



## Samenvatting

Het college legt het ontwerpbestemmingsplan 'Bistro Hoffmanni' ter gewijzigde vaststelling voor aan de raad. Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten is de nieuwe eigenaar van de overgangszone 38+ NAP bij het voormalige ENCI terrein, waarop Bistro Hoffmanni gevestigd is. 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 de 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. Instemmen met het raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan "Bistro Hoffmanni" en dit ter gewijzigde vaststelling voor te leggen aan de raad.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 december 2023:

Conform.



## 1. Aanleiding

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.

## 2. Context

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 gesitueerd, waarvoor overigens momenteel een voorbereidingsbesluit geldt.

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 '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 regulier 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" tijdwinst met zich mee. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn na inwerkingtreding gelijk 'bruikbaar'.



### 3. Gewenste situatie

#### *Bestemmingsplan*

Op 25 september 2018 is een tijdelijke omgevingsvergunning voor Bistro Hoffmanni afgegeven die op 25 september 2023 afliep. Om concreet zicht op legalisatie te hebben, is een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling opgesteld. Dit bestemmingsplan wordt thans ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Met de Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten<sup>1</sup> worden afspraken gemaakt over een toekomstige, vervangende locatie en vormgeving die in lijn zal zijn met het toekomstig Masterplan.

#### *MER*

Het voorliggende bestemmingsplan is uitsluitend opgesteld ter bestendiging van de bestaande functie en de bestaande bebouwing behorende bij Bistro Hoffmanni. Het betreft een bestaande, tijdelijk vergunde situatie en de horeca-functie is nu feitelijk aanwezig. Daarom kan deze worden opgenomen in een bestemmingsplan en is het uitvoeren van een stikstofonderzoek niet aan de orde. Er worden als gevolg van dit plan niet méér verkeersbewegingen gegenereerd noch worden de bestaande horecafunctie en aanverwante activiteiten van de Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten (zoals informatiepunt en natuureducatie) uitgebreid. Er is met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan geen sprake van toenemende negatieve effecten op het N2000-gebied.

#### *Coördinatieregeling met omgevingsvergunning bouwen*

De gemeenteraad heeft op 12 mei 2015 ingestemd met het toepassen van de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening. Dit biedt de wettelijke basis om het bestemmingsplan en de benodigde vergunning (de omgevingsvergunning voor de tijdelijke activiteit bouwen) te coördineren. Deze zijn tegelijkertijd ter visie gelegd en eenieder heeft de mogelijkheid gekregen om hiertegen van 28 september 2023 tot en met 8 november 2023 een zienswijze in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Vanwege de genoemde coördinatie is in dit geval één beroepsprocedure van toepassing.

#### *Voorstel tot gewijzigde vaststelling*

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. Hierdoor verandert zowel de verbeelding, de regels als de plantoelichting. Voor meer informatie over de wijzigingen verwijzen wij naar bijlage 3.

<sup>1</sup> De Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten is de eigenaar van de overgangszone 38+ NAP zone, echter momenteel niet van de bistro zelf. Men wil wel op termijn de bistro kopen en vervolgens laten exploiteren.



**4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing.

**5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

**6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

**7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

**8. Financiën**

Niet van toepassing.

**9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

**10. Participatie tot heden**

De Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten wenst heel transparant te zijn naar haar leden en omwonenden; zij houden deze partijen op de hoogte via de email dan wel een krantje. Dit verzenden zij naar hun stakeholders.

**11. Voorstel**

1. Instemmen met het raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan “Bistro Hoffmanni” en dit ter vaststelling voor te leggen aan de raad

**12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg aangeboden aan de voor de gemeente Maastricht gebruikelijke overleginstanties. Er is een reactie ontvangen van de provincie Limburg en van het Waterschap Limburg (beide opgenomen in bijlage 1 van de plantoelichting). Op basis van de opmerking van de provincie is de toelichting aangepast. Het waterschap had geen opmerkingen.



Het ontwerpbestemmingsplan is op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt en is van 28 september 2023 tot en met 8 november 2023 ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kon eenieder zijn zienswijzen schriftelijk of mondeling kenbaar maken bij de gemeenteraad. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Het is nu aan de raad om een besluit over het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan te nemen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt weer bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld tegen het besluit van de raad bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Collegevoorstel