



AGENDAPUNT

B/V/Vp

DATUM

20-10-14

ORGANISATIEONDERDEEL

Ruimte

CORR.NUMMER

2014. 43505

B&W-VERGADERING

18-11-2014

VOORSTEL IN RAAD

BEHANDELEND AMBTENAAR

EH Verheijden / 350 4559

ONDERWERP COLLEGENOTA

toepassing wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan Centrum t.b.v.
het vestigen van de hotelfunctie aan de Uitbelderstraat 8a/10

E-MAILADRES

ed.verheijden@maastricht.nl

MEE TE ZENDEN STUKKEN

• Openbaar

o Vertrouwelijk

STUKKEN TER INZAGE

Wijzigingsplan
Uitbelderstraat
8-10.

DOCUMENTBEHANDELING

TOETSING CONCERNZAKEN

DIRECTEUR/MANAGER

GEMEENTESCRETARIS

PORTEFEUILLEHOUDER weth. van
Grootheest

PARAAF

DATUM

07-11-2014

10-11-2014

07-11-2014

12-11-14

12/11

Samenvatting van het onderwerp

De onderhavige collegenota heeft als oogmerk het vaststellen van het wijzigingsplan "Bestemmingsplan Centrum, wijziging Uitbelderstraat 8 en 10", waarmee het vestigen van de hotelfunctie in het object Uitbelderstraat 10 alsmede in het object Uitbelderstraat 8a in juridisch-planologische zin mogelijk wordt gemaakt.

Beslispunten

1. de tegen het ontwerp-wijzigingsplan "Bestemmingsplan Centrum, wijziging Uitbelderstraat 8 en 10" ingediende zienswijzen I tot en met III ontvankelijk verklaren en deze zienswijzen ongegrond verklaren;
2. geen exploitatieplan vaststellen;
3. het wijzigingsplan "Bestemmingsplan Centrum, wijziging Uitbelderstraat 8 en 10" vaststellen;
4. het wijzigingsplan "Bestemmingsplan Centrum, wijziging Uitbelderstraat 8 en 10" onder codering NL.IMRO.0935.wpUitbelderstraat-vg01 digitaal vaststellen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 18-11-2014

Portefeuillehouder gemachtigd; namen appellanten
verwijderen.

Besluit portefeuillehouder d.d. 28-11-2014

Nota aangepast

Collegenota



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

toepassing wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan Centrum t.b.v. het vestigen van de hotelfunctie aan de Uitbelderstraat 8a/10

1. Aanleiding

In oktober 2010 alsmede in december 2011 heeft uw college een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend ten behoeve van het realiseren van een woonhuis met ondergeschikte pensionfunctie aan de Uitbelderstraat 10. Deze vergunningen waren in overeenstemming met het toentertijd geldende bestemmingsplan Binnenstad-West.

Aanvang 2014 is door de ontwikkelende partij een plan ingediend dat voorziet in een kleine wijziging van het reeds vergunde bouwplan. Dit bouwplan houdt tevens in dat een gedeelte van het belendende pand Uitbelderstraat 8 (de begane grond) in de planvorming wordt betrokken. Tevens wordt voorzien in een uitgebreidere logiesfunctie, bestaande uit zeven logiesverblijfsruimtes in het topsegment, maar zonder restaurant en balie.

Deze uitgebreide logiesfunctie kan niet meer onder de woonfunctie worden geschaard en dient als zelfstandige horecafunctie te worden aangemerkt.

Het bestemmingsplan Centrum bevat een wijzigingsbevoegdheid voor uw college ten behoeve van het mogelijk maken van horeca in categorie 5 (inrichtingen t.b.v. het verstrekken van nachtverblijf). De initiatiefnemer heeft uw college verzocht om van deze bevoegdheid gebruik te maken.

2. Relatie met bestaand beleid

Gelet op het restrictieve hotelbeleid dat door de gemeente wordt gevoerd, wordt voor ieder nieuw initiatief in horecacategorie 5, waarvoor een planologische procedure noodzakelijk is, door de gemeente een haalbaarheidsstudie door een ter zake gespecialiseerd bureau. Ook in het onderhavige geval is een dergelijke haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Uit deze studie is gebleken dat het concept van de initiatiefnemer voor Maastricht en omgeving uniek is en dat de lokale logiesmarkt ruimte biedt voor het initiatief.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties

Het ontwerp van het wijzigingsplan dat door initiatiefnemer is aangeleverd heeft in het kader van de wijzigingsprocedure (Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) gedurende zes weken ter visie gelegen, binnen welke periode drie zienswijzen zijn ontvangen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen zijn navolgend weergegeven, met de beantwoording cursief daaronder.



I. Appellant I

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het dakterras met jacuzzi en zwembad op het dak van Uitbelderstraat 10.

Het realiseren van een dakterras met jacuzzi en zwembad op het dak is geen onderwerp in deze procedure. Deze procedure heeft alleen betrekking op de vraag of het college medewerking wenst te verlenen aan de hotelfunctie ter plaatse. In het kader van de vergunningverlening zal het college zich echter inspannen eventueel nadelige gevolgen voor omwonenden in de vorm van privacyverlies zoveel als mogelijk te voorkomen.

II. Appellant II

Hotels passen niet in deze buurt. Dit is een woonwijk, waar geen onderneming moet worden gevestigd in de vorm van een hotel met gasten en een woning voor het personeel. Dit betekent immers ook dat er veel gasten af en aan reizen op elk uur van de dag, hetgeen voor lawaai-overlast zorgt.

Het college heeft op grond van het bestemmingsplan de mogelijkheid om via het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid een hotel ter plaatse toe te staan. Het onderhavige initiatief voorziet in een klein hotel met zeven units, waar maximaal veertien personen een onderkomen vinden. Het uiterst geringe aantal gasten, met het overeenkomstig kleine aantal dagelijkse verkeersbewegingen als gevolg van de hotelvestiging, leidt naar het oordeel van het college niet tot onevenredige overlast voor de omgeving. Het college ziet in dit argument dan ook geen aanleiding om niet van de haar in het bestemmingsplan toebedeelde wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken.

Het geplande gebouw past niet in het beeld van de omgeving. De buurt wordt gekenmerkt door monumentale panden die aan strenge eisen hebben moeten voldoen om het authentieke karakter van de buurt te behouden, hetgeen nu teniet wordt gedaan door de moderne uitstraling van de nieuwe gevel.

Deze procedure heeft alleen betrekking op de vraag of het college medewerking wenst te verlenen aan de hotelfunctie ter plaatse. Met betrekking tot de vormgeving van het gebouw kan in het kader van de tervisielegging van het ontwerp van de omgevingsvergunning worden gereageerd. Overigens is de initiatiefnemer reeds in het bezit van een onherroepelijke bouwvergunning (december 2011) om ter plaatse nieuwbouw te realiseren. Als gevolg van het feit dat het pand Uitbelderstraat 8 sindsdien deel is gaan uitmaken van de plannen is echter een nieuwe omgevingsvergunning noodzakelijk geworden.

In verband met het zwembad in het souterrain wordt gevreesd voor verzakkingen aan de achterbouw, die nauw aansluit aan het te verbouwen pand. De voorgevels van beide huizen zijn een aantal jaren geleden weliswaar voorzien van een aantal markeringspunten om dit te controleren, maar de achtergevels en achterbouw niet. Er zijn ook nooit metingen verricht om de bestaande toestand vast te leggen.

Hieraan dient in het kader van de vergunningsprocedure aandacht te worden verleend. De constructie van de voorgestelde nieuwbouw is echter geen onderwerp in het kader van de wijzigingsprocedure.

Momenteel is er geen dakterras op het object Uitbelderstraat 10. Indien er een dakterras komt, wordt gevreesd voor overlast door de hotelgasten, te meer daar het plan voorziet in



een jacuzzi die zicht biedt op de slaapkamers en andere ruimtes aan de achterzijde van beide woningen, op een afstand van minder dan 10 meter. E.e.a. leidt tot een schending van de privacy.

Wij begrijpen de zorg van omwonenden voor vermindering van privacy c.q. het ontstaan van overlast als gevolg van het realiseren van een dakterras met jacuzzi en zwembad op het dak. Het realiseren van een dergelijk dakterras is echter geen onderwerp in deze procedure. Deze procedure heeft alleen betrekking op de vraag of het college medewerking wenst te verlenen aan de hotelfunctie ter plaatse. In het kader van de vergunningverlening zal het college zich echter inspannen eventueel nadelige gevolgen voor omwonenden in de vorm van privacyverlies zoveel als mogelijk te voorkomen.

Door de komst van het hotel wordt gevreesd dat de panden in de buurt in waarde zullen dalen.

Deze vrees wordt door het college, mede gelet op de zeer geringe omvang van het hotel, niet gedeeld.

III. Appellant III

De huidige situatie, waarbij vier ramen op de eerste verdieping en twee ramen op de tweede verdieping in de achtergevel van het pand Uitbelderstraat 10 uitkijken op de belendende tuin van het object (...) is wettelijk gezien reeds een overtreding van artikel 50 lid 1, Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De betreffende achtergevel met raampartijen staat niet op twee meter van de rooilijn, maar er pal bovenop. Ramen zijn in dat geval wettelijk niet toegestaan. Bij de aankoop van het pand (...) in 1996 was de huidige situatie reeds bestaand, met dien verstande dat het pand Uitbelderstraat 10 niet werd bewoond maar als opslag werd benut, waarbij er geen daadwerkelijke privacyovertreding plaatsvond omdat de woonfunctie niet werd uitgeoefend. Dit wijzigt echter drastisch indien het pand wordt omgevormd tot hotel met vier hotelsuites op de eerste verdieping, waarvan twee met balkons aan de achtergevel, en twee hotelsuites met balkons aan de achtergevel én een personeelswoning met een voor de hotelgasten te gebruiken keuken/living op de tweede verdieping van Uitbelderstraat 10. Het is dan wettelijk niet toegestaan om raampartijen en balkons in de achtergevel in de rooilijn te installeren, als gevolg waarvan de privacy van de belendende tuin, alsmede de drie tuinen van de Twaalf Apostelen (...), zwaar wordt geschaad. Het aspect verjaring kan hier niet gelden, aangezien binnen de periode van twintig jaar (1996-2016) bezwaar wordt gemaakt tegen de aanwezigheid van bestaande raampartijen, en er bij sloop en heropbouw met hotelfunctie sprake is van een nieuwe situatie. Weliswaar spelen privaatrechtelijke aspecten bij de beoordeling van het onderhavige verzoek geen rol; desalniettemin wordt het college verzocht hier rekening mee te houden.

Het college houdt in het kader van de vergunningsprocedure rekening met alle voor de vergunningverlening relevante feiten en omstandigheden.

Eenzelfde bezwaar geldt voor de aanleg van een dakterras met jacuzzi/zwembad, technische ruimten en een ontvangstruimte op het dak van het pand Uitbelderstraat 10. In concreto betekent dit dat er een derde verdieping wordt opgetrokken bovenop de tweede verdieping.

Wij begrijpen de zorg van omwonenden voor vermindering van privacy c.q. het ontstaan van overlast als gevolg van het realiseren van een dakterras met jacuzzi en zwembad op het dak. Het realiseren van een dergelijk dakterras is echter geen onderwerp in deze procedure.



Deze procedure heeft alleen betrekking op de vraag of het college medewerking wenst te verlenen aan de hotelfunctie ter plaatse. In het kader van de vergunningverlening zal het college zich echter inspannen eventueel nadelige gevolgen voor omwonenden in de vorm van privacyverlies zoveel als mogelijk te voorkomen.

4. Duurzaamheid en gezondheid

N.v.t.

5. Personeel & Organisatie

N.v.t.

6. Informatie en automatisering

N.v.t.

7. (Duurzame) aanbestedingen

N.v.t.

8. Beheersparagraaf IBOR

N.v.t.

9. Financiën

Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen. Het onderhavige plan voorziet alleen in het toevoegen van de functie "horecacategorie 5". De bouwregels uit het bestemmingsplan Centrum blijven onveranderd. Kostenverhaal zal op basis van de legesheffing plaatsvinden.

10. Voorstel

1. de tegen het ontwerp-wijzigingsplan "Bestemmingsplan Centrum, wijziging Uitbelderstraat 8 en 10" ingediende zienswijzen I tot en met III ontvankelijk verklaren en deze zienswijzen ongegrond verklaren;
2. geen exploitatieplan vaststellen;
3. het wijzigingsplan "Bestemmingsplan Centrum, wijziging Uitbelderstraat 8 en 10" vaststellen;
4. het wijzigingsplan "Bestemmingsplan Centrum, wijziging Uitbelderstraat 8 en 10" onder codering NL.IMRO.0935.wpUitbelderstraat-vg01 digitaal vaststellen.

11. Vervolg / Planning

Uw besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan zal zes weken ter visie worden gelegd in het kader van de beroepstermijn. Belanghebbenden die tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt, alsmede een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze tegen het ontwerp van het wijzigingsplan bij uw college kenbaar te maken, kunnen gedurende de termijn van tervisielegging (zes weken) beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Collegenota



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

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

12. Communicatie

De bekendmaking van het vastgestelde wijzigingsplan geschiedt op de daartoe gebruikelijke wijze, door middel van publicaties op de gemeentelijke website, in de Ster en in de Staatscourant.

Collegenota

