



Raadsvergadering	
Volgnummer	1-2024
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Bistro Hoffmanni
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2023.05116
Collegevergadering	19 december 2023
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	EJMW Waterval Telefoonnummer: 043-350 5439 Etienne.Waterval@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 – Raadsvoorstel Bijlage 2 – Bestemmingsplan Bistro Hoffmanni & ontwerp besluit omgevingsvergunning bouwen (Zie hiervoor de site www.ruimtelijkeplannen.nl onder plannaam Bistro Hoffmanni) Bijlage 3 – Wijzigingen t.o.v. ontwerp Bp.

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan Bistro Hoffmanni vast te stellen. Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten is de nieuwe eigenaar van de overgangszone 38+ NAP bij het voormalige ENCI terrein, waar Bistro Hoffmanni zich bevindt. Een omgevingsvergunning voor de tijdelijke activiteit bouwen wordt meegecoördineerd. Het opstellen van een milieueffectrapport (MER) is niet noodzakelijk aangezien met dit bestemmingsplan geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebied. Met ingang van 28 september 2023 tot en met 8 november 2023 lagen het ontwerp-bestemmingsplan met de bijbehorende stukken en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage. Hiertegen zijn geen zienswijze bij uw raad binnen gekomen. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie is het ambtelijk voorstel het ontwerp



bestemmingsplan aan te passen door het opnemen van een dubbelbestemming en aanduiding waarde cultuurhistorisch attentiegebied.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan “Bistro Hoffmanni” gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp met inachtneming van de wijzigingen in bijlage 3.
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Bistro Hoffmanni” het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpBistroHoffmanni -vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De vaststelling van het bestemmingsplan “Bistro Hoffmanni” en de omgevingsvergunning bouwen op de gebruikelijke wijze bekend te maken.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Op 25 september 2018 is een tijdelijke omgevingsvergunning voor Bistro Hoffmanni als tijdelijk paviljoen voor horeca afgegeven die op 25 september 2023 afliep. Het vigerend bestemmingsplan staat de horeca niet toe. Om concreet zicht op legalisatie te hebben, is een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader voor de bestemming van de bestaande horeca-gelegenheid Bistro Hoffmanni nabij het voormalig ENCI-terrein.

Gedurende de periode van 28 september 2023 tot en met 8 november 2023 heeft het ontwerpplan ter inzage gelegen. Met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan merken wij op dat er geen zienswijze bij uw raad is ingediend. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie is het voorstel het ontwerp bestemmingsplan aan te passen door het opnemen van een dubbelbestemming en aanduiding waarde cultuurhistorisch attentiegebied. Zowel de regels, verbeelding als plantoelichting wijzigen; zie voor de inhoud van de beoogde wijzigingen bijlage 3.

2. Gewenste situatie.

Het bestemmingsplan ‘Bistro Hoffmanni’ gewijzigd vast te stellen.

Indicatoren.

Niet van toepassing



3. Argumenten.

Op 16 februari 2023 zijn partijen verschillende overeenkomsten aangegaan ter uitvoering van de Actualisatie van het Plan van Transformatie 2021. Op basis daarvan zijn verschillende acties opgestart. De opheffing van de Stichting Ontwikkelings Maatschappij ENCI-gebied (SOME) is in gang gezet door het SOME-bestuur. In dat kader heeft afstemming plaatsgevonden met de Vereniging Behoud van Natuurmonumenten over overdracht van de overgangszone 38+ NAP. Inmiddels is de Vereniging Behoud van Natuurmonumenten eigenaar van die zone (met uitzondering van gebouw en opstallen van de horeca-gelegenheid Bistro Hoffmanni). Horeca-gelegenheid Bistro Hoffmanni bevindt zich in deze overgangszone, gelegen tussen het voormalige bedrijventerrein van de ENCI en de groeve waar tot 1 juli 2018 de mergel werd gewonnen. Het plangebied wordt gevormd door het bestaande paviljoen en de direct aansluitende gronden daaromheen. Het plangebied is direct ten westen van het voormalige ENCI-bedrijventerrein (waarvoor op zichzelf overigens momenteel een voorbereidingsbesluit geldt) gelegen.

Binnen het voorliggende plangebied zijn vijf bestemmingsplannen van kracht. Eén daarvan (bestemmingsplan 'Buitengebied-Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg') heeft betrekking op de concrete bestemming die op de gronden in het plangebied geldt, de andere vier plannen zijn facetbestemmingsplannen ('Short Stay', 'Parkeren', 'Cultuurhistorie' en 'Woningsplitsing en woningomzetting') die voor delen van of het hele grondgebied van Maastricht gelden. Het Bestemmingsplan 'Buitengebied-Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg' kent aan het plangebied een bestemming Natuur toe, die de horecagelegenheid Bistro Hoffmanni niet toestaat.

Naast de op 25 september 2018 verleende tijdelijke omgevingsvergunning beschikt Bistro Hofmanni tevens over een reguliere Drank- en Horecawet vergunning.

Conform het zogenoemde Plan van Transformatie is in de overgangszone (tussen voormalige bedrijfslocatie van de ENCI en de groeve) ruimte voor horeca toegedacht (zie paragraaf 3.1. PvT) .

Voor onderhavig plan brengt de coördinatie van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het onderdeel "bouwen" tijdswinst met zich mee. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning "bouwen" zijn na inwerkingtreding gelijk 'bruikbaar'.



Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie is het voorstel het ontwerp bestemmingsplan aan te passen door het opnemen van een dubbelbestemming en aanduiding waarde cultuurhistorisch attentiegebied, zodat het cultuurhistorisch belang voor dit gebied in juridisch-planologische zin gewaarborgd is voor de toekomst. Hierdoor wijzigt zowel de verbeelding, de regels als de toelichting. Zie voor de inhoud van de beoogde wijzigingen bijlage 3.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.

5. Financiën.

Niet van toepassing.

6. Vervolg.

Na de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Het is na vaststelling mogelijk in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het vastgesteld bestemmingsplan en de omgevingsvergunning "bouwen".

7. Participatie

De Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten is heel transparant naar haar leden en omwonenden; zij houdt deze partijen via haar kanalen rechtstreeks op de hoogte van dit plan.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 december 2023; organisatieonderdeel Ruimte, no. 2023.05116;

gelet op Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan "Bistro Hoffmanni" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp met inachtneming van de wijzigingen in bijlage 3.
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan "Bistro Hoffmanni" het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bp BistroHoffmanni -vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De vaststelling van het bestemmingsplan "Bistro Hoffmanni" op de gebruikelijke wijze bekend te maken.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

{{(esl:Signer1:Signature:size(200,50))}}

de voorzitter,

{{(esl:Signer2:Signature:size(200,50))}}