas. Met een bestemming bedrijf is de leiding op zich goed bestemd, maar omdat een deel net buiten het hekwerk valt zou het fijn zijn als dat deel ook voorzien wordt van een vergunningstelsel.



Graag verneem ik uw reactie op deze mail. Mocht het nodig zijn dan kan ik dit ook officieel per brief als aanvulling indienen op de reeds ingediende zienswijze.

Met vriendelijke groet,

E: \_\_\_\_\_  
T: \_\_\_\_\_  
M: \_\_\_\_\_

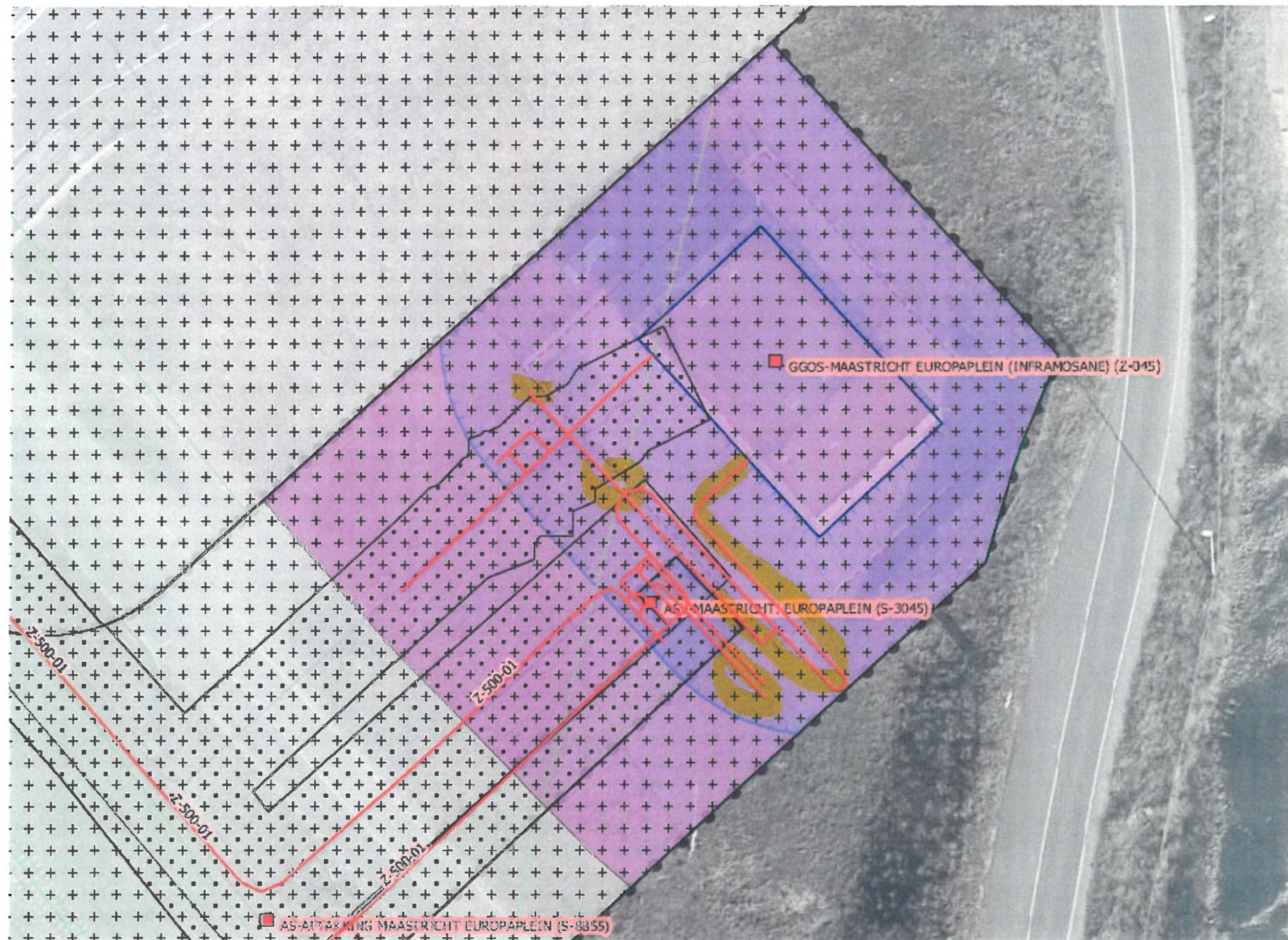
Geachte \_\_\_\_\_,

Mochten er na aanleiding van deze mail en of de zienswijze nog vragen of opmerkingen zijn dan kunt u met mij contact opnemen.

Medewerker Juridische Zaken

E: \_\_\_\_\_  
T: \_\_\_\_\_  
M: \_\_\_\_\_

This communication is intended only for use by the addressee. It may contain confidential or privileged information. If you receive this communication unintentionally, please let us know by reply immediately. N.V. Nederlandse Gasunie does not guarantee that the information sent with this E-mail is correct and does not accept any liability for damages related thereto.







Ingek.: - 2 DEC 2015

Reg. nr.: 2015. 416

**Aantekenen**

De gemeenteraad van de gemeente Maastricht  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

**J.L. Stoop**

Advocaat

Vestdijk 76 NL-5611 CE Eindhoven

stoop@boelszanders.nl

T +31 (0)88 304 01 82

F +31 (0)40 236 77 44

Tevens per e-mail: post@maastricht.nl

|                 |                                                                             |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Plaats/Datum    | Eindhoven, 1 december 2015                                                  |
| Betreft         | Wyckerveste/Portomaar (Maastricht)                                          |
| Onze referentie | JS/MU/7003057/32133775/V1                                                   |
| Uw referentie   | Zienswijzen ontwerp Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht<br>Zuidoost |

Geachte raad,

Op 22 oktober 2015 hebben burgemeester en wethouders van uw gemeente bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost' met ingang van 23 oktober 2015 voor de duur van zes weken ter inzage ligt (**Bijlage 1**, hierna: "het Ontwerp reparatieplan"). Onderdeel van het Ontwerp reparatieplan is de juridische regeling en de daarin vastgelegde recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden met betrekking tot de ten zuidwesten van de kruising tussen de Oosterweg en de Köbbesweg gelegen gronden (ook bekend als 'Portomaar'). Hiermee dien ik namens Wyckerveste Adviseurs BV (hierna: "Wyckerveste") zienswijzen in ten aanzien van het plandeel bekend als 'Portomaar', dat deel uitmaakt van het Ontwerp reparatieplan.

## 1. Aanleiding

Bij besluit van 18 juni 2013 heeft uw raad het bestemmingsplan "Maastricht Zuidoost" vastgesteld. Tegen dit besluit heeft Wyckerveste beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: "de Afdeling"). De Afdeling heeft het besluit van 18 juni 2013 bij uitspraak van 5 november 2014 vernietigd, voor zover het betreft het plandeel bekend als 'Portomaar'. Uw raad is daarbij opgedragen om een nieuw besluit te nemen voor dit plandeel. Reden voor de vernietiging door de Afdeling is het volgende (rechtsoverweging 4.4):

- Wyckerveste heeft aangegeven dat ter plaatse in een jachthaven dient te worden voorzien. In 1995 (9 juni 1995, CV 95/13725) is immers reeds een vergunning in het kader van de Rivierenwet verleend voor de jachthaven.
- de Handreiking Beleidslijn grote rivieren staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van een jachthaven ter plaatse, althans uw raad heeft niet inzichtelijk gemaakt waarom dat wel het geval zou zijn;

- uw raad heeft niet inzichtelijk gemaakt dat een jachthaven in strijd zou zijn met de structuurvisie, terwijl daarin juist een versterking van waterrecreatie ter plaatse wordt nagestreefd.

## 2. Motivering

In het Ontwerpreparatieplan heeft uw raad het plandeel 'Portomaar' zoals opgenomen in het besluit van 18 juni 2013, ongewijzigd in stand gelaten. Wel heeft uw raad de toelichting ten aanzien van dit plandeel gewijzigd. Uw raad heeft hiermee kennelijk – alsnog – inzichtelijk willen maken dat er argumenten zijn om de jachthaven weg te bestemmen.

Wyckerveste constateert dat uw raad ter beoordeling van de mogelijkheid om niet langer een jachthaven in het bestemmingsplan op te nemen heeft gekeken naar:

- i. het POL 2014;
- ii. de Structuurvisie Maastricht 2030;
- iii. de vergunning van Rijkswaterstaat (hierna: "RWS") van 1995; en
- iv. Natuurwetgeving.

(i) Ten aanzien van het POL2014 constateert uw raad terecht dat er mogelijkheden worden geboden voor recreatieve ontwikkelingen ter plaatse. Hier richt de zienswijze zich dan ook niet op.

(ii) Ook ten aanzien van de Structuurvisie Maastricht 2030 wordt dit keer de terechte conclusie getrokken dat deze zich niet verzet tegen de aanleg van de jachthaven ter plaatse.

Wel wordt het feit dat de Structuurvisie Maastricht 2030 duidelijk een versterking van de waterrecreatie beoogt, door uw raad behoorlijk gebagatelliseerd door te stellen dat er geen directe verplichting is opgelegd in de Structuurvisie. Dit is een open deur intrappen: een Structuurvisie bevat beleid en bevat derhalve nooit een directe verplichting in die zin. Daarentegen bent u als raad wel gebonden aan het beleid als geheel en kunt u daar slechts in uitzonderlijke gevallen en onder een uitvoerige motivering van afwijken. Nu u zich in het beleid als doel stelt dat de waterrecreatie dient te worden versterkt, bent u als raad verplicht om u hier ook hard voor te maken. Het wegbestemmen van een recreatiemogelijkheid als een jachthaven is volledig in strijd met dit beleid.

(iii) Uw raad stelt dat de vergunning van RWS van 1995 (9 juni 1995, CV 95/13725) niet strekt tot het oprichten van een jachthaven en dat zij daarom niet gehouden is tot het mogelijk maken van een jachthaven in het bestemmingsplan. Deze conclusie van uw raad is onjuist. Verder stelt uw raad dat als er een nieuwe vergunningaanvraag wordt gedaan voor de aanleg van een jachthaven, dat er dan wel een verplichting ontstaat om de jachthaven in het bestemmingsplan op te

nemen. Van een dergelijke aanvraag is echter, volgens uw raad, geen sprake. RWS zal echter wel degelijk een nieuwe vergunning aan Wyckerveste verlenen op korte termijn. Ook op dit punt heeft uw raad dus een onjuiste constatering gedaan. Dit wordt in het navolgende nog nader uitgewerkt.

(iv) Als een duveltje uit een doosje komt uw raad opeens met een beroep op de Natuurwetgeving op de proppen! Op basis van een quickscan, waarmee (a) niet kan worden uitgesloten dat er mogelijk effecten optreden op een Natura 2000-gebied en (b) welke effecten optreden op beschermde soorten en (c) waarvoor ook nog niet vast staat dat een ontheffing van de Natuurbeschermingswet of Flora- en Faunawet noodzakelijk is, wordt gesteld dat er teveel onzekerheid is om een jachthaven planologisch toe te laten. Deze redenering komt niet alleen volledig uit de lucht vallen, maar raakt bovendien geen kant of wal. Ook dit wordt in het navolgende nader toegelicht.

### 3. Vergunning van RWS

Het standpunt van uw raad dat de vergunning van RWS van 9 juni 2015 niet strekt tot het oprichten van een jachthaven, omdat 'slechts' een aanlegsteiger en ophogingen vergund zijn, en dat daarom geen verplichting bestaat om planologisch een jachthaven toe te laten in het bestemmingsplan, is onjuist.

De vergunning die door RWS op 9 juni 1995 is verleend ziet wel degelijk op de realisatie van een jachthaven. Dat daarvoor niet meer dan een aanlegsteiger en ophogingen door RWS vergund hoefden te worden, betekent niet dat de vergunning niet op een jachthaven ziet. De aanlegsteiger en ophogingen waren nou eenmaal de enige werkzaamheden die voor de realisatie van de jachthaven uitgevoerd moesten worden, en ten aanzien waarvan RWS bevoegd gezag was (en is). De vergunning van 9 juni 1995 van RWS voor de realisatie van een jachthaven biedt dan ook voldoende basis voor het in stand laten van de planologische basis voor de jachthaven in het bestemmingsplan. Overigens is ook door de Afdeling in haar uitspraak van 4 november 2014 aangenomen dat de vergunning ziet op een jachthaven.

Uw raad stelt dat als er een nieuwe vergunningaanvraag voor een jachthaven wordt ingediend bij RWS – u wel verplicht bent om deze in het bestemmingsplan op te nemen:

*"Door belanghebbende zou derhalve een vergunningaanvraag moeten worden gedaan voor de aanleg van een jachthaven, onder de vigeur van de huidige Waterwet en het Waterbesluit. Er is tot op heden door belanghebbende geen nieuwe vergunningaanvraag bij Rijkswaterstaat ingediend voor de aanleg van een jachthaven. Hierdoor kan (nog) geen*



*positief besluit worden genomen om de jachthavenontwikkeling mogelijk te maken. Hiervoor is derhalve meer tijd nodig."*

U stelt dat er nog geen vergunningaanvraag is ingediend door Wyckerveste voor de aanleg van een jachthaven. Los van het feit dat indiening van een vergunningaanvraag ingevolge de Waterwet geen vereiste is voor rechtstreekse opname in het bestemmingsplan, kan ik u berichten dat de aanvraag nagenoeg gereed is voor indiening, zulks na zorgvuldige voorbereiding samen met RWS. Ook heeft RWS inmiddels ingestemd met de uitkomsten van het benodigde bodemonderzoek. Zodra indiening van de Waterwetaanvraag heeft plaatsgevonden, zal ik uw raad hiervan in kennis stellen.

Gezien deze ontwikkeling, dient u overeenkomstig het hierboven geciteerde gedeelte van de toelichting, over te gaan tot opname van de jachthaven in het reparatieplan.

#### **4. Natuurwetgeving**

Gemeenten moeten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening houden met beschermde soorten en beschermde gebieden. Het gaat om soorten die beschermd zijn onder de Flora- en faunawet en gebieden die beschermd zijn volgens de Natuurbeschermingswet<sup>1</sup>. Dit 'rekening houden met' houdt in dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet overduidelijk in de weg staan aan de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkelingen. Van dit laatste is alleen sprake als een ontheffing c.q. op grond van deze wetgeving benodigd is én deze naar reële inschatting niet verleend kan worden.

Dit beoordelingskader is overeenkomstig de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak. Zo stelde deze:

*"De vragen of voor de uitvoering van het plan een vrijstelling geldt, dan wel een ontheffing op grond van de Ffw nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Ffw. Dat doet er niet aan af dat de raad het plan niet had mogen vaststellen, indien en voor zover de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Ffw aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat."<sup>2</sup>*

---

<sup>1</sup> Alsmede beschermde gebieden op grond van de planhiërarchie van de Wro (beschermde natuurmonumenten, gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur).

<sup>2</sup> ABRvS 28 oktober 2015, 201500880/1/R2, ABRvS 19 augustus 2015, 201400711/1/R3 en 201401246/1/R3.

De beoordeling, zoals hierboven beschreven, is door uw raad niet verricht. U stelt immers op basis van een quickscan dat u nog niet weet of een ontheffing noodzakelijk is en meent op basis daarvan te kunnen concluderen dat Natuurwetgeving aan het toelaten van een jachthaven in de weg staat.

Of een ontheffing noodzakelijk is, dient u als bevoegd gezag echter onverkort vast te stellen. Als dit niet het geval is, dan staat de Natuurwetgeving niet aan vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief jachthaven) in de weg. Is een ontheffing wél noodzakelijk, dan dient u vervolgens te beoordelen of het reëel is dat die wordt verleend, als die zou worden aangevraagd. Is het reëel dat de nog aan te vragen ontheffing verleend wordt, dan staat de Natuurwetgeving óók niet aan vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief jachthaven) in de weg.

Zou uw raad hebben gedaan wat u had behoren te doen, dan had u op basis van de quickscan geconcludeerd dat effecten ten opzichte van Natura 2000-gebieden door de jachthaven kunnen worden uitgesloten. Ook had u dienen te concluderen dat een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk is en dat bij de aanleg van de jachthaven rekening moet worden gehouden met de maatregelen uit de quickscan (waaronder aanlegwerkzaamheden buiten het broedseizoen). Daarbij had u eventueel ook monitoring van de Bittervoorn en Bever kunnen opleggen, nu de effecten op die soorten nog niet bekend zijn. Een andere mogelijkheid is dat u deze eventuele effecten zelf nog nader had laten onderzoeken.

Overigens merkt Wyckerveste tot slot op dat de jachthaven strikt genomen geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling betreft, nu deze reeds mogelijk was op grond van het voorgaande bestemmingsplan 'Portomaar'. In principe hoeft de toets aan de Natuurwetgeving voor het herbestemmen van de jachthaven dus niet verricht te worden.

## 5. Conclusie

Wyckerveste meent dat u in de toelichting van het Ontwerpreparatieplan niet voldoende heeft gemotiveerd waarom van opname van een jachthaven in het bestemmingsplan geen sprake kan zijn. Bovendien heeft u volstrekt onjuiste conclusies getrokken ten aanzien van de vergunning van RWS en de Natuurwetgeving. Een juiste beoordeling en conclusie hadden geleid tot het wél opnemen van de jachthaven in het Ontwerpreparatieplan.



Wyckerveste verzoekt u om uw Ontwerpreparatieplan aan te passen in die zin, dat  
alsnog een jachthaven planologisch wordt toegelaten in het plandeel 'Portomaar'.

Hoogachtend,  
Boels Zanders N

J.L. Stoop



## Ontwerp bestemmingsplan 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost'



Gemeente Maastricht

Burgemeester en wethouders van Maastricht maken bekend dat het ontwerp bestemmingsplan 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost' met ingang van 23 oktober 2015 voor de duur van zes weken ter inzage ligt. Er wordt geen exploitatieplan mede vastgesteld omdat het plan geen betrekking heeft op bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

### Gebiedsomschrijving en korte inhoud

Op 18 juni 2013 is het bestemmingsplan 'Maastricht zuidoost' vastgesteld. De Raad van State heeft op 5 november 2014 uitspraak gedaan over dit plan, op basis waarvan voor vier planonderdelen een heroverweging dient plaats te vinden c.q. het bestemmingsplan plan dient te worden aangepast, te weten:

1. De juridische regeling met betrekking tot een gasdrukmeet- en regelstation aan de Watermolen. 2. De juridische regeling en de daarin vastgelegde recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden met betrekking tot de ten zuidwesten van de kruising tussen de Oosterweg en de Köbbesweg gelegen gronden (ook bekend als 'Portomaar');

3. De beperking in de juridische regeling ten aanzien van specifieke vormen van detailhandel ter plaatse van het pand Molensingel 15;

4. Het vervallen van functionele en bouw mogelijkheden op het terrein van het Academisch Ziekenhuis Maastricht (AZM) c.a. ten opzichte van voorheen vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast bevat dit ontwerp bestemmingsplan een actualisering gedeelte voor drie onderdelen, te weten

1. De functiewijziging van een perceel op bedrijventerrein De Karosseer;
2. Infrastructurele aspecten in verband met de Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus;
3. Het uitlussen van een gasleiding bij de gasdrukregelstations Gronsveld (Watermolen) en Europaplein

### Ter inzage legging en digitaal beschikbaar stellen:

Met ingang van 23 oktober 2015 ligt het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken ter inzage aan het gemeenteloket, Mosae Forum 10, Maastricht. Het digitale plan is te raadplegen op de landelijke website: [www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0935.bpMtrichtZOrepack-ow01](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0935.bpMtrichtZOrepack-ow01)

De bronbestanden zijn beschikbaar via:

<http://ruimtelijkeplannen.maastricht.nl/manifest.html>

Daarnaast is het bestemmingsplan te raadplegen op de gemeentelijke website:

[www.gemeentemaastricht.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.gemeentemaastricht.nl/ruimtelijkeplannen)

-

### Schriftelijke en mondelinge zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging kunt u schriftelijk of mondeling reageren op dit plan. Richt schriftelijke zienswijzen aan de gemeenteraad van Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht. Dit

---

kan ook per e-mail via [post@maastricht.nl](mailto:post@maastricht.nl) onder vermelding van 'Aan de raad, zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost'. Mondeling kan op dinsdag 24 november 2015 van 9.00 uur tot 11.00 uur of op donderdag 26 november 2015 van 16.00 uur tot 18.00 uur. Maak een afspraak tot 24 uur voor de dag van uw keuze met [REDACTED], telefoonnummer. [REDACTED] of per email: [REDACTED] gesprek vindt plaats in Mosae Forum.

*Maastricht, 22 oktober 2015.*

*Burgemeester en wethouders van Maastricht,*

*Namens deze:*

*De Secretaris, Dhr. [REDACTED] Burgemeester, Mevr. [REDACTED]*



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
informerende raadsleden betreffende  
handhavingstraject tav Heuts Automaterialen  
BEHANDELD DOOR

DATUM  
17 maart 2016

BIJLAGEN  
—

E-MAILADRES

TELEFOONNUMMER

ONZE REFERENTIE  
2016-10060

FAXNUMMER

UW REFERENTIE  
—

Geachte raadsleden,

In het kader van de besluitvorming inzake het vaststellen van het bestemmingsplan "Reparatie en Actualiseringplan Maastricht Zuidoost", heeft de portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling tijdens de raadsronde van 8 maart 2016 toegezegd u nader te informeren aangaande het handhavingstraject in de casus Heuts. Door middel van voorliggende brief verstrekken wij u deze informatie.

Tijdens de raadsronde op 8 maart 2016 is de vraag gesteld of in de beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de branchevreemde verkoop reeds aan de orde is geweest en in hoeverre Heuts een gerechtvaardigd beroep op het overgangsrecht kan doen.

## Bestemmingsplan Maastricht Zuidoost

Het Bp Maastricht Zuidoost is in opdracht van de gemeenteraad van Maastricht op 19 juni 2013 vastgesteld: de opdracht luidde: het bestemmingsplan dient een conserverend karakter te hebben. Ontwikkelingen zouden alleen nader gemotiveerd kunnen worden via een andere op te starten ruimtelijke procedure. De functies die aanwezig zijn, moeten conform wet- en regelgeving vastgelegd worden, er is geen ruimte voor ontwikkeling, De bedrijfsvoering van Heuts is van oudsher en op meerdere locaties gericht op groothandel met ondergeschikte detailhandel.

Vanwege een actuele marktwerking bestaat weliswaar de wens om detailhandel te voeren met een randassortiment dat bedrijfsvreemd is, maar het daadwerkelijk planologisch formaliseren van deze wens past niet in een nieuw bestemmingsplan met een conserverend karakter.

De discussie omtrent de marktontwikkeling van de detailhandel zal dan veel meer gevoerd moeten worden in het kader van het detailhandelsbeleid en niet in het kader van een planologische procedure.

## Beroepsprocedure

In het bestemmingsplantraject is zowel in de voorprocedure als in de beroepsprocedure namens Heuts aangevoerd dat het niet toestaan van aanvullend branchevreemd assortiment in strijd is met het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Heuts stelt daarbij dat sinds 1990 branchevreemd assortiment wordt verkocht en dat dit binnen de gemeente Maastricht gebruikelijk is. Daarbij is geen expliciet beroep gedaan op het overgangsrecht. De Afdeling Bestuursrechtspraak is in haar uitspraak aan deze argumenten van Heuts voorbijgegaan en heeft expliciet gesteld dat uitsluitend auto-gerelateerde detailhandel is toegestaan.

Raadsinformatiebrieven



DATUM  
17 maart 2016

### **Handhavingstraject**

Medio 2014 is een verzoek tot handhaving ingediend bij de gemeente tegen de verkoop van tuingerelateerde detailhandelproducten door Heuts Automaterialen. Heuts gebruikt ongeveer 35 % van het vloeroppervlak voor de verkoop van die zogenaamde branchevreemde producten.

Op 28 oktober 2014 is er een last onder dwangsom opgelegd aan Heuts, inhoudende dat uiterlijk 1 maart 2015 de branchevreemde producten uit het aanbod moeten zijn verwijderd dan wel drie maanden na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (dit ivm de destijds lopende beroepsprocedure in het kader van het bestemmingsplan).

Op 5 november 2014 oordeelde de Afdeling dat het beroep van Heuts, op onderdelen, gegrond was en op 9 december 2014 werd er namens Heuts een bezwaarschrift ingediend tegen de opgelegde last onder dwangsom; de handhavinggrondslag is gelet op de uitspraak van de Afdeling komen te ontvallen, aldus Heuts.

De Afdeling heeft in haar uitspraak de gemeente opgedragen om het bestemmingsplan op onderdelen te repareren waarbij de Afdeling echter wel degelijk constateerde/bevestigde dat branchevreemde detailhandel, door Heuts, niet is toegestaan.

Heuts wijst in het bezwaarschrift op het afzien van handhaving door het college, in 2002. Dit heeft Heuts tot op heden niet met nadere stukken onderbouwd. Daarenboven is de huidige situatie qua aanbod niet te vergelijken met de situatie in 2002. Verder wijst Heuts op het overgangsrecht in die zin dat de verkoop van branchevreemde producten reeds jarenlang plaatsvond en legt in dat kader een aantal verklaringen, opgesteld in december 2014 en maart/april 2015, over.

### **Overgangsrecht**

In 1990 vestigde Heuts zich aan de Molensingel waar toen een juridische regeling gold voor het vestigen van de autobranche. De sedert 1988 geldende vrijstelling voor het realiseren van een *autoparc* had niet betrekking op het voeren van separate detailhandel in automaterialen. In Hoofdstuk II artikel 12 lid 1 van het op 10 november 1992 vastgestelde bestemmingsplan Randwijk Zuid werd weergegeven dat er geen detailhandel mocht plaatsvinden. Wel kon er op grond van het bepaalde in artikel 12 lid 6 vrijstelling worden verleend voor detailhandel in auto's met de hierbij behorende onderdelen en accessoires.

Met andere woorden, detailhandel in branchevreemde producten was voorafgaande aan de bestemmingsplannen Randwijk Zuid en Maastricht Zuidoost, reeds illegaal, waardoor het branchevreemde assortiment sowieso niet toegestaan is (illegaal gebruik kan niet onder het overgangsrecht worden gebracht).

Heuts beweert overigens dat het branchevreemde gebruik is aangevangen voor de inwerkingtreding van het bp Randwijk zuid, waardoor hen wel een beroep op het overgangsrecht zou toekomen.

Mede in dit verband wordt er, zoals gezegd, een aantal verklaringen overlegd.

Alco B.V. is een groothandel in huishoudelijke artikelen. Edco Eindhoven B.V. is een groothandel in auto-onderdelen en autoaccessoires.

Nadrukkelijk zij gesteld dat op het moment dat groothandelsbedrijven op hun beurt leveren aan groothandel Heuts, dit in feite groothandel onder elkaar is, maar géén detailhandel. Van detailhandel is pas sprake op het moment dat Heuts producten aan particulieren verkoopt. Dit laatste wordt middels deze verklaringen zeker niet aangetoond en is door de gemeente niet als zodanig geconstateerd.

Verder ontbreekt er in de verklaringen in mondeling overleggen en briefwisselingen eenduidigheid daar waar het gaat over het aandeel branchevreemde producten. Zo wordt enerzijds aangegeven dat





DATUM  
17 maart 2016

in den beginne slechts 10 % van de omzet bestond uit branchevreemde producten, daar waar later over een ruim assortiment wordt gesproken.

De laatste tijd constateren we wel een duidelijke toename van verkoop/ detailhandel in tuinmaterialen en tuinaccessoires. Dit blijkt ook uit de verkoopfolders, die voor zich spreken (zo is de oorspronkelijke naam "Heuts Automaterialen" sinds enige tijd gewijzigd in een nieuwe naam "Heuts Mobiliteit en Vrije Tijd"). Een belangrijk deel van het winkelloppervlak van Heuts wordt in beslag genomen door tuinassortiment en aanverwante artikelen. Tevens is geconstateerd dat de winkel van Heuts aan de Molensingel wordt aangewend als afleverpunt voor via de website van Heuts bestelde tuinartikelen, een activiteit die in 1993 zeker nog niet bestond.

Dit heeft dan ook (mede) geleid tot het eerdergenoemde handhavingstraject. Het moment van daadwerkelijke besluitvorming met betrekking tot de ingediende bezwaarschriften, wordt nauw afgestemd met de bestemmingsplanprocedure.

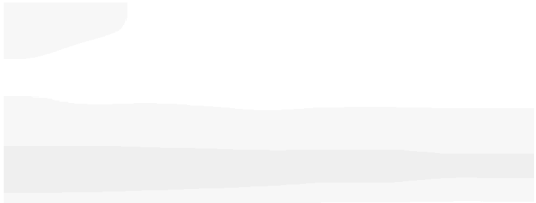
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Maastricht,  
namens dezen,



Gerco van Grootheest,  
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen,  
Natuur en Milieu



J.M. Penn-te Strake  
Burgemeester

Raadsinformatiebrief



## Uitspraak 201603875/1/R1

Datum van uitspraak: woensdag 28 juni 2017

Tegen: de raad van de gemeente Maastricht

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Limburg

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2017:1710**

201603875/1/R1.

Datum uitspraak: 28 juni 2017

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

Wyckerveste Adviseurs B.V., gevestigd te Kerkrade,  
appellante,

en

de raad van de gemeente Maastricht,  
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 22 maart 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Wyckerveste beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 3 mei 2017, waar Wyckerveste, vertegenwoordigd door mr. J.L. Stoop, advocaat te Eindhoven, en de raad, vertegenwoordigd door E.J.A. Smeets, zijn verschenen.

Overwegingen

Toetsingskader

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand

van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

## Het plan

2. Het plan is - voor zover hier relevant - opgesteld als reparatieplan naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling van 5 november 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:3924](#). In deze uitspraak heeft de Afdeling het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Maastricht Zuidoost" gedeeltelijk vernietigd omdat het niet berustte op een deugdelijke motivering. Door middel van dit plan heeft de raad onder meer opnieuw besloten over het vernietigde plandeel met de bestemming "Recreatie" en de dubbelbestemming "Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed" voor het gebied ten zuidwesten van de kruising tussen de Oosterweg en de Köbbesweg. Hiertoe is aan het gebied opnieuw de bestemming "Recreatie" en de dubbelbestemming "Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed" toegekend, aan welke beslissing de raad een herziene motivering ten grondslag heeft gelegd.

## Inleiding

3. De gronden met de bestemming waartegen het beroep zich richt, liggen in het zogenoemde "winterbed" van de rivier de Maas.

Midden jaren '90 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan "Portomaar" vastgesteld. Het bestemmingsplan voorzag voor de gronden die ook in het onderhavige plan zijn betrokken in de bestemming "Uit te werken recreatieve doeleinden, verblijfsrecreatie (Urv)". Wyckerveste zou ter plaatse recreatiewoningen, een hotel en een jachthaven realiseren. Op 19 april 1996 werd de Beleidslijn ruimte voor de rivier van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat gepubliceerd, waarin een stringenter beleid voor het gebruik van het winterbed van de rivier werd uitgewerkt. Bouwen ten behoeve van woningen en recreatie was hier niet langer toegestaan.

Op 18 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Maastricht Zuidoost" vastgesteld. Het gebied waarvoor eerder het bestemmingsplan "Portomaar" gold, is hierin betrokken. Aan het gebied werd opnieuw een recreatieve bestemming toegekend, maar ditmaal zonder bebouwingsmogelijkheden. Wyckerveste heeft tegen dit besluit beroep ingesteld en aangevoerd dat ten onrechte niet was voorzien in een recreatieterrein met recreatiewoningen, een hotel en een jachthaven met bijbehorende voorzieningen. De raad stelde dat hierin niet was voorzien omdat de ontwikkeling niet kon worden gerealiseerd: de Beleidsregels grote rivieren (Stcrt. 2006, nr. 133) - die de Beleidslijn ruimte voor de rivier inmiddels hadden vervangen - stonden hieraan in de weg. De Afdeling oordeelde dat deze beleidsregels inderdaad in de weg staan aan de realisering van de recreatiewoningen en het hotel, maar niet noodzakelijkerwijs aan de jachthaven. Omdat de raad niet inzichtelijk had gemaakt waarom de ontwikkeling van een jachthaven desondanks niet mogelijk was gemaakt, werd het plandeel bij de uitspraak van de Afdeling van 5 november 2014 vernietigd wegens een gebrekkige motivering.

De raad heeft een nieuwe afweging gemaakt omtrent het al dan niet toestaan van de jachthaven op de gronden van Wyckerveste. Besloten is om aan deze gronden in het plan dezelfde bestemming toe te kennen als in het bestemmingsplan "Maastricht Zuidoost".

Wyckerveste is het met dit besluit niet eens, omdat in het plan wederom niet in een jachthaven is voorzien. Zij voert onder andere aan dat het rijks- en gemeentelijk beleid niet in de weg staan aan het mogelijk maken van een jachthaven in het plangebied.

De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat hij de plannen van Wyckerveste ten tijde van de vaststelling van het plan onvoldoende concreet achtte om in het plan in een jachthaven te voorzien. Tevens heeft de raad te kennen gegeven bereid te zijn tot een separate afweging met betrekking tot het mogelijk maken van de jachthaven wanneer de plannen van Wyckerveste wel voldoende concreet zijn.

## Het beroep

### Niet voorzien in jachthaven

4. Het beroep van Wyckerveste richt zich tegen het plandeel met de bestemming "Recreatie" en de dubbelbestemming "Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed" voor het gebied ten zuidwesten van de kruising tussen de Oosterweg en de Köbbsweg.

Wyckerveste betoogt dat de raad in het plan ten onrechte niet heeft voorzien in een jachthaven op deze locatie. Hiertoe voert zij aan dat de raad niet inzichtelijk heeft gemaakt dat het waterbeleid van het Rijk zoals neergelegd in de Beleidsregels grote rivieren, aan de ontwikkeling van een jachthaven in de weg zou staan.

Wyckerveste voert verder aan dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat in het plan niet in een jachthaven kan worden voorzien zolang hiervoor geen vergunning is aangevraagd bij Rijkswaterstaat. Volgens haar volgt uit de uitspraak van de Afdeling van 30 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:850](#), dat het opnemen van een ontwikkeling in een bestemmingsplan idealiter vooraf gaat aan een dergelijke vergunningaanvraag. Wyckerveste wijst er in dit verband tevens op dat reeds in 1995 door Rijkswaterstaat een vergunning is verleend die voldoende basis biedt om in het plan in een jachthaven te voorzien. Ter zitting heeft zij voorts toegelicht dat op 28 april 2017 een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, onder a, van het Waterbesluit bij Rijkswaterstaat is ingediend.

Wyckerveste voert ten slotte aan dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de economische haalbaarheid van de ontwikkeling niet vaststaat, nu het ontwikkelen van een jachthaven voor Wyckerveste rendabel zal zijn.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat Wyckerveste thans niet beschikt over een vergunning voor een jachthaven met bijbehorende voorzieningen in het gebied ten zuidwesten van de kruising tussen de Oosterweg en de Köbbsweg, zodat in zoverre geen reden bestond om de aanleg van de jachthaven planologisch mogelijk te maken. Weliswaar is in 1995 door Rijkswaterstaat aan Wyckerveste een vergunning verleend, maar deze staat slechts toe dat ophogingen en een aanlegsteiger worden gerealiseerd, waaraan het plan volgens de raad niet in de weg staat.

Voorts stelt de raad dat Wyckerveste voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan geen concreet plan heeft ingediend voor de aanleg van een jachthaven op haar gronden, zodat het de raad toen niet duidelijk was hoe Wyckerveste de ontwikkeling van een jachthaven precies voor zich ziet en in hoeverre de door haar gewenste jachthaven economisch haalbaar zou zijn. Het enige concrete plan dat bij de raad ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan bekend was, is het plan voor een jachthaven met een groot aantal voorzieningen - onder andere recreatiewoningen - waarvan is komen vast te staan dat de Beleidsregels grote rivieren aan de ontwikkeling daarvan in de weg staan. Volgens de raad bestond daarom geen aanleiding om in het bestemmingsplan in een jachthaven te voorzien.

4.2. Artikel 6.5, aanhef en onder c, van de Waterwet luidt: "Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kan voor rijkswateren en, met het oog op internationale verplichtingen of bovenregionale belangen, voor regionale wateren worden bepaald dat het verboden is zonder daartoe strekkende vergunning van Onze Minister, onderscheidenlijk het bestuur van het waterschap gebruik te maken van een waterstaatswerk of een daartoe behorende beschermingszone door, anders dan in overeenstemming met de functie, daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder werkzaamheden te verrichten, werken te maken of te behouden, dan wel vaste substanties of voorwerpen te storten, te plaatsen of neer te leggen, of deze te laten staan of liggen."

Artikel 6.12, eerste lid, van het Waterbesluit luidt: "Het is verboden zonder daartoe strekkende vergunning van Onze Minister als bedoeld in artikel 6.5 van de wet gebruik te maken van een oppervlaktewaterlichaam of een bijbehorend kunstwerk in beheer bij het Rijk, niet zijnde de Noordzee, door, anders dan in overeenstemming met de functie, daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder:

a. werken te maken of te behouden;

b. vaste substanties of voorwerpen te storten, te plaatsen of neer te leggen, of deze te laten staan of liggen."

Artikel 1, eerste lid, onder a, van de Beleidsregels grote rivieren luidt: "In dit besluit wordt verstaan onder



toestemming: de toelaatbaarheid vanuit rivierkundig opzicht bezien, nodig voor het verkrijgen van een vergunning als bedoeld in artikel 6.12 van het Waterbesluit."

Artikel 5, aanhef en onder h, van de Beleidsregels grote rivieren luidt: "Voor de navolgende riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend regime van toepassing is, wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 7, eerste en tweede lid, toestemming gegeven: de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden."

4.3. Uit de plantoelichting blijkt dat de raad er - anders dan Wyckerveste heeft gesteld - bij het nemen van het besluit tot vaststelling van het plan niet van is uitgegaan dat de Beleidsregels grote rivieren noodzakelijkerwijs in de weg staan aan de ontwikkeling van een jachthaven in het gebied ten zuidwesten van de kruising tussen de Oosterweg en de Köbbesweg. Het betoog van Wyckerveste mist derhalve in zoverre feitelijke grondslag.

4.4. De Afdeling stelt voorts vast dat de vergunning die in 1995 door Rijkswaterstaat aan Wyckerveste is verleend, slechts betrekking heeft op de realisering van ophogingen en een aanlegsteiger in het relevante deel van het plangebied. Niet in geschil is dat het plan hierin voorziet. Ter zitting heeft Wyckerveste toegelicht dat zij - naast de ophogingen en de aanlegsteiger - op haar gronden tevens een servicegebouw en een ontsluitingsweg met parkeerplaatsen wenst te realiseren. Nu de hiervoor genoemde vergunning op deze voorzieningen geen betrekking heeft, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid kunnen besluiten om in de aan Wyckerveste verleende vergunning geen aanleiding te zien om in het plan een jachthaven met deze bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken.

Dat op 28 april 2017 bij Rijkswaterstaat een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, onder a, van het Waterbesluit is ingediend, maakt dit oordeel niet anders, omdat de vergunningprocedure onder het Waterbesluit een ander afwegingskader kent dan de vaststelling van een bestemmingsplan. Uit de uitspraak van de Afdeling van 30 maart 2016 kan - anders dan Wyckerveste stelt - niet worden afgeleid dat het opnemen van een ontwikkeling in een bestemmingsplan bij voorkeur aan de aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, onder a, van het Waterbesluit vooraf gaat. Het betoog faalt in zoverre.

4.5. In het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief inzake ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. Weliswaar is het bij een particulier initiatief in eerste instantie aan de initiatiefnemer om te beoordelen of hij het plan kan uitvoeren en of dit voor hem rendabel is, maar dat neemt niet weg dat de raad enig inzicht in de economische en financiële haalbaarheid van een initiatief kan verlangen in verband met de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan.

De Afdeling overweegt dat door Wyckerveste geen stukken zijn overgelegd waaruit blijkt dat ten tijde van de vaststelling van het plan reeds een concreet bouwplan bestond voor de ontwikkeling van een op zichzelf staande jachthaven met de gewenste voorzieningen in het gebied ten zuidwesten van de kruising tussen de Oosterweg en de Köbbesweg. Evenmin zijn stukken overgelegd die inzicht verschaffen in de economische en financiële haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling. Gebleken is weliswaar dat Wyckerveste bezig is een concreet bouwplan te ontwikkelen, maar niet is komen vast te staan dat haar voornemen omtrent de realisering van de jachthaven ten tijde van de vaststelling van het plan zodanig concreet was, dat dit zonder meer in het voorliggende plan kon worden opgenomen. Met dit voornemen hoefde de raad bij de vaststelling van het plan naar het oordeel van de Afdeling dan ook geen rekening te houden. Het betoog faalt.

## Structuurvisie

5. Wyckerveste betoogt voorts dat de beslissing van de raad om in het plan niet te voorzien in een jachthaven in strijd is met de Structuurvisie Maastricht 2030 (hierna: de structuurvisie). Zij voert hiertoe aan dat in de structuurvisie staat dat Maastricht zich als "waterstad" verder kan ontwikkelen, onder meer door de

oevers van de Pietersplas beter toegankelijk te maken voor waterrecreatie. Volgens Wyckerveste bevat de structuurvisie - gelet op deze passage - beleid dat is gericht op het faciliteren van waterrecreatie. Derhalve dient de raad te handelen overeenkomstig dit beleid, dan wel hiervan gemotiveerd af te wijken, zo stelt Wyckerveste. De raad is hiertoe volgens Wyckerveste ten onrechte niet overgegaan, omdat het plan - anders dan het bestemmingsplan "Portomaar" dat voorheen voor het gebied gold - niet voorziet in een jachthaven die recreatiemogelijkheden biedt en de raad ook niet heeft gemotiveerd waarom van het beleid in de structuurvisie is afgeweken.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de structuurvisie zich weliswaar niet verzet tegen de realisering van een jachthaven in het plangebied, maar dat zij hiertoe evenmin een verplichting bevat. Hij wijst erop dat diverse aspecten een rol spelen bij de beslissing om een jachthaven in het gebied ten zuidwesten van de kruising tussen de Oosterweg en de Köbbesweg al dan niet mogelijk te maken.

5.2. De Afdeling overweegt dat de formulering van de door Wyckerveste geciteerde passage in de structuurvisie algemeen van aard is en geen concrete aanwijzingen bevat voor de uitoefening van de bevoegdheid tot vaststelling van een bestemmingsplan. Uit de passage blijkt evenmin dat het streven van de raad is gericht op het mogelijk maken van een jachthaven in het gebied ten zuidwesten van de kruising tussen de Oosterweg en de Köbbesweg. Gelet hierop stelt de Afdeling vast dat de structuurvisie niet in de weg staat aan de ontwikkeling van een jachthaven in het plangebied, maar dat zij evenmin beleid bevat dat hierop specifiek is gericht. De Afdeling ziet daarom geen aanleiding voor het oordeel dat het besluit van de raad in zoverre niet is vastgesteld in overeenstemming met het beleid in de structuurvisie. Het betoog faalt.

#### Flora- en faunawet

6. Wyckerveste betoogt dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de Flora- en faunawet aan de realisering van een jachthaven in het plangebied in de weg staat. Zij voert hiertoe aan dat deze conclusie van de raad niet volgt uit de Quickscan Ecologische Waarden van 24 april 2015 (hierna: de quickscan), die ten behoeve van de vaststelling van het plan door Ecolyrium is uitgevoerd. Uit de quickscan blijkt slechts dat de effecten van de aanleg van een jachthaven op de bittervoorn en de bever nader moeten worden onderzocht, zo stelt Wyckerveste. De raad heeft ten onrechte nagelaten dit vervolgonderzoek te verrichten.

6.1. De raad stelt dat hij zich - anders dan Wyckerveste betoogt - niet op het standpunt heeft gesteld dat de Flora- en Faunawet op voorhand aan de realisering van een jachthaven in het relevante deel van het plangebied in de weg staat. Uit de quickscan is naar voren gekomen dat vooralsnog niet duidelijk is in hoeverre de aanleg van een jachthaven effecten heeft op de bittervoorn en de bever, zodat nadere monitoring van beide soorten noodzakelijk is om (de impact van) eventuele effecten te kunnen vaststellen. Volgens de raad is het aan Wyckerveste om deze monitoring te laten verrichten.

6.2. De Afdeling stelt vast dat uit de plantoelichting niet volgt dat de toenmalige Flora- en faunawet op voorhand aan de realisering van een jachthaven in het plangebied in de weg stond. Ook overigens is de Afdeling niet gebleken dat de raad zich op dit standpunt heeft gesteld. Het betoog van Wyckerveste mist derhalve in zoverre feitelijke grondslag.

6.3. De Afdeling overweegt voorts dat - zoals ook hiervoor al aan de orde is geweest - de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan onder omstandigheden rekening moet houden met een particulier initiatief. Het initiatief moet daarvoor voldoende concreet zijn en tijdig kenbaar zijn gemaakt, zodat de raad ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de uitvoerbaarheid daarvan kan beoordelen. Een concreet plan dient daartoe zo nodig met onderzoeken te worden gestaafd.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat onderzoeken naar de aanwezigheid van de bittervoorn en de bever in de nabijheid van het relevante deel van het plangebied noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de uitvoerbaarheid van de realisering van een jachthaven aldaar. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling eveneens terecht op het standpunt gesteld dat het op de weg van Wyckerveste - als initiator van het plan om in het gebied ten zuidwesten van de kruising tussen de Oosterweg en de Köbbesweg een jachthaven te realiseren - had gelegen om te onderzoeken in hoeverre de



toenmalige Flora- en faunawet in dit opzicht in de weg staat aan de realisering van een jachthaven. Naar het oordeel van de Afdeling was de raad derhalve niet gehouden tot het verrichten van dit vervolgonderzoek. Het betoog faalt.

### Planregels

7. Wyckerveste betoogt dat uit artikel 16, leden 16.2 en 16.3, van de planregels niet ondubbelzinnig kan worden afgeleid of op gronden met de bestemming "Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed" bouwwerken mogen worden gerealiseerd. Volgens Wyckerveste is daarom sprake van een zorgvuldigheids- en motiveringsgebrek.

7.1. Ter zitting heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat in artikel 16, lid 16.3, onder a, van de planregels, per abuis is vermeld dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van hetgeen is bepaald in artikel 16, lid 16.3. De raad heeft toegelicht dat in dit artikellid "artikel 16 lid 2" had moeten staan, in plaats van "artikel 16 lid 3." Nu de raad in artikel 16, lid 16.3, onder a, van de planregels abusievelijk iets anders heeft bepaald dan hij beoogde te bepalen, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

### Conclusie

8. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), voor zover het betreft artikel 16, lid 16.3, onder a, van de planregels. Voor het overige blijft het bestemmingsplan in stand.

8.1. Nu de overige beroepsgronden niet tot vernietiging van het bestreden besluit leiden en niet aannemelijk is dat andere derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak ten aanzien van dit planonderdeel in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd.

8.2. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### Proceskosten

9. 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 de raad van de gemeente Maastricht van 22 maart 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost" voor zover het betreft artikel 16, lid 16.3, onder a, van de planregels;
- III. bepaalt dat artikel 16, lid 16.3, onder a, van de planregels als volgt komt te luiden:
  - a. "mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend en stroomvoerend vermogen van het gebied kan het bevoegd gezag, mits gehoord Rijkswaterstaat, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 lid 2 ten behoeve van de onder lid b., c. en e. genoemde activiteiten en mede conform het bepaalde in de onderliggende bestemming";

IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit van 22 maart 2016 voor zover dat is vernietigd;

V. draagt de raad van de gemeente Maastricht op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Maastricht tot vergoeding van bij Wyckerveste Adviseurs B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 990,00 (zegge: negenhonderdnegentig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Maastricht aan Wyckerveste Adviseurs B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 334,00 (zegge: driehonderdvierendertig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, voorzitter, en mr. M.G.J. Parkins-de Vin en mr. G. van der Wiel, leden, in tegenwoordigheid van mr. L.C. Groen, griffier.

w.g. Hagen    w.g. Groen  
voorzitter    griffier

Uitgesproken in het openbaar op 28 juni 2017

831.

