



Agendapunt	
Collegevergadering	15 - 12- 2015
Onderwerp	Ontwerp-raadsvoorstel 153-2015 vaststelling bestemmingsplan Short Stay
Registratienummer	2015-43531
Registratiedatum	11-12-2015
Raad actief betrekken	Besluitvorming
Organisatieonderdeel	BO Ruimte EHJ (Ed) Verheijden
Behandelend ambtenaar	T (043) 350 4559 E Ed.verheijden@maastricht.nl
Bijlagen	B – ontwerp-bestemmingsplan Short Stay (bestandsnaam verbeelding: NL.IMRO.0935.bpShortStay-ow01.pdf; bestandsnaam regels: r_NL.IMRO.0935.bpShortStay-ow01.pdf; bestandsnaam toelichting: t_NL.IMRO.0935.bpShortStay-ow01.pdf) B – nota Beantwoording zienswijzen (bestandsnaam: Beantwoording zienswijzen.doc)
Stukken ter inzage	
Informatie	Openbaar
Aanvullende verplichte publicatie	Niet van toepassing

**Betrokken tijdens opstellen collegevoorstel**

	datum	overeenstemming
Portefeuillehouder	Wethouder Van Grootheest	Nog invullen
Andere collegeleden		
Ondernemingsraad		
Georganiseerd Overleg		
Overig intern		

Akkoord met voorliggend collegevoorstel

	datum	paraaf
Management	11-12-2015	Jos Simons
Bestuurs-, Concernzaken en Communicatie		
Gemeentesecretaris	11-12-2015	b.a. M. Rompen
Portefeuillehouder	17/12	
Wethouder Van Grootheest		

Collegevoorstel



Besluit Burgemeester en Wethouders 15 december 2015:

Portefeuillehouder gemachtigd om de tekst van de samenvatting aan te passen.

Besluit Portefeuillehouder d.d. 16 december 2015:

Samenvatting aangepast.

Collegevoorstel



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders legt het bestemmingsplan Short Stay ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Short stay is een vorm van tijdelijk wonen, voor een periode van tenminste vier weken en maximaal één jaar. Door de vaststelling van dit bestemmingsplan is het niet mogelijk om woningen of appartementen voor een periode van minder dan vier weken te verhuren.

Beslispunten

De raad voorstellen het bestemmingsplan Short Stay vast te stellen, met overname van de nota Beantwoording zienswijzen en de daaruit voortvloeiende aanpassing van de regels in de vorm van het toevoegen van een artikel met betrekking tot het overgangsrecht, en met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen.



1. Aanleiding

In augustus 2013 is door Sahot en Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Maastricht en Mergelland, een verzoek ingediend om handhaving van het bestemmingsplan in verband met het uitoefenen van hotelactiviteiten in het voormalige hoofdkantoor op de hoek Vrijthof/Statenstraat. Tevens deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 oktober 2013 een richtinggevende uitspraak inzake short stay: de woonfunctie (short stay is een vorm van wonen) wordt gekenmerkt door een bepaalde mate van duurzaamheid. Beide omstandigheden gaven aanleiding om het short stay-beleid van de gemeente duidelijker te formuleren. Op 17 december 2013 heeft uw college daarom besloten de Leidraad Short Stay, deel uitmakend van de Lokale Woonagenda Maastricht *"Stedelijk wonen op menselijke maat"*, in redactionele zin aan te passen en een stadsbrede bestemmingsplanherziening voor te bereiden, waarin het begrip "short stay" wordt verankerd in alle bestemmingsplannen, zodat tijdelijke bewoning voor een periode korter dan vier weken binnen bestemmingen waarbinnen geen horeca maar wel wonen is toegestaan niet mogelijk is. In verband hiermee heeft de gemeenteraad op 21 januari 2014 een voorbereidingsbesluit genomen. Met ingang van 28 juli 2014 heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Short Stay gedurende een periode van zes weken, tot 7 september 2014, ter visie gelegen, binnen welke periode een ieder een zienswijze tegen het ontwerp-plan kon indienen.

2. Context

Het bestemmingsplan Short Stay vormt de juridisch-planologische vertaling van de in december 2013 in redactionele zin aangepaste Leidraad Short Stay, die deel uitmaakt van de op 1 september 2012 door de raad vastgestelde Lokale Woonagenda Maastricht *"Stedelijk wonen op menselijke maat"*. Daarnaast is het plan in overeenstemming met de richtinggevende uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (23 oktober 2013) inzake short stay, waarin is bepaald dat de woonfunctie door een zekere mate van duurzaamheid wordt gekenmerkt.

3. Gewenste situatie

Met het bestemmingsplan Short Stay wordt stadsbreed planologisch verankerd dat er bij wonen sprake dient te zijn van een minimale verblijfsduur van vier weken. Onder "short stay" wordt vervolgens begrepen wonen met een minimale duur van vier weken en een maximale duur van één



jaar. Op deze wijze wordt de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 oktober 2013 in de Maastrichtse bestemmingsplannen doorvertaald.

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan Short Stay in de periode 28 juli t/m 7 september 2014 zijn twee zienswijzen ontvangen. Één van beide zienswijzen geeft aanleiding om de regels van het bestemmingsplan aan te passen: voorgesteld wordt om aan de regels een artikel met betrekking tot het overgangsrecht toe te voegen. Voor een overzicht van de zienswijzen alsmede de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de nota Beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij deze nota is gevoegd.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Financiële informatie is niet relevant voor de besluitvorming in deze nota.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing



10. Participatie tot heden

De raad heeft op 21 januari 2014 in verband met de ontwikkeling van dit bestemmingsplan een voorbereidingsbesluit genomen en is in dat verband ook door uw college geïnformeerd over de aanleiding voor en de wenselijkheid van het onderhavige bestemmingsplan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 28 juli 2014 tot en met 7 september 2014 ter visie gelegen in het kader van de formele bestemmingsplanprocedure. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. De inhoud van deze zienswijzen alsmede de voorgestelde beantwoording daarvan is opgenomen in de als bijlage toegevoegde nota Beantwoording zienswijzen.

11. Voorstel

De raad voorstellen het bestemmingsplan Short Stay vast te stellen, met overname van de nota Beantwoording zienswijzen en de daaruit voortvloeiende aanpassing van de regels in de vorm van het toevoegen van een artikel met betrekking tot het overgangsrecht, en met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het besluit bekend gemaakt en gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit staat tijdens deze periode voor degenen die een zienswijze hebben ingediend beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

13. Communicatie

De bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan vindt plaats op de daartoe gebruikelijke wijze, door middel van publicaties op de gemeentelijke website, in 1Maastricht en in de Staatscourant.



Raadsvergadering

Volgnummer 153-2015
Onderwerp vaststelling bestemmingsplan Short Stay
Programmanummer 10 Stadsontwikkeling
Registratienummer 2015-43531
Collegevergadering 15-12-2015
Portefeuillehouder Wethouder Van Grootheest
Organisatieonderdeel BO Ruimte
EHJ Verheijden

Behandelend ambtenaar Telefoonnummer: 043-350 4559
ed.verheijden@maastricht.nl

Bijlagen
bijlage 1 Raadsbesluit
bijlage 2 nota Beantwoording zienswijzen
(bestandsnaam: Beantwoording
zienswijzen.doc)
bijlage 3 ontwerp-bestemmingsplan Short Stay
(bestandsnaam verbeelding:
NL.IMRO.0935.bpShortStay-ow01.pdf;
bestandsnaam regels:
r_NL.IMRO.0935.bpShortStay-ow01.pdf;
bestandsnaam toelichting:
t_NL.IMRO.0935.bpShortStay-ow01.pdf)

Ter inzage in raadsportefeuille -

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het bestemmingsplan Short Stay stelt gemeentebreed regels voor het begrip "short stay". Short stay is een vorm van tijdelijk wonen, voor een periode van tenminste vier weken en maximaal één jaar. Hiermee wordt voorkomen dat woningen of appartementen voor een periode van minder dan vier



weken kunnen worden verhuurd, zoals in het voormalige hoofdkantoor op de hoek Vrijthof/Statenstraat het geval was. Tevens wordt hiermee recht gedaan aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 oktober 2013 inzake short stay, waarin is bepaald dat de woonfunctie door een zekere mate van duurzaamheid wordt gekenmerkt.

Beslispunten

1. De twee tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan Short Stay vast te stellen, met inbegrip van de wijziging die voortvloeit uit de beantwoording van de zienswijzen;
3. het bestemmingsplan Short Stay onder codering NL.IMRO.0935.bpShortStay-vg01 digitaal vast te stellen.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

In augustus 2013 is door Sahot en Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Maastricht en Mergelland, een verzoek ingediend om handhaving van het bestemmingsplan Centrum in verband met het uitoefenen van hotelactiviteiten in het voormalige hoofdkantoor op de hoek Vrijthof/Statenstraat. Tevens deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 oktober 2013 een richtinggevende uitspraak inzake short stay (die overigens geen betrekking had op Maastricht maar op een zaak in Amsterdam): de woonfunctie (short stay is een vorm van wonen) wordt gekenmerkt door een bepaalde mate van duurzaamheid. Beide omstandigheden gaven aanleiding om het gemeentelijke short stay-beleid duidelijker te formuleren. Op 17 december 2013 heeft het college daarom besloten de Leidraad Short Stay, die deel uitmaakt van de Lokale Woonagenda Maastricht *"Stedelijk wonen op menselijke maat"*, in redactionele zin aan te passen en een stadsbrede bestemmingsplanherziening voor te bereiden, waarin het begrip "short stay" wordt verankerd in alle bestemmingsplannen, zodat tijdelijke bewoning voor een periode korter dan vier weken binnen bestemmingen waarbinnen geen horeca maar wel wonen is toegestaan niet mogelijk is. In verband hiermee heeft uw raad op 21 januari 2014 een voorbereidingsbesluit genomen.

Het college heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Short Stay vervolgens met ingang van 28 juli 2014 gedurende een periode van zes weken tot en met 7 september 2014 ter visie gelegd, binnen welke periode twee zienswijzen zijn ontvangen. De zienswijzen gaven aanleiding om aan de regels



een bepaling met betrekking tot het overgangsrecht toe te voegen. De inhoud alsmede de beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de nota Beantwoording zienswijzen, die als bijlage is toegevoegd.

Het vaststellen van het bestemmingsplan, waartoe de raad op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd is, heeft enige tijd op zich laten wachten als gevolg van het feit dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tot voor kort nog geen uitspraak had gedaan over de vraag of het handhavend optreden door het college naar aanleiding van bovenvermeld verzoek van Sahot en Koninklijke Horeca Nederland in overeenstemming met het recht was. Nu deze vraag door de Raad van State bij uitspraak van 28 oktober jl. bevestigend is beantwoord, kon de beantwoording van de zienswijzen worden afgerond en het onderhavige raadsvoorstel worden ingediend.

2. Gewenste situatie.

Met het bestemmingsplan Short Stay wordt stadsbreed planologisch verankerd dat er bij wonen sprake dient te zijn van een minimale verblijfsduur van vier weken. Onder "short stay" wordt vervolgens begrepen wonen met een minimale duur van vier weken en een maximale duur van één jaar. Op deze wijze wordt de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 oktober 2013 in de Maastrichtse bestemmingsplannen doorvertaald. Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan Short Stay in de periode 28 juli t/m 7 september 2014 zijn twee zienswijzen ontvangen. Één van beide zienswijzen geeft aanleiding om de regels van het bestemmingsplan aan te passen: voorgesteld wordt om aan de regels een artikel met betrekking tot het overgangsrecht toe te voegen. Voor een overzicht van de zienswijzen alsmede de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de nota Beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij deze nota is gevoegd.



3. Argumenten.

1. De tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan vond plaats in de periode 28 juli t/m 7 september 2014. Beide zienswijzen zijn binnen deze periode ingediend en dienen daarom ontvankelijk te worden verklaard.

2.1. Vaststelling van het bestemmingsplan doet recht aan het reeds in 2013 door het college en in 2014 door uw raad bekend gemaakte voornemen om de Leidraad Short Stay planologisch te verankeren in een gemeentebreed bestemmingsplan.

2.2. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt aangesloten bij de jurisprudentie van de Raad van State inzake short stay.

3. De digitale vaststelling van het bestemmingsplan is een eis die voortvloeit uit artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening.

4. Alternatieven.

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan Short Stay zou betekenen dat gemeentebreed wonen gedurende een kortere periode dan vier weken rechtstreeks mogelijk blijft. Tegen situaties zoals in het voormalige hoofdkantoor, waarbij appartementen voor één of enkele dagen worden verhuurd, kan dan niet dan wel moeilijk worden opgetreden.

5. Financiën.

Financiële informatie is niet relevant voor de besluitvorming in deze nota.

6. Vervolg.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit staat tijdens deze periode voor degenen die een zienswijze hebben ingediend beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



7. Participatie

De raad heeft op 21 januari 2014 in verband met de voorbereiding van een gemeentebreed bestemmingsplan voor het onderwerp short stay een voorbereidingsbesluit vastgesteld. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 28 juli 2014 gedurende zes weken tot en met 7 september 2014 ter visie gelegen in het kader van de formele bestemmingsplanprocedure.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 15 december 2015, Do
organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2015-43531;

gelet op Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. De twee tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan Short Stay vast te stellen, met inbegrip van de wijziging die voortvloeit uit de beantwoording van de zienswijzen;
3. het bestemmingsplan Short Stay onder codering NL.IMRO.0935.bpShortStay-vg01 digitaal vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 5 januari
2016

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Nota Beantwoording zienswijzen

Gelet op de aard van de beide ingediende zienswijzen, die veeleer het karakter hebben van een verzoek om informatie, wordt afgezien van het gebruikelijke gegrond en ongegrond verklaren van zienswijzen.

1. Zienswijze

Correspondentieadres:

1. Wat is de juridische status van de leidraad Short Stay in de Lokale Woonagenda van 2012?

De leidraad Short Stay maakt deel uit van de Lokale Woonagenda. De Lokale Woonagenda is een beleidsdocument en heeft derhalve geen bindende kracht voor burgers, maar bevat de beleidsuitgangspunten en –wensen van de gemeente op dit beleidsgebied. Het is daarmee richtinggevend voor het handelen van de gemeente. Het beleid is inhoudelijk echter pas afdwingbaar voor derden nadat e.e.a. juridisch-planologisch in een bestemmingsplan is verankerd.

2. Op welke wijze is deze leidraad redactioneel aangepast in december 2013? Wat is het (rechts)gevolg van deze aanpassing?

De oude tekst van de leidraad gaf aanleiding tot verwarring en bracht niet voldoende tot uitdrukking wat de gemeente nu precies onder "short stay" verstaat. In de nieuwe tekst wordt daarom duidelijk tot uitdrukking gebracht dat "short stay" een kortdurende vorm van wonen is die als passend wordt beschouwd binnen bestemmingen waarin de woonfunctie rechtstreeks is toegestaan. Een direct rechtsgevolg heeft deze aanpassing niet gehad; de leidraad Short Stay (als onderdeel van de Lokale Woonagenda) heeft nog altijd de status van beleidsdocument. Wel is in de nieuwe leidraad aangegeven dat het short-stay-beleid vertaald zal worden in de binnen deze gemeente van kracht zijnde bestemmingsplannen, waarmee het ook externe werking (en dus bindend voor derden) verkrijgt.

3. Afhankelijk van het antwoord op vraag 1 rijst de vraag waarom er nog een voorbereidingsbesluit (d.d. 21 januari 2014) dan wel een ontwerp-bestemmingsplan nodig is geacht. M.a.w.: voorzag de leidraad niet reeds in een (afdwingbaar) beleid ter zake short stay

middels een mogelijkheid van de gemeente om een bepaalde bestemming aan een woonruimte toe te kennen en daaraan bepaalde voorwaarden te koppelen?

Nee, de gemeente had – totdat het voorbereidingsbesluit van kracht werd – niet de mogelijkheid om het gemeentelijke beleid met betrekking tot short stay af te dwingen, gelet op het feit dat de Lokale Woonagenda “slechts” de status van beleidsdocument heeft. Met het nemen van een voorbereidingsbesluit heeft de raad voorkomen dat er nieuwe initiatieven worden verwezenlijkt die betrekking hebben op het aanbieden van woonruimte voor een kortere periode dan vier weken. Dergelijke initiatieven waren namelijk vóórdat het voorbereidingsbesluit van kracht werd weliswaar in strijd met het gemeentelijke beleid, maar konden niet worden tegengehouden, gelet op het feit dat het bestemmingsplan geen barrière opwierp. Met het voorbereidingsbesluit heeft de gemeenteraad verklaard een nieuw bestemmingsplan te zullen opstellen, waarin het short-stay-beleid van de gemeente wordt doorvertaald, als gevolg waarvan dergelijke initiatieven nu wel kunnen worden tegengegaan.

4. Hoe verhoudt de leidraad Short Stay zich tot het vigerende bestemmingsplan voor het centrum? Is in dat bestemmingsplan bijvoorbeeld rekening gehouden met het onderscheid ten aanzien van de verschillende woonbestemmingen en de daaraan verbonden gevolgen? Is de inhoud van de leidraad Short Stay opgenomen in het bestemmingsplan Centrum van 21 mei 2013?

In zowel het bestemmingsplan Centrum als in alle andere bestemmingsplannen is het short-stay-beleid niet opgenomen c.q. vertaald. Daarom is ook gekozen voor het opstellen van een gemeentedeekkend bestemmingsplan waarin het facet short stay wordt geregeld: het facetbestemmingsplan Short Stay.

5. Hoe is de inhoud van de leidraad kenbaar/afdwingbaar? Dient deze leidraad slechts als richtlijn voor de gemeente bij het bepalen van bestemmingen? Hoe kan een burger zich tegen toepassing van de richtlijn verweren; enkel door bezwaar te maken tegen de toekenning van een bestemming door de gemeente?

De richtlijn is op de website van de gemeente beschikbaar. Zoals hiervoor reeds werd aangegeven is de inhoud van de leidraad Short Stay niet afdwingbaar door de gemeente. Dat is pas het geval bij doorvertaling in het bestemmingsplan, dat de gebruikelijke vaststellingsprocedure met rechtsbeschermingsmogelijkheden dient te doorlopen.

6. Is de gemeente van oordeel dat het beleid waarin onderscheid tussen bestemming wonen/woondoeleinden en gezinswoningen werd gemaakt niet afdoende was?

Ja. Het short-stay-beleid moet voor alle bestemmingen gelden waarin de woonfunctie is toegestaan. Daar komt bij dat – na de actualiseringsslag van 2013, waarin het merendeel van de bestemmingsplannen binnen de gemeente is vernieuwd – het begrip “gezinswoningen” niet meer voorkomt.

7. Werd dat beleid niet meer afdoende geacht als gevolg van de uitspraken van de Raad van State waarin werd geoordeeld dat er in het kader van bestemmingen geen onderscheid meer mag worden gemaakt tussen gezinswoningen en andere woonbestemmingen, maar slechts tussen wonen en werken? Op die manier zou er dan ook geen basis voor een onderscheid door de gemeente meer zijn zoals dat op basis van de leidraad Short Stay werd gemaakt, klopt dat?

Nee. De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 oktober 2013 (Amsterdam) geeft aan dat een wezenlijk element van de woonfunctie een zekere mate van duurzaamheid dient te zijn. Deze bepaalde mate van duurzaamheid had de gemeente Maastricht reeds opgenomen in de tekst van de oude leidraad. In de nieuwe leidraad is dit niet veranderd: short stay is een vorm van wonen, met een minimumduur van vier weken en een maximale duur van één jaar.

8. Werd het beleid door de gemeente niet afdoende geacht vanwege de commotie rondom de ontwikkeling van het voormalige postkantoor?

De ontwikkelingen rondom het voormalige hoofdkantoor hebben aan het licht gebracht dat het gemeentelijke short-stay-beleid in ieder geval niet eenduidig geredigeerd was en daarmee dus ruimte voor verschillende interpretaties openliet. De casus van het voormalige hoofdkantoor vormde daarom de aanleiding voor het herschrijven van de leidraad Short Stay in de Lokale Woonagenda.

9. De gemeente stelt dat de provinciale woonverordening alleen iets zegt over de toevoeging van woningen aan de woningvoorraad. Dat is voor nu juist, maar in het in oktober vast te stellen POL 2014 wordt bepaald (hetgeen nu al is afgesproken) dat de gemeenten in drie regio's (noord, midden, zuid) een regionale woonvisie gaan opstellen, waarin zij aangeven hoe zij de transitie van de woningmarkt (kwantitatief en kwalitatief) willen vormgeven. In die woonvisie moet aan de orde komen wat de huidige en de te ontwikkelen vraag naar en behoefte aan woonruimte is en hoe de woningvoorraad aan te sluiten is bij die vraag/behoefte. Daar zit dus naast de kwantiteitsdoelstelling (minder woningen) ook een kwaliteitsdoelstelling (andere woningen). Gekoppeld aan de eerste vraag is dan van belang hoe voor de gemeente Maastricht (gekoppeld aan de economische doelstelling) die ontwikkeling voor de gemeente wordt gezien en ingevuld. Antwoord op de tweede vraag is van belang voor het duiden van de verschillende belangen die onder de eerste vraag zitten: als je een idee hebt van wat je wil als stad en wat dat betekent voor de transitie die de woningmarkt moet doormaken, dan kun je ook kijken of dat een ander licht werpt op de verschillende aspecten die je van belang vindt bij woning(markt)beleid en het hotelbeleid. Antwoord op die vragen is ook nodig om de huidige verhuurders inzicht te geven in de mogelijkheden die zij hebben om aan de dan te stellen eisen te voldoen. Hoe verhoudt zich het voorgestelde beleid met het in oktober vast te stellen POL 2014 en wordt het alternatief aanwenden van woningen daardoor niet beperkt. Kunt u deze ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor de gemeente Maastricht nader toelichten?

Er is naar het oordeel van de raad geen sprake van een discrepantie tussen het woonbeleid van de provincie en het short-stay-beleid van de gemeente, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Het gemeentelijke short-stay-beleid heeft geen gevolgen voor de omvang van de woningvoorraad. Het bepalen van de mogelijkheden voor het alternatief aanwenden van woningen was en is nog steeds een gemeentelijke bevoegdheid. Door het hanteren van een ondergrens (vier weken), in lijn met de jurisprudentie van de Raad van State ter zake, wordt het woonbeleid van de provincie niet ondergraven.

10. De stad dient volgens de gemeente de juiste voorzieningen, stedelijke kwaliteiten, woningen en woonmilieus te bezitten om haar aantrekkelijk te maken voor het binden van de vitale bevolking in het kader van het principe dat werk wonen volgt. Introductie van de functie short stay vormt met name een toevoeging en een versterking van het voorzieningenniveau in de stad. Daarmee zegt u dan ook dat deze functie nog niet bestond terwijl het begrip al wel degelijk was opgenomen in de leidraad Short Stay alsmede het raadsvoorstel Student en

Stad. Hoe verklaart u het feit dat u thans spreekt over een introductie, terwijl ook uit de praktijk in de stad van een reeds bestaande en functionerende voorziening blijkt?

Er wordt van gemeentelijke zijde niet ontkend dat er reeds jarenlang short-stay-voorzieningen worden aangeboden en benut. Met "introductie" wordt bedoeld de juridisch-planologische introductie van het begrip "short stay", met andere woorden de opname c.q. doorvertaling van het short-stay-beleid in het bestemmingsplan. Met de introductie in het bestemmingsplan wordt recht gedaan aan het bestaande short-stay-beleid alsmede aan de bestaande praktijk.

11. De redenen voor het concretiseren en mogelijk maken van het begrip short stay zoals beschreven in het ontwerp-bestemmingsplan (Speerpunt 8 bij de Stadsvisie 2013: het behouden van fysieke kwaliteit, de "compacte-stad-gedachte", voorkomen leegstand en verval) kunnen worden onderschreven en erkend, doch hierin wordt geen onderbouwing gevonden voor het hanteren van een minimale termijn van vier weken. Kunt u aangeven waarop u het hanteren van deze specifieke minimale termijn baseert?

Deze termijn was reeds in de oorspronkelijke leidraad Short Stay van 2012 opgenomen en is gebaseerd op de ervaringen van de lokale hotelmarkt. Van die zijde werd aangegeven dat recreatief verblijf in de stad voor het overgrote deel minder dan twee weken bedraagt, maar soms tot zelfs vier weken duurt. Een recreatief verblijf, langer dan vier weken, komt daarentegen eigenlijk nooit voor in Maastricht. Er kan daarom, op basis van de ervaringen van de lokale hotelmarkt, van worden uitgegaan dat tijdelijke verblijven van vier weken en langer nooit een recreatieve achtergrond hebben en daarom onder de woonfunctie dienen te worden gerangschikt. Hiermee wordt ook recht gedaan aan de bovenvermelde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 23 oktober 2013, waarin werd uitgesproken dat er bij de woonfunctie sprake dient te zijn van een bepaalde mate van duurzaamheid.

12. De gemeente stelt dat er sprake is of kan zijn van afbreuk aan zowel het woonbeleid als het hotelbeleid indien short stay korter dan vier weken wordt toegestaan. Waaruit bestaat die afbreuk c.q. welke risico's ontstaan er dan en hoe is dat door de gemeente gewaardeerd? Wat bepaalt voorts dat die afbreuk bij short stay langer dan vier weken niet zal ontstaan? Over welke verschillen hebben we het dan?

Bij een verblijfsduur korter dan vier weken wordt het, gelet op de hierboven reeds omschreven ervaringen van de lokale hotelmarkt, moeilijk om te achterhalen of een verblijf nu een woon- dan wel een recreatieve achtergrond heeft, als gevolg waarvan de grens tussen "wonen" enerzijds en "recreatie" anderzijds onduidelijk wordt. Recreatieve logiesfuncties – en voor de duidelijkheid wordt hier nog even aangestipt dat met "recreatieve logiesfuncties" ook zakelijk verblijf wordt bedoeld; waar het om gaat is dat het verblijfsfuncties zijn korter dan vier weken welke per definitie nooit binnen een woonbestemming kunnen plaatsvinden, gelet op het ontbreken van de noodzakelijke duurzaamheid van verblijf – dienen, met uitzondering van het aanbieden van maximaal twee kamers in de vorm van bed and breakfast/guesthouse, als horecafunctie te worden bestemd. Anderzijds dienen voorzieningen ten behoeve van tijdelijk wonen (short stay) als woonfunctie te worden bestemd. Een verblijf korter dan vier weken kan niet als een duurzaam verblijf worden aangemerkt, terwijl juist duurzaamheid volgens de Raad van State in zijn jurisprudentie hieromtrent inherent is aan de woonfunctie. Voorts loopt de stad, en daarmee de Maastrichtse gemeenschap, inkomsten in de vorm van toeristenbelasting mis.

13. Wat is het concrete doel van de gemeente voor het hanteren van een minimale verhuurtermijn van vier weken en de eis dat het moet gaan om zakelijke verhuur?

Voor alle duidelijkheid: het gaat hier om de woonvorm "short stay". Zoals reeds eerder aangegeven heeft de Raad van State in zijn jurisprudentie aangegeven dat er bij wonen sprake dient te zijn van een zekere mate van duurzaamheid. De gemeente heeft die mate van duurzaamheid ingevuld door middel van het hanteren van een minimale duur van vier weken. De gemeente eist overigens niet dat het moet gaan om zakelijke verhuur, wel dat er geen recreatieve verhuur plaats vindt. Recreatieve logiesfuncties dienen immers, met uitzondering van het aanbieden van maximaal twee kamers in de vorm van bed and breakfast/guesthouse, als "Horeca" te worden bestemd dan wel als afwijkende functie te worden opgenomen in de doeleindenomschrijving van de betreffende woonbestemming.

14. De gemeente evalueert thans het bestaande hotelbeleid. In dat kader buigt de gemeente zich eveneens over kwesties als kwaliteit en diversificatie van het bestaande aanbod en toegankelijkheid van de stad. Kan de ontwikkeling van short stay niet als een stimulans voor de horeca dienen om hun aanbod eveneens verder te verbeteren dan wel aan te passen en een short stay-verhuurtermijn van minder dan vier weken juist wel toe te staan uit een oogpunt van gezonde concurrentie van aanbod en bijvoorbeeld eerder aan te knopen bij criteria in het kader van de omvang van het aanbod (maximaal aantal woonunits gegroepeerd, geen receptie, kwaliteit, veiligheid)?

Nogmaals, het facetbestemmingsplan is gericht op de woonvorm "short stay" en kan in dat opzicht niet worden vergeleken met het aanbieden van recreatieve verblijven. Vanzelfsprekend zijn recreatieve verblijven korter dan vier weken toegestaan, maar niet binnen bestemmingen met een woonfunctie (met uitzondering van de voorheen genoemde bed and breakfasts tot maximaal twee kamers). Bovendien is de gemeente natuurlijk blij met een rijkgeschakeerd en kwalitatief hoogstaand aanbod van veilige recreatieve overnachtingsmogelijkheden in de stad. Dat is echter niet het onderwerp van het onderhavige bestemmingsplan, dat immers de functie tijdelijk wonen (short stay) regelt.

15. Uit het ontwerp-bestemmingsplan zou de indruk kunnen ontstaan dat directe aanleiding voor het hanteren van de voorgestelde minimale termijn is gelegen in de commotie rondom de ontwikkeling van het voormalige hoofdstadskantoor. Dit betreft echter een partij die ineens een groot aantal accommodaties op de markt heeft gezet ten behoeve van de verhuur vanaf enkele dagen. Er werd voorzien in een receptievoorziening. Blijkens de media alsmede de door uw raad genoemde rechtspraak kwam met name het verenigd hotelwezen in Maastricht daartegen in opspraak nu er sprake leek van het verkapt uitoefenen van een hotelfunctie zonder vergunning en zonder te voldoen aan de daarvoor in de stad geldende waarborgen met betrekking tot kwaliteit en veiligheid. Voor die vrees valt iets te zeggen. Volgens uw raad vervaagt de grens tussen wonen en hotel zonder duidelijk beleid inzake short stay. De vraag is echter of uw motivering daartoe over te gaan is ingegeven door het concrete geval van het hoofdstadskantoor, dan wel door een bredere ontwikkeling. Zoals uw raad welbekend bestaan er in Maastricht verschillende particulieren en ondernemers die hun (tweede) woning voor korte tijd aan bezoekers van de stad (zowel recreatief als zakelijk) verhuren. Het op deze wijze voorzien in een bepaalde verblijfsbehoefte heeft zowel nationaal als internationaal veel bijval (airbnb-applicatie bijvoorbeeld). Er wordt voorzien in een andere verblijfsvorm dan die voor het verblijf in een hotel geldt. Immers, in een woning kan een heel gezin (dan wel kunnen meerdere gezinnen) worden ondergebracht zonder dat er meerdere losse hotelkamers noodzakelijk zijn. Op die manier wordt een andere manier van verblijven in de stad gefaciliteerd, die geen onevenredige concurrentie met het beschikbare hotelaanbod zou hoeven te betekenen. Zo blijkt uit ervaringen in de praktijk dat

congresbezoekers en bezoekers of standhouders van grote beurzen als de TEFAF graag in bijvoorbeeld een stadswoning verblijven om op een andere manier hun verblijf in te richten (zelf koken, de dag aan tafel en niet in de lobby van het hotel doornemen). Het is dan ook de vraag of de termijn van vier weken en het slechts zakelijk aanbieden van short stay als criteria zouden dienen te worden gesteld, omdat daarmee het vervullen van een behoefte in de markt verder wordt bemoeilijkt of zelfs onmogelijk wordt gemaakt, terwijl ondernemers het al niet gemakkelijk hebben zich te manifesteren op die markt. Het is wellicht een idee of eerder aan te sluiten bij de omvang van een aangeboden accommodatie, zodat excessen en situaties waarin er wel degelijk sprake zou kunnen zijn van oneerlijke concurrentie met het hotelwezen (zie de casus hoofdpостkantoor) kunnen worden vermeden. Daarnaast zou niet alleen de omvang als criterium kunnen gelden, maar zouden er regels kunnen worden geformuleerd ter waarborging van kwaliteit en veiligheid. Graag ontvangen wij van de raad een reactie op deze uiteenzetting.

Hierboven werd reeds bevestigd dat de ontwikkelingen rondom het voormalige hoofdpостkantoor de aanleiding hebben gevormd voor het herschrijven van de leidraad Short Stay in de Lokale Woonagenda. Hierdoor is in ieder geval duidelijk geworden dat er meerdere interpretaties van het in de aanvankelijke leidraad omschreven beleid mogelijk waren. Om aan deze onduidelijkheid een einde te maken is de leidraad herschreven en is tevens bepaald dat het in de leidraad opgenomen beleid wordt vertaald in het bestemmingsplan. In het hoofdpостkantoor zijn negentien appartementen gerealiseerd (overigens zonder receptievoorziening), in overeenstemming met de woonfunctie die ter plaatse rechtstreeks is toegestaan, die als gevolg van de moeilijke omstandigheden op de woningmarkt echter onbewoond bleven. Dit was voor de ontwikkelaar aanleiding om de appartementen te huur aan te bieden ten behoeve van kort recreatief verblijf, hetgeen op grond van de ter plaatse geldende bestemming "Centrum" niet mogelijk was, gelet op het feit dat het bieden van recreatief verblijf binnen deze bestemming niet is toegestaan.

De raad is er van op de hoogte dat er in Maastricht verschillende particulieren en ondernemers hun (tweede) woning voor korte tijd aan bezoekers van de stad verhuren. De raad is van mening dat de stad gebaat is bij een veelzijdig verblijfsaanbod, omdat dit de aantrekkelijkheid van de stad voor bezoekers vergroot. De raad is echter ook van mening dat het aanbieden van verblijf voor een periode korter dan vier weken niet als wonen kan worden gekwalificeerd, gelet op het ontbreken van de noodzakelijke duurzaamheid. Verblijf voor een periode van minder dan vier weken kan daarom naar het oordeel van de raad alleen worden aangemerkt als recreatief verblijf. Dit is alleen toegestaan indien het bestemmingsplan dit ter plaatse expliciet mogelijk maakt, bijvoorbeeld binnen de bestemming "Horeca" of binnen de bestemming "Wonen" met een nadere functieaanduiding "recreatief verblijf". Uitzondering hierop vormt het guesthouse/bed & breakfast met maximaal twee kamers, die rechtstreeks binnen de woonbestemming mogelijk zijn. De suggestie om aan te sluiten bij de omvang van een aangeboden accommodatie heeft dus reeds gestalte gekregen in de vorm van de guesthouses en bed & breakfasts die, mits er niet meer dan twee kamers voor verblijf worden aangeboden, als passend binnen de woonfunctie worden aangemerkt en daarom geen afzonderlijke bestemming dan wel aanduiding behoeven. In het Bouwbesluit worden overigens voor horeca-inrichtingen andere regels en normen gehanteerd ter waarborging van kwaliteit en veiligheid dan voor woningen.

16. Wanneer de gemeente een bredere visie is toegedaan dan zou het beleid ook een bredere uitwerking moeten hebben, in die zin dat meerdere belangen worden betrokken van zowel bewoners, ondernemers als bezoekers van de stad. Indien de raad al onderzoek heeft verricht naar de reeds bestaande voorzieningen alsmede naar mogelijke alternatieven in het kader van het bepalen van het beleid omtrent short stay dan ontvangen wij daarvan graag de

rapportages. Indien dit onderzoek niet is geschied, rijst de vraag waarom niet en of de gemeente alsnog voornemens is dit te doen.

Het onderhavige bestemming voorziet in de juridisch-planologische vertaling van de leidraad Short Stay uit de Lokale Woonagenda 2012. De raad heeft geen onderzoek verricht naar de reeds bestaande voorzieningen. Dit valt buiten de scope van dit bestemmingsplan, dat immers alleen bepaalt dat short stay een vorm van tijdelijk wonen is gedurende een periode van minimaal vier weken en maximaal één jaar. De door u bedoelde bestaande voorzieningen zullen, voor zover zij zijn gelegen binnen een bestemming waarbinnen wonen is toegestaan, worden beschermd door het overgangsrecht, dat in de regels van het onderhavige bestemmingsplan zal worden verankerd. In het kader van de reguliere herziening van de diverse bestemmingsplannen binnen de gemeente zal vervolgens onderzoek worden verricht naar de reeds bestaande voorzieningen.

17. In het ontwerp-bestemmingsplan is niet voorzien in een overgangsregeling met betrekking tot reeds bestaande situaties. Dat zou impliceren dat er thans geen beleid is waarvoor een overgangsregeling noodzakelijk wordt geacht, terwijl de gemeente blijkens de geraadpleegde stukken thans een short-stay-beleid voert middels het mogelijk toekennen van een bepaalde bestemming met daaraan verbonden voorwaarden. Hoe gaat de raad om met bestaande situaties die niet voldoen aan het ontwerp-bestemmingsplan? Worden deze situaties op hun afzonderlijke merites beschouwd dan wel gedoogd? Hoe gaat de raad om met het feit dat een aantal ondernemers en particulieren hun sinds jaren gegenereerde (extra) inkomens verloren zien gaan als gevolg van het voorgestelde beleid?

In de regels van het ontwerp-bestemmingsplan ontbreekt inderdaad een overgangsrechtelijke bepaling. Zoals onder 17 werd aangegeven zal deze alsnog worden toegevoegd. Bestaande situaties die niet voldoen aan het ontwerp-bestemmingsplan worden dientengevolge beschermd. Nieuwe initiatieven zijn op basis van het onderhavige bestemmingsplan niet toegestaan; daarvoor zal een afzonderlijke afweging worden gemaakt, waarbij elk initiatief door het college op zijn eigen merites beschouwd en beoordeeld wordt.

18. In de paragraaf Handhaving van het ontwerp-bestemmingsplan worden geen concrete gevolgen/sancties genoemd. Hoe ziet de raad de uitvoering van de handhaving en aan welke maatregelen denkt u dan?

Indien wordt geconstateerd dat er wordt gehandeld in strijd met het onderhavige bestemmingsplan, inclusief de overgangsrechtelijke bepalingen, dan moet de gemeente beoordelen of het met het bestemmingsplan strijdige gebruik gelegaliseerd kan worden. Als uit deze beoordeling vervolgens blijkt dat legalisatie niet mogelijk of onwenselijk is, kan de gemeente beëindiging van het met het bestemmingsplan strijdige gebruik afdwingen, eventueel door middel van het opleggen van een dwangsom.

2. Zienswijze

A

1. City Investments B.V. en US CV-III B.V. hebben een vergunningsaanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan Centrum ingediend voor het realiseren van een hotel- en/of

logiesfunctie in het pand The Post, het voormalige hoofdpstkantoor op de hoek Vrijthof-Statenastraat. Op deze aanvraag is nog niet beslist. Mocht deze vergunning niet worden verleend, dan dienen cliënten te kunnen terugvallen op hun verworven rechten, waaronder die krachtens het geldende bestemmingsplan Centrum, reden waarom cliënten genooddaakt zijn om bezwaar te maken tegen het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan, dat immers de bestaande rechten van cliënten beperkt, in die zin dat enkel nog short stay wordt toegestaan met een verblijfsduur van minimaal vier weken. Het ontwerp-bestemmingsplan houdt ten onrechte geen rekening met de bestaande rechten in het geldende bestemmingsplan Centrum en evenmin met het gegeven dat de gemeente niet handhavend kan optreden tegen short stay zonder minimum verblijfsduur in The Post.

Gelet hierop is het ontwerp-bestemmingsplan in strijd met de wet (waaronder het criterium van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1 Wro) en met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel alsmede het rechtszekerheidsbeginsel. Verzocht wordt daarom om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft onlangs, bij uitspraak van 28 oktober jl., bepaald dat de gemeente terecht handhavend mocht optreden tegen het gebruik van het gebouw The Post ten behoeve van short stay met een verblijfsduur korter dan vier weken door City Investments B.V. en US CV-III B.V. Het gebruik van het pand ten behoeve van short stay met een verblijfsduur korter dan vier weken is, zo volgt uit de uitspraak van de Raad van State, in strijd met het bestemmingsplan Centrum alsmede in strijd met het gemeentelijke short-stay-beleid. Gelet op het feit dat er vanuit gemeentelijke zijde echter geen inhoudelijke bedenkingen bestaan tegen het gebruik van het pand als zodanig, heeft de gemeente op aanvraag van City Investments B.V. en US CV-III B.V. vergunning onder afwijking van het bestemmingsplan verleend voor het mogelijk maken van de logiesfunctie in het pand, waarbij een verblijfsduur van minder dan vier weken wèl mogelijk is. Van strijd met de wet alsmede met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur kan, gelet op het bovenstaande alsmede gelet op de overwegingen van de Raad van State in bovenvermelde uitspraak, naar het oordeel van de raad dan ook geen sprake zijn. Aan het verzoek om het bestemmingsplan niet vast te stellen wordt dan ook geen gevolg gegeven.

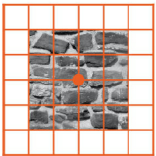
2. In de planregels is bepaald dat geen “recreatieve verhuur” mag plaatsvinden. Onduidelijk is wat daaronder moet worden verstaan. Cliënten verzoeken de gemeente dan ook dit begrip te verduidelijken.

De Raad van State geeft in zijn jurisprudentie met betrekking tot short stay aan dat er bij wonen sprake dient te zijn van een zekere mate van duurzaamheid. De gemeente heeft die mate van duurzaamheid ingevuld door middel van het hanteren van een minimale duur van vier weken. De lokale hotelmarkt heeft immers aangegeven dat recreatieve verblijven in Maastricht doorgaans niet langer duren dan twee weken, en dat recreatieve verblijven langer dan vier weken in het geheel niet voorkomen. Bovendien worden recreatieve verblijven als “Horeca” bestemd dan wel – als afwijkende functie – als horecafunctie in de doeleindenomschrijving van de desbetreffende woonbestemming, met uitzondering van het aanbieden van maximaal twee kamers in de vorm van bed and breakfast/guesthouse, hetgeen op grond van het gemeentelijk beleid nog als passend binnen de woonfunctie wordt aangemerkt. Recreatieve verhuur past qua aard van de functie, met uitzondering van de bovenvermelde bed and breakfast-functie in maximaal twee kamers, en gelet op de korte verblijfsperiode naar het oordeel van de gemeente niet binnen de woonbestemming.

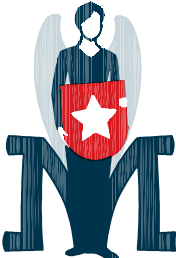
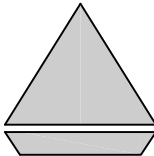


GEBIED BESTEMMINGSPLANGEBIED

Facetbestemmingsplan
Short Stay



vandewall
planologisch advies

*** aan de opgegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend ***						
 Gemeente Maastricht	Facetbestemmingsplan Short Stay				par.	datum
	verbeelding ontwerp					12.12.2013
						03.02.2014
sector Ruimte	team Ontwerp	schaal 1:50.000	IMRO-idn NL.IMRO.0935.bpShortStay-ow01			

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	3
Artikel 2 Van toepassing verklaring	3
Artikel 3 Regeling Short Stay	3
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels	4
Artikel 4 Slotregel	4
 Bijlage 1: Lijst vigerende bestemmingsplannen met woonfunctie	 5

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het facetbestemmingsplan 'Short Stay' met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpShortStay-owo1 van de gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan;

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 Short Stay:

een zelfstandige woonfunctie, in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar, waarbij

- a. de woonruimte beschikt over een eigen voordeur en eigen voorzieningen;
- b. de woonruimte gestoffeerd en gemeubileerd wordt verhuurd;
- c. verhuur alleen op basis van tijdelijke huurcontracten/gebruikersovereenkomsten plaatsvindt, met een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- d. geen recreatieve verhuur plaatsvindt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Van toepassing verklaring

Het bepaalde in de voorschriften/regels en op de plankaart/verbeelding van de in bijlage 1 van deze regels genoemde bestemmingsplannen blijft onverkort van toepassing, met dien verstande dat:

- a. de plankaarten/verbeeldingen worden aangevuld met de verbeelding van dit plan;
- b. de voorschriften/regels worden aangevuld met de regels van dit plan.

Artikel 3 Regeling Short Stay

Binnen de woonfuncties, die mogelijk zijn binnen de in bijlage 1 van deze regels opgenomen bestemmingsplannen en de daarin opgenomen bestemmingen en aanduidingen, is Short Stay toegestaan.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als 'regels behorende bij het facetbestemmingsplan Short Stay'.

Bijlage 1: Lijst vigerende bestemmingsplannen met woonfunctie

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Structuur van het bestemmingsplan	2
1.3 Plangebied	2
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	3
1.5 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Beleid	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	7
Hoofdstuk 3 Het bestemmingsplan	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Opzet van de regels	11
Hoofdstuk 4 Financiële uitvoerbaarheid	12
Hoofdstuk 5 Handhavingsparagraaf	13
Hoofdstuk 6 Communicatieparagraaf	14
6.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro	14
6.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	14
Bijlage 1 Raadsvoorstel BP Short Stay	15

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Short Stay is een zelfstandige woonfunctie, waarbij vrije sectorwoningen structureel worden verhuurd voor een periode van ten minste vier weken tot maximaal één jaar. Voorbeelden van doelgroepen voor shortstay zijn inter-)nationale zakenmensen (met of zonder gezinnen), (inter-)nationale studenten en tijdelijke werknemers van projecten en particulieren. De gemeente Maastricht heeft naar aanleiding van een aantal recente ontwikkelingen besloten het beleid inzake Short Stay, zoals verwoord in de 'Leidraad Short Stay', te verduidelijken. De bedoelde ontwikkelingen zijn:

- een ingediend verzoek tot handhaving van het bestemmingsplan in verband met het uitoefenen van hotelactiviteiten in het voormalige hoofdstadkantoor op de hoek Vrijthof/Statenstraat;
- een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 23.10.2013 (uitspraak 201300024/1/A1) inzake Short Stay in een andere gemeente;
- een uitspraak van de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 19.11.2013 (uitspraak 201307702/2/R1) inzake de afwijzing van een verzoek om voorlopige voorziening inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum.

De verduidelijking van het Short Stay-beleid zal vorm krijgen door enerzijds de leidraad 'Short Stay' redactioneel aan te passen en anderzijds een gemeentebrede bestemmingsplanherziening door te voeren die tot doel heeft het begrip 'Short Stay' in alle bestemmingsplannen te verankeren. Hiermee wordt bereikt dat tijdelijke bewoning voor een periode korter dan vier weken binnen bestemmingen waarbinnen geen horeca maar wel wonen is toegestaan, niet meer mogelijk is.

Vorbereidingsbesluit

Vooruitlopend op de vaststelling van het voorliggende facetbestemmingsplan is d.d. 21.01.14 door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen teneinde een verbod te creëren voor het gebruiken van gronden of bouwwerken binnen woonfuncties voor tijdelijke bewoning met een verblijfsduur van minder dan vier weken. Genoemd voorbereidingsbesluit bestaat uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0935.vbShortStay-vgo1'.

1.2 Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van facetbestemmingsplan 'Short Stay' dient conform artikel 3.3.2 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpShortStay-ow01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

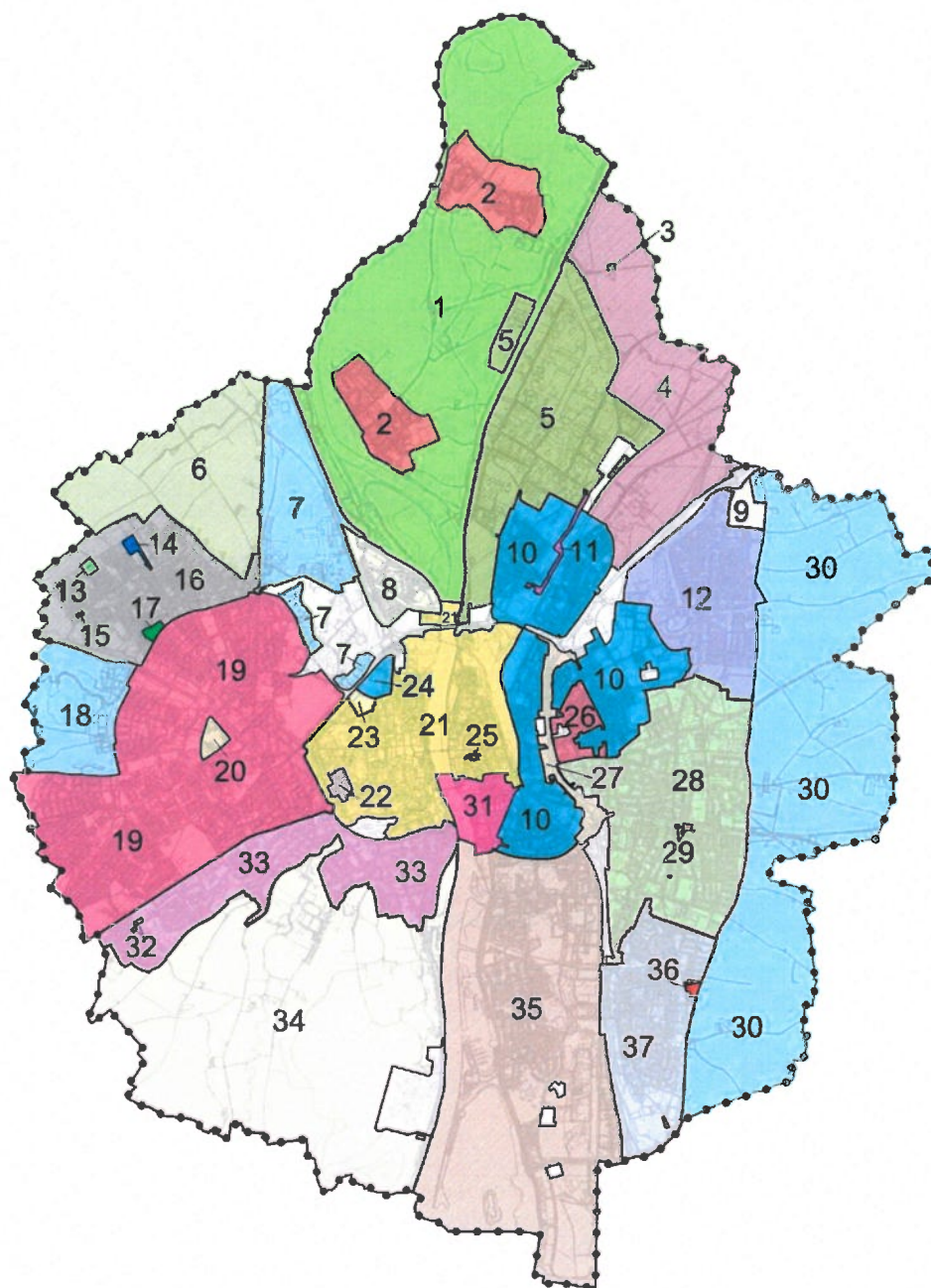
De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP 2012 en is getekend op schaal 1:50.000.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het totale grondgebied van de gemeente Maastricht; de plangrens wordt derhalve gevormd door de gemeentegrens van Maastricht.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het voorliggende facetbestemmingsplan bevat een aanvulling op de volgende vigerende (vastgestelde en/of onherroepelijke) bestemmingsplannen binnen de gemeente Maastricht waarin woonbestemmingen en/of woonfuncties zijn opgenomen. De nummers op de kaart corresponderen met de nummers uit de lijst op de rechterpagina:



Nr	Bestemmingsplan	Vaststellingsdatum
1	bp Grensmaas	17 juni 2006
2	bp Itteren - Borgharen	23 oktober 2012
3	bp Economiegebouwen Meerssenhoven	28 februari 2012
4	bp Landgoederenzone	27 juni 2000
5	bp Bedrijventerrein Beatrixhaven	18 juni 2013
6	bp Lanakerveld	28 mei 2002
7	bp Bosscherveld Noord	18 juni 2013
8	bv Boschpoort	18 juni 2013
9	bp Ambyerveld	18 september 2012
10	bp Maastricht Noordoost	18 juni 2013
11	bp Hoogspanningskabels Limmel	18 juni 2013
12	bp Amby	27 september 2011
13	bp Musketruwe fase 1	26 juni 2012
14	bp Recessenpark fase 1	26 juni 2012
15	bp Sportkwartier Noord blok 4 (Ponjaardruwe)	21 september 2010
16	bp Malberg en Oud - Caberg	8 november 2005
17	bp Reinaartsingel	20 december 2011
18	bp Maastricht West : Dousberg Herziening	28 juni 2002
19	bp Maastricht West	18 september 2012
20	bp Maastricht West (1994)	5 juli 1994
21	bp Centrum	21 mei 2013
22	bp Klevarie	19 april 2011
23	bp Nutsbedrijven	21 september 2010
24	bp Sphinx	22 september 2009
25	Bp St. Maartenspoort / Wyck	23 januari 2001
26	bp Maastricht - Centraal	1 juni 2010
27	bp A2 - Traverse	14 december 2010
28	bp Heer - Scharn	22 november 2011
29	bp De Leim	15 juli 2013
30	bp Terraspark	28 mei 2002
31	bp Céramique herziening 2006	18 november 2006
32	bp Castermans I en II	21 september 2010
33	bp Maastricht Zuidwest	18 juni 2013
34	bp Buitengebied Sint Pietersberg - Jekerdal - Cannerberg	22 november 2011
35	bp Maastricht Zuidoost	18 juni 2013
36	bp Vroendaal - zuid	31 mei 2011
37	bp De Heeg - Eyldergaard - Vroendaal	29 mei 2012

Bestemmingsplannen die na vaststelling van dit facetbestemmingsplan in procedure gaan zullen worden voorzien van een identieke juridische regeling voor de functie Short Stay.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR zijn twee besluiten voorhanden waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Barro (zie onderstaand).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen. Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale belangen opgenomen. Er is voor wat betreft de strekking van dit facetbestemmingsplan geen sprake van een onderwerp van nationaal belang uit het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), actualisatie 2011

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is het POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het plan bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waarin de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. Het POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien.

Het POL kent geen beleidsaspecten met betrekking tot het onderwerp Short Stay. Er is derhalve geen strijd met het provinciaal beleid uit het POL.

Verordening Wonen Zuid-Limburg (2013)

Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten de Verordening Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. De verordening is met ingang van 5 juli 2013 in werking getreden en beoogt te borgen dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De verordening moet voorkomen dat de door de provincie geconstateerde mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van de nieuwbouw woningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. De verordening is een tijdelijke regeling, vooruitlopend op het POL 2014. Middels dit ophanden zijnde POL 2014 zal nieuw beleid voor de gehele woningmarkt worden vastgesteld, inclusief de bijbehorende verordening.

De kern van de verordening is gelegen in het feit dat een bestemmingsplan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad. Dit geldt niet voor woningen die voldoen aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg', de toevoeging van maximaal één woning en een bestemmingsplan dat op grond van een rechterlijke uitspraak moet worden vastgesteld. Tot de bestaande planvoorraad worden de woningen gerekend die zijn opgenomen in de op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde bestemmingsplannen en die nog niet zijn gerealiseerd.

Short Stay wordt gezien als een zelfstandige woonfunctie. De Verordening Wonen Zuid-Limburg is alleen van toepassing op het voorliggende plan indien als gevolg van het functioneel realiseren van short stay het aantal woningen met meer dan één toeneemt.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2030 (juni 2005) + actualisatie 2008

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf economische, fysieke en sociale speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Van de twaalf speerpunten die in de Stadsvisie zijn benoemd, kunnen de economische speerpunten 1 ('Realisatie en behoud brede economische structuur' en het fysieke speerpunt 8 ('Versterking en behoud van de fysieke kwaliteit') kunnen worden gezien als meest passend bij dit facetbestemmingsplan. In het navolgende zijn deze speerpunten kort toegelicht.

Bij speerpunt 1: Realisatie en behoud brede economische structuur

Als gevolg van diverse economische ontwikkelingen zijn de economische structuren van West-Europese steden

veranderd. Maastricht heeft een omslag gemaakt van een industriestad naar een kennis- en dienstestad, met een brede en gedifferentieerde werkgelegenheidsstructuur, waarin de industrie gekoesterd wordt. Dat is een bewuste keuze die al jaren aan de basis ligt van het economisch beleid van deze stad. Een gedifferentieerd aanbod van bedrijvigheid en werk biedt de meeste kansen op een langdurige economische weerbaarheid. Het verlies aan werkgelegenheid in de ene sector kan opgevangen worden door een andere sector als het economisch slechter gaat. In de toekomst blijft dit een belangrijke randvoorwaarde voor de economische ontwikkeling van de stad. Een consolidatie van de industrie, met nieuwe impulsen voor het midden- en kleinbedrijf, starters en doorstarters, moet - hoe moeilijk ook – gelijktijdig plaatsvinden. Verder moet de positie in de groeisectoren kenniseconomie en vrijetijdseconomie versterkt worden.

Met dit facetbestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor het creëren van woonruimte voor mensen die tijdelijk (minimaal vier weken, maximaal één jaar) in de stad verblijven. Deze vorm van verblijf vormt een passende oplossing voor bijvoorbeeld bedrijven en instanties met tijdelijke werknemers. Deze functie is bovendien aanvullend op het in de stad aanwezige scala aan hotelfuncties enerzijds en woonfuncties anderzijds.

Bij speerpunt 8: 'Versterking en behoud van de fysieke kwaliteit'

Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Van een hoge gebruikswaarde is sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor functies zoals wonen, werken, ontspannen en verplaatsen én deze functies elkaar bovendien niet hinderen én ze elkaar zoveel mogelijk versterken én toegankelijk zijn voor de bevolking. Belevingswaarde speelt een belangrijke rol in de leefomgeving. Daarbij gaat het om cultureel besef en diversiteit, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken (identiteit), toegankelijkheid, (cultuur-)historie en schoonheid en dit alles op mensenschaal. Bij toekomstwaarde gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpassingsvermogen en flexibiliteit in de tijd. Dit zowel wat betreft geschiktheid voor nieuwe gebruiksvormen als ontvankelijkheid voor nieuwe culturele en economische betekenissen. De opgave is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin. De kwalitatieve inzet en het evenwicht tussen bereikbaarheid en leefbaarheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Als nieuwe gebieden binnen het stedelijk gebied vrijkomen en transformatie aan de orde is, moeten deze gericht worden ingezet, waarbij een afweging is te maken tussen de mogelijkheden van de plek en de meerwaarde voor het stadsdeel, de vitaliteit en concurrentiekracht van de stad en de positie binnen het stedelijk netwerk op Zuid-Limburgse schaal. Maastricht is een compacte stad. De belangrijkste voorzieningen zijn binnen relatief korte afstand aanwezig. Dit is aantrekkelijk voor de mensen die in de stad wonen of verblijven. Doel is het concept van de 'compacte stad in een weids landschap' ook voor de toekomst van Maastricht te hanteren. De opgave is de stad vitaal te houden door nieuwe functies zorgvuldig in het bestaande stedelijk weefsel in te passen en bestaande gebieden aan te passen aan de eisen van de tijd.

Het mogelijk maken van de functie Short Stay past binnen de doelstelling om de fysieke kwaliteit te behouden en te versterken. Deze functie biedt onder meer mogelijkheden om leegstaande gebouwen met een woonfunctie opnieuw in gebruik te nemen dan wel te behoeden voor leegstand en verval. Ook kunnen bestaande gebouwen door deze aanvullende functionele mogelijkheid efficiënter wordt ingedeeld en benut. De door de gemeente Maastricht omarmde 'compacte stad'-gedacht wordt versterkt doordat nieuwe functies worden toegevoegd aan de bestaande stedelijke omgeving.

Bij de vaststelling van de Stadsvisie 2030 is afgesproken dat regelmatig zal worden geëvalueerd. Dit is in 2008 gebeurd. De nieuwe signalen voor Maastricht zijn:

1. Demografische transitie: sinds 1993 kent Maastricht een natuurlijke bevolkingsafname (sterftecijfer hoger dan geboortecijfer) die werd gecompenseerd door een vestigingsoverschot, waardoor de absolute bevolkingsomvang steeg. Vanaf 2004 kampt de stad met een vertrekoverschot, waardoor de bevolking is gedaald (inmiddels is het inwonertal van Maastricht sinds 1 januari 2008 ieder jaar gestegen, van 117.998 per 1 januari 2008 tot ruim 122.000 op 1 januari 2013 (red.).
2. Economische transitie: Door een dalende bevolking (aanbod van arbeid) en de economische ombouwoperatie waar Maastricht nog altijd in zit – van industrie naar dienstverlening – blijft het aantal

arbeidsplaatsen stabiel of groeit licht. Deze nationale en internationale ontwikkelingen zijn weliswaar autonoom, maar dat neemt niet weg dat actoren in de stad wel degelijk een economische en een sociale dynamiek op gang kunnen brengen die Maastricht weerbaar maakt en een robuuste toekomst garandeert. In de actualisering van de Stadsvisie 2030 formuleert het stadsbestuur instrumenten om deze dynamiek op gang te brengen.

Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

1. Maastricht cultuurstad

De stad heeft een rijk cultureel aanbod en gaat de komende jaren bouwen aan haar culturele infrastructuur. Daarmee wordt de claim 'Maastricht cultuurstad' relevant. Dit imago leidt tot investeringen en immigratie van kenniswerkers, innovatieve bedrijven en verblijfsbezoekers;

2. Maastricht internationale kennisstad

Bijna een kwart van de bevolking is niet-Nederlands. Bijna de helft van de Maastrichtenaren is jonger dan 35 jaar. Er zijn tientallen internationale instituten gevestigd in de stad. Maastricht heeft een perifere ligging ten opzichte van de Randstad, maar daarentegen juist een centrale ligging ten opzichte van Brussel. Samen met kennisinstellingen in gemeente en regio wordt de komende jaren gewerkt aan de noodzakelijke voorwaarden om de reputatie op dit gebied om te buigen: van het (onterechte) zelfbeeld van een vergrijzende, naar binnen gekeerde stad aan de rand van het land, naar een jonge, open, internationaal georiënteerde samenleving in het hart van Europa.

3. Maastricht stedelijke woonstad

De demografische transitie geeft Maastricht letterlijk de ruimte om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders. Met fysieke ingrepen kan dynamiek worden ontwikkeld door te investeren in (1) het leefmilieu (woningen; stedelijke voorzieningen; onderwijs, landschappelijke kwaliteit; milieu) en in (2) het werkmilieu (bedrijventerreinen, vrijetijdseconomie, kantoren, atelierruimtes, toerisme). Voor een evenwichtige ontwikkeling van Maastricht moeten beide zijden in evenwicht zijn. De bereikbaarheid van Maastricht is essentieel en fungeert als smeerolie. Wetende dat in de kennis- en diensteneconomie het 'werk' in belangrijke mate het 'wonen' volgt, is om de gewenste innovatieve, vitale bevolking aan de stad te binden, het sturen op kwaliteit van het 'leefmilieu' van essentieel belang. De stad dient de juiste voorzieningen, stedelijke kwaliteiten, woningen en woonmilieus te bezitten om haar aantrekkelijk te maken voor deze groep. De economische structuur zal afgestemd moeten zijn op de aard van de bevolking: een brede economische structuur met een sterke focus op enerzijds werkgelegenheid in de kennis- en dienstensector; anderzijds werkgelegenheid in de vrijetijdseconomie. Stedelijkheid is een voorwaarde om de vitale en innovatieve bevolking aan de stad te binden en vervolgens de gewenste kenniseconomie te ontwikkelen. Om deze stedelijkheid te ontwikkelen moet Maastricht de onderscheidende stedelijke kwaliteiten benutten en uitgroeien tot dé ontspannen middelgrote 'buitenlandse' kwaliteitsstad van Nederland. Maastricht wil zich profileren met een sterk stedelijk milieu in Zuid-Limburg.

De introductie van de functie Short Stay middels het voorliggende facetbestemmingsplan vormt met name een toevoeging en versterking van het voorzieningenniveau in de stad.

Structuurvisie Maastricht 2030 (mei 2012)

Als antwoord op de huidige ontwikkelingen (stagnerende bevolking, inperking verspreid voorzieningenniveau, aandacht voor duurzaamheid, klimaatverandering et cetera) en om de aantrekkelijkheid van de stad voor (bestaande en nieuwe) inwoners, ondernemingen en haar bezoekers te verbeteren gaat Maastricht gericht werken aan de volgende vier ruimtelijke thema's:

- versterking van haar positionering als internationale stad ten behoeve van de economische vitaliteit en innovatie van de stad en regio;
- investeren in een robuuste en duurzame bereikbaarheid om het vestigingsklimaat voor inwoners, bezoekers en ondernemingen te verbeteren;

- het landschap versterken en verbinden met de stad zodat het nog meer bijdraagt aan de unieke woonkwaliteit en de toeristische aantrekkingskracht en;
- het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten.

De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol. Meer kleinschalige en flexibele stadsontwikkeling en de nadruk op herbestemmen biedt kansen om in te spelen op het dagelijks leven van bewoners en gebruikers met een groeiende behoefte aan meer vrijheid, invloed en diversiteit. Herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik gaan een meer voorname rol spelen in het gemeentelijk beleid; mede om een antwoord te geven op dreigende leegstand. Maastricht wil initiatieven van inwoners, bestaande en nieuwe ondernemers en partners zoveel mogelijk faciliteren en ruimte bieden voor starters, tijdelijke functies, experimenten en broedplaatsen. Dit binnen de programmatische kaders die gelden voor bijvoorbeeld woningbouw en kantoren.

De functie Short Stay draagt met name bij aan de ontwikkeling van de stad door meer mensen als (tijdelijke) inwoner aan de stad te binden, meer flexibiliteit in woonfuncties te bieden en het draagvlak voor bestaande voorzieningen te vergroten. Het voorliggende plan past hiermee binnen de koers die de stad vaart.

Lokale woonagenda Maastricht (inclusief leidraad Short Stay)

Demografische, economische en sociaal-culturele ontwikkelingen trekken diepe sporen in de woningmarkt, zowel landelijk, regionaal als lokaal. De woningmarkt werkt hierdoor verre van optimaal, terwijl een goed functionerende woningmarkt cruciaal is voor de kracht van de stad. Duurzame, herkenbare, aantrekkelijke en betaalbare woonmilieus zijn nodig om een goede woonstad te zijn en te blijven voor huidige en nieuwe inwoners. Dat vraagt om een actuele visie op en handelingsagenda voor het wonen in stad en regio. Met deze lokale woonagenda "Stedelijk wonen op menselijke maat" (vastgesteld door de raad d.d. 18.12.2012) wordt daarin voorzien.

Een van de onderwerpen in deze lokale woonagenda is Short Stay. Aangegeven is dat sprake is van een toename van het fenomeen 'Short Stay', dat zich met name manifesteert bij (inter-)nationale zakenmensen (met of zonder gezinnen), (inter-)nationale studenten en tijdelijke werknemers van projecten en particulieren. Short Stay is juridisch nog niet duidelijk gedefinieerd; thans begint enige jurisprudentie te ontstaan over dit onderwerp. Het inkaderen van Short Stay is echter wel noodzakelijk, omdat dit afbreuk kan doen aan zowel het woonbeleid als het hotelbeleid.

Voor Short Stay is een leidraad ontwikkeld, die onderdeel is geworden van de lokale woonagenda. De eisen op basis van deze (redactioneel aangepaste) leidraad zijn als volgt:

- het gaat om zelfstandige woonruimte(n) met een eigen voordeur en voorzieningen;
- deze woonruimte mag alleen gestoffeerd en gemeubileerd verhuurd;
- verhuur is alleen mogelijk op basis van tijdelijke huurcontracten en/of gebruikersovereenkomsten; daarbij geldt een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- er mag geen sprake zijn van recreatieve verhuur.

De regeling Short Stay wordt gemeentebreed in alle bestemmingsplannen met woonbestemmingen en/of -functies opgenomen. Voor het gros van de plannen gebeurt dit middels voorliggend facetbestemmingsplan. Bij bestemmingsplannen die na de vaststelling van dit facetbestemmingsplan worden vastgesteld wordt in de bijbehorende regels een identieke juridische regeling opgenomen. Short Stay is dan rechtstreeks mogelijk onder de genoemde voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Het bestemmingsplan

3.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen. Het facetbestemmingsplan 'Short Stay' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het onderwerp van het plan is verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt aangegeven.

3.2 Opzet van de regels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1)

Dit hoofdstuk bevat één artikel. In dit artikel 1 zijn de voor dit plan belangrijke begripsbepalingen opgenomen. de belangrijkste daarvan is de definitie van 'Short Stay'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 2 en 3)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 2 ('Van toepassing verklaring') is aangegeven op welke bestemmingen en functieaanduidingen binnen de van toepassing zijnde vigerende bestemmingsplannen de Short Stay-regeling van toepassing wordt verklaard.

In artikel 3 is de daadwerkelijke Short Stay-regeling opgenomen. Hierin zijn ook de voorwaarden opgenomen op basis waarvan Short Stay mag worden uitgeoefend.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels (art. 4)

Dit hoofdstuk bestaat uit één artikel. Dit artikel 4 bevat de slotregel van deze regels.

Hoofdstuk 4 Financiële uitvoerbaarheid

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

Hoofdstuk 5 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In dit bestemmingsplan zijn geen bouwregels opgenomen; de strekking van het facetbestemmingsplan heeft te maken met gebruiksregels ten aanzien van Short Stay binnen woonfuncties. Deze gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

Hoofdstuk 6 Communicatieparagraaf

6.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro

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

6.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van het facetbestemmingsplan 'Short Stay' heeft met ingang van .. januari 2014 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn ... zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de bijlage van het raadsvoorstel dat integraal is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.



Rondebriefje Raadsronde

Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan Short Stay
Portefeuillehouder	Wethouder Van Grootheest
Programmanummer	10 Stadsontwikkeling
Behandelend ambtenaar	EHJ Verheijden Telefoonnummer: 043-350 4559 ed.verheijden@maastricht.nl
Datum agendering	
Voorzitter	
Secretaris	
Locatie	
Tijdstip	
Doel van de bijeenkomst	Vaststelling van het bestemmingsplan Short Stay
Vorm bijeenkomst	Vorbereiding besluit
Wie neemt uiteindelijk het besluit?	
Verloop voorgaande proces	In december 2013 heeft het college, naar aanleiding van de perikelen rondom het voormalige hoofdkantoor (The Post), besloten de Leidraad Short Stay in redactionele zin aan te passen en een stadsbrede bestemmingsplanherziening voor te bereiden, waarbinnen het begrip "short stay" wordt verankerd in alle bestemmingsplannen. Doel hiervan is dat tijdelijke bewoning voor een periode korter dan vier weken binnen woonbestemmingen niet mogelijk is. In dat verband heeft de uw raad in januari 2014 een voorbereidingsbesluit genomen, vooruitlopend op het bestemmingsplan Short Stay. Het ontwerp van het bestemmingsplan Short Stay heeft in de periode 28 juli t/m 7 september 2014 ter visie gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Één van beide zienswijzen geeft aanleiding tot het aanpassen van de regels van het bestemmingsplan in de vorm van het toevoegen van overgangsrecht. Na de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan is noodgedwongen gewacht met het vervolg van de procedure, in afwachting van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State naar aanleiding van de handhaving door het college van het bestemmingsplan Centrum in verband met het gebruik van het voormalige hoofdkantoor (The Post) ten behoeve van hotelactiviteiten. In deze zaak is door de Raad van State op 28 oktober jl. uitspraak gedaan. Op grond van de uitspraak was het handhaven van het bestemmingsplan Centrum door het college in overeenstemming met het recht en is de door de gemeente ingeslagen weg om short stay aan te merken als een vorm van tijdelijk wonen gedurende een periode van tenminste vier weken bevestigd.
Inhoud	Het bestemmingsplan Short Stay stelt gemeentebreed regels voor het begrip "short stay". In het bestemmingsplan wordt short stay gedefinieerd als een



Gemeente Maastricht

GEMEENTERAAD

	vorm van tijdelijk wonen, voor een periode van tenminste vier weken en maximaal één jaar. Hiermee wordt voorkomen dat woningen of appartementen voor een periode van minder dan vier weken kunnen worden verhuurd, zoals in het voormalige hoofdkantoor op de hoek Vrijthof/Statenstraat (The Post) het geval was. Tevens wordt hiermee recht gedaan aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 oktober 2013 inzake short stay, waarin is bepaald dat de woonfunctie door een zekere mate van duurzaamheid wordt gekenmerkt.
Van de raadsleden wordt gevraagd	Besluitvorming voor te bereiden
Vervolgtraject	Besluitvorming in de vorm van vaststelling van het bestemmingsplan
Presidium	