

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 hoofdkantoor op de hoek Vrijthof/Statenstraat;
- een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 23.20.2013 (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-vg01'.

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-vg01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

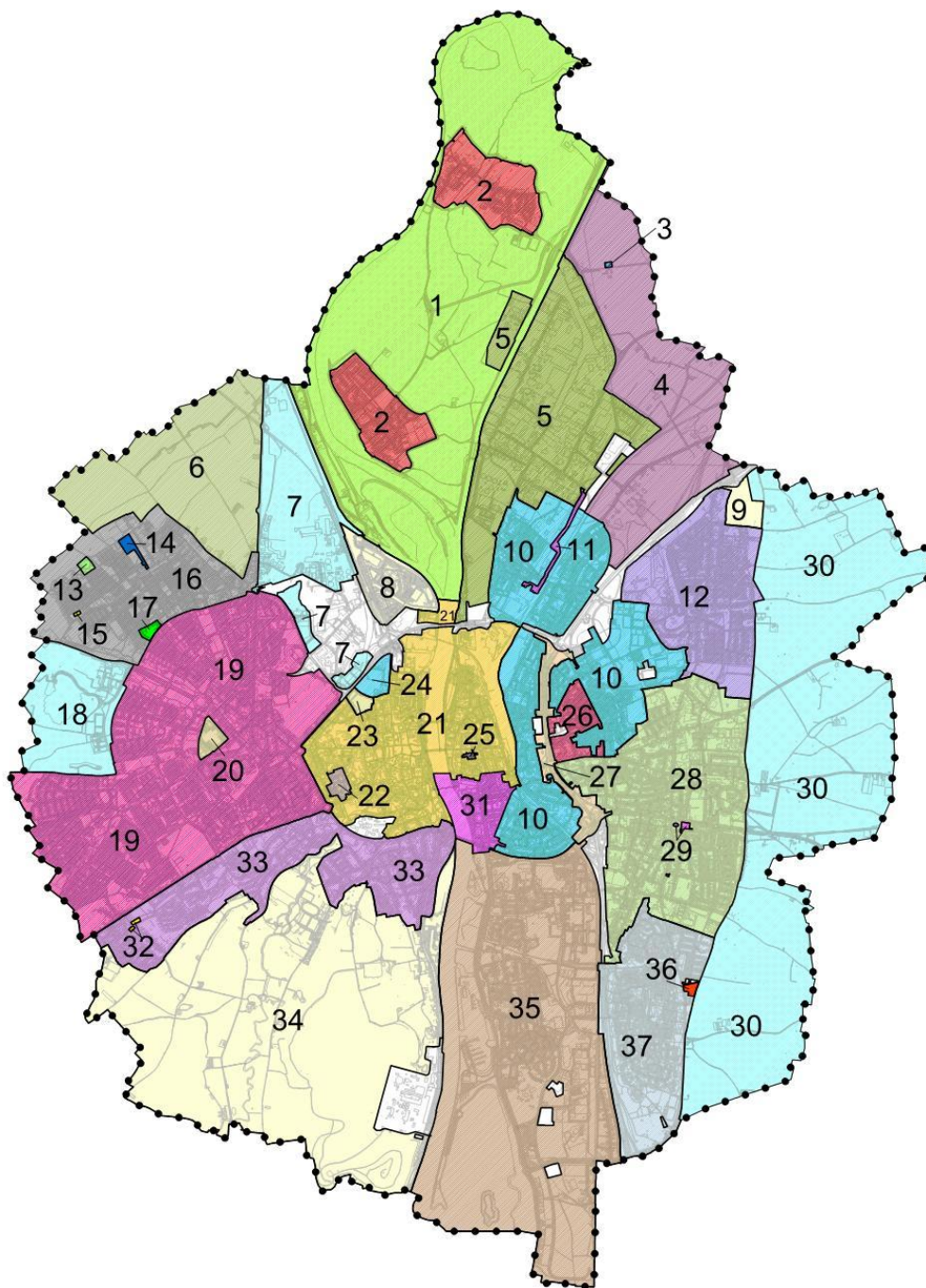
De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP 2012 en is getekend op schaal 1:50.000.

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>	<ol style="list-style-type: none">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 hoofdnetwerk2. 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>	<ol style="list-style-type: none">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>	<ol style="list-style-type: none">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 faunasoorten12. 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 kennis economie 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 mensenmaat. 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 behoeften 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 en 5)

Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen. Artikel 4 bevat het overgangsrecht dat op basis van het Besluit ruimtelijke ordening standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen. Artikel 5 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 28 juli 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 twee 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. Eén zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het plan.

Het facetbestemmingsplan is d.d. 05.01.2016 door de raad van de gemeente Maastricht vastgesteld.

Bijlage 1 Raadsvoorstel BP Short Stay

(incl. raadsbesluit, zienswijzenbeantwoording).