

Raad van de gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Gemeente Maastricht

Ingek. 10 JUL 2014

Reg. nr.: 2014 2759

Datum
9 juli 2014

Ons nummer
201307462/1/R3

Uw kenmerk

Onderwerp
Maastricht
Bp. Maastricht-Noordoost

Behandelend ambtenaar
R. Hamelink
070-4264012

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de vennootschap onder firma V.O.F. Marcel Smeets Tegels, gevestigd te Maastricht, waarvan de vennoten zijn S.M. Stor en F.M.C. Smeets, beiden wonend te Maastricht, en anderen (hierna: Marcel Smeets Tegels en anderen),
 2. F.J.B.M. Gärtener, wonend te Maastricht,
 3. R.H.J. Brouwers en E.J.C. Prins-Brouwers, beiden wonend te Hoensbroek, gemeente Heerlen (hierna tezamen en in enkelvoud: Brouwers),
 4. de stichting Stichting Woonpunt, gevestigd te Maastricht,
 5. M. Dupuits, wonend te Maastricht,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Maastricht,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 18 juni 2013, kenmerk 73-2013, heeft de raad het bestemmingsplan "Maastricht Noordoost" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Marcel Smeets Tegels en anderen, Gärtener, Brouwers, de stichting en Dupuits beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Marcel Smeets Tegels en anderen, Gärtener, Brouwers en de stichting hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 22 mei 2014, waar Marcel Smeets Tegels en anderen, vertegenwoordigd door F.M.C. Smeets en mr. ing. J.J. Patelski, advocaat te Maastricht, Gärtener, Brouwers, de stichting, vertegenwoordigd door mr. J.M.H. van den Mosselaar, advocaat te Best, Dupuits, bijgestaan door I. Dupuits, en de raad, vertegenwoordigd door mr. P.F. Nutters, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van Marcel Smeets Tegels en anderen

2. Marcel Smeets Tegels en anderen betogen dat de raad het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" en de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – tegelhandel" aan de Heerderdwarstraat 45 en 47 ten onrechte heeft vastgesteld. Daartoe voeren zij aan dat de raad ten onrechte de bestaande woonfunctie met in totaal 13 wooneenheden niet mogelijk heeft gemaakt. Zij wijzen op een aantal bouwvergunningen, waaruit volgt dat ter plaatse woningen zijn toegestaan. De woonstudio's, die sinds de jaren 60 aanwezig zijn, zijn ook ten onrechte voor de tweede keer onder het overgangsrecht gebracht. Het gebruik van de woningen zal niet binnen de planperiode eindigen.

Zij voeren verder aan dat de raad ten onrechte de bedrijfsactiviteiten heeft beperkt tot een tegelhandel, terwijl op grond van het vorige plan detailhandel in bouwmaterialen was toegestaan, inclusief

groothandelsactiviteiten. Dat is een onevenredige beperking van de bedrijfsmogelijkheden.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat in overeenstemming met het vorige plan wonen ter plaatse niet is toegestaan. Voor zover ter plaatse wordt gewoond, is het volgens de raad illegaal gebruik. Het beleid van de gemeente is gericht op het tegengaan van wonen op bedrijventerreinen. Marcel Smeets Tegels en anderen hebben niet door middel van onderzoeken aangetoond dat wonen ter plaatse in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Volgens de raad zijn ter plaatse bedrijven toegestaan van categorie 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 bij de planregels. In combinatie met de aanduiding voor een tegelhandel is een soortgelijke bestemming als in het vorige plan opgenomen.

2.2. De percelen Heerderdwardsstraat 45 en 47 hebben de bestemming "Bedrijventerrein" en de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – tegelhandel".

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels zijn de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden bestemd voor:

a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, met uitzondering van:

1. geluidzoningplichtige inrichtingen;
2. risicovolle inrichtingen;

b. een tegelhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – tegelhandel";

Ingevolge lid 4.5.1 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

a. bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) alsmede daaraan naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, en voor zover niet voorzien van een specifieke aanduiding;

b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel.

2.3. De percelen hadden ingevolge het voorheen geldende plan "Wykerpoort", voor zover van belang goedgekeurd op 11 december 1984, de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Het perceel Heerderdwardsstraat 45 had tevens de bestemming "Detailhandel -b".

Ingevolge artikel 8, eerste lid, van de voorschriften kunnen de gronden, waar op de bestemmingskaart 1 combinaties van bestemmingen zijn aangegeven, met inachtneming van de matrix, doch zonder een nadere bepaling omtrent de onderlinge verhouding, voor deze bestemmingen worden gebruikt.

Ingevolge artikel 11, eerste lid, aanhef en onder a, mogen de gronden met de bestemming "Detailhandel" en de subbestemming "-b" uitsluitend voor detailhandel in bouwmaterialen worden gebruikt.

Ingevolge artikel 15, eerste lid, mogen de gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" uitsluitend worden gebruikt voor:

- bedrijfsuitoefening in de sectoren, zoals deze staan vermeld onder de categorie 1 als bedoeld in de van deze gebruiksvoorschriften deel uitmakende bijlage, inhoudende de staat van inrichtingen;
- bedrijfsuitoefening in de transport- en groothandelssector, voor zover niet vallend onder de staat van inrichtingen (...).

Ingevolge artikel 27 mag, indien ten tijde van het van kracht worden van het plan gronden en opstallen worden gebruikt in afwijking van het plan, dat gebruik, of een ander met het plan strijdig gebruik, waardoor de afwijking van het plan minder groot wordt, worden voortgezet, respectievelijk begonnen.

2.4. De Afdeling overweegt dat het uitgangspunt van de raad dat wonen op bedrijventerreinen onwenselijk is in beginsel niet onredelijk is. Evenwel dient de raad bij het toepassen van dit uitgangspunt rekening te houden met bestaande rechten en belangen.

Niet is in geschil dat ter plaatse sinds geruime tijd mede wordt gewoond. Marcel Smeets Tegels en anderen hebben gesteld dat het gebruik voor wonen ter plaatse voor de inwerkingtreding van het vorige plan is aangevangen en dat dit gebruik rechtstreeks voortvloeit uit verleende bouwvergunningen. Door Marcel Smeets Tegels en anderen zijn bouwtekeningen overgelegd die behoren bij bouwvergunningen van vóór de inwerkingtreding van het vorige plan en waarin wooneenheden zijn ingetekend. Onder de overgelegde stukken bevinden zich huurovereenkomsten voor twee woonstudio's van voor die datum. Gelet daarop kan niet zonder meer worden uitgesloten dat het gebruik voor wonen geheel dan wel gedeeltelijk voor de inwerkingtreding van het vorige plan is aangevangen. Dit is van belang nu uit artikel 27 van de voorschriften van het voorheen geldende plan volgt dat het woongebruik, voor zover dat voorafgaand aan het van kracht worden van dat plan is aangevangen, onder het overgangsrecht van dat plan valt. Dit zou betekenen dat in dat geval in zoverre sprake is van toegestaan gebruik dat in het plan opnieuw onder het overgangsrecht valt. Gebruik mag slechts onder bepaalde omstandigheden opnieuw onder het gebruiksovergangsrecht worden gebracht, waarbij onder meer aannemelijk dient te zijn dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. Voor zover gebruik van gebouwen rechtstreeks uit een bouwvergunning voortvloeit, wordt dit gebruik als legaal aangemerkt en dient het in beginsel als zodanig te worden bestemd.

Gelet op het voorgaande maakt de enkele omstandigheid dat het woongebruik niet als zodanig was bestemd in het vorige plan, anders dan de raad stelt, niet dat dit illegaal is. Het had op de weg van de raad gelegen om naar aanleiding van hetgeen Marcel Smeets Tegels en anderen naar voren hadden gebracht, te onderzoeken of en in hoeverre het bestaande woongebruik ter plaatse van de percelen van Marcel Smeets Tegels en anderen op grond van het overgangsrecht of bouwvergunningen was toegestaan. Nu niet is gebleken dat de raad dit heeft gedaan en evenmin dat hij de hiermee samenhangende belangen van Marcel Smeets Tegels en anderen bij de vaststelling van het plan heeft betrokken, heeft de raad het plan in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

2.5. Uit de planregels volgt dat de bedrijfsactiviteiten die staan genoemd in bijlage 1 bij de planregels ter plaatse zijn toegestaan. In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten staan onder meer groothandelsactiviteiten, waaronder "overige groothandels". Voor zover Marcel Smeets Tegels en anderen betogen dat ter plaatse geen groothandelsactiviteiten zijn toegestaan, mist het betoog derhalve feitelijke grondslag.

Detailhandel is ter plaatse beperkt tot een tegelhandel. Op grond van het voorheen geldende plan was een detailhandel in bouwmaterialen toegestaan, zodat het gebruik in zoverre is beperkt. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat de aanduiding is gebaseerd op een inventarisatie en dat is beoogd de bestaande legale detailhandel mogelijk te maken. Niet is echter gebleken dat de raad de stelling van Marcel Smeets Tegels en anderen, zoals zij ook in de zienswijze naar voren hebben gebracht, dat hiermee een deel van de detailhandel in aanverwante bouwmaterialen niet meer mogelijk is, nader heeft onderzocht en heeft betrokken bij de vaststelling van het plan. Daarbij is ook van belang dat niet is gebleken van ruimtelijke argumenten voor de beperking van detailhandel tot tegels ten opzichte van het vorige plan dat reeds een beperking tot bouwmaterialen bevatte, maar toch een ruimere strekking had. Het bestreden besluit is in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en berust niet op een deugdelijke motivering.

2.6. In hetgeen Marcel Smeets Tegels en anderen hebben aangevoerd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" en de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – tegelhandel" aan de Heerderdwarsstraat 45 en 47, is genomen in strijd met artikel 3:2 en artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Het beroep van Gärtener

3. Gärtener betoogt dat de raad het plandeel met de bestemming "Wonen" aan de Populierweg 75 ten onrechte heeft vastgesteld. Daartoe voert hij aan dat, anders dan in het vorige plan, bedrijfsactiviteiten op de begane grond niet meer zijn toegestaan. Het gebouw wordt gebruikt voor onder meer opslag en als oefen- en meditatie ruimte en de gedeeltelijke leegstand is een tijdelijke situatie. Een korte onderbreking maakt volgens Gärtener niet dat er geen sprake meer is van voortgezet bedrijfsmatig gebruik. Daarbij wijst hij erop dat een potentiële huurder op 31 januari 2013 een principeverzoek heeft ingediend voor een broodjeszaak ter plaatse, waarop door het college van burgemeester en wethouders positief is besloten. De begane grond van het gebouw is in het verleden altijd bedrijfsmatig gebruikt en ook niet geschikt voor de toegekende woonbestemming.

Gärtener voert verder aan dat ten onrechte de bestaande

kamerverhuur niet mogelijk is gemaakt. Hij heeft geïnvesteerd om te kunnen voldoen aan het gemeentelijke beleid over kamerverhuur. De raad heeft dit gebruik ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht, omdat dit gebruik niet binnen de planperiode zal worden beëindigd.

3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat uit een inventarisatie is gebleken dat ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Gebruiks- en bouw mogelijkheden uit het vorige plan, die niet overeenkomen met het huidige gebruik en niet passen binnen de gewenste ruimtelijk functionele structuur, zijn niet opgenomen. Planologische regimes mogen wijzigen en Gärtenner heeft volgens de raad verwijtbaar stilgezeten. De raad stelt verder dat de planregeling voor kamerverhuur overeenkomt met het gemeentelijke beleid op dit punt.

3.2. Het perceel Populierweg 75 heeft de bestemming "Wonen". Ingevolge artikel 19, lid 19.1, van de planregels zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen;
- (...)

Ingevolge lid 19.2.1, aanhef en onder a, mogen op de voor "Wonen" aangewezen gronden uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd, met uitzondering van de gronden met de aanduiding "gestapeld", waar alleen gestapelde woningen mogen worden gebouwd.

Ingevolge lid 19.5.9 gelden ten aanzien van kamerverhuur de volgende bepalingen:

- a. kamerverhuur is niet toegestaan indien de kamerverhuurder niet ter plaatse het hoofdbedrijf heeft;
- b. kamerverhuur is toegestaan indien de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft en aan de volgende bepalingen wordt voldaan:
 - 1. Per woning mogen maximaal twee kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
 - 2. De minimale oppervlakte per kamer dient 20 m² te bedragen.

Ingevolge lid 19.6.5 kan het college van burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19, lid 19.5.9, voor het toestaan van kamerverhuur voor meer dan twee kamers dan wel het toestaan van kamerverhuur indien de verhuurder niet ter plaatse het hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat:

- a. er voor wat betreft de nieuwe woonruimte(n) moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- b. het woon- en leefklimaat in de omgeving niet mag worden verstoord;
- c. de minimale oppervlakte per kamer 20 m² dient te bedragen;
- d. de ontstane woonruimten beschikken over een berging en fietsenstalling;
- e. indien de verhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft er per woning maximaal drie kamers voor kamerbewoning worden gebruikt.

3.3. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Limmel uitbreidingsplan in onderdelen" had het perceel de bestemming "Woningen en winkels in de aangegeven bebouwingsklasse" met de aanduiding "W".

Ingevolge artikel 3 van de bij dat plan behorende voorschriften mogen op de gronden, welke in het plan zijn bestemd voor de

bebouwingsklasse W uitsluitend woningen of woningen met winkels, cafés en dergelijke gebouwen, alsmede gebouwen voor andere kleine bedrijven, die geen hinder opleveren door luchtverontreiniging, gedruis of anderszins, benevens daarbij behorende bijgebouwtjes worden gebouwd (...).

3.4. Op grond van het voorheen geldende plan waren ter plaatse behalve woningen ook winkels, cafés en kleine bedrijven toegestaan. Tussen Gärtener en de raad is in geschil of ter plaatse ten tijde van de vaststelling van het plan bedrijfsactiviteiten, die op grond van het vorige plan waren toegestaan, plaatsvonden. Gärtener heeft in dat kader een aantal huurovereenkomsten met bedrijven overgelegd voor die periode voor een deel van het pand. Het aan de straat gelegen deel van het pand stond blijkens een print van de website van een makelaar op dat moment te huur als bedrijfsruimte. Het college van burgemeester en wethouders heeft verder bij brief van 19 juni 2013 positief geadviseerd op een principeverzoek van 31 januari 2013 voor een broodjeszaak ter plaatse. Voorts is gebleken dat het pand sinds 1 mei 2014 weer aan een bedrijf verhuurd is. Gelet op het voorgaande heeft Gärtener aannemelijk gemaakt dat het bedrijfsmatig gebruik ter plaatse ten tijde van de vaststelling van het plan niet duurzaam en definitief was beëindigd en dat er derhalve sprake is van bestaand legaal bedrijfsmatig gebruik. Bestaand legaal gebruik dient in beginsel als zodanig te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan slechts uitzondering vinden als het toestaan van bestaand legaal gebruik op basis van gewijzigde planologische inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de nieuwe regeling zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Daarnaast moet aannemelijk zijn dat de beoogde regeling binnen de planperiode uitvoerbaar zal zijn. De raad is ten onrechte bij het toekennen van een woonbestemming aan het bestaande gebruik voorbijgegaan, nu is gebleken dat de inventarisatie en de daaruit getrokken conclusie onjuist is. Voorts is ook van belang dat het pand, gelet op de door Gärtener overgelegde foto's, de uitstraling van een bedrijfspand heeft en de raad geen rekening heeft gehouden met de stelling van Gärtener dat het pand niet geschikt is als woning. De raad heeft voorts niet aannemelijk gemaakt dat het bestaande bedrijfsmatig gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd, zodat hij dit gebruik niet in redelijkheid onder het overgangsrecht heeft kunnen brengen. Het bestreden besluit is in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

3.5. Niet is in geschil dat het voorheen geldende plan kamerverhuur in een woning niet uitsloot. Dit bestaande gebruik ter plaatse was derhalve in overeenstemming met dat plan en dient, zoals de Afdeling hiervoor heeft overwogen, in beginsel weer als zodanig te worden bestemd. Niet is echter in geschil dat de kamerverhuur ter plaatse niet voldoet aan de vereisten uit de planregels, onder meer omdat Gärtener er niet woont en het meer dan twee kamers betreft. De raad heeft niet aannemelijk gemaakt dat het gebruik, dat daarmee onder het overgangsrecht van artikel 34, lid 34.1, van de planregels is gebracht binnen de planperiode zal worden beëindigd. Uit artikel 19, lid 19.5.8, van de planregels volgt voorts dat de raad onder omstandigheden kamerverhuur, zoals die ter plaatse plaatsvindt, heeft willen mogelijk maken. Niet is gebleken dat de raad heeft onderzocht of aan die

voorwaarden werd voldaan. De raad heeft het plan gelet op het voorgaande in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

3.6. In hetgeen Gärtener heeft aangevoerd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen" aan de Populierweg 75, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Het beroep van Brouwers

4. Brouwers betoogt dat de raad het plandeel met de bestemming "Wonen" aan de Scharnerweg 167 ten onrechte heeft vastgesteld. Daartoe voert hij aan dat, anders dan de raad stelt, niet duidelijk is of kleinschalige bedrijvigheid ter plaatse is toegestaan en wat daaronder moet worden verstaan. De bedrijfsruimte is slechts tijdelijk leeg en stond te huur. De bedrijfsruimte is voorts ongeschikt als woonruimte.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat aan dit deel van de Scharnerweg bij de vaststelling van het plan in overeenstemming met de structuurvisie de mogelijkheid is toegekend van kleinschalige bedrijvigheid. In de planregels is dat vertaald naar bedrijfsactiviteiten van categorie 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de planregels is gevoegd.

4.2. Het perceel aan de Scharnerweg 167 heeft de bestemming "Wonen" en onder meer de aanduiding "bedrijf".

Ingevolge artikel 19, lid 19.1, van de planregels zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor:

a. wonen in de vorm van woningen;

(...)

d. een bedrijf tot en met categorie 2 van bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijf".

4.3. Op grond van het voorheen geldende plan "Wykerpoort" had het perceel de bestemmingen "Centrumvoorzieningen" en "Maatschappelijke doeleinden". Het aan de straat gelegen deel had daarnaast de bestemming "Wonen".

Ingevolge artikel 1, aanhef en onder o, van de voorschriften wordt onder centrumvoorzieningen verstaan: voorzieningen die specifiek in een centrumgebied thuishoren zoals winkels, horeca en dienstverlenende publiekgerichte functies van bescheiden omvang.

Ingevolge artikel 8, eerste lid, kunnen de gronden, waar op de bestemmingskaart 1 combinaties van bestemmingen zijn aangegeven, met inachtneming van de matrix, doch zonder een nadere bepaling omtrent de onderlinge verhouding, voor deze bestemmingen worden gebruikt.

Ingevolge artikel 10, eerste lid, mogen de gronden met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" uitsluitend worden gebruikt ten dienste van culturele, sociale en/of religieuze doeleinden, nutsdoeleinden, dan wel ten behoeve van onderwijs, gezondheidszorg, hygiëne, maatschappelijk verkeer en/of bejaardenzorg (...).

Ingevolge artikel 14, eerste lid, aanhef en onder b, mogen de

gronden met de bestemming "Centrumvoorzieningen" uitsluitend worden gebruikt voor centrumvoorzieningen met dien verstande dat maximaal 20% van het totale vloeroppervlak als bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van detailhandel mag worden gebruikt.

4.4. De Afdeling stelt vast dat aan het perceel van Brouwers de aanduiding "bedrijf" is toegekend, zodat ter plaatse op grond van de planregels bedrijfsactiviteiten van categorie 1 en 2 mogen worden uitgeoefend. Nu de toegestane bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 bij de planregels bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat onvoldoende duidelijk is welke bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn toegestaan. Dat kleinschalige bedrijvigheid niet is gedefinieerd, leidt niet tot een ander oordeel, nu deze term niet voorkomt in de planregels.

Voor zover Brouwers betoogt dat de mogelijkheden op zijn perceel ten onrechte zijn beperkt ten opzichte van het vorige plan, wordt overwogen dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Uit een vergelijking met het voorheen geldende plan volgt dat detailhandel, op maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, en horeca niet meer zijn toegestaan. Ook zijn niet alle maatschappelijke voorzieningen meer toegestaan. Gelet op de in dit plan mogelijk gemaakte bedrijfsmogelijkheden van categorie 1 en 2 ziet de Afdeling echter geen aanleiding voor het oordeel dat het plan daarmee een onevenredige beperking in de gebruiksmogelijkheden met zich brengt voor Brouwers. Daarbij is ook van belang dat het pand thans leegstaat en niet is gebleken van concrete plannen van Brouwers voor activiteiten, die nu niet meer zouden zijn toegestaan en waar de raad bij de vaststelling rekening mee had moeten houden.

Het betoog faalt.

4.5. Gelet op het voorgaande is het beroep ongegrond.

Het beroep van de stichting

5. De stichting richt zich tegen de aanduiding "specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied" die is toegekend aan een aantal woningen en woongebouwen van de stichting binnen de dubbelbestemming "Waarde – Maastrichts Erfgoed". Daartoe voert zij aan dat een juridische grondslag voor deze aanduiding ontbreekt, nu de aanduiding niet wordt genoemd in de gemeentelijke Erfgoedverordening. De bijbehorende planregeling leidt tot onevenredige sloop- en bouwbeperkingen, omdat de cultuurhistorische waardestelling niet mag worden aangetast. Ook zijn de bepalingen behorend bij de aanduiding onvoldoende duidelijk en leiden deze tot rechtsonzekerheid. De stichting voert verder aan dat het plan in zoverre in strijd is met de wijkontwikkelingsplannen (hierna: WOP's) voor Limmel/Nazareth en Wittevrouwenveld/Wykerpoort, die op 23 februari 2010 door de raad zijn vastgesteld. Daarin is immers gekozen voor sloop en herbouw, met als doel een meer gedifferentieerd aanbod van woningen in de

wijken creëren. De raad was bekend met het voornemen van de stichting om een groot aantal gebouwen te slopen en vanuit het college van burgemeester en wethouders is daarmee ingestemd. Verder is het onderzoek naar het erfgoed, dat reeds uit 2007 dateert, nimmer ter sprake gekomen. De raad heeft onvoldoende rekening gehouden met deze toekomstplannen.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat ter bescherming van het Maastrichts cultureel erfgoed de dubbelbestemming "Waarde – Maastrichts Planologisch Erfgoed" is opgenomen, waarbinnen verschillende aanduidingen zijn toegekend. Daarbij is volgens de raad voor de panden van de stichting geen sloopvergunning nodig. Nieuwbouw is ter plaatse verder niet uitgesloten, maar dient wel te worden getoetst aan criteria die verband houden met de cultuurhistorische waarden. Dit houdt in dat op dat moment een nadere afweging moet worden gemaakt op basis van de bij de planregels gevoegde rapporten over het Maastrichts cultuurhistorisch erfgoed. Nieuwe ontwikkelingen, zoals de door de stichting bedoelde nieuwbouw, zijn in het plan niet meegenomen. Hiervoor moet eerst een planologische procedure worden doorlopen.

5.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.34, van de planregels is een cultuurhistorische waardestelling een bestaande en/of toegekende samenhangende waardestelling op het gebied van algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, toegekend aan een zaak en/of object en/of gebied.

Ingevolge artikel 24, lid 24.1.1, zijn de voor "Waarde - Maastrichts Erfgoed" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

Ingevolge lid 24.1.2 kennen de voor "Waarde - Maastrichts Erfgoed" aangewezen gronden de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, waarbij het onder a tot en met d genoemde erfgoed overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status heeft van gemeentelijk monument, een en ander conform het bepaalde in de als bijlage 2 opgenomen rapporten "Inventarisatie, Bestemmingsplan Noord Oost", "Maastricht Noordoost cultuurhistorische verkenning: Limmel, Nazareth, Wyckerpoort en Wittevrouwenveld" en "Maastricht Noordoost, Cultuurwaardenonderzoek Deelrapport Archeologie":

[...]

d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied" (swr – ca): cultuurhistorisch attentiegebied;

[...]

Ingevolge lid 24.2.1.1 mag op de voor "Waarde - Maastrichts Erfgoed" aangewezen gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 24, lid 24.1.2, onder a tot en met d uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en

gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
c. de bouwplannen niet strijdig zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling en toepasselijke richtlijnen, een en ander conform het bepaalde in de als bijlage 2 opgenomen rapporten "Inventarisatie, Bestemmingsplan Noord Oost", "Maastricht Noordoost cultuurhistorische verkenning: Limmel, Nazareth, Wyckerpoort en Wittevrouwenveld" en "Maastricht Noordoost, Cultuurwaardenonderzoek Deelrapport Archeologie".

Ingevolge lid 24.6.1.1 is het ter plaatse van de aanduidingen "specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk", "specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk", "specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element" en "specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement" verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

5.3. Ingevolge artikel 1, aanhef en onder a, van de gemeentelijke Erfgoedverordening, zoals deze luidde ten tijde van de vaststelling van het plan, verstaat deze verordening onder gemeentelijk monument: een in deze verordening in artikel 2 nader omschreven:

1. zaak, die van algemeen belang is wegens zijn ruimtelijk-historische samenhang en/of architectuurhistorische, architectonische, bouwhistorische en/of cultuurhistorische waarden;
2. terrein, dat van algemeen belang is wegens een daar aanwezige zaak als bedoeld onder 1.

Ingevolge artikel 2 wordt als gemeentelijk monument aangemerkt een zaak en/of terrein, als bedoeld in artikel 1, onder a, van deze verordening die en/of dat in een vigerend bestemmingsplan en de daarbij behorende planverbeelding is bestemd tot "Maastrichts Erfgoed" met daarbij de nadere aanduiding:

- a. specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk, of;
- b. specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk, of;
- c. specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element, of;
- d. specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement.

5.4. In navolging van de uitspraak van de voorzitter van 25 oktober 2013, in zaak nr. 201307462/2/R1 (www.raadvanstate.nl) overweegt de Afdeling dat het verbod om bouwwerken te slopen zonder daartoe verleende omgevingsvergunning in artikel 24, lid 24.6.1.1, van de planregels niet ziet op gronden met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch attentiegebied". Voorts zijn de gronden met die aanduiding in de Erfgoedverordening niet als gemeentelijk monument aangewezen en is uit dien hoofde ook geen omgevingsvergunning voor slopen vereist. Het betoog van de stichting met betrekking tot sloop mist derhalve feitelijke grondslag.

5.5. Op gronden met de aanduiding "specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied" mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover is voldaan aan de in artikel 24, lid 24.2.1.1, van de planregels neergelegde voorwaarden. Dat de aanduiding "specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied" niet is opgenomen in de Erfgoedverordening en de gebouwen en terreinen gelet daarop niet zijn aangemerkt als

gemeentelijk monument, maakt niet dat de raad niet in redelijkheid beperkingen aan de bouwmogelijkheden heeft kunnen verbinden. De raad heeft met de planregeling beoogd het cultuurhistorisch erfgoed en de daarmee samenhangende karakteristieke structuur van de onderscheiden gebieden te beschermen. De Afdeling acht het opnemen van bouwregels ter bescherming hiervan in beginsel niet onredelijk.

5.5.1. Voor vier buurten in het plangebied zijn door de raad bij besluit van 23 februari 2010 twee WOP's vastgesteld, één voor Limmel en Nazareth en één voor Wittevrouwenveld en Wykerpoort. In deze WOP's staat dat deze wijken dienen te worden vernieuwd. In dat kader wordt in de WOP's uitgegaan van sloop, gedeeltelijke herbouw, en renovatie van woongebouwen. Het doel daarvan is het creëren van meer parkeerruimte en een gedifferentieerder woningaanbod. In het verlengde van de WOP's zijn verder in samenwerking tussen de stichting en de gemeente twee uitvoeringsprogramma's en een uitwerkplan voor Nazareth Noord en Midden opgesteld. De stichting heeft in haar beroepschrift en ter zitting gewezen op een aantal specifieke locaties en gebouwen in het plangebied die in voornoemde stukken worden genoemd als sloop- en herontwikkelingslocaties en die de aanduiding "specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied" hebben gekregen. De Afdeling acht niet onaannemelijk dat deze (her)bouwplannen zullen worden beperkt door de in het plan opgenomen planregeling voor het cultuurhistorisch attentiegebied. Daarbij is van belang dat de bouwregels zien op de situering, massa, kapvorm, hoogtematen, gevelindeling en waardevolle details van een gebouw, waardoor de mogelijkheden om andersoortige woningen of woonblokken te bouwen aanzienlijk beperkt worden. Niet is gebleken dat de raad bij de vaststelling van het plan in zoverre met de WOP's, die mede door de raad zijn vastgesteld, rekening heeft gehouden en met de belangen van de stichting bij deze ontwikkelingen. Voor zover de raad heeft gesteld dat de bouwplannen in dit plan nog niet als zodanig zijn bestemd, leidt dat niet tot een ander oordeel. Dit maakt niet dat de raad met deze ontwikkelingen, die gelet op de genoemde beleidsstukken bij de raad bekend waren, in het geheel geen rekening kon en hoefde te houden bij de, eveneens nieuwe, vertaling van het gemeentelijk erfgoedbeleid in het plan. Het plan is in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

5.5.2. De Afdeling overweegt verder dat de voorwaarden die aan de bouwmogelijkheden zijn verbonden, voldoende duidelijk moeten zijn om als toetsingsnorm voor omgevingsvergunningen voor bouwen te gelden. In het bepaalde onder b van artikel 24, lid 24.2.1.1 wordt een aantal aspecten genoemd die niet wezenlijk mogen worden aangetast. Daargelaten of zich hieronder ook aspecten van welstand bevinden die niet in een bestemmingsplan mogen worden geregeld, volgt uit de planregels niet hoe moet worden beoordeeld of een wijziging van die aspecten van een gebouw wezenlijk is. Daarbij is ook van belang dat niet uit de planregel volgt welke cultuurhistorische waardestelling daarbij uitgangspunt is en welke waarden dat betreft. De definitiebepaling van cultuurhistorische waardestelling in artikel 1 van de planregels geeft daarover evenmin duidelijkheid. Onder c van artikel 24, lid 24.2.1.1 wordt verwezen naar een drietal rapporten, die als

bijlagen bij de planregels zijn gevoegd. Twee daarvan zien op cultuurhistorische waarden. In het rapport "Maastricht Noordoost cultuurhistorische verkenning: Limmel, Nazareth, Wyckerpoort en Wittevrouwenveld" staat in de inleiding dat het doel is om bij te dragen aan het ontwikkelen van een toekomstvisie voor de wijken, op basis van inzicht in de bestaande ruimtelijke structuur en cultuurhistorische betekenis. Er staat dat de resultaten niet zijn uitgewerkt tot een vastomlijnd eindproduct, zoals een behoudskaart of een lijst van belangrijke objecten, maar tot aanbevelingen voor ontwikkeling in de toekomst. De Afdeling overweegt dat dit rapport zich gelet op deze doelstelling en gelet op de omvangrijke en beschrijvende inhoud van het stuk niet leent om zonder nadere objectivering als toetsingskader in het bestemmingsplan te worden opgenomen. De raad heeft ter zitting desgevraagd evenmin kunnen aangeven waar in dit rapport staat waaraan bouwplannen moeten voldoen. In het rapport "Inventarisatie bestemmingsplan Noord Oost" staan in paragraaf 2.3 algemene richtlijnen voor onderhoud en wijziging in cultuurhistorische attentiegebieden en in paragraaf 3.2 specifieke richtlijnen voor cultuurhistorische attentiegebieden. Hoewel hierin richtlijnen zijn gegeven voor de herontwikkeling in deze gebieden, overweegt de Afdeling dat deze onvoldoende concreet en geobjectiveerd zijn om te kunnen dienen als toetsingskader bij aanvragen voor omgevingsvergunningen voor bouwen. Daarbij is van belang dat de richtlijnen in een aantal gevallen, zoals de raad ter zitting ook heeft erkend, een nadere afweging of nader onderzoek van de cultuurhistorische waarden in relatie tot het bouwplan nodig maken. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre ook is vastgesteld in strijd met de rechtszekerheid.

5.6. In hetgeen de stichting heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de vaststelling van de aanduidingen "specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied", is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb en de rechtszekerheid. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Het beroep van Dupuits

6. Dupuits betoogt dat de raad het plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – infocentrum" aan de Kasteel Schaloenstraat 54 en 54B ten onrechte heeft vastgesteld. Daartoe voert hij aan dat dit een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden oplevert ten opzichte van het vorige plan. Ook is onduidelijk wat dient te worden verstaan onder een informatiecentrum. In het vaststellingsbesluit is hiervoor geen motivering van de raad te vinden. De raad verwijt hem ten onrechte stilzitten, nu het pand voortdurend verhuurd is geweest voor verscheidene in het vorige plan toegestane gebruiksvormen. Bovendien zal het gebruik als informatiecentrum naar verwachting in 2016 eindigen en is het bedrijfs gedeelte van het pand slechts na ingrijpende verbouwing geschikt voor wonen. Voor zover de raad wijst op de toekomstige concentratie van bedrijvigheid en detailhandel in een nieuw te ontwikkelen buurtwinkelcentrum, is dat een ondeugdelijke motivering, nu dit

centrum niet is meegenomen in het plan. Bovendien volgt uit gemeentelijk beleid niet dat andere voorzieningen dienen te verdwijnen. Dupuits voert aan dat de raad in strijd met het gelijkheidsbeginsel aan andere panden algemenere aanduidingen, die meer mogelijkheden bieden, heeft toegekend.

Dupuits voert verder aan dat ten onrechte, anders dan in het vorige plan, niet zijn hele perceel mag worden bebouwd. De raad heeft die wijziging bij de vaststelling niet gemotiveerd en hiermee ten onrechte bestaande aan- en uitbouwen onder het overgangsrecht gebracht.

Dupuits betoogt verder dat de raad de wijzigingsbevoegdheid in artikel 19, lid 19.7, van de planregels ten onrechte heeft vastgesteld. De voorwaarden om de functieaanduidingen voor andere functies dan wonen te verwijderen, zijn volgens hem onvoldoende objectief begrensd.

De raad heeft volgens Dupuits ten onrechte en ongemotiveerd het gebruik van daken voor dakterrassen verboden. Het sinds de jaren 80 bestaande dakterras aan de Kasteel Schaloenstraat 54 is daarmee ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht. Ook is dit verbod ten onrechte in een ander artikel opgenomen dan in het vaststellingsbesluit staat.

6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de huidige functies positief zijn bestemd en dat niet geëffectueerde bestemmingen zijn verwijderd. Planologische regimes mogen wijzigen en Dupuits heeft volgens de raad verwijtbaar stilgezeten. De bouwregels komen overeen met de standaard die voor bestemmingsplannen in de gemeente wordt gebruikt. Volgens de raad zijn de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid voldoende duidelijk. Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient een belangenafweging plaats te vinden.

6.2. De percelen aan de Kasteel Schaloenstraat 54 en 54B hebben de bestemming "Wonen" en de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – infocentrum". Het plandeel heeft verder een bouwvlak met de aanduiding "gestapeld". De gronden buiten het bouwvlak hebben de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten".

Ingevolge artikel 19, lid 19.1, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen;
- b. wonen in de vorm van gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding "gestapeld";
- (...)
- i. een informatiecentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – infocentrum";
- (...).

Ingevolge artikel 19, lid 19.2.3, aanhef en onder b, geldt voor het bouwen van hoofdgebouwen voor gestapelde woningen dat gebouwen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak mogen worden gebouwd.

Ingevolge lid 19.2.5 gelden voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen de volgende bepalingen:

- a. bij gestapelde woningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten" mogen geen bijgebouwen worden opgericht;

(...)

Ingevolge lid 19.7 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen door het verwijderen van aanduidingen zoals bedoeld in artikel 19 lid 19.1 sub c tot en met sub n met dien verstande dat:

- dit voortvloeit uit een formele beëindiging van de afwijkende functie dan wel uit het feit dat de functie niet meer ter plekke wordt uitgeoefend;
- ter plaatse alleen de woonfunctie overblijft;
- er geen nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd.

Ingevolge artikel 28, lid 28.2, is het gebruik van daken ten behoeve van dakterrassen niet toegestaan.

Ingevolge artikel 30, aanhef en onder h, kan het college van burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 28, lid 28.2, ten behoeve van het toestaan van dakterrassen op een plat dak onder specifieke voorwaarden.

6.3. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Nazareth" had het perceel de bestemming "Woningen, winkels, kantoren e.d. in de aangegeven bebouwingsklasse" met de aanduiding "W". Het achtererf had de bestemming "Bedrijfsgebouwtjes" met de aanduiding "2".

Uit de legenda bij de plankaart volgt dat bij klasse 2 in de bestemming "Bedrijfsgebouwtjes" een bouwhoogte van maximaal 2 m en een bebouwingsdichtheid van maximaal 100% geldt.

Ingevolge artikel 7 van de voorschriften zijn de op de bestemmingskaart voor de bebouwingsklasse "W" aangewezen gronden uitsluitend bestemd voor eengezinshuizen of eengezinshuizen met winkels, cafés en kleine bedrijven, kantoren, bedrijfsruimten en garages, zulks overeenkomstig de afmetingen, welke zijn aangegeven in de op de bestemmingskaart aangegeven bebouwingstabel, met daarbij passende andere bouwwerken, alsmede bijgebouwen en met dien verstande, dat een geheel aaneengesloten bebouwing op elk der bebouwingsoppervlakken zal ontstaan.

Ingevolge artikel 12 zijn de op de bestemmingskaart voor "Bedrijfsgebouwtjes" aangewezen gronden uitsluitend bestemd voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van wijkvoorzieningen, alsmede de bedrijfsgebouwen ten behoeve van handel, nijverheid, verkeer en voorzienende bedrijven, met dien verstande dat:

- tussen deze gebouwen en de erfscheiding overal een afstand zal blijven van tenminste 2 m gemeten loodrecht op de erfscheiding behoudens daar waar een gevel in de erfscheiding wordt geplaatst;
- de hoogte van de op te richten bebouwing niet meer mag bedragen dan de hoogte zoals deze nader is aangegeven op de bestemmingskaart;
- de bebouwingsdichtheid niet meer mag bedragen dan de op de bestemmingskaart aangegeven percentages.

6.4. Bij de vaststelling van het plan heeft de raad ter plaatse de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – infocentrum" toegekend. Uit het vaststellingsbesluit, noch de nota van zienswijzen volgt waarom de aanduiding ten opzichte van het ontwerpplan, waarin ter plaatse de aanduiding "maatschappelijk" was opgenomen, is gewijzigd. Gelet daarop berust het besluit in zoverre niet op een deugdelijke motivering. Voorts is

een informatiecentrum in de planregels niet gedefinieerd. Ter zitting is gebleken dat het gebouw onder meer wordt gebruikt voor een ruilwinkel en als vergaderlocatie, hetgeen, zoals de raad ter zitting heeft bevestigd, niet zonder meer als informatiecentrum kan worden aangemerkt. Nu gelet daarop onduidelijk is welke activiteiten zijn toegestaan en of de bestaande legale activiteiten daaronder vallen, is het plan in zoverre rechtsonzeker.

Wat betreft de beperking van het toegestane bedrijfsmatige gebruik ter plaatse overweegt de Afdeling, zoals reeds is overwogen in 2.4, dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Uit de door Dupuits overgelegde huurovereenkomsten en foto's volgt dat het gebouw voorheen voor verschillende bedrijfsmatige activiteiten, waaronder ook andere dan maatschappelijke activiteiten, is gebruikt. Dupuits heeft verder gesteld dat de huurovereenkomst voor het huidige gebruik waarschijnlijk in 2016 zal aflopen en dat het pand zonder ingrijpende verbouwing niet geschikt is voor wonen. Niet is gebleken dat de raad met deze omstandigheden bij de beperking van de gebruiksmogelijkheden tot een zeer specifieke en niet veel voorkomend gebruik rekening heeft gehouden. Daarbij heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat Dupuits geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheden uit het vorige plan, gelet op het huidige en voorgaande gebruik, dat in geen geval wonen is geweest. Voor zover de raad wijst op het in de wijk beoogde nieuwe winkelcentrum, waarin voorzieningen zullen worden geconcentreerd, is deze ontwikkeling niet in het plan voorzien. Nu niet vast staat of en wanneer dit winkelcentrum zal worden gerealiseerd, is dit onvoldoende motivering voor de aanzienlijke beperking van de gebruiksmogelijkheden van Dupuits. Het plan is in zoverre onzorgvuldig voorbereid en berust niet op een deugdelijke motivering.

De betogen slagen. Gelet op het voorgaande behoeven de betogen over het gemeentelijk beleid en het gelijkheidsbeginsel geen bespreking meer.

6.5. Aan de achterzijde van het hoofdgebouw op het perceel van Dupuits mogen gelet op de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten" en artikel 19, lid 19.4.2, van de planregels, anders dan in het voorgaande plan, geen gebouwen worden gebouwd. De raad heeft ter zitting toegelicht dat in het algemeen bij appartementen, waaraan de aanduiding "gestapeld" wordt toegekend, geen bijgebouwen mogelijk worden gemaakt. Niet is echter gebleken dat de raad in dit geval heeft onderzocht of, zoals Dupuits heeft gesteld, ter plaatse legaal opgerichte aan- of bijgebouwen staan die in beginsel als zodanig moeten worden bestemd en nu zonder reden onder het overgangsrecht zijn gebracht. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de raad het plan in zoverre onzorgvuldig heeft voorbereid.

6.6. Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels het college

van burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kan wijzigen. Mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden dient in een wijzigingsbepaling in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6 van de Wro berustende wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd. De vraag of een wijzigingsbepaling door voldoende objectieve normen wordt begrensd hangt af van de omstandigheden van het geval. Hierbij kan onder meer belang worden gehecht aan de aard van de wijziging, de omvang van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet en de aanleiding voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Onder omstandigheden kan voldoende zijn dat duidelijk is welke bij het plan gelegde bestemming in welke andere bestemming kan worden gewijzigd.

Op grond van artikel 19, lid 19.7, van de planregels kunnen de specifieke functie-aanduidingen bij woningen worden verwijderd, zodat alleen wonen en daaraan gerelateerde voorzieningen mogelijk zijn. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de voorwaarde dat van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt indien de functie ter plaatse formeel is beëindigd of niet meer plaatsvindt rechtsonzeker is. Geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat dit niet aan de hand van objectieve feiten en omstandigheden kan worden vastgesteld. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat een beëindiging als formeel wordt gezien indien uit een verzoek, zoals in de vorm van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen, volgt dat het gebruik ter plaatse is gewijzigd in een ander gebruik. Met de voorwaarde wordt voorkomen dat zolang een als zodanig aangeduid gebruik voortduurt, de daarbij behorende aanduiding kan worden verwijderd. Het betoog faalt.

6.7. Over dakterrassen staat in de lijst van wijzigingen bij het vaststellingsbesluit dat in de bestemming "Maatschappelijk" en "Wonen" onder het kopje "specifieke gebruiksregels" zal worden opgenomen dat het gebruik van daken ten behoeve van een dakterras niet is toegestaan. De Afdeling stelt echter vast dat het verbod op het gebruik van daken voor een dakterras is opgenomen in artikel 28 van de planregels, zijnde de algemene gebruiksregels. Ter zitting heeft de raad erkend dat daarmee een ruimer bereik van het verbod is bewerkstelligd dan is beoogd. Gelet op deze discrepantie tussen het vaststellingsbesluit en de planregels, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre, in samenhang met de elektronisch vastgestelde planregels, in strijd is met de rechtszekerheid.

6.7.1. Met het oog op finale geschilbeslechting ziet de Afdeling aanleiding het volgende te overwegen over het inhoudelijke betoog van Dupuits. Nu ter zitting is gebleken dat voor het dakterras van Dupuits geen bouwvergunning is verleend, is in zoverre geen sprake van een legaal opgericht dakterras. De raad is gelet daarop niet gehouden het dakterras als zodanig te bestemmen. Evenwel volgt uit de planregels dat de raad onder voorwaarden dakterrassen aanvaardbaar heeft geacht. Het ligt op de weg van de raad om in dat geval, gelet op de wens van Dupuits om ter plaatse in overeenstemming met het vorige plan een dakterras toe te staan, te

onderzoeken of aan de voorwaarden daarvoor kan worden voldaan. Overigens merkt de Afdeling op dat het planologisch toegestaan zijn van het dakterras er niet toe leidt dat het een legaal bouwwerk betreft, zolang geen daartoe strekkende omgevingsvergunning is verleend.

6.8. In hetgeen Dupuits heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduidingen "specifieke vorm van maatschappelijk – infocentrum" en "bijgebouwen uitgesloten" aan de Kasteel Schaloenstraat 54 en 54B, is genomen in strijd met de rechtszekerheid en artikel 3:2 en 3:46 van de Awb. Voorts is het bestreden besluit, voor zover het betreft de vaststelling van artikel 28, lid 28.2, van de planregels, genomen in strijd met de rechtszekerheid. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Slot

7. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor een aantal vernietigde planonderdelen met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

8. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 maart 2010 in zaak nr. 200907266/1/H1; www.raadvanstate.nl) moet uit de artikelen 9.3.2 en 9.1.4, vierde lid, van de Invoeringswet Wro, in onderlinge samenhang bezien, worden afgeleid dat de onder de Woningwet 1901 tot stand gekomen uitbreidingsplannen hun rechtsgevolg behouden tot vijf jaar na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat deze plannen hun rechtsgevolg per 1 juli 2013 hebben verloren. Om te voorkomen dat ter plaatse van het perceel van Gärtener na de vernietiging van het plandeel geen planologisch regime geldt, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb bij wijze van voorlopige voorziening te bepalen dat het bestemmingsplan "Limmel uitbreidingsplan in onderdelen", zoals dat gold ten tijde van de vaststelling van het plan, ter plaatse geldt tot de inwerkingtreding van het nieuw vast te stellen bestemmingsplan.

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

10. Ten aanzien van het beroep van Brouwers bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding. De raad dient ten aanzien van de beroepen van Marcel Smeets Tegels en anderen, Gärtener, de stichting en

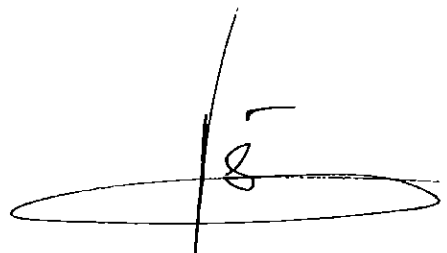
Dupuits op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart de beroepen van de vennootschap onder firma V.O.F. Marcel Smeets Tegels, waarvan de vennoten zijn S.M. Stor en F.M.C. Smeets, en anderen, F.J.B.M. Gärtener, de stichting Stichting Woonpunt en M. Dupuits gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Maastricht van 18 juni 2013, kenmerk 73-2013, voor zover het betreft de vaststelling van:
 - a. het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" met de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – tegelhandel" aan de Heerderdwardsstraat 45 en 47;
 - b. het plandeel met de bestemming "Wonen" aan de Populierweg 75;
 - c. de aanduidingen "specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied";
 - d. het plandeel met de bestemming "Wonen" met de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – infocentrum" en de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten" aan de Kasteel Schaloenstraat 54 en 54B;
 - e. artikel 28, lid 28.2, van de planregels;
- III. draagt de raad van de gemeente Maastricht op om binnen 20 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen, voor zover het betreft de vernietigde plandelen genoemd in II.a, II.b, en II.d, en dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
- IV. treft de voorlopige voorziening dat het bestemmingsplan "Limmel uitbreidingsplan in onderdelen", zoals dat gold ten tijde van de vaststelling van het plan, ter plaatse van het vernietigde plandeel genoemd in II.b geldt;
- V. bepaalt dat de onder IV getroffen voorlopige voorziening vervalt op het tijdstip van inwerkingtreding van een bestemmingsplan zoals bedoeld onder III;
- VI. verklaart het beroep van R.H.J. Brouwers en E.J.C. Prins-Brouwers ongegrond;
- VII. draagt de raad van de gemeente Maastricht op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de onderdelen onder II.c, en II.e, worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>;
- VIII. veroordeelt de raad van de gemeente Maastricht tot vergoeding van bij de vennootschap onder firma V.O.F. Marcel Smeets Tegels, waarvan de vennoten zijn S.M. Stor en F.M.C. Smeets, en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1028,94 (zegge: duizendachtentwintig euro en vierennegentig cent), waarvan € 974,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' shape with a horizontal line across it, and a small 'S' or similar character to the right.

mr. H.H.C. Visser