



Samenvatting

Het college legt het ontwerpbestemmingsplan 'Bistro Hoffmanni' ter inzage. Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten is de nieuwe eigenaar van de overgangszone 38+ NAP bij het voormalige ENCI terrein, waarop Bistro Hoffmanni gevestigd is. De verleende tijdelijke omgevingsvergunning voor de horecagelegenheid loopt af op 25 september 2023. Om concreet zicht op legalisatie te hebben, dient er vóór 25 september een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Een omgevingsvergunning voor de tijdelijke activiteit bouwen wordt mee gecoördineerd. Het opstellen van een milieueffectrapport (MER) is niet noodzakelijk aangezien met dit bestemmingsplan geen sprake is van toenemende negatieve effecten op Natura 2000-gebied.

Beslispunten

1. Besluiten dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor het bestemmingsplan "Bistro Hoffmanni" niet noodzakelijk is, omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maakt geen negatieve effecten op Natura 2000-gebied hebben.
2. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Bistro Hoffmanni'.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 september 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 afloopt. Het vigerend bestemmingsplan staat de horeca niet toe. Om concreet zicht op legalisatie te hebben, dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden 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 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 '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 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) .



3. Gewenste situatie

Ontwerpbestemmingsplan

Op 25 september 2018 is een tijdelijke omgevingsvergunning voor Bistro Hoffmanni afgegeven die op 25 september 2023 afloopt. Om concreet zicht op legalisatie te hebben, dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Met de Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten¹ worden afspraken vastgelegd over een toekomstige, vervangende locatie en vormgeving die in lijn zal zijn met het toekomstig Masterplan.

MER

Het voorliggende bestemmingsplan is uitsluitend opgesteld ter bestendinging van de bestaande functie en de bestaande bebouwing behorende bij Bistro Hoffmanni. Het betreft een bestaande, tijdelijk vergunde situatie. 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 houdt in dat het bestemmingsplan en de benodigde vergunning (de omgevingsvergunning voor de tijdelijke activiteit bouwen) tegelijkertijd ter visie worden gelegd en eenieder de mogelijkheid krijgt om hiertegen een zienswijze in te dienen. Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl (in het Gemeentebblad). Op deze manier kan tijdwinst worden geboekt, aangezien er dan één beroepsprocedure van toepassing is.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

¹ 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.



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, waartoe ook S.O.S behoort.

11. Voorstel

1. Besluiten dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor het bestemmingsplan "Bistro Hoffmanni" niet noodzakelijk is, omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maken geen negatieve effecten op Natura 2000-gebied hebben.
2. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Bistro Hoffmanni'.

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 wordt op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan eenieder zijn



zienswijzen schriftelijk of mondeling kenbaar maken bij de gemeenteraad. Hierna neemt de raad een besluit over het al dan niet (eventueel gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan. 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