



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) af te geven voor de uitbreiding van het bestaande café Den Dolhaart gelegen Mergelweg 332 te Maastricht. Het college kan de omgevingsvergunning pas verlenen als de gemeenteraad een vvgb heeft afgegeven.

Beslispunten

1. Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad met beslispunten:
 - a. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven in het kader van de procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het bestaande café Den Dolhaart gelegen Mergelweg 332 te Maastricht.
 - b. Te verklaren dat voor de genoemde uitbreiding geen definitieve verklaring van geen bedenkingen is vereist, mits geen zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zijn ingekomen en het college besluit in overeenstemming met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen.
 - c. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 oktober 2023:

Conform



1. Aanleiding

Aan de Mergelweg 332 te Maastricht (gemeente Maastricht) wordt in het buitengebied al geruime tijd het café Den Dolhaart uitgebaat.

Het voornemen is om het café te verbouwen en uit te breiden middels een restaurant en een buitenterras. Hiervoor is op 22 december 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De bestaande bestemming 'Horeca' blijft gehandhaafd. Naast deze ontwikkeling wordt een fietsenstalling mogelijk gemaakt met 45 plaatsen. De bestaande parkeervoorziening aan de achterzijde van het perceel wordt niet vernieuwd.

De uitbreiding van het café valt buiten het bouwvlak. De beoogde fietsenstalling ligt binnen de bestemming 'Agrarisch' aan zijkant van het café. Beide ontwikkelingen voldoen niet aan het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg' (onherroepelijk, 13 februari 2013). Voor het mogelijk maken van de ontwikkeling dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Om het gewenste gebruik/uitbreiding mogelijk te maken is een uitgebreide omgevingsvergunning (zgn. projectafwijkingbesluit) nodig. Een onderdeel van deze uitgebreide omgevingsvergunning is het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad.

2. Context

Op grond van art. 2.27, eerste lid, van de Wabo en art. 6.5, eerste lid Bor is een vvgb van de gemeenteraad noodzakelijk, wanneer er sprake is van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c en art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o, van de Wabo. Het college mag een dergelijke omgevingsvergunning niet verlenen, voordat de gemeenteraad een vvgb heeft afgegeven.

Het voorliggend initiatief past niet binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen waarvoor de 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist. Zie raadsbesluit 28 juni 2011. Derhalve wordt via deze procedure de vvgb aan de gemeenteraad gevraagd.

3. Gewenste situatie

A. Ruimtelijke Onderbouwing 8 september 2023

Door de initiatiefnemer is ter onderbouwing van de beoogde verbouwing, uitbreiding van het restaurant van circa 78 m² en een buitenterras van circa 74 m² een Ruimtelijke Onderbouwing aangedragen. In deze onderbouwing wordt ingegaan op de planologische situatie, op de van belang zijnde onderzoeksthema's zijnde het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en de vereiste onderzoeken, waaronder de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, het akoestisch



onderzoek horecalawaai, een quick-scan ecologische waarden, de stikstofberekeningen in de bouw- en gebruiksfase en het bodemonderzoek.

Uit deze Ruimtelijke Onderbouwing respectievelijk onderzoeken komt op hoofdlijnen naar voren:

- dat de uitbreidingen van het restaurant en buitenterras binnen het bestemmingsvlak 'Horeca', echter buiten het in het bestemmingsplan Buitengebied St. Pietersberg - Jekerdal – Cannerberg opgenomen bouwvlak, wordt gerealiseerd. Er worden een aantal bijgebouwen gesloopt.
- dat het parkeren van auto's vindt plaats ter plaatse van de bestaande parkeergelegenheid. Het fietsparkeren vindt plaats naast de bestaande bebouwing. Er wordt voldaan aan de normen voor auto's en fietsen.
- dat er wordt voldaan aan het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.
- dat er akoestisch gezien uit de berekeningen blijkt dat de toename buiten het bouwvlak voldaan wordt aan de normstelling. Voor wat betreft de omliggende woningen blijkt dat er geen sprake is van een ontoelaatbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving.
- dat uit de stikstofberekeningen blijkt dat stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.
- dat de aspecten Luchtkwaliteit, Externe Veiligheid en Bodem en Bedrijven en Milieuzonering geen belemmeringen vormen voor het planvoornemen.

Opgemerkt wordt dat de Welstands-/Monumentencommissie op 6 maart 2023 heeft geadviseerd dat het voorstel voor het restaureren en uitbreiden van het bestaande café onder voorwaarden voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Aan het College van burgemeester en wethouders wordt voorgesteld om in te stemmen met het bijgevoegd raadsvoorstel tot het afgeven van de ontwerp-vvvgb voor het afwijken van het bestemmingsplan. Samen met de ontwerp-omgevingsvergunning wordt na accordering de ontwerp-vvvgb ter inzage gelegd.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het gemeentelijk monument wordt geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen. Daarnaast wordt het gebouw gasloos opgeleverd, waarbij energielabel A+ wordt nagestreefd.

Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.



5. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

6. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

7. Financiën

De procedurekosten voor het plan worden via de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

8. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

9. Participatie tot heden

Voor het plan wordt de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure gevolgd op basis van de Wabo. Tijdens deze procedure kunnen belanghebbenden inhoudelijk reageren op het plan. Door het doorlopen van de procedure wordt voldaan aan de wettelijke verplichting voor de gemeente om belanghebbenden te horen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zijn aanvullende inspraakprocedures dan ook niet noodzakelijk.

10. Voorstel

1. Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad met beslispunten:
 - a. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven in het kader van de procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het bestaande café Den Dolhaart gelegen Mergelweg 332 te Maastricht.
 - b. Te verklaren dat voor de genoemde uitbreiding geen definitieve verklaring van geen bedenkingen is vereist, mits geen zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zijn ingekomen en het college besluit in overeenstemming met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen.
 - c. Geen exploitatieplan vast te stellen.



11. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na besluitvorming wordt de ontwerp-vvgb respectievelijk de ontwerp-omgevingsvergunning formeel ter visie gelegd. Dit op basis van een bekendmaking die in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website wordt geplaatst. Hierin wordt aangegeven dat zienswijzen bij de raad respectievelijk bij het College van burgemeester en wethouders kunnen worden ingediend. Aansluitend zal de raad respectievelijk het College van burgemeester en wethouders na een bestuurlijke afweging een besluit nemen over de verklaring van geen bedenkingen respectievelijk de omgevingsvergunning.