



Raadsvergadering	
Volgnummer	34-2024
Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen uitbreiding café Den Dolhaart Mergelweg 332
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2024.01317
Collegevergadering	23 april 2024
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Afdeling	Ruimte
Behandelend ambtenaar	EJA Smeets Telefoonnummer: 043-350 4595 Eugene.Smeets@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 Raadsbesluit Bijlage 2 Ontwerp-vvgb en ontwerp-omgevingsvergunning (zie vergaderstukken Raad d.d. 28 november 2023/agendapunt 11 Gemeente Maastricht (parlaeus.nl)) Bijlage 3 Ingediende zienswijzen (geanonimiseerd) Bijlage 4 Zienswijzenrapport met 2 bijlagen (geanonimiseerd)

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen af te geven in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisering van de uitbreiding van café Den Dolhaart Mergelweg 332 te Maastricht. De verklaring van geen bedenkingen is nodig, alvorens het college een omgevingsvergunning kan verlenen.



De ontwerp-vvgb heeft tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende de periode 6 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen, waarbij in de bekendmaking is aangegeven dat er zienswijzen ingediend kunnen worden. Er zijn 2 zienswijzen ingediend tegen zowel de ontwerp-omgevingsvergunning als de ontwerp-vvgb. Daarnaast heeft de Provincie Limburg aangegeven dat zij geen zienswijze indienen, aangezien na toets van het plan op de provinciale belangen hiervoor geen aanleiding is.

De raad heeft kennisgenomen van de beantwoording van deze zienswijzen in het zienswijzenrapport, bijgesloten als bijlage B4, stemt met deze in en neemt deze over.

Beslispunten

1. De verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van café Den Dolhaart Mergelweg 332.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

In het buitengebied in de gemeente Maastricht, wordt aan de Mergelweg 332 al geruime tijd het café Den Dolhaart uitgebaat.

De eigenaar-uitbater heeft het voornemen om het café te verbouwen en uit te breiden middels een restaurant en een buitenterras. Hiervoor werd op 22 december 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

De bestaande bestemming 'Horeca' blijft gehandhaafd. Naast deze ontwikkeling wordt een fietsenstalling met 45 plaatsen aangevraagd. 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 de 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, dient een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure of een zogenaamd projectafwijkingsbesluit gevolgd te worden. Een onderdeel van deze uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure is het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad.

De gemeenteraad heeft op 28 november 2023 de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven [Gemeente Maastricht \(parlaeus.nl\)](https://parlaeus.nl). Tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning is de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (ontwerp-vvgb) gedurende de periode 6 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er werden 2 zienswijzen ingediend. Daarnaast heeft de Provincie Limburg aangegeven dat zij geen zienswijze indient, omdat hiertoe na toetsing van het plan aan de provinciale belangen geen aanleiding was.

2. Gewenste situatie.

Door de initiatiefnemer is ter onderbouwing van de beoogde verbouwing, uitbreiding van de bestaande bebouwing middels een 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 de gemeenteraad wordt voorgesteld om in te stemmen met het bijgevoegd raadsvoorstel tot het afgeven van de vvgb voor het afwijken van het bestemmingsplan. Aansluitend kan dan de omgevingsvergunning worden verleend.

Indicatoren.

Niet van toepassing.

3. Argumenten.

1. Juridisch regime

Zoals aangegeven is de aanvraag omgevingsvergunning op 22 december 2022 ingediend en is de ontwerp-vvgb voor 1 januari 2024 ter visie gelegd. Vanaf 1 januari 2024 is het juridische regime – met invoering van de Omgevingswet – gewijzigd. Echter door de wetgever is in het kader van het overgangsrecht tussen de oude en nieuwe wetgeving bepaald dat de omgevingsvergunning die voor 1 januari 2024 werd ingediend op basis van het oude juridische regime, zijnde o.a. de Wro en de Wabo, afgehandeld wordt. Dit laatste is aan de orde. Aan de raad zullen in 2024 nog meer van dergelijke aanvragen voorgelegd worden.

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°, 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 op 28 juni 2011 aangewezen categorieën van gevallen waarvoor de ‘verklaring van geen bedenkingen’ niet is vereist. Derhalve wordt via deze procedure de vvgb aan de gemeenteraad gevraagd.

2. Motie CDA

De gemeenteraad heeft op 28 november 2023 de ontwerp-vvgb afgegeven. Tevens is op 28 november 2023 door de raad een motie aangenomen om te bezien hoe voor de Ponyclub Maastricht in samenspraak met andere functies in het gebied een definitieve en duurzame huisvesting gerealiseerd kan worden. Wij informeren de raad over deze diverse ruimtebehoeften en de ontwikkelingen hierin via een separate raadsinformatiebrief. Deze raadsinformatiebrief wordt verzonden gelijktijdig met het openbaar maken van de agenda voor de Domeinvergadering Fysiek, hetgeen op 25 april 2024 is beoogd.

3. Samenvatting zienswijzenrapport (bijlage B4)

In paragraaf 1 is aangegeven dat er zienswijzen zijn ingediend door één omwonende (namens omwonenden) en door de Ponyclub Maastricht.

Onderstaande is een beknopte weergave van de ingediende zienswijzen respectievelijk enkele onderdelen waarvan de zienswijzen gegrond zijn. Voor de uitgebreide standpuntbepaling wordt verwezen naar het zienswijzenrapport die als bijlage B4 bij de stukken is gevoegd.

1). Bewoners spreken hun zorgen uit over het parkeren, het geluid, de verkeersbewegingen, het oprekken van de regels en de zorgvuldige afweging van belangen tussen de nieuwe ondernemer en bewoners: *ten aanzien van het parkeren merken wij op dat de parkeervraag 25 parkeerplaatsen bedraagt. Het bestaande parkeerterrein heeft een capaciteit van 50 parkeerplaatsen, waardoor aan de Nota parkeernormen 2021 wordt voldaan. Er is voldoende restcapaciteit aanwezig om de parkeerbehoefte van de ontwikkeling op te vangen.*

Ook het aantal verkeersbewegingen per etmaal is onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat in totaal sprake is van 34,8 mvt/etmaal en 2 keer middelzwaar vrachtverkeer per dag in de huidige situatie. De nieuwe situatie heeft 2 keer middelzwaar vrachtverkeer per dag en 102 mvt/etmaal. Dit betekent een toename van 67,2 mvt/etmaal. De Mergelweg kan deze toename aan.



Deze verantwoording is terug te vinden in paragraaf 4.9 van de Ruimtelijke Onderbouwing van 6 oktober 2023. Deze Ruimtelijke Onderbouwing is een bijlage van de omgevingsvergunning.

Met betrekking tot het aspect geluid (horecalawaai) is dit in paragraaf 4.2 van de Ruimtelijke Onderbouwing van 6 oktober 2023 weergegeven. Er is een akoestisch onderzoek door bureau Geluid verricht ten aanzien van de terrassituaties, het maximaal toelaatbaar muziekniveau, de akoestische relevantie (beperkte) toename buiten het bouwvlak en de toetsing van het woon- en leefklimaat bij de tegenover liggende woningen. Geconcludeerd is dat het aspect geluid (horecalawaai) geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.

Met betrekking tot oprekken van de regels zijn wij van mening dat dit niet het geval is. Er wordt gebruikt gemaakt van de wettelijke mogelijkheden. Wij zijn tevens van mening dat er een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden.

2). Een dergelijk café niet meer passend is in de omgeving: *wij zijn van mening dat het café met de gevraagde uitbreiding passend is. Dit mede gelet op de reeds jarenlange planologisch juridisch bestaande situatie.*

3). Gevraagd wordt om maatregelen/voorwaarden te koppelen aan de 50 parkeerplaatsen in de vorm van de aanplant van bomen danwel een groene duurzame afrastering: *wij kunnen dit niet afdwingen. Wij hebben het verzoek aan de ondernemer voorgelegd. Is beginsel wil de exploitant hier medewerking aan verlenen.*

4). Afgevraagd wordt of de geluidzone van de Enci leidt tot beperkingen aan het gebruik van de weide en andere buitenruimten: *de bedrijfsvoering van de Enci is gestaakt. In het nieuwe omgevingsplan moet dit aangepast worden. De geluidzone richt zich op geluidgevoelige objecten. De horecagelegenheid is geen gevoelig object, hetgeen betekent dat de ligging in de geluidzone geen belemmering is.*

5). Afgevraagd wordt of de maatvoering van de reeds gerenoveerde gebouwen werd gecontroleerd en of deze in omvang groter zijn dan vergund?: *op 18 maart 2024 is dit gecontroleerd. De gebouwen zijn gebouwd conform de vergunningen. Wel is geconstateerd dat bij beide gebouwen een*



dakoverstek is gerealiseerd. Deze worden in bestemmingsplanmatige zin als ondergeschikte bouwdelen gezien mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt, hetgeen het geval is.

6). Bij de voorgenomen uitbreiding van café Den Dolhaart die direct grenst aan de activiteiten van de Ponyclub Maastricht wordt er niet voldaan aan de richtafstanden van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering: uit onderzoek door de RUDZL blijkt dat de activiteiten van de Ponyclub Maastricht zodanig gering van aard zijn dat er geen sprake is van een activiteit in het kader van de Wet Milieubeheer c.q. dat de Ponyclub Maastricht geen inrichting is volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Wet milieubeheer. Beide functies kunnen naast elkaar. Wel is het zo dat teneinde beide activiteiten te kunnen faciliteren het dan ook voor de hand ligt dat beide partijen ervoor zorgen dat er zich geen conflicterende situaties kunnen voordoen ("het goede buur principe"). Wij hebben begrepen dat beide exploitanten hierover met elkaar in gesprek zijn. Dit zou betekenen dat de "beschermde plek-activiteiten" van de Ponyclub Maastricht elders op het perceel ingepast moeten worden en wel zodanig dat er zich geen conflicterende situaties voordoen. Het is aan beide exploitanten om hiervoor een oplossing te vinden. Dit dient dus in onderling overleg afgestemd te worden. Wij kunnen ons hierbij voorstellen dat de voorzieningen zover als mogelijk van de grens met het café Den Dolhaart komen te liggen.

7). Verzocht wordt om inzicht te verschaffen in alle aan de onderbouwing ten grondslag liggende stukken waaruit zou blijken dat sprake is van het rechtmatig gebruiken van het parkeerterrein ten behoeve van de (uit te breiden) activiteiten van het café: *dit volgt uit het positief eindadvies van 23 mei 2022, verzonden 10 juni 2022, kenmerk 21-0272wb. In dit eindadvies is aangegeven dat het bestaande parkeerterrein ook voor de uitbreiding van het café gebruikt mag worden. Dit eindadvies wordt als bijlage gevoegd bij de zienswijzenrapportage.*

8). De Ponyclub Maastricht heeft gesprekken met de gemeente gevoerd. Tijdens deze gesprekken is kenbaar gemaakt dat geen vergunningen voor de aanwezige bebouwing zoals de kantine bekend waren, hetgeen vreemd wordt gevonden: *er is niet aangegeven met wie en wanneer deze gesprekken zijn gevoerd. Aangenomen wordt dat deze gerelateerd zijn aan het door de Ponyclub Maastricht ingediende principe-verzoek (ontvangen 5 september 2018) voor de uitbreiding van de Ponyclub Maastricht. De aan Sathos Beheer B.V. verleende vergunningen dateren van 15 maart 2022, 25 oktober 2022 en 22 februari 2023 dus ruim nadat de gesprekken met betrekking tot het ingediende principe-verzoek hebben plaatsgevonden.*



9). Er worden vraagtekens gesteld bij de juistheid van de in paragraaf 4.9 opgenomen oppervlakten en gehanteerde kencijfers ten behoeve van het berekenen van de parkeerberekening: *reclamant stelt dat in de parkeerberekening het voetbalveld wordt meegenomen terwijl van dergelijk gebruik al meerdere jaren geen sprake meer is.*

In de parkeerberekening wordt uitgegaan van de worst case situatie waarbij het voetbalveld (opnieuw) in gebruik wordt genomen. Indien deze situatie zich voor doet zijn hier parkeerplaatsen voor nodig, deze zijn, uit voorzorg, meegenomen in de parkeerberekening.

De cijfers ten behoeve voor stikstof en geluid betreffen weekdag gemiddeldes. De cijfers ten behoeve van verkeersgeneratie en parkeren hebben betrekking op het maatgevende moment, oftewel het dagdeel dat de meeste gebruikers zich van/naar de locatie verplaatsen. Bij het parkeren wordt gekeken naar alle (huidige en toekomstige) functies binnen het plangebied. Bij het stikstof onderzoek wordt gekeken naar de hoeveelheid verkeer dat erbij komt. Hierdoor ontstaan verschillen in de cijfers.

Concluderend: de parkeervraag bedraagt 25 parkeerplaatsen. Het bestaande parkeerterrein heeft een capaciteit van 50 parkeerplaatsen, waardoor aan de Nota parkeernormen 2021 wordt voldaan, ook wanneer enkele oppervlaktes afwijken van de praktijk. Er is voldoende restcapaciteit aanwezig om de parkeerbehoefte van de ontwikkeling op te vangen.

10). Uit de stukken blijkt niet of de plannen zijn voorgelegd aan de provincie Limburg en of de provincie te kennen heeft gegeven hiermee in te kunnen stemmen. Nu sprake is van de ligging binnen provinciale belangen had dit wel dienen te gebeuren: *de Provincie Limburg, cluster Ruimte, heeft per mail ingekomen op 22 januari 2024 gereageerd. Aangegeven is dat de vergunning is beoordeeld op de provinciale belangen en dat er geen aanleiding is om hieromtrent een zienswijze in te dienen.*



11). Gesteld wordt dat qua 'geluid' niet kan worden voldaan aan de toetsingswaarden voor geluid zoals deze gelden voor een gemengd gebied', echter dat uitgegaan had moeten worden van de ligging in een rustige woonwijk. Voor dergelijke gebieden gelden strengere geluidwaarden: *volgens het bestemmingsplan is horeca direct ter plaatse toegestaan, die dient te voldoen aan de geluidwaarden uit het Activiteitenbesluit. Hier gold/geldt voor het langtijdgemiddelde geluidniveau een eis (zonder stemgeluid) van 50 dB(A) bij de dichtstbijzijnde (vergunningsvrij) te realiseren geluidgevoelige bestemming (woning). Deze waarde van 50 dB(A) komt overeen met de geluidwaarde in een gemengd gebied. Aangezien deze waarde reeds verkregen is kan de gemeente geen strengere geluidwaarde opleggen.*

Alles afwegende en handelend in het algemeen belang wordt voorgesteld om de raad te vragen om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Aansluitend kan dan de omgevingsvergunning worden verleend.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.

5. Financiën.

De procedurekosten voor het plan worden via de gemeentelijke legeskosten op de 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.

6. Vervolg.

Na besluitvorming wordt de verleende 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 wat de rechtsbeschermingsmogelijkheden zijn.



7. Participatie

Voor het plan wordt de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure gevolgd op basis van de Wabo. Tijdens deze procedure kunnen belanghebbenden binnen de termijn van terinzagelegging 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.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.23 april 2024, Afdeling Ruimte,
no. 2024.01317;

BESLUIT:

1. De verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor de
uitbreiding van café Den Dolhaart Mergelweg 332.

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)}}

Raadsbesluit