



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 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<br>EHJ Verheijden   |
| Behandelend ambtenaar           | Telefoonnummer: 043-350 4559<br>ed.verheijden@maastricht.nl   |
| Bijlagen                        | bijlage 1 Raadsbesluit<br>bijlage 2 nota Beantwoording zienswijzen<br>(bestandsnaam: Beantwoording<br>zienswijzen.doc)<br>bijlage 3 ontwerp-bestemmingsplan Short Stay<br>(bestandsnaam verbeelding:<br>NL.IMRO.0935.bpShortStay-ow01.pdf;<br>bestandsnaam regels:<br>r_NL.IMRO.0935.bpShortStay-ow01.pdf;<br>bestandsnaam toelichting:<br>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 gegronde en ongegronde 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 actualiseringslag 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 hoofdstadkantoor. 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 hoofdstadkantoor, 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 hoofdpstkantoor) 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 hoofdpstkantoor 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 hoofdpstkantoor 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-Statensstraat. 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 genoodzaakt 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.*